

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0507/14	Datum 08.12.2014
Dezernat: VI	Amt 61	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	13.01.2015	nicht öffentlich	Genehmigung OB
Ausschuss für Umwelt und Energie	17.02.2015	öffentlich	Beratung
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	12.03.2015	öffentlich	Vorbehaltsbeschluss
Stadtrat	19.03.2015	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Zwischenabwägung zum Bebauungsplan Nr. 101-2 "Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite"

Beschlussvorschlag:

- Die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ in den Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Magdeburg gemäß § 1 Abs. 7 und § 3 Abs. 2 BauGB mit folgendem Ergebnis geprüft:

Der Berücksichtigung von Stellungnahmen entsprechend dem Abwägungsergebnis wird zugestimmt. Die Abwägung, Anlage zur Drucksache, wird gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr beschließt vorbehaltlich der abschließenden Entscheidung des Stadtrates über die vorgebrachten Stellungnahmen (Abwägungskatalog).
Zur Behandlung der Stellungnahmen ergehen folgende Einzelbeschlüsse:

2.1 Bürger 1, Schreiben vom 01.12.13:

a) Stellungnahme:

Die Verbreiterung des Hechtweges im Übergang zum Seeweg wird abgelehnt. Die geplante Verbreiterung, die zu Lasten der Grundstücksfläche mehrerer angrenzender Grundstücke geht, wird mit der „Vorrangigkeit für die Sicherung einer angemessenen Breite für die öffentliche Umwegung des Barleber Sees, erforderlich hinsichtlich der Funktion Nahversorgungsgebiet

nicht nur für die Wochenendhausgebietsnutzer, sondern für alle Magdeburger Bürgerinnen und Bürger“ (Beschluss-Nr. 2019-70(V)13) begründet.

Dies steht im Widerspruch zum Artikel 14 des Grundgesetzes, welcher aussagt: „Die Entziehung individuellen Eigentums ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus Gründen des allgemeinen Wohls erforderlich ist.“. Bei der Schaffung eines Radweges in einem Naherholungsgebiet ist es jedoch wohl kaum zulässig, von einem Erfordernis des allgemeinen Wohls zu sprechen, zumal bereits jetzt mehrere parallel laufende Fuß- und Radwege (Barschweg-Hechtweg oder über die Straße Am Mittellandkanal) existieren, die jeweils nur einen Umweg von weniger als 300 m bedeuten.

Hinzu kommt, dass die betroffenen Parzellen erst vor wenigen Jahren von der öffentlichen Hand verkauft wurden. Die Beschließung eines B-Planes, welcher die Entziehung individuellen Eigentums oder eine grobe Änderung der Verkehrslage vorsieht, so kurz nach dem Verkauf kann (s. entsprechende Literatur), nach gängiger Rechtsauffassung, als arglistige Täuschung nach § 123 BGB aufgefasst werden.

Auch bezüglich der mündlich von der zuständigen Mitarbeiterin genannten Notwendigkeit des Ausbaus der Rettungswege kann ich mich entsprechend der vorgebrachten Argumentation nicht anschließen.

Alle an die verbreiterte Wegeführung angrenzenden Grundstücke sind laut aktuellem B-Plan bereits jetzt über ausreichend breite Rettungswege erreichbar.

Der geplante Fuß- und Radweg entspricht nicht der in der Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrsordnung geforderten geradlinigen Wegeführung und zumutbaren Beschaffenheit (s. B-Plan 101-2).

b) Abwägung:

Die Planung wurde überprüft. Das Ziel einer öffentlichen Umwegung steht in Übereinstimmung mit dem Freiraumentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg und mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die Überprüfung im Bereich des Hechtweges führte dennoch zu Änderungen der Planung, welche in den zweiten Entwurf zum Bebauungsplan eingegangen sind. So wurde die Führung des Radverkehrs abseitig des Seeufers über die bestehende Verbindungsstraße Am Mittellandkanal/Brassenweg für zumutbar erachtet.

Außerdem wurde nach Rücksprache mit dem die Siedler vertretenden Verein die vormalige Sichtweise, im Falle der Abgängigkeit des Vereinsgebäudes den Hechtweg zu Lasten des Vereinsgrundstücks zu verbreitern, zurückgenommen, da das Gebäude sich nach Sanierung in einem noch langjährig nutzbaren Zustand befindet. Der Ausbau des Hechtweges ist somit nur noch als öffentlicher Fußweg geplant, nicht mehr als Radweg.

