

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

### **Begründung**

Die Gemeinde Serba verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan.

Sie beabsichtigt nunmehr die Einbeziehung eines rund 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstückes in den Innenbereich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus auf einer Abrundungsfläche „Gartenweg“.

Diese Fläche ist durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt.

Nord-westlich der Abrundungsfläche befinden sich angrenzend an den Gartenweg zwei EFH sowie weitere zwei EFH nord-westlich.

Auch östlich der Abrundungsfläche befinden sich zwei EFH.

Südlich stellt der rechtwinklig abknickend verlaufende Gartenweg und der in westliche Richtung verlaufende Feldweg eine natürliche Abgrenzung zum Außenbereich dar.

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.

Die Abrundungsfläche wird durch den Gartenweg erschlossen, da sie dort angrenzt.

Die geplante Bebauungstiefe orientiert sich an den nördlich vorhandenen Grundstücken.

Das neu zu bebauende Grundstück soll an die im öffentlichen Verkehrsraum vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden.

Der ZWE bestätigt in der Stellungnahme vom 17.12.2015 die Möglichkeit der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung, sowie die Durchflussmenge > 48 m<sup>3</sup>/h am Hydrant 1. Dieser Hydrant befindet sich in einer Entfernung von rund 150 m im Gartenweg.

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, Obstgehölze und Säume verloren.

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

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 7042 Flächenäquivalenten.

Diese werden ausgeglichen durch die Maßnahme E 1 - Anlage einer Feldhecke auf dem Flurstück 423/9, einer Maßnahme E 2 – Renaturierung Graben, E 3 – Anpflanzung von 4 Obstgehölzen auf dem Flurstück 423/9 und 423/10, E 4 – Anpflanzung von 6 Laubbäumen auf dem Flurstück 172/12 und E 5 – Anlage einer Feldhecke auf dem Flurstück 172/12.

Zur Umsetzung der Maßnahmen auf dem gemeindlichen Flurstück 172/2 wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.