

Frau Ingeborg Hauschild
Herr Marko Arndt
In den Heinungen 3
39307 Genthin

Stadt Genthin
Planungsamt
Marktplatz 3
39307 Genthin

Stadtverwaltung Genthin			
Sichtvermerk			
Zur weiteren Bearbeitung / Rücksprache			
an / mit			
Posteingang: 04. April 2013			
PE: FB	weiter an	PE: FB	weiter an
1		5	
2		6	25.04.13 H. Brehse
3		7	H. Jakob - April
4			

[Handwritten signatures and notes: "H. Jakob - April", "Zy", "OTR"]

3. April 2013

Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Wiechenberg

Sehr geehrter Damen und Herren,

als Eigentümer eines unbebauten Grundstücks im Ortsteil Wiechenberg, das zur Zeit lediglich als Brach- oder Gartenland genutzt werden kann, haben wir ein großes Interesse daran, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus geschaffen werden. Bisherige Bauvoranfragen beim Landkreis Jerichower Land waren mit dem Hinweis auf eine notwendige Bauleitplanung vergeblich. Wir haben deshalb sowohl den Stadtrat der Stadt Genthin als auch den Ortschaftsrat der Ortschaft Parchen gebeten, entsprechende planungsrechtliche Möglichkeiten zu prüfen. Wir würden uns freuen, wenn auch Sie als Verwaltung der Stadt Genthin unser Anliegen unterstützen.

Kopien unserer Schreiben an den Stadtrat und den Ortschaftsrat sind als Anlage beigelegt. Wir würden uns über eine positive Rückmeldung freuen und stehen auch für ein persönliches Gespräch gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

J. Hauschild
Ingeborg Hauschild

M. Arndt
Marko Arndt

Frau Ingeborg Hauschild
Herr Marko Arndt
In den Heinungen 3
39307 Genthin

An die
Mitglieder des Ortschaftsrates der
Ortschaft Parchen

3. April 2013

Bebauungsmöglichkeiten im Ortsteil Wiechenberg

Sehr geehrter Damen und Herren,

wir sind Eigentümer eines Grundstücks in Genthin, Ortsteil Wiechenberg. Die Fläche befindet sich gegenüber des Grundstücks Dorfstraße 11 und wird derzeit lediglich als Gartenland genutzt. Schon seit mehreren Jahren versuchen wir, eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf diesem Grundstück zu erhalten. Der Landkreis Jerichower Land, Bauordnungsamt, hat entsprechende Anträge bisher immer mit der Begründung abgelehnt, dass sich das Grundstück im Außenbereich befinde und eine Baugenehmigung für ein Einfamilienhaus nur für Grundstücke im Innenbereich erteilt werden könne. Die Umwandlung des Außenbereichs zum Innenbereich sei eine Sache der gemeindlichen Planung.

Im Ortsteil Wiechenberg gibt es mehrere bebaute Grundstücke, insgesamt 13 Wohnhäuser sowie eine Werkhalle für Kraftfahrzeuge, die in den vergangenen Jahren mehrfach erweitert wurde. Es ist eine relativ neu gebaute Straße mit Beleuchtung vorhanden, die ohne Weiteres die Grundstücke an beiden Straßenseiten erschließen kann. Auch im Übrigen ist die Erschließung gesichert.

Eine Möglichkeit, Bauland für die nordwestlich der Dorfstraße gelegenen Grundstücke zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daneben kommt – aus unserer Sicht als einfacherer Weg – der Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Betracht. Mit einer sogenannten Festlegungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder einer sogenannten Abrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB könnten die Grundstücke entlang der Dorfstraße, die bisher vom Landkreis Jerichower Land dem Außenbereich zugeordnet werden, in den Innenbereich einbezogen werden. Maßgeblich für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Grundstücke ist dann nicht mehr § 35 BauGB, sondern § 34 BauGB.

Nach einer eingeholten anwaltlichen Beratung liegen die Voraussetzungen für den Erlass der vorgenannten Satzungen grundsätzlich vor. Mit einer Festlegungssatzung können bebaute Bereiche im

Außenbereich als im Zusammenhang bebauter Ortsteile festgelegt werden, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Der Flächennutzungsplan weist die Flächen an beiden Seiten der Dorfstraße als Dorfgebiet aus. Weitere Voraussetzung ist, dass der bebaute Bereich im Außenbereich eine bestimmte Qualität hat, d. h. dass die vorhandene Bebauung in der Lage sein muss, die von der Satzung erfassten unbebauten Flächen zu prägen. Erforderlich ist lediglich ein vorhandener Ansatz für einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Diese Voraussetzungen liegen vor, denn die vorhandene Bebauung bildet aufgrund des bestehenden Bebauungszusammenhangs und der Anzahl der Gebäude bereits einen Ortsteil, mindestens aber eine Splittersiedlung, die durch das Auffüllen der Baulücken zu einem Ortsteil entwickelt werden kann.

Aus den vorgenannten Gründen liegen auch die Voraussetzungen für eine sogenannte Abrundungssatzung vor, denn der bereits vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteil prägt die angrenzenden Bereiche entsprechend mit. Ggf. könnten die Satzungen miteinander verbunden werden.

Auch die Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor, insbesondere dürfte die Einbeziehung der nordwestlich der ausgebauten Dorfstraße gelegenen Grundstücke mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein, weil eine ausreichende und angemessene Erschließung schon vorhanden ist. Des Weiteren befindet sich auf dieser Straßenseite eine größere Autowerkstatt. Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung besonders geschützter Gebiete (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete) bestehen nicht. Insbesondere hatte die Untere Naturschutzbehörde im Zusammenhang mit einer Bauvoranfrage eine positive Stellungnahme abgegeben und grundsätzlich keine Einwände gegen das Vorhaben geäußert. Sie wies lediglich darauf hin, dass im Fall der Versiegelung von Flächen etc. ein Ausgleich durch Kompensationsmaßnahmen erfolgen müsse. Hierzu wären wir selbstverständlich bereit.

Das uns im Ortsteil Wiechenberg gehörende Grundstück kann mit den derzeitigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll genutzt werden. Wir bitten daher um eine wohlwollende Prüfung im Hinblick auf den Erlass eines Bebauungsplanes oder einer weniger aufwändigen Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB und würden uns freuen, wenn Sie einen entsprechende Vorschlag dem Rat der Stadt Genthin unterbreiten würden. Dem Rat der Stadt Genthin sowie der Verwaltung der Stadt Genthin haben wir parallel ein gleichlautendes Schreiben übersandt.

Mit freundlichen Grüßen


Ingeborg Hauschild


Marko Arndt