

Begründung zum Antrag auf Vorbescheid vom 12.06.2026 hinsichtlich der Errichtung von drei Einfamilienhäusern und einem Carport je Einfamilienhaus

Nach Auffassung der Antragsteller liegt das Vorhabengrundstück innerhalb des im Teil-Flächennutzungsplan Niederlehme 2 ausgewiesenen Mischgebiets. Unser Plankonzept unterstützt eine geordnete Entwicklung des Ortsteils durch die Arrondierung der bestehenden Siedlungsstruktur anstelle einer Zersiedlung, stärkt den Wohnstandort, nutzt vorhandene Infrastrukturen effizient und nachhaltig und trägt der kommunalen Daseinsvorsorge Rechnung.

Erläuterung: Das ca. 4.000 qm große Grundstück der Gemarkung Niederlehme, Flur 6, Flurstück 21/4 (Karl-Marx-Str. 161a, 15713 Niederlehme) liegt mit einer ca. 700 qm großen Teilfläche, die mit einem 1958 errichteten Einfamilienhaus bebaut ist, gemäß Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung vom 24.05.2002 (Teilgeltungsbereich B) im Innenbereich nach § 34 BauGB. Die übrigen Flächen (westlich zum Wasser sowie östlich bis zum Flurstück 790) sind dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Ungeachtet dessen grenzt das Grundstück insgesamt räumlich und funktional unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an und wird im Norden und Osten vom Bebauungsplan 01/13 „Karl-Marx-Straße 161–162“ umfasst.

Die Antragsteller gehen davon aus, dass das Vorhaben auch den Darstellungen des geltenden Teil-Flächennutzungsplans Niederlehme 2 nicht widerspricht. Nach unserer Auslegung liegt das Grundstück innerhalb des dargestellten Mischgebiets (siehe Anlage), was den planerischen Willen der Gemeinde erkennen lässt, den Bereich für eine gemischte bauliche Nutzung vorzusehen. Die Verwaltung vertritt hierzu eine abweichende Auffassung und ordnet die Fläche der Grünflächendarstellung zu. Da diese unterschiedliche Auslegung für die Entscheidung von Bedeutung sein kann, wird sie vorsorglich offengelegt.

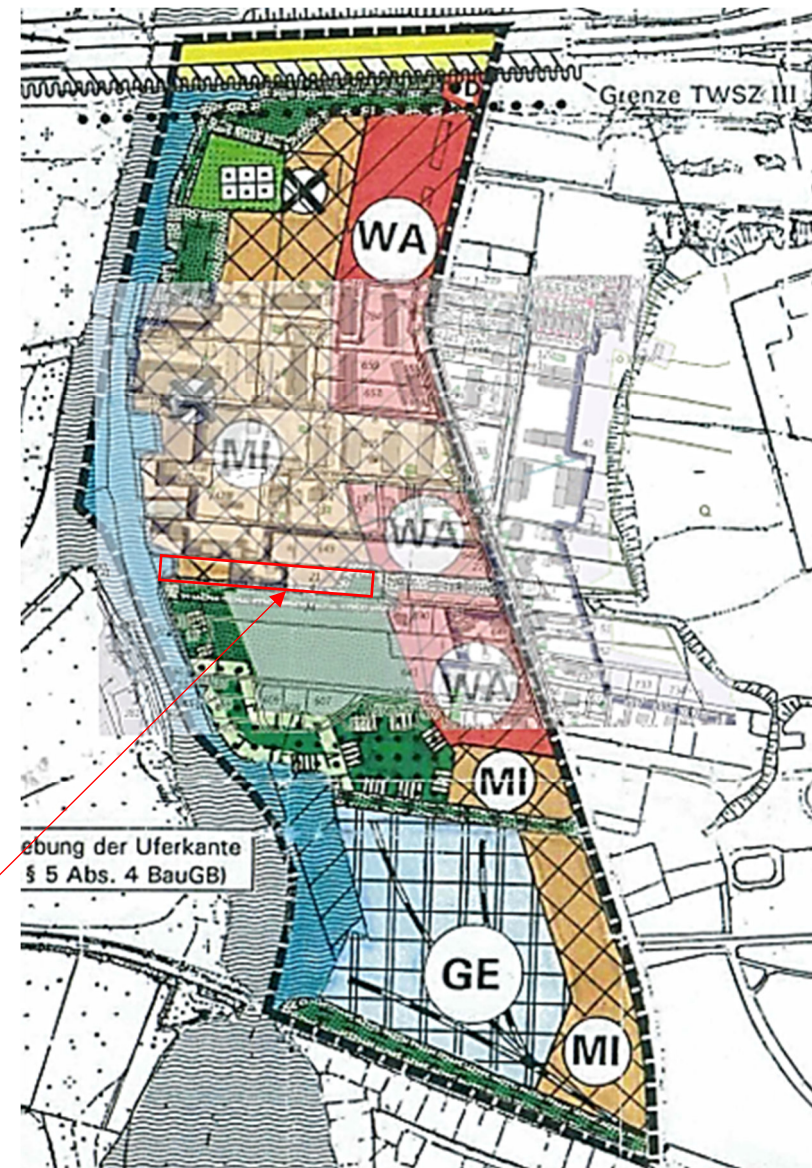
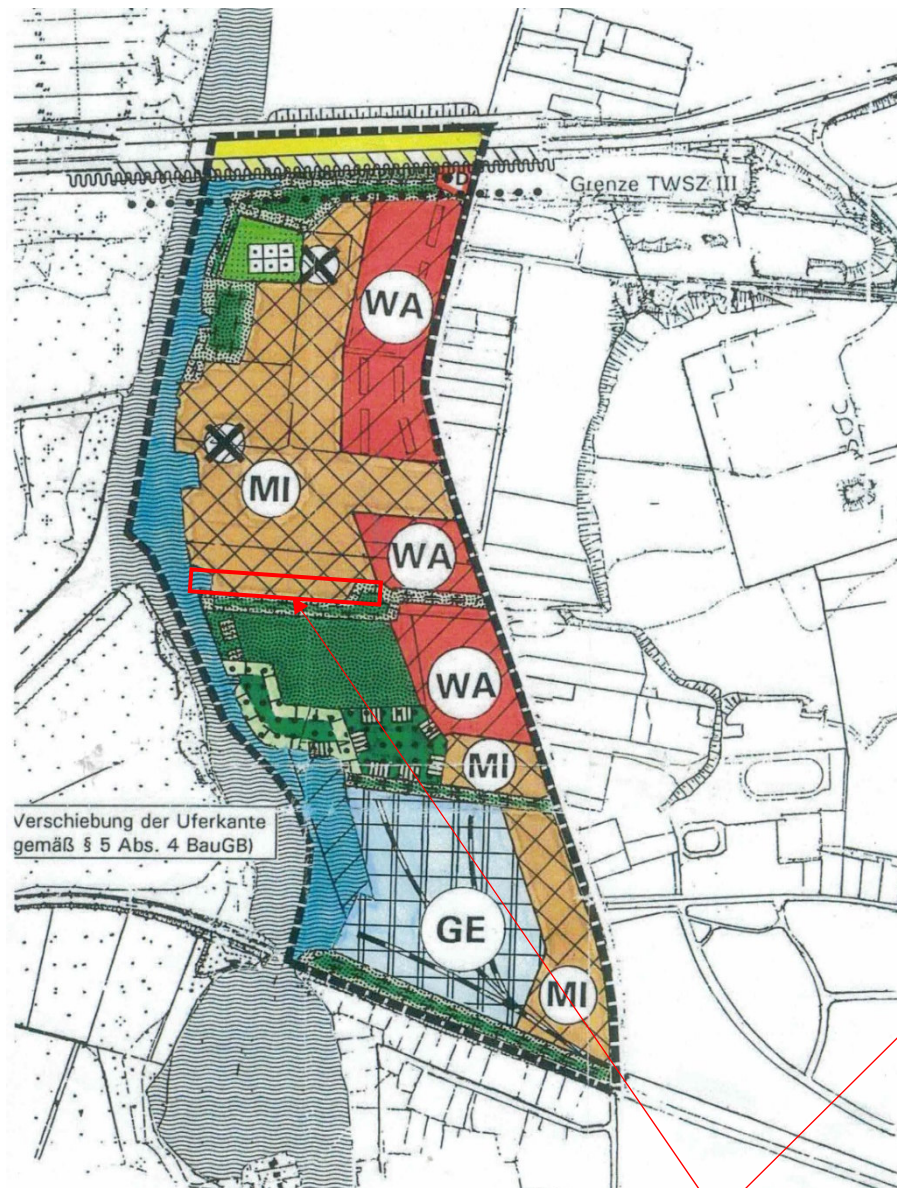
Mit dem im Antrag auf Vorbescheid dargestellten Baukonzept zur Errichtung von drei Einfamilienhäusern mit jeweils einem Carport soll eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung des Grundstücks ermöglicht und zugleich die Voraussetzung für eine nachhaltige Anbindung des bereits bestehenden Einfamilienhauses an die öffentliche Wasserversorgung geschaffen werden.

Das Baukonzept fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die umgebende Bebauung ein und ergänzt die bereits auf dem Grundstück vorhandene Wohnnutzung in maßvoller Weise. Die Erschließung erfolgt über die vorhandene Karl-Marx-Straße, sodass keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich sind. Nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen oder die vorhandene städtebauliche Struktur sind nicht zu erwarten. Aufgrund der besonderen Grundstückssituation entsteht zudem keine Splittersiedlung; vielmehr werden bisher dem Außenbereich zugeordnete Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüge sinnvoll genutzt. In Verbindung mit der unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung sowie der Einfassung des Grundstücks durch den Bebauungsplan 01/13 im Norden und Osten wird der bestehende Siedlungszusammenhang städtebaulich sinnvoll arrondiert und zugleich ein sparsamer sowie effizienter Umgang mit Grund und Boden gewährleistet.

Antragsteller:

Datum: 05.07.2026

DARSTELLUNG DES GRUNDSTÜCKS IM TEILFLÄCHENNUTZUNGSPLAN NIEDERLEHME 2



Grundstück: Gemarkung Niederlehme, Flur 6, Flurstück 21/4