Als öffentlicher Fußweg ist gemäß RAST-06 (Richtlinie zur Anlage von Straßen) eine nutzbare Mindestbreite von 1,80 m zuzüglich beidseitigen Sicherheitsstreifens von 0,20 m vorzusehen, damit ergibt sich eine Gesamtbreite von 2,20 m. Diese Breite wurde im zweiten Entwurf für den neu festgesetzten öffentlichen Gehweg festgesetzt, es bleibt das Grundstück des Bürgers weiterhin von der Planung betroffen.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs der ehemaligen Parzellen an die Nutzer im Rahmen der Vermessung und Grundstücksbildung durch die Bundesimmobilienanstalt bestand keine Rechtsgrundlage für die Wahrnehmung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts.

Für den Rettungsverkehr ist die Verbreiterung nicht erforderlich. Die hierzu vorgenommenen Prüfungen des Amtes für Brand- und Katastrophenschutz betreffen Aufweitungen in anderen Bereichen. Der Hechtweg muss nur zwischen Nachtigallenweg und östlichem Abzweig des Hechtweges durch die Feuerwehr befahrbar sein.

Eine geradlinigere Wegeführung würde zu unzumutbaren Eingriffen in die anliegenden Grundstücke führen. Deshalb wurde auch nur noch ein Fußweg geplant, kein öffentlicher Radweg. Für Fußgänger ist die festgesetzte Wegeführung angemessen und ausreichend.

Beschluss 2.1: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.2 Bürger 2, Schreiben vom 02.01.14:

a) Stellungnahme:

Entsprechend der Begründung Pkt. 1, Planungserfordernis, ergibt sich die Frage, warum unter Pkt. 2, Abgrenzung, nur die Siedlungen am Nordufer einbezogen sind und nicht bei dem benannten Planungserfordernis das gesamte Naherholungsgebiet betrachtet wird. Heißt dies im Umkehrschluss, dass die betreffenden Festsetzungen und im Weiteren angeführten Gründe nicht für das weitergehende Naherholungsgebiet gelten sollen, also z.B. am Südufer die entsprechenden gleichartigen Wochenendhausgebiete zum Dauerwohnen umgebaut werden können bzw. unter § 34 BauGB fallen?

Hier mangelt es entsprechend einer Gesamtbetrachtung nach Flächennutzungsplan an einer entsprechenden Gleichbehandlung.

Seit ca. 50 Jahren besteht die geschlossene Siedlung mit dem besonderen Charakter einer Gemeinschaftsanlage. Hierzu bestanden und bestehen weiterhin Regelungen und Abstimmungen der Bewirtschaftung und Erhaltung der gemeinsamen privaten Wege über eine entsprechende ausgewiesene Vereinsbildung und entsprechende Vorstandstätigkeit.

Das Areal ist seit ca. 50 Jahren bis heute als private Anlage auch baulich mittels vorhandener Tore ausgewiesen. Im zurückliegenden Zeitraum wurden im Rahmen der Mitgliedschaft des DAV, Ortsgruppe Barleber See, alle anliegenden Probleme eigenständig geregelt.

Hierzu bestand zunächst auch ein Generalpachtvertrag über ein zusammenhängendes Grundstück mit dem Rat der Stadt Magdeburg in Eigenverwaltung durch den DAV. Unter Bezug der Stellungnahmen aus der TÖB-Beteiligung, hier Nr. 12, Untere Bauaufsichtsbehörde, ist die Aussage und Festsetzung zu Pkt. 2.2 und 2.5: „Grundlage für den Bestandsschutz bildet die jeweils erteilte Baugenehmigung.“ nicht eindeutig interpretierbar in Bezug wer gemeint ist, diese erteilt zu haben. Da das gesamte Areal mittels benanntem Generalpachtvertrag an den DAV Bezirk Magdeburg und in Verwaltung Ortsgruppe Barleber See gegeben war, erfolgten auch von hieraus die entsprechenden Maßnahmen und Vorgaben zur Parzellierung des ehemals einheitlichen Flurstückes mittels Satzungen und Bearbeitung über Vorstand und DAV.

