

Gemeinde Drei Gleichen

**Bauamt**

z.H. Frau Schettler

Wandersleben

99869 Drei Gleichen

26.07.2018

Angelegenheit Regionalentwicklung

Grundbuch von Großbrettbach Blatt 199

Gemarkung Großbrettbach

Lfd. Nr. 2, Flur 1 Nr. 21/2, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche

Bei der Schenke an der Hauptstraße, groß 923m<sup>2</sup>

Sehr geehrte Frau Schettler,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Im Zusammenhang mit meinem Bauantrag von 2016 hatte ich bereits am 19.07.2017 und nochmals am 02.11.2017 eine E-Mail zum o.g. Thema gesandt. Diese liegen Ihnen bereits vor.

Bekanntermaßen habe ich 2016 versucht, an o.g. Stelle ein für Großbrettbach im Zusammenhang mit einer innerdörflichen Bebauungslückenverkleinerung zum Ortsausgang hin, einen Einfamilienneubau zu realisieren. Sowohl bautechnisch als auch medienseits gab es keine Bedenken. Auch der Ortsbeirat sowie die Bürgermeister unterstützten das Vorhaben. Leider wurde mir schlussendlich die Zustimmung zum bereits eingereichten und positiv empfundenen Bauantrag verwehrt, da das zwar innerörtliche Grundstück als im Außenbereich befindlich eingestuft worden ist.

Hierzu sei nochmals darauf hingewiesen, dass das besagte Grundstück bis 2016 steuerlich als bebautes Grundstück galt und auch im Grundbuch so deklariert war. Bis zur Wende standen auf diesem Grundstück sowohl ein Bürogebäude als auch eine Scheune. Eine Umwidmung wurde nie kommuniziert.

Bezugnehmend auf den derzeitigen Flächennutzungsplanentwurf möchte ich anmerken, dass die erwähnten gewünschten Voraussetzungen in meinem Bauantrag erfüllt wurden. Dies sind:

Neben der erteilten Zustimmung des Ortsbeirates sowie der damaligen Bürgermeister verfügte das im Ortskern befindliche Grundstück über eine Anbindung an die bestehende Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, d.h.

- Wasseranschluss und Stromanschluss liegen direkt am Grundstück an
- Biokläranlage wurde vom Abwasserzweckverband als gut befunden
- Zufahrt kann durch ein Wegerecht ohne weiteres realisiert werden
- entspräche einer Abrundung der bestehenden Ortslage und würde eine harmonische Einbindung in das vorhandene städtebauliche Gefüge darstellen

Bezugnehmend auf die derzeit zur Einsicht ausliegende Planung möchte ich weiterhin anmerken:

In der Begründung selbst stellen die Verfasser darauf ab, dass der abseits des Durchgangsverkehrs gelegene Teil des Dorfes über eine hohe Wohnqualität mit attraktivem Umfeld verfügt, während der an der Ortsdurchfahrt gelegene Teil durch das doch teils erhebliche Verkehrsaufkommen beeinträchtigt wird. Trotz dieser Tatsache werden einerseits die momentan im Ortskern befindlichen, zur Bebauung einzigen drei ausgewiesenen Flächen von Baulücken in exakt diesem vom Durchgangsverkehr beeinträchtigten Teil angezeigt. Allesamt im nördlichen Teil der befahrenen Neudietendorfer Straße. Auch die im Entwurf dargelegte, für 4-5 Bauplätze ausgewiesene Fläche (Gr1) befindet sich zwar am westlichen Ortsausgang, aber ebenfalls an einer durch den Durchgangsverkehr beeinträchtigten Stelle, die durch die Erweiterung der Biogasanlage in Grabsleben zukünftig sicherlich noch stärker frequentiert sein wird.

Eine ebenfalls schon einmal im Diskurs stehende Alternativfläche, anschließend an den südlich/südöstlich befindlichen Gärten am Siedlungsland wurde leider nicht mehr verfolgt. Die Erschließung kann über den Teil des bereits ausgebauten „Wandersleber Weg“ problemlos dargestellt und umgesetzt werden. Medien sollten bereits im „Wandersleber Weg“ anliegen und durch die lagetechnische Abwendung des Durchgangsverkehrs wäre dies ein hochattraktiver Mikrostandort für Ein- bzw. Zweifamilienhäuser und würde der Ortschaft einen nachhaltigen, sehr ansprechenden USP verschaffen. In beiden Fällen, sowohl am westlichen Ortsausgang als auch an der den Gärten am Siedlungsrand angrenzenden Flächen müsste Ackerland entsprechend angekauft und umgewidmet werden.

Eine Umwidmung von Teilen der innerdörflichen Flächen zwischen der Neudietendorfer Straße und den Gärten in Bauland für ca. 3 attraktive Neubauten wäre meiner Kenntnis nach mit keinen besonderen Ankaufsbemühungen verbunden, da sich die meinem Grundstück anschließenden ohnehin der Gemeinde gehören. Nach wie vor bin ich davon überzeugt, dass eine mögliche Umwidmung des gesamten Bereiches zwischen der innerörtlichen Bebauung links, wie rechts des freien Gesamtareals zu bebaubarem Land weder störend, noch hinderlich wäre. Vielmehr könnte so eine attraktive Lückenschließung innerhalb des Ortes realisiert werden. Vornehmlich könnten jungen Familien damit interessante Ortskerngrundstücke angeboten werden, deren Mitglieder nachhaltig die innerörtliche Gemeinschaft stärken. Hingegen stellt sich die Frage, ob die Nutzung der Gärten durch private Nutzer oder etwa den Geflügelzuchtverein eine derartige Nachhaltigkeit gewährleisten können.

Im Rahmen der Erstellung des neuen Flächennutzungsplans möchte ich unter Berücksichtigung der zuvor erwähnten Punkte nochmals förmlich darum bitten, sich der Angelegenheit anzunehmen und die o.g. Fläche als Baufläche auszuweisen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf meine e-Mails von 2017.

Nichts desto trotz, sollte man sich schlussendlich tatsächlich in den Gremien zum derzeit vorgeschlagenen Gr1 an der Neudietendorfer Straße entscheiden, bitte ich um weitergehende Prüfung, in wie weit gegebenenfalls eine Ausgleichsfläche im derzeit vorgeschlagenen Gebiet Gr1 an der östlichen Neudietendorfer Straße umsetzbar wäre. Wertausgleichsgesprächen sowie auch alternativen Vorschlägen stehe ich aufgeschlossen gegenüber.

