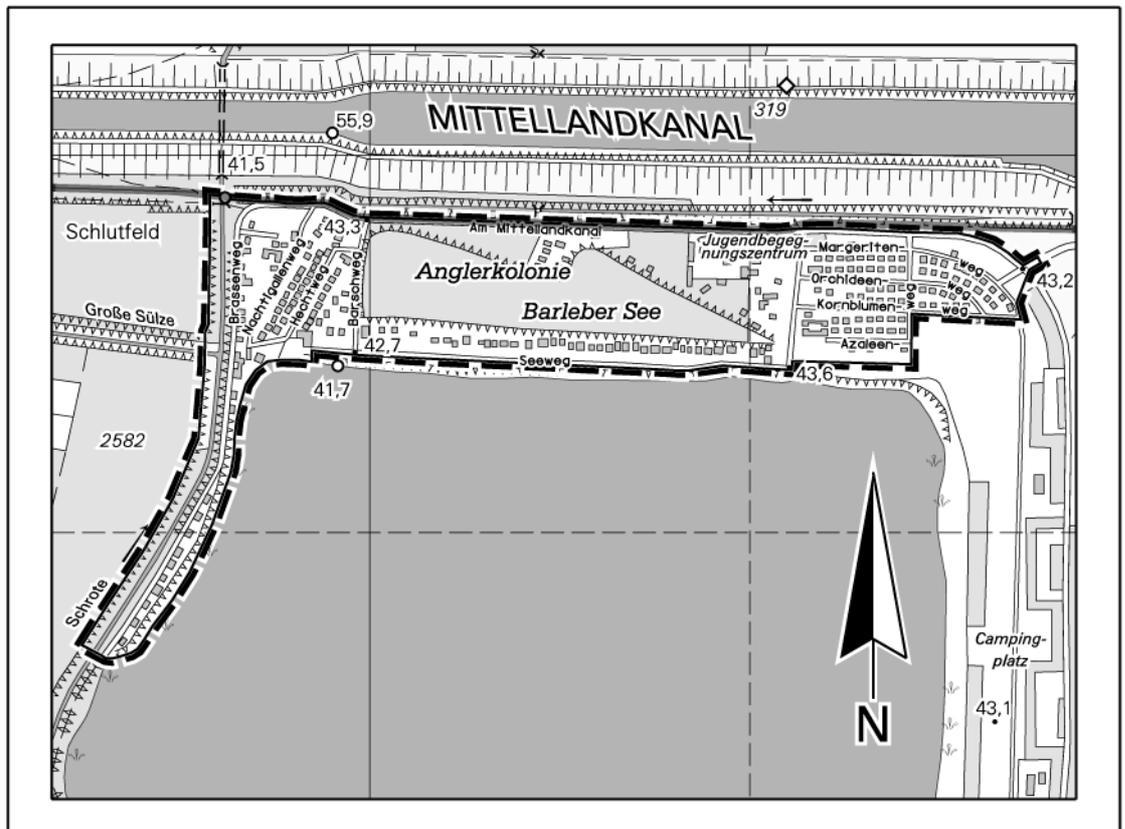




Behandlung der Stellungnahmen zum Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-2 WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDSEITE

Stand: August 2013



Planverfasser:
Landeshauptstadt Magdeburg
Stadtplanungsamt
An der Steinkuhle 6
39 128 Magdeburg