In den wenigsten Fällen wurde für entsprechende Gestaltung, Instandhaltung, Erweiterung Schuppen etc. ein Verfahren über Rat der Stadt und Staatlicher Bauaufsicht vorgenommen, dies wurde auch seitens des Verpächters nie kritisiert. Es gab hierbei alleinig Betreuungen über die damalige Sportstättenverwaltung. Es wäre kurzsichtig mit der getroffenen Festlegung zum Ausdruck bringen zu wollen, dass entgegen bestandener Strukturen vor 40-50 Jahren hinaus nur öffentlich rechtliche Baugenehmigungen nach BauGB oder vorauslaufend Staatlicher Bauaufsicht gelten sollen. Hier ist für eine Klarheit der Betroffenen festzuhalten, welchen Charakter die Baugenehmigungen haben sollen, bzw. durch wen erteilt sein sollten, um den Bestandsschutz zu gewährleisten. Im Moment ist die allgemeine Aussage zu unbestimmt in Bezug der Jahrzehnte zurückliegenden Gegebenheiten. Ggf. kann hier im Zusammenwirken mit dem Vorstand des Vereins, Nachfolgeorganisation DAV oder auch Nachfolger der zurückliegenden Liegenschaftsverwaltung/Rat der Stadt, eine Festsetzung getroffen werden.

Alternativ kann auch festgesetzt werden, dass vor einem Zeitpunkt X, Konsolidierung der Baulichkeiten der Siedlung, errichtete Baulichkeiten de facto Bestandsschutz genießen, dies wäre z.B. mit Stichtag zur Wiedervereinigung und damit allgemein bekannt gewordener gesetzlicher Regelungen nach BGB und BauGB für Jedermann gegeben. Insofern ist eine Präzisierung bzw. entsprechende Definition notwendig, da es in den seltensten Fällen entsprechende Baugenehmigungen im heutigen Sprachgebrauch und mit Formularcharakter gibt. Damit würden für die Zukunft strittige Interpretationen der Festsetzung vorgebeugt.

Bis zur Wende Anfang der 1990'er Jahre verwaltete die Stadt Magdeburg das gesamte Areal um den Barleber See herum. Mit Rückführungsanspruch des Bundes bescheinigte die Stadt Magdeburg für die Erfüllung ihrer Aufgaben als Kommune nur für ausgewählte Teile im Bereich eine Notwendigkeit der Zuordnung, Beibehalt in kommunaler Verwaltung. Der gesamte Nordbereich, welcher heute mit dem B-Plan belegt wird, wurde als geschlossene, besondere Siedlung in Selbstverwaltung dargelegt und kein Anspruch auf besondere Einflussnotwendigkeit belegt. Insofern wurde das Areal dann dem Bund in privatrechtlicher Verwaltung zugeordnet. Ein entsprechendes Schreiben des Vorstandes des Vereines der Anglersiedlung an den damaligen Oberbürgermeister, Dr. Polte, welches diesen besonderen

geschlossenen Charakter nochmals darstellte und auch die Eigenverwaltung im Sinne des Naherholungsareals und Fortsetzung der Beschlüsse zum Landschaftsschutzgebiet Barleber-Jersleber See mit Elbniederung des Rates des Bezirkes Magdeburg vom 07. Dezember 1964 gleichfalls bestätigte, wurde so seitens des Oberbürgermeisters bestätigt.

Wie bereits zuvor dargelegt, ist in den zurückliegenden Jahrzehnten und auch aktuell kein akuter Bedarf gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Grundstücke und auch nicht gegenüber dem verwaltenden Vorstand der Siedlung angezeigt worden. Im Gegenteil, durch eigene Aktivitäten des Vorstandes gegenüber bzw. mit den Rettungsdiensten war und ist eine zeitlich kürzeste Erreichbarkeit einerseits über die öffentlichen Straßen und Wege sowie Stichwege für alle Parzellen gesichert. Wie zuvor gleichfalls dargestellt, würden sich Rettungszeiten erheblich verlängern, wenn unter besonderer Beachtung von Fußgängern und Radfahrern quer durch die Siedlung gefahren werden müsste gegenüber der Nutzung der äußeren Erschließung. Ein anderweitiger Nachweis fehlt in der Begründung bzw. Beteiligung TÖB, damit bleibt die Aussage nur eine Behauptung und ist insgesamt widersprüchlich zum Kontext der Aufstellung des B-Planes (Bestandsschutz).

Andererseits wird im nachfolgenden Pkt. 6.4.2 im letzten Absatz zu den privaten Wegen gleichfalls festgestellt, dass Belange des Rettungsverkehrs unzureichend sind, diese Umsetzung soll den Nutzern obliegen. Warum hierzu keine eindeutige Festsetzung, bzw. keine Gleichbehandlung und Wertung beim privaten Fuß- und Radweg Schilfwinkel (Einmündung Brassenweg, Übergang vom Hechtweg)? Dies ist eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes der Verwaltung. Bereits in der vorgezogenen Bürgerbeteiligung wurde auf den extremen Fall hingewiesen.

Die entsprechende Abwägung zu Null zeigt ein offensichtliches starres Festhalten ohne entsprechende weiterführende Untersuchung und Alternativen. Damit sind für dieses Grundstück die unter Pkt.8 genannten Auswirkungen („der Bebauungsplan sichert den Bestand ... Für die Grundstücksbesitzer wird Planungssicherheit geschaffen...Eine bestimmungsgemäße Nutzung der Grundstücke soll stets gesichert sein...“) nicht gewährleistet.

Diese einschneidende Maßnahme (der vollständigen Auslöschung eines Grundstückes der Erholung zu Gunsten einer Aufweitung einer bereits vorhandenen Verkehrsfläche) wird nur mit einem Satz erwähnt: "Die Aufweitung des Hechtweges (dies ist der Fußweg „Schilfwinkel“!) zur Verbesserung der Funktion der öffentlichen Wegeführung muss in enger Abstimmung zwischen Landeshauptstadt Magdeburg und den Betroffenen stattfinden".

Einerseits handelt es sich hierbei um einen Jahrzehnte lang vorhandenen privaten Fußweg in der Siedlung, gekennzeichnet noch heute und aktuell durch entsprechende Tore und auch Beschilderung am Eingang des Seeweges und an Straße Mittellandkanal, zum anderen hat es bei der stringenten Betroffenheit bisher keinen, schon gar nicht einen engen Kontakt zum Betroffenen gegeben, um ggf. bereits im Vorfeld entsprechendes Streitpotential zu vermeiden bzw. dem Betroffenen die Möglichkeit zu geben, aktiv an Alternativen bzw.

Lösungsmöglichkeiten mitwirken zu können. Damit ist diese Aussage vollständig unzutreffend. Die Abwägung aus der Bürgerbeteiligung vom 06.02.2013 ist unverständlich und unkorrekt.

Wie bereits dargestellt, gab es weder zurückliegend noch aktuell eine „öffentliche Umwegung“, damit wären in der Vergangenheit die entsprechenden Wegebaukosten bereits bei der LH MD gewesen, was nicht so gegeben ist, da zurückliegende Haftung durch die private Verwaltung des ehemaligen Grundstückseigentümers getragen wurde (z.B. Profilverkehr, Pflege und Unterhaltung, wenn auch zumeist durch den Verein als Nutzeraufgaben durchgeführt). Auch aktuell ist die Siedlung durch entsprechende Tore als privates Wegenetz ausgewiesen. Allein durch die Aktivitäten des Vereins und seiner Mitglieder wurde auch anderen Gästen und Nutzern der Naherholung die Nutzung der privaten Wege gestattet. Dies wird auch weiterhin durch Satzung und Ziele des Vereins gewährleistet werden.

Schon gar nicht erfüllen diese Wege die Funktion als Nahversorger, auch wenn dort bisher eine öffentliche Gaststätte angesiedelt war, welche über die Straße Am Mittellandkanal erschlossen war.

Die Belange einer ggf. neu herzustellenden öffentlichen Umwegung (des Barleber Sees), welche lt. Abwägung nicht nur für Wochenendhausnutzer sondern für alle Magdeburger Bürgerinnen und Bürger gewünscht wird, ist sicherlich begrüßenswert, da die Anlieger dann von den Wegebaukosten entbunden sind, wird aber durch die Landeshauptstadt Magdeburg für

seine zuständigen Bereiche selbst in der Vergangenheit und aktuell nicht dargestellt. Wie eingangs des Schreibens bereits erläutert, wurde weder zurückliegend zu DDR-Zeiten, Anlagen der geschlossenen Anglersiedlung, noch im Rahmen von Zuordnung zur Wendezeit, noch beim aktuell erfolgten privaten Verkauf der Flächen (wenn bereits ehemals öffentlich, hätten diese nicht verkauft werden brauchen) ein öffentlicher Bedarf seitens des ehemaligen Rat der Stadt noch heute Landeshauptstadt Magdeburg aufgezeigt.

Anderweitig belegt die Landeshauptstadt bei den Grundstücken um den Barleber See in seiner Verfügungsberechtigung selbst keine „öffentliche Umwegung“ bzw. diesbezüglichen Bedarf, da das gesamte Ostufer und Teile des Südufers eine privat verschlossene Anlage gleichfalls darstellt, welche nur privilegierte Bürger mittels Eintrittsgelder bzw. Dauerausweis betreten dürfen, aber nicht allen Magdeburger Bürgerinnen und Bürger zum öffentlichen Betreten durch Jedermann zur Verfügung steht.

