

Satzung der Gemeinde Serba über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB – „An der Gasse“

Begründung

Die Gemeinde Serba verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan.

Sie beabsichtigt nunmehr die Einbeziehung eines rund 850 m² großen Grundstücksteiles auf dem Flurstück 243 in den Innenbereich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus auf einer Abrundungsfläche. Diese Fläche ist durch die angrenzende Wohnnutzung vorgeprägt.

Nord-westlich der Abrundungsfläche befindet sich angrenzend die historische dörfliche Altbebauung, die vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.

Nord-östlich der Abrundungsfläche befinden sich Einfamilienhäuser.

Die nord-östliche verlaufende Abgrenzung zwischen den eingezäunten Wohngrundstücken und der offenen Flur wird als Grenze zur Klarstellung aufgenommen.

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 die Dorfstraße erschlossen, da sie dort angrenzt.

Die geplante Bebauungstiefe orientiert sich an den 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 02.02.2009 die Möglichkeit der Trinkwasser- ver- und Abwasserentsorgung über die in der öffentlichen Straße verlegten Leitungen.

Der Löschwasserteich der Gemeinde befindet sich in einer Entfernung von rd. 450 m Luftlinie zum Baugrundstück.

Der ZWE teilt mit Schreiben vom 07.12.2016 die Durchflußmengen in der Nähe befindlicher Hydranten mit.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen und eine Baulinie zur Dorfstraße 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 4365 Flächenäquivalenten.

Diese werden ausgeglichen durch die Maßnahme E 1 – Pflanzung von 13 hochstämmigen Obstbäumen auf dem Flurstück 243.

Die Pflanzung erfolgt südöstlich der Abrundungsfläche als Baumgruppe.