50 0 100 200 300 400

Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000

Stand des Stadtkartenauszugs: 06/2012

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt am 06.02.13. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1, Grundstücksbesitzer Brassenweg Stellungnahme Bürgerversammlung	Eine Verbreiterung des Hechtweges wird abgelehnt. Dies ist für die betroffenen Grundstücke nicht zumutbar. Die Feuerwehr kann andere Wege im Rettungsfall nutzen.	Die Verbreiterung ist vorrangig für die Sicherung einer angemessenen Breite für die öffentliche Umwegung des Barleber Sees erforderlich hinsichtlich der Funktion als Nahversorgungsgebiet nicht nur für die Wochenendhausgebietsnutzer, sondern für alle Magdeburger Bürgerinnen und Bürger. Die aktuell vorhandene Breite von ca. 1 m gestattet keine verkehrssichere und angemessene Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Auch für die Sicherung des Rettungsverkehrs ist eine Verbreiterung erforderlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
2	Bürger 2, Vorstand Anglersiedlung, Stellungnahme Bürgerversammlung	Es wird angeregt, für die Sicherung von Rettungsverkehr den vormals bestehenden Hubschrauberlandeplatz wieder herzustellen.	Dieses Anliegen wurde durch Rücksprache mit der zuständigen Landesluftfahrtbehörde beim Landesverwaltungsamt wie folgt geklärt: Für die Errichtung eines Hubschrauberlandeplatzes ist ein luftfahrtrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 6 des Luftfahrtverkehrsgesetzes des Bundes (LuftVG) erforderlich. Es gibt seitens der zuständigen Behörde keine Bedarfsplanung, sondern es wird auf Antrag eine Prüfung vorgenommen. Im gesamten Land Sachsen-Anhalt bestehen derzeit nur 14 genehmigte Hubschrauberlandeplätze, davon sind 10 an Krankenhausstandorten, die restlichen sind privat betriebene Anlagen. Im erforderlichen Rettungsfall dürfen Hubschrauber auch außerhalb von Hubschrauberlandeplätzen mit Erlaubnis der Luftfahrtbehörde landen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

			Geeignete Flächen sind für solche Notfälle am Barleber See zu finden, so dass ein eigener Hubschrauberlandeplatz für die Wochenendhausgebiete nicht erforderlich ist.	
3	Bürger 3, Schreiben vom 07.02.13	Um die in der Baunutzungsverordnung vorgegebene zulässige maximale Grundflächenzahl von 0,2 in Wochenendhausgebieten einzuhalten wird vorgeschlagen, die Berechnung über die Gesamtfläche aller Parzellen vorzunehmen und die Waldfläche und Grünflächen mit einzubeziehen.	Eine solche Berechnung lässt die Baunutzungsverordnung leider nicht zu. Es ist gesetzlich vorgegeben, dass das zulässige Maß der Bebauung nur für die im B-Plan als Bauland festgesetzte Grundstücksfläche (hier Sondergebietsfläche Wochenendhausgebiet) und jeweils grundstücksbezogen erfolgen muss. Da die gemäß Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze der GRZ (Grundflächenzahl) von 0,2 aufgrund der kleinen Grundstücke und bereits vorhandenen Überbauung nicht eingehalten werden kann, wird im B-Plan-Entwurf das zulässige Maß der Bebauung über eine Gebäudegrundfläche, nicht über die GRZ bestimmt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zum Vorentwurf des B-Planes beteiligt mit Schreiben vom 22.01.13 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.02.13. Zwei Behörden wurden nachträglich beteiligt mit Anschreiben vom 18.02.13 und der Bitte um Stellungnahme bis zum 08.03.13.

Aus diesen Beteiligungsverfahren gingen nachfolgende Stellungnahmen ein:

Beteiligte Behörden ohne Stellungnahme

BVVG Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH

Beteiligte Behörden mit Stellungnahme ohne Anregungen oder Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	21.02.13	Landesverwaltungsamt, Referat Raumordnung und regionale Entwicklung
2	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Luftfahrtbehörde, Behörde für den Schwerlastverkehr
3	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Abfall- und Bodenschutzbehörde
4	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Immissionsschutzbehörde
5	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für die Wasserwirtschaft
6	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Behörde für Abwasser
7	21.02.13	Landesverwaltungsamt, obere Naturschutzbehörde
8	21.02.13	Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg
9	11.02.13	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
10	28.01.13	50Hertz Transmission GmbH, TG Netzbetrieb
11	05.02.13	GDMcom Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH
12	20.02.13	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt

13	15.02.13	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte
14	12.02.13	E.ON Avacon AG, Transport- und Spezialnetze
15	21.02.13	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH
16	21.02.13	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG
17	18.02.13	Untere Naturschutzbehörde
18	18.02.13	Untere Bodenschutzbehörde
19	18.02.13	Untere Wasserbehörde
20	18.02.13	Untere Immissionsschutzbehörde
21	25.02.13	Untere Straßenverkehrsbehörde
22	04.03.13	Wasserstraßenneubauamt Helmstedt
23	12.03.13	Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen

Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahmen mit Anregungen oder Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	28.01.13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Aus dem betreffenden Bereich sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Es wird auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde ergänzt.	Kein Beschluss erforderlich.
2	29.01.13	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft	Der Flussbereich Schönebeck ist Unterhaltungspflichtiger des Gewässers Schrote. Gegen den Plan bestehen keine Bedenken. Folgender Hinweis ist zu beachten: Sämtliche Änderungen an der Schrote und im Gewässerschonstreifen (10 m ab Böschungsoberkante) sind im Vorfeld mit dem Flussbereich Schönebeck abzustimmen. Für Maßnahmen im Gewässerschonstreifen ist eine wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung nach WG LSA bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.	Mit dem Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft fand in der Vorentwurfsphase eine intensive Abstimmung hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes statt. Ausgangspunkt war dabei einerseits die Bestandssituation der Nutzung und Bebauung im Wochenendhausgebiete, andererseits das Erfordernis eines sachgerechten Umgangs mit den wasserrechtlichen Vorschriften und die Sicherung der Wartung und Pflege des Gewässers. Es wurde im Rahmen einer Besprechung am 07.11.12 festgelegt, dass der Gewässerrandstreifen im Bereich des südlichen Brassenweges ab der Mittelwasserlinie definiert wird, nicht ab der Böschungsoberkante. Im nördlichen Brassenweg besteht kein Gewässerrandstreifen, da dieser Bereich schon vor der Bebauungsplanaufstellung dem Innenbereich zuzuordnen war. Notwendige Zugänge zur Wartung sind mit den B-Plan-Festsetzungen gesichert.	Kein Beschluss erforderlich.

	11.03.13	(noch Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft)	Die Stellungnahme vom 29.01.13 wird zurück gezogen, da die fachliche Zuarbeit mit der Teilnahme an der Besprechung vom 02.11.13 erfolgte.	Die Besprechungsergebnisse sind in den Planentwurf eingearbeitet worden.	
3	11.02.13	Wasser- und Schifffahrtsdirektion des Bundes, Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg	<p>Die Straße „Am Mittellandkanal“ grenzt unmittelbar an die Bundeswasserstraße Mittellandkanal an, dieser ist ein Verkehrsweg und somit auch mit Emissionen verbunden. Dies in Bezug auf die Umweltprüfung zu beachten (Schiffsverkehr). Bestandteil der Bundeswasserstraße Mittellandkanal sind auch die Kanalseitengräben. Diese grenzen teilweise direkt an die öffentliche Straße „Am Mittellandkanal“ an. Diese öffentliche Straße dient auch als Zufahrtsstraße für notwendige Kontrollen und Unterhaltungsmaßnahmen an der Bundeswasserstraße sowie als Zufahrt für Rettungsfahrzeuge. Weiterhin muss ein Anschluss des Dammverteidigungsweges an die öffentliche Straße „Am Mittellandkanal“ bzw. an die „Wiedersdorfer Straße“ gewährleistet bleiben.</p> <p>Der beplante Bereich liegt nur teilweise im Amtsbereich des WSA Magdeburg. Es sind deshalb weitere Dienststellen, wie das WSA Uelzen bzw. das WNA Helmstedt zu beteiligen. Der Bereich des Mittellandkanals ab ca. Höhe des Barschweges in westlicher Richtung gehört zum Amtsbereich des WSA Uelzen und wird momentan vom WNA Helmstedt ausgebaut.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der Bebauungsplanaufstellung sind keinerlei Veränderungen im Seitenbereich des Mittellandkanals oder an der Straße „Am Mittellandkanal“ verbunden. Es handelt sich um eine reine Bestandssicherung, es rückt keine schützenswerte Nutzung an die Bundeswasserstraße heran.</p> <p>Im Umweltbericht wird der Hinweis zu den Emissionen der Bundeswasserstraße aufgenommen.</p> <p>Auch in Bezug auf den Dammverteidigungsweg hat die Bebauungsplanaufstellung keine Auswirkungen.</p> <p>Das Wasser- und Schifffahrtsamt Uelzen und das Wasserstraßenneubauamt Helmstedt wurden mit Schreiben vom 18.02.13 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 08.03.13 zur Bebauungsplanaufstellung beteiligt. Das WNA Helmstedt teilte mit Stellungnahme vom 04.03.13 mit, dass keine Belange berührt sind. Vom WSA Uelzen ging keine Stellungnahme ein.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
4	15.02.13	DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Leipzig	Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände zur Planung. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Deutsche Bahn AG zu Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Strecken nicht verpflichtet ist.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wird keine neue Wochenendhausbebauung geplant, sondern lediglich eine Bestandsüberplanung vorgenommen.	Kein Beschluss erforderlich.

