

## **Satzung der Gemeinde Serba über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen gemäß § 34 Abs. 4. Satz 1 Nr. 3 BauGB – „Dorfstraße 30 c“**

### **Begründung**

Die Gemeinde Serba verfügt derzeit nicht über einen Flächennutzungsplan.

Sie beabsichtigt nunmehr die Einbeziehung von einem rund 835 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil auf den Flurstück 33/12 in den Innenbereich zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einem Einfamilienhaus.

Die Fläche ist durch die angrenzende Wohnbebauung aus DDR-Zeit vorgeprägt.

Nord-Östlich bildet ein vorhandener mit sandgeschlämmter Schotterdecke befestigter Weg die natürliche Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Fläche.

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 einen von der Dorfstraße abzweigenden und befahrbar hergestellten Weg erschlossen. Dieser dient bereits der Erschließung der beiden vorhandenen EFH.

Die Gemeinde Serba hat eine Teilfläche des Flurstückes 216/2 mit einer Breite von 5,0 m erworben und diese mit Beschluss vom 16.03.2017 als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

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

Der ZWE bestätigt in der Stellungnahme vom 20.7.2016 die Möglichkeit der Trinkwasser- und Abwasserentsorgung.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (3) BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Die geplante Bebauungstiefe orientiert sich an den vorhandenen Grundstücken.

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der zu überbauenden Grundstücksfläche sowie der Bauweise i. S. von § 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 weitere Bebauung und Teilversiegelung der Grundstücke gehen unversiegelte Wiesenflächen verloren.

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

Es besteht ein Kompensationsbedarf von 6760 Flächenäquivalenten für das Flurstück 33/12.

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung (835 m<sup>2</sup>) ist das Flurstück 33/12 bereits mit einem Carport (53 m<sup>2</sup>, einer Finnhütte (24 m<sup>2</sup> - Abriss) und einem Schwimmbecken (85 m<sup>2</sup>) bebaut.

Durch die zulässige Grundflächenzahl von 0,6 bedingt, ergibt sich eine Fläche für die Gartennutzung von 297 m<sup>2</sup>.

Auf dieser Fläche verbleibt eine Nobilistanne , ein Haselstrauch sowie die bestehende Ligusterhecke.

Somit ist nachvollziehbar, dass auf der im Geltungsbereich der Satzung zur Gartennutzung zur Verfügung stehenden Fläche keine Ersatzpflanzungen möglich sind.

Diese erfolgen deshalb auf dem Flurstück 146, Flur 2, Gemarkung Klengel, durch Anlegen einer Streuobstwiese mit Pflanzung von 14 Stück hochstämmigen Obstbäumen und einer Fläche von rd. 1000 m<sup>2</sup>.

Die Eigentümer dieses Grundstückes haben dazu einen städtebaulichen Vertrag mit den Bauherren und der Gemeinde Serba abgeschlossen.