Hier wird zum Gesamtareal des Naherholungsgebietes der Gleichbehandlungsgrundsatz wiederholt nicht gewahrt, wie auch der B-Plan nicht das gesamte Naherholungsareal umfasst und gleichbehandelt, sondern wieder Privilegien der Siedlungen am Südufer zulässt. Der Aussage in der Abwägung: "Die aktuell vorhandene Breite von ca. 1 m gestattet keine verkehrssichere und angemessene Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer" lässt unberücksichtigt, dass es sich hierbei um eine gewollte Verengung aus der Vergangenheit zur Entschleunigung des Verkehrs und Sicherung auch der Eingänge zu den Parzellen, insbesondere der sich schnell bewegenden Kinder handelt. Ein unmittelbares Heraustreten aus der Parzelle bei unmittelbar schnellem vorbei fließendem Radverkehr, ggf. wie gewollt öffentlichem Fahrzeugverkehr bei 3 m Breite, erzeugt erst Gefahren, welche aktuell nicht bestehen. Auch handelt es sich um einsehbare, überschaubare kurze Abschnitte von wenigen Metern Länge. Dies betrifft den Fußweg „Schilfwinkel“ wie auch die Umwegung „Gemeinschaftsanlage, S07“. Hier ist eine analoge Situation, wie diese in jedem auch neu angelegten erschlossenen Wohngebiet sowie auch unter Bestandssicherung, wie z. B. Areal Berliner Chaussee, enge Siedlungswege, planerisch und baulich umgesetzt werden. Auch in den neu erschlossenen Wohngebieten wird vom Prinzip einer Zufahrt/Zugang mit Stichstraßen ausgegangen. Wenn dies schon in einer geschlossenen Wohnbebauung gewollt umgesetzt wird, ist nicht zu erkennen, warum dies bei geringerem und auch nur jahreszeitlich bedingtem Verkehrsaufkommen nicht gleichfalls gelten soll.

Weiterhin ist im Zuge des südlichen Brassensweges die Umwegung bis zum Südufer gleichfalls nur ein Meter breit ohne seitliche Sicherungen und Pflege zu einem größeren Lichtraumprofil. Hier ist auf km Länge! keine verkehrssichere und angemessene Nutzbarkeit vorhanden wie nunmehr auf wenigen m Länge gefordert wird. In diesem Südabschnitt sind Begegnungsfälle immer ein wenig gefährlich und bedingen permanent eine gegenseitige Rücksichtnahme. Dies sollte auf den wenigen Metern „Schilfwinkel“ und „Gemeinschaftsanlage SO“ gleichfalls möglich sein, was auch in den zurückliegenden Jahrzehnten nie ein Unfallschwerpunkt. Dies gerade unter dem Gesichtspunkt der Schwere der Auswirkungen der Beseitigung eines vollständigen Naherholungsgrundstückes.

Sollte es bei der planerischen Entscheidung und Abwägung bleiben, ist festzustellen, dass damit bereits jetzt sofort ein vollständiger Verlust von Verkehrswert des Grundstückes eintritt. Damit ist es dem Betroffenen nicht ermöglicht bzw. gesichert, für die Zukunft entsprechende Investitionen zum Erhalt zu treffen.

Die unter Pkt. 8 getroffene Feststellung der „engen“ Abstimmung muss somit für ein Ausgleichs-/Tauschgrundstück sofort erfolgen, damit dem Betroffenen, dem Unterzeichner für die Zukunft die Naherholung weiterhin gesichert wird, was ja ein enges Anliegen des B-Planes ist.

Der Ersteller des B-Planes und der entsprechenden beeinträchtigenden Entscheidungen wird aufgefordert, entsprechende Schritte und Aktivitäten seitens der Landeshauptstadt zu forcieren, um im gegenseitigen Interesse unnötige Aufwendungen bei einem entsprechenden Klageverfahren zu vermeiden.

b) Abwägung:

Die Wochenendhausgebiete im Norden und im Süden des Barleber Sees unterscheiden sich

grundsätzlich. Ein wesentliches Planungserfordernis entstand für den nördlichen Bereich durch die Veränderung der Grundstückssituation von vormals Pachtland zu Eigentum an Einzelgrundstücken. Dies verändert beispielsweise die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung und die Brandschutzvorschriften in wesentlichem Maß. Aber auch die zunehmende Gefahr der Dauerwohnnutzung durch immer größere Gebäude konnte ohne Bebauungsplan nicht gebannt werden.

Das Wochenendhausgebiet auf der Südseite des Barleber Sees hat eine völlig andere bauliche und Eigentumsstruktur. Aktuell besteht hier kein Planungserfordernis, da hier eine stabile Wochenendhausnutzung existiert und fast keine Um- und Anbauabsichten bestehen.

Die Rahmenbedingungen der verschiedenen Bungalowsiedlungen sind bekannt. Durch die grundsätzlichen Veränderungen hinsichtlich Verwaltungsgliederung, Zuständigkeiten und Rechtsgrundlagen ist es teils nicht mehr möglich, den Altbestand (d.h., Gebäude von vor 1990) hinsichtlich behördlicher Genehmigungen zu prüfen. Eine entsprechende Recherche fand im Stadtarchiv und in den heute zuständigen Verwaltungsstellen statt. Die im Bürgersreiben kritisierte Uneindeutigkeit der Ausnahmeregelung zum Bestandsschutz kann insofern bestätigt werden, ist jedoch dennoch in Bezug auf den planungsrechtlichen Inhalt der betreffenden textlichen Festsetzung unschädlich. Denn diese Festsetzung soll insbesondere dem Schutz der Eigentumsrechte derjenigen Grundstücksbesitzer dienen, welche Gebäudeeigentum haben, welches die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen überschreitet. Für Gebäude einer Größe, welche dieses Maß überschreiten, mussten unter allen gesellschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen Genehmigungen eingeholt und erteilt werden vormals durch die Stadtbezirksbauämter, heute durch das Bauordnungsamt. Der Altbestand (erbaut vor 1990) stellt nicht die „kritische“ Größe an Gebäuden dar, sondern die im Zuge der Sanierung, Erweiterung und des Neubaus nach 1990 entstandenen Gebäude. Hierfür besteht eine eindeutige Rechtslage. Außerdem besteht für alle Grundstücke im Plangebiet die Möglichkeit, unter Anwendung des § 31 BauGB eine Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes unter Berücksichtigung der dort genannten Voraussetzungen zu erteilen, wenn ansonsten eine unzumutbare Härte für betroffene Grundstückseigner entstehen würde.

Die Prüfung der Belange des Brand- und Katastrophenschutzes und einer gesicherten Erschließung einerseits und die Sicherung öffentlicher Belange im Hinblick auf den geplanten öffentlichen Fußweg erfolgt aktuell im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung. Das Baugesetzbuch regelt das entsprechende Verfahren, auch die Einbeziehung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die dabei eingehenden Stellungnahmen wurden ausgewertet und in die Planung jeweils unter Berücksichtigung der notwendigen Abwägung der berührten privaten und öffentlichen Belange eingearbeitet. Insbesondere das Amt für Brand- und Katastrophenschutz und die Straßenverkehrsbehörde waren hier mehrmals beteiligt durch schriftliche Stellungnahmen und Besprechungen.

Für den Eingriff in das Grundstück im Einmündungsbereich des Hechtweges in den Brassenweg besteht als Alternative nur die Überplanung des nördlich dieser Einmündung befindlichen Grundstückes. Unter Beachtung der langfristigen Eignung beider möglichen Grundstücke als Wochenendhaus- und Erholungsgrundstück stellt sich jedoch heraus, dass die hohe Überbauung des nur 175 m² großen Flurstückes 10338 diesen Erholungszweck mehr in Frage stellt, als Größe und Überbauung des nördlichen Flurstückes (252 m², Gebäudebestand ca. 90 m²). Auch die realen räumlichen Verhältnisse begründen eher einen Eingriff in das Flurstück 10038, da die Verengung des Hechtweges durch die Bebauung und Nutzung auf eben diesem Flurstück besteht. Auch auf dem nördlich des Weges gelegenen Flurstück 10322 wären Nebengebäude von Abriss betroffen. Diese Grundstückseigentümer wurden hinsichtlich eines möglichen Eingriffs in ihr Grundstück beteiligt und lehnen eine Inanspruchnahme ihres Wochenendhausgrundstückes ebenso deutlich ab, wie der Eigentümer des aktuell überplanten Flurstückes 10338.

Belange des Rettungsverkehrs bilden nicht die Begründung für die geplante Verbreiterung des Brassenweges. Hier geht es ausschließlich um einen angemessenen öffentlichen Fußweg im Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet.

Durch Veränderung der überbaubaren Grundstücksfläche im zweiten Entwurf ist keine komplette Nutzungsaufgabe der Wochenendhausnutzung mehr erforderlich. Bei Planrealisierung wird der Eigentümer die Wahl zwischen Weiternutzung bei Abriss von Garage und Nebengebäude oder kompletter Nutzungsaufgabe haben. Entsprechende Entschädigungen sind selbstverständlich zu leisten. Eine Abstimmung zum gewünschten Vorgehen hat jedoch erst Sinn, wenn ein Planungsstand erreicht ist, welcher keine Änderungen mehr erwarten lässt. Dies ist bisher nicht der Fall, da zunächst abschließende Abwägungsergebnisse durch Stadtratsbeschlüsse und ein verbindlicher Bebauungsplan abzuwarten sind.

„Schilfwinkel“ ist keine Wegebezeichnung aus dem offiziellen Straßenverzeichnis der Landeshauptstadt Magdeburg und kann insofern auch nicht im öffentlich-rechtlichen Verfahren der Bebauungsplanaufstellung genutzt werden. Der Anglerverein kann jedoch einen Antrag auf Umbenennung bzw. „offizielle“ Benennung bei der Stadt stellen. Über die Namensgebung beschließt der Stadtrat.

Die öffentliche Umwegung ist und bleibt Planungsziel der Bebauungsplanaufstellung, resultierend aus dem Freiraumkonzept und aus den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Auch wenn aktuell nur der Seeweg und der Brassenweg in Bewirtschaftung und Pflege der Landeshauptstadt Magdeburg sind, soll zukünftig auch über den Jasminweg und den westlichen Hechtweg eine öffentliche Wegeverbindung langfristig gesichert werden. Die anderen, als private Anliegerstraßen festgesetzten, im Gemeinschaftseigentum befindlichen Flächen sollen nicht der Öffentlichkeit zur Nutzung dienen, da hierfür keine Erforderlichkeit besteht.

Der Begriff „Nahversorgung“ im Rahmen der ersten Zwischenabwägung wurde leider versehentlich verwendet, gemeint war „Naherholung“.

Eine öffentlich nutzbare Wegeverbindung als Umwegung des Barleber Sees ist Bestandteil des Freiraumentwicklungskonzeptes der Landeshauptstadt Magdeburg. Der Seeweg befindet sich bereits im Grundstückseigentum der Landeshauptstadt Magdeburg, so dass eine Verbindung als öffentlicher Weg über Jasminweg und Hechtweg zum Brassenweg sinnvoll ist, insbesondere auch aufgrund der hier möglichen Sichtbeziehung zum Barleber See. Ein Vorkaufsrecht für die restlichen Wegeflächen bestand bisher nicht, so dass bisher auch kein Ankauf erfolgen konnte. Hier ist zunächst die Bebauungsplanaufstellung erforderlich, nachfolgend muss das Vorhaben in die Planung der Landeshauptstadt Magdeburg hinsichtlich der Finanzierung und Herstellung des Weges aufgenommen werden.

Die Herstellung eines öffentlichen Rundweges ist nur dort möglich, wo entsprechende räumliche Möglichkeiten bestehen. Ein öffentlicher Weg kann nicht durch den Campingplatz- und Strandbadbereich führen. Im südlichen Uferbereich ist ein Weg vorhanden und nutzbar bis zum Beginn des Strandbades. Die im Süden bestehende Wochenendhaussiedlung hat keine direkte Uferlage, so dass eine Wegführung durch diese Siedlung planerisch nicht sinnvoll ist.

Bei der Planung eines öffentlichen Weges sind die entsprechenden Vorschriften für den Mindestquerschnitt in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung zu beachten. Hier ist die RAST-6 „Richtlinie zur Anlage von Straßen“ anzuwenden. Für einen in zwei Richtungen zu nutzenden Fußweg sind 2,20 m Breite als Mindestmaß vorzusehen (1,80 m nutzbare Verkehrsfläche sowie beidseitig 0,20 m Sicherheitsstreifen). Im Zuge der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde gegenüber dem ersten Entwurf das Ziel der Radwegführung am See verworfen, um hier Konflikte zwischen Wochenendhausnutzern und Radfahrern zu vermeiden. Dem Radfahrer ist die Wegführung über die Straße Am Mittellandkanal zum Brassenweg zuzumuten.

Eine „Entschleunigung“ bleibt insofern an der Einmündung des Hechtweges in den Brassenweg bestehen, als die hier geplanten Breiten und Radien ein Befahren mit Fahrzeugen nicht gestatten.

Ein späterer Ausbau auch des weiteren Verlaufs des Brassenweges außerhalb des B-Plan-

Gebietes bleibt von der Planaufstellung unbenommen und kann späteren Planungen vorbehalten bleiben. Der derzeit bestehende Weg ermöglicht zumindest eine grundsätzliche Nutzbarkeit der Wegeverbindung.

Mit den vorgenommenen Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen betreffs des Flurstücks 10338 ist zur Planrealisierung zwingend der Abriss der Garage und des Nebengebäudes an der Nordseite des Wochenendhauses verbunden. Es wird ein ca. 20 m² großer und ca. 1 m breiter Streifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Verbreiterung des Weges benötigt.

Der Bürger 2 als Eigentümer des betroffenen Wochenendhausgrundstückes soll somit wahlweise die Möglichkeit der Aufgabe der Nutzung und Entschädigung für das gesamte Grundstück einschließlich Bebauung erhalten oder alternativ die weitere, flächenmäßig aber eingeschränkte Wochenendhausnutzung bei Erhalt des Wochenendhauses und Entschädigung für Nebengebäude und Garage sowie Grundstücksfläche.

Für eine sofortige Entschädigung oder das Angebot eines Ersatzgrundstückes besteht keine Rechtsgrundlage. Grundsätzlich besteht gemäß § 40 Abs. 1 BauGB für den Eigentümer eines mit Verkehrsflächen überplanten Grundstückes ein Anspruch auf Entschädigung.

Für die tatsächliche Inanspruchnahme des Grundstücks zum Vollzug der Bebauungsplanfestsetzung ist eine Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB erforderlich. Da die Planrealisierung erst langfristig beabsichtigt ist, verbleibt dem Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt das Eigentum und regelmäßig der Bestandschutz in Form der Fortführung der bisherigen Nutzung.

Der Eigentümer hat die Wahl, ob er sich mit dem Bestandschutz zufrieden gibt und die Planverwirklichung in Form der Enteignung abwartet, oder ob er die Übernahme des Grundstücks gem. Abs. 2 beantragt.

Voraussetzung für einen Übernahmeanspruch nach Abs. 2 ist,

1. dass es dem Eigentümer nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder in anderen zulässigen Art zu nutzen
oder

2. dass bei Versagung von Genehmigungen nach § 32 BauGB die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird.

Die gesamte Prüfung und Verhandlung von Entschädigung oder Übernahme kann jedoch erst erfolgen, wenn das Bebauungsplanverfahren abgeschlossen ist und somit eine gesicherte Rechtslage besteht.

Beschluss 2.2: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.3 Bürger 2, Schreiben vom 02.01.14

a) Stellungnahme:

Im Rahmen der Selbstverwaltung über den Generalpächter erfolgten auch Initiativen zur inneren Erschließung. Diese wurden bereits weit zurückliegend beginnend mit den 1960'er Jahren und fortlaufend geregelt und beschildert. Vormalige Gefährdungen durch „Raserei“ in der Siedlung und Beeinträchtigungen der Erholung und des Fußgängerverkehres wurden durch bewusste „Verengungen“ entschärft. Dies auch unter Abstimmung mit dem DAV und dem Rat der Stadt. Es sind durch die äußere gesicherte Erschließung und entsprechende Stichstraßenregelungen jederzeit alle Parzellen für Ver- und Entsorgung sowie Rettungsdienste erreichbar. Dies wurde auch durch entsprechende Regelungen zu den abgrenzenden Toren gesichert. Es ist kein Fall bekannt, bei dem es wegen bestehender privater Erschließung zu Behinderungen in Rettungsfällen gekommen wäre. Insofern ist die Feststellung unter Pkt. 5.2, Verkehr, bezüglich unzureichenden Querschnittes (für den Sinn und Anforderungen der privaten Anlieger) nicht nachvollziehbar.

Die nachfolgenden Ausführungen zu Aufweitungen der bestehenden Wegebeziehungen im Bereich der Gemeinschaftsanlage SO 7 und de facto vollständige Aufgabe eines bestehenden Naherholungsgrundstückes im SOI, Schilfwinkel, zu Gunsten einer Straße, ist nicht

nachvollziehbar und nicht nachhaltig begründet und belegt. Sollte diese Aufweitung umgesetzt werden, würden durch Beschleunigung eines Durchgangsverkehres in der Siedlung gegenüber der jetzigen Stichstraßenerschließung ohne Durchgangsverkehr Gefährdungen für Naherholungssuchende, Fußgänger und Radfahrer entstehen, da es bei den Mischverkehrsflächen keine gesicherten Fuß- und Radwege gibt. Dieses Gefährdungspotential ist nicht im Sinne der Anlieger sowie aller Nutzer und Besucher. Insofern müssten auch Rettungsfahrzeuge mit Schrittgeschwindigkeit und besonderer Rücksichtnahme auf den Mischverkehrsflächen längere Anfahrts- und Rettungszeiten in Kauf nehmen, obwohl eine gesicherte, leistungsfähige Umfahrung über Straße am Mittellandkanal und Brassengeweg und dann kürzere einzelne