5	24.01.13	Deutsche Telekom Technik GmbH, TI Niederlassung Mitte-Ost	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH. Beschädigungen dieser Anlagen sind auszuschließen. Eine Veränderung der Lage der Anlagen darf nur mit Zustimmung der Telekom erfolgen. Ein Bestandsplan von Anlagen wurde übergeben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anlagen befinden sich im Bereich der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen, die Bebauungsplanaufstellung initiiert keine erforderlichen Umverlegungen.	Kein Beschluss erforderlich.
6	26.02.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg	<p><u>Gas-, Wasser-, Wärmeversorgung sowie Infoanlagen:</u> Im Plangebiet befinden sich keine Versorgungsanlagen der SWM. Die Trinkwasserversorgung der vorhandenen Bebauung und sonstigen Anlagen erfolgt über einen Übergabepunkt (Wasserzähler-schacht) östlich des B-Plan-Gebietes. Eine Erschließung des Plangebietes mit Versorgungsanlagen ist nicht vorgesehen.</p> <p><u>Abwasserentsorgung:</u> Eine Erschließung des Plangebietes mit Abwasseranlagen ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist über eine Grundstücksentwässerungsanlage und über abflusslose Sammelgruben gesichert.</p> <p><u>Elektroenergieversorgung:</u> Das Gebiet ist elektrotechnisch erschlossen. Die Versorgung erfolgt über zwei Transformatorenstationen. Die einzelnen Grundstücke sind teilweise über ein öffentliches Netz und teilweise über private Netze erschlossen. Eine weitere Erschließung ist aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht vorgesehen. Folgende Anregungen sollten bei der Planung berücksichtigt werden: Die südlich der Ostgrenze des B-Planes bestehende Transformatorenstation (südlich der Einmündung des Orchideenweges in den Kornblumenweg, nicht im Plan dargestellt) und das angrenzende</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde aktualisiert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die Begründung wurde aktualisiert.</p> <p>Das Plangebiet muss nicht erweitert werden. Die Trafostation steht auf städtischem Grundstück auf dem Campingplatz und ist auch für diesen versorgungserforderlich. Der Bestand</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			Betriebsgebäude, beides auf dem Flurstück 10021 gelegen, sollten in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen werden, da diese versorgungswichtig für das Plangebiet sind und planungsrechtlich mit gesichert werden müssen.	ist so gesichert.	
7	26.02.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg	Für die im westlichen Planbereich auf dem Flurstück 10336 gelegene Trafostation sollte eine Versorgungsfläche Elektrizität festgesetzt werden. Dies ist zur Absicherung erforderlich, da sich diese Anlage auf privatem Grundstück befindet und keine alternativen Flächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls auf dem Flurstück 10336 verlaufen Elektrokabel, welche sich gemäß B-Plan-Festsetzungen teilweise im Baufeld befinden. Hier ist eine Änderung erforderlich. Für die Kabeltrasse ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festzusetzen.	Die Trafostation auf dem Flurstück 10036 befindet sich auf dem Grundstück des Vereinsgebäudes der Anglersiedlung am Hechtweg. Hier erfolgte im Bebauungsplan die Festsetzung mittels Planzeichen. Für die Festsetzung einer Versorgungsfläche ist das Gebäude zu klein. Die Kabeltrasse wurde mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht planungsrechtlich gesichert, die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend angepasst.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
8	26.02.13	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Abwassergesellschaft Magdeburg	Aufgrund der Art der Nutzung „Wochenendhausgebiet“ sollte im Planteil B festgesetzt werden, dass generell nur Elektro-Anschlüsse einschließlich der Verrechnungsmessung (Zähler) in Außenanschlussstechnik (Zähleranschlusssäule) an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Bereich zugelassen werden. Diese sollten möglichst für mehrere Objekte an einer zentralen Stelle (Kabelverteilerschrank, Station) zusammengefasst werden. Diese Festsetzung ist für die Flächeninanspruchnahme wichtig. Die Forderung wird damit begründet, dass es sich um nicht ständig zugängliche Gebäude handelt und im Gebiet eine erhöhte Bodenfeuchte vorherrscht.	Die technische Lösung des Versorgungsanschlusses für die Elektroenergieversorgung liegt außerhalb des Festsetzungskatalogs nach § 9 BauGB. Es handelt sich hier nicht um einen planungsrechtlichen Belang, im § 9 BauGB ist abschließend geregelt, was Inhalt eines Bebauungsplanes werden darf. Die Stellungnahme wurde jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet, so dass hier jeder Betroffene die notwendigen Informationen erhalten kann.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

