

Max Hoppadietz  
Ronney 2  
39264 Zerbst/Anhalt  
OT Walternienburg

---

**Stadt Zerbst**  
**Herrn Neumann**

**Datum:** 04.09.2025

**Vorhaben:**     **Antrag auf Erstellung einer**  
                  **Außenbereichssatzung**  
                  **Ronney Nr. 1**  
                  **39264 Walternienburg**

**Antragsteller:** **Max Hoppadietz**  
                     **Ronney Nr. 2**  
                     **39264 Walternienburg**

**hier: Antragstellung auf die Erstellung einer Außenbereichssatzung für das Flurstück 641,  
Flur 7, Gemarkung Walternienburg mit Erweiterung auf ein Teilstück des Flurstücks 640**

Sehr geehrter Herr Neumann,

für das o. g. Grundstück soll ein Antrag auf die Erstellung einer Außenbereichssatzung gestellt werden. Zur Auslotung der Genehmigungsfähigkeit einer Außenbereichssatzung für dieses Grundstück insbesondere im Rahmen des Naturschutzes und der Lage im Landschaftsschutzgebiet möchte ich Ihnen wie abgesprochen einige Unterlagen und Erläuterungen übergeben. Neben der Lage im Außenbereich befindet sich das Grundstück ebenfalls im Überschwemmungsgebiet der Elbe.

Ich möchte Sie nun bitten auf der Basis unseres gemeinsamen Gesprächs in Ihrem Büro die Chancen mit der Stadt Zerbst und den Naturschutzbehörden für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung zu klären um damit die Voraussetzungen für den Neubau eines Einfamilienhauses zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen



INGENIEURBÜRO für Bauplanung und -statik  
Dipl.-Ing. Uwe Kelling, Friedenseiche 1, 39279 Leitzkau  
- BERATENDER INGENIEUR - - STATIKER -  
Tel. 039241/4206, Fax: 039241/94068, e-mail: [Kelling.Uwe@t-online.de](mailto:Kelling.Uwe@t-online.de)

---

**Vorhaben:** Abriss Wohnhaus – Neubau Einfamilienhaus  
Aufstellung einer Außenbereichssatzung  
Ronney Nr. 1  
39264 Walternienburg

**Bauherr:** Max Hoppadietz  
Ronney Nr. 2  
39264 Walternienburg

### **Allgemeine Erläuterung**

Auf dem Flurstück 641, Flur 7 in der Gemarkung Walternienburg befindet sich ein leer stehendes Gebäude, welches in zurückliegender Zeit zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Es steht schon viele Jahre leer und es ist mittlerweile unbewohnbar. Auch eine Sanierung ist aus ökonomischer Sicht nicht realisierbar.

Das Gebäude soll abgerissen werden und durch den Neubau eines Einfamilienhauses ersetzt werden.

In dem Zusammenhang soll eine Verbreiterung des Flurstücks in westlicher Richtung stattfinden auf ca. 25 m Breite, in dem aus dem Flurstück 640, welches sich in Familienbesitz befindet ca. 12 m in der Breite dem Flurstück 641 zugeschlagen werden. Der Antragsteller Herr Max Hoppadietz wird bei positivem Ergebnis dieses Antrages durch einen Vermesser das entsprechende Teilstück aus dem Flurstück 640 heraus messen lassen und die Vereinigung mit dem Flurstück 641 herbeiführen.

Herr Hoppadietz ist in Ronney auf dem Nachbargrundstück zurzeit bei seiner Mutter wohnhaft. Sie betreibt auf dem Flurstück 640 die Gaststätte „Zum Fährmann“ und eine Pension in einem separaten Gebäude.

Herr Max Hoppadietz unterstützt seine Mutter bei der Führung der seit vielen Jahren in Familienbesitz befindlichen Gaststätte und ist nachweislich dort auch als Hausmeister tätig. Ohne diese Unterstützung wäre die Führung des Gaststättenbetriebes nicht möglich.

Aufgrund der Familienerweiterung ist der Bau eines ca. 140-150 m<sup>2</sup> großen Einfamilienhauses auf dem erweiterten Flurstück 641 geplant. Das Haus würde bei Genehmigung einer Außenbereichssatzung nach Hochwasserschutzrichtlinien errichtet werden als eingeschossige Wohnbebauung mit höherem Drempel und einem Satteldach.

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsgebiet der Elbe und im Außenbereich.



**Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Sachsen-Anhalt (LVerGeo)**

Otto-von-Guericke-Straße 15, 39104 Magdeburg

Standort: Elisabethstraße 15, 06847 Dessau-Roßlau

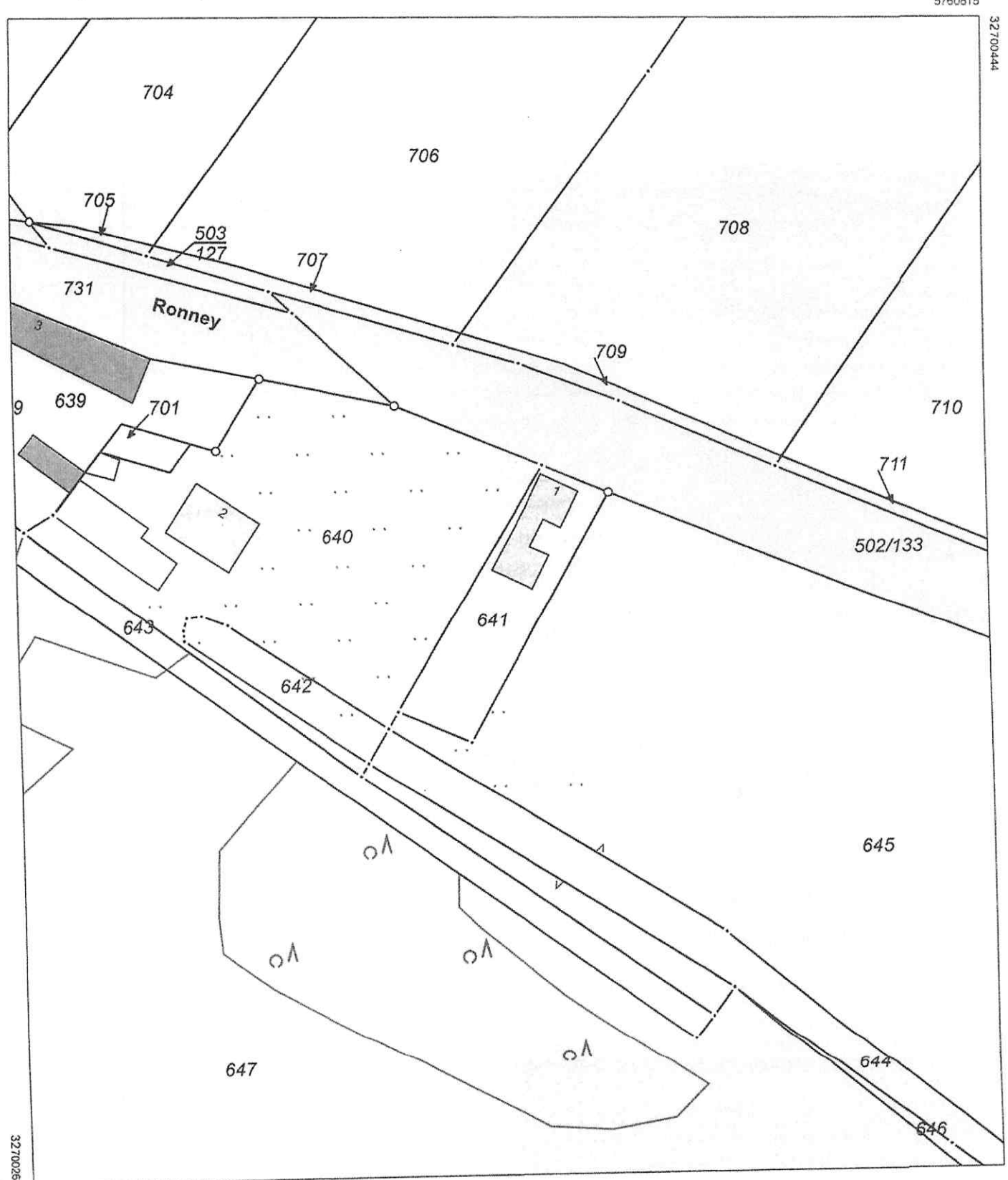
**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**

