

## **Satzung der Gemeinde Serba über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB – „Eisenberger Straße“**

### **Begründung**

Die Gemeinde Serba verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan.

Sie beabsichtigt nunmehr die Einbeziehung eines rund 500 m<sup>2</sup> großen Grundstückes in den Innenbereich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus auf einer Abrundungsfläche „Eisenberger Straße“. Diese Fläche ist durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Satzung abgesichert.

Eine überschlägliche Ermittlung der in der Gemeinde Serba vorhandenen „Baulücken“ nach § 34 BauGB ergab, dass derzeit nur ein Grundstück (Flurstück 204) zur baulichen Nutzung zur Verfügung steht. Weitere potentielle Bauflächen für ca. 10 EFH stehen tatsächlich nicht zur Verfügung. Die Grundstückseigentümer beabsichtigen derzeit nicht, eine Bebauung zu ermöglichen.

Das Straßenbauamt Ostthüringen hat mit Schreiben vom 11.11.2015 der Errichtung einer Zufahrt zugestimmt. Der Bauherr hat die gegebenen Hinweise und Auflagen zu beachten. Die Abrundungsfläche wird durch die Eisenberger Straße erschlossen, da sie dort angrenzt. So befinden sich nördlich der Eisenberger Straße mehrere Wohngebäude. In östlicher Richtung schließen sich an den Abrundungsbereich ebenfalls mehrere 2-geschossige Wohngebäude an.

Die geplante Bebauungstiefe orientiert sich am Grundstück Eisenberger Straße 16 a. Dort befindet sich bereits ein EFH in rd. 25 m Entfernung zur Straße. Das neu zu bebauende Grundstück soll an die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden. Der ZWE bestätigt in der Stellungnahme vom 15.11.2015 die Möglichkeit der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung, sowie die Durchflussmenge > 48 m<sup>3</sup>/h am Hydrant 1 und 9. Diese Hydranten befinden sich in einer Entfernung von < 300 m zum Baugrundstück.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch eine Baugrenze festgesetzt und deren Nutzung erfolgt gemäß § 34 (1) BauGB.

Es handelt sich nicht um ein Vorhaben, das eine Pflicht zur Durchführung der UVP nach Anlage 1 zum Gesetz über die UVP begründet, von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

Durch die Bebauung und Teilversiegelung des Grundstückes gehen unversiegelte Wiesenflächen verloren.

### **Die beigefügte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Böscha GmbH ist Bestandteil der Begründung.**

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 3849 Flächenäquivalenten. Diese werden ausgeglichen durch die Maßnahme E 1 Anlage einer Feldhecke auf dem Flurstück 360 von 93 m<sup>2</sup> und einer Maßnahme E 2. Auf dem Grundstück „An der Eisenberger Straße“ werden 7 viertel- oder halbstämmige Obstgehölze oder kleinstämmige Laubgehölze gepflanzt. Das entspricht einer Ausgleichsfläche von je 15 m<sup>2</sup>. Damit sind die restlichen 1989 Flächenäquivalente ausgeglichen.