9	22.01.13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation	<p>Die Beschreibung des Geltungsbereichs weicht von der Darstellung der Planzeichnung stark ab. Teilweise sind Flurstücksbezeichnungen enthalten, welche nicht mehr existent sind und auch in der Plangrundlage nicht mehr enthalten sind. Da sich das Plangebiet über zwei Fluren ausdehnt, sollten in der Plangrundlage auch die Flurgrenze dargestellt werden und die Flurbezeichnungen ergänzt werden.</p> <p>Für die verwendeten Auszüge aus dem Liegenschaftskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation ist auf der Plangrundlage der korrekte Quellenvermerk anzubringen.</p>	<p>Die Grenzbeschreibung wurde korrigiert, hier lagen tatsächlich vormals andere Planungsgrenzen zugrunde. Die aktuelle Grenzbeschreibung ist korrekt und wird Bestandteil des Entwurfsbeschlusses.</p> <p>Auch die Flurbezeichnungen und Grenzen der Flur wurden ergänzt.</p> <p>Der Quellenvermerk ist bezüglich der verwendeten Liegenschaftskarte korrekt.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
10	20.02.13	Polizeidirektion Sachsen-Anhalt, Gefahrenabwehrbehörde	<p>Ein Teil des Plangebietes befindet sich in einem Bereich, welcher als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist. Dies betrifft den nördlichen Teil (Bereiche SO5, SO6 bis zum Jasminweg). Vor Beginn erdeingreifender Maßnahmen ist eine Überprüfung auf das Vorhandensein evtl. vorhandener Bombenblindgänger erforderlich.</p>	<p>Im Planteil B ist bereits ein entsprechender Hinweis vorhanden.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
11	01.02.13	Untere Denkmalschutzbehörde	<p>Im Plangebiet sind keine Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes bekannt.</p> <p>Für Erdarbeiten besteht grundsätzlich bei unerwartet freigelegten archäologischen Funden oder Befunden eine gesetzliche Meldefrist bei der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
12	18.02.13	Untere Bauaufsichtsbehörde	<p>In der textlichen Festsetzung 1.3 ist der Bezug auf das Sondergebiet SO1 zu erweitern, da am südlichen Brassenberg ein entsprechender örtlicher Bezug besteht.</p>	<p>Die textliche Festsetzung 1.3 wurde im Sinne der Stellungnahme ergänzt.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

			<p>In der textlichen Festsetzung 2.1 ist die Formulierung zu ändern (statt „Grundstücksgrenze“ neu „Grundstücksgröße“).</p> <p>Zu den Festsetzungen 2.2 und 2.5: Grundlage für den Bestandsschutz bildet die jeweils erteilte Baugenehmigung. Der Bestand der Genehmigung wird durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtete Gebäude kann deshalb weiterhin genutzt werden. Der Bestandsschutz der Genehmigung entfällt erst bei einem Abbruch des Gebäudes. Um Härtefälle u vermieden, ist es in den Fällen, in denen das Gebäude durch höhere Gewalt – zum Beispiel durch einen Brand – zerstört wird, zulässig, das Gebäude in der genehmigten Größe wieder zu errichten.</p>	<p>Diese Korrektur wurde vorgenommen.</p> <p>Die Festsetzungen wurden angepasst. In der Begründung zum B-Plan wurden die Ausnahmen im Sinne des Bestandsschutzes entsprechend der Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde erläutert.</p>	
--	--	--	--	--	--