**Liegenschaftskarte 1:1000**

Flurstück: 641  
Flur: 7  
Gemarkung: Walternienburg

Gemeinde: Zerbst/Anhalt, Stadt  
Kreis: Anhalt-Bitterfeld

Erstellt am 11.03.2025  
Aktualität der Daten: 10.03.2025



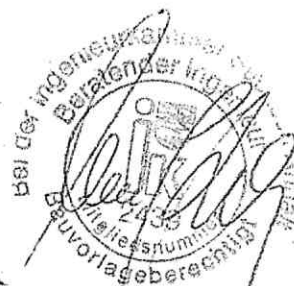
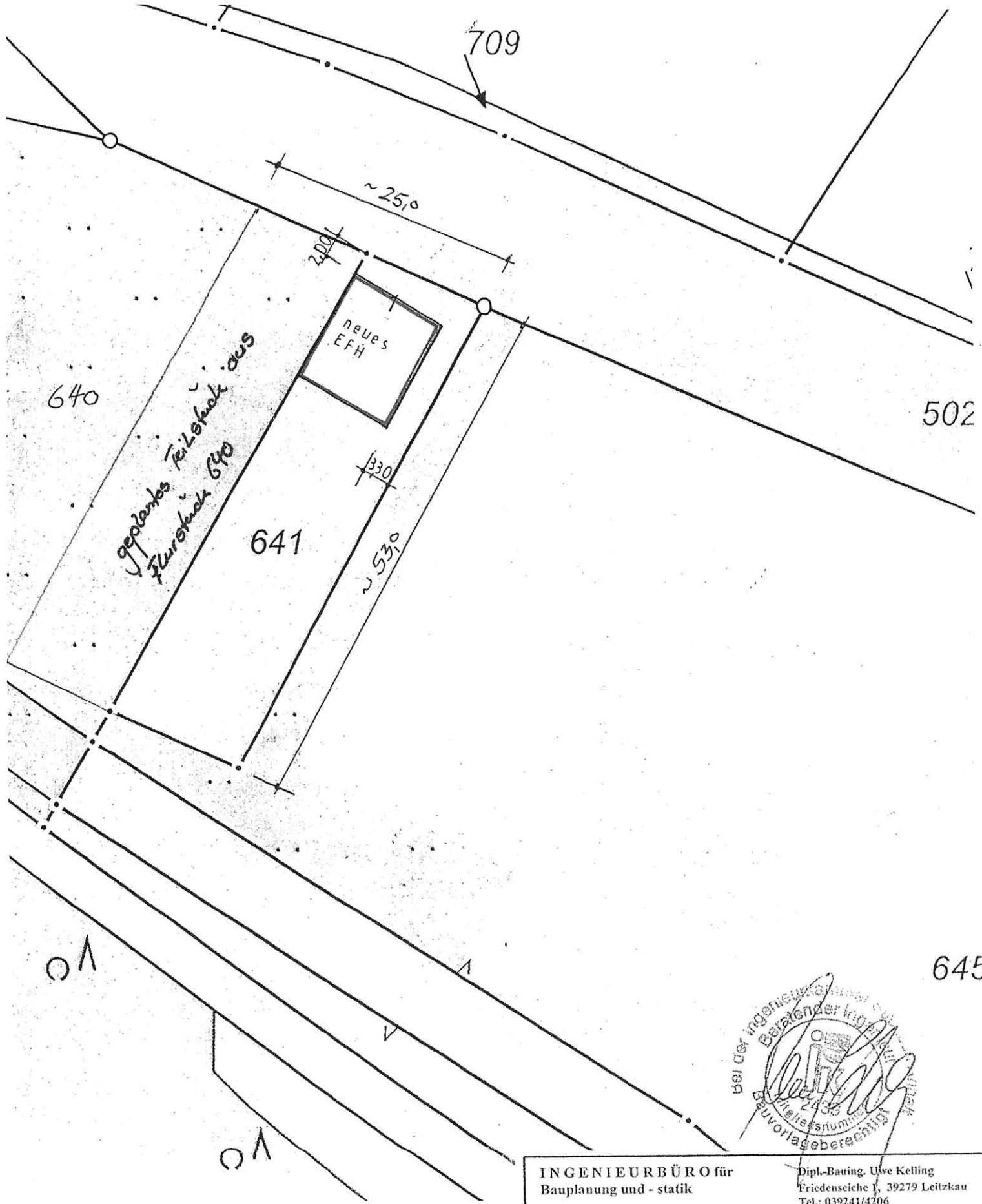
5760595

Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

Ihr Zeichen: 2025-07394-B91-DE

Dieser Auszug ist gesetzlich geschützt. Es gelten die Nutzungsbedingungen für die Daten der Landesvermessung, des Liegenschaftskatasters, des Geobasisinformationssystems und der Grundstückswertermittlung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo).

LVerGeo 680a  
Stand 08/12



|                                                                               |                     |                                                                                    |                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| INGENIEURBÜRO für<br>Bauplanung und - statik                                  |                     | Dipl.-Bauing. Ulve Kelling<br>Friedenseiche 1, 39279 Leitzkau<br>Tel.: 039241/4206 |                 |
| Bauherr: Max Hoppadietz<br>Ronney Nr. 2<br>39264 Walternienburg               |                     | LAGEPLAN                                                                           |                 |
| Objekt: Abriss Wohnhaus - Neubau<br>EFH, Ronney Nr. 1<br>39264 Walternienburg |                     |                                                                                    |                 |
| Planungsphase:<br>Genehmigungspl.                                             | Maßstab:<br>1 : 500 | Datum:<br>3/25                                                                     | Blatt Nr.:<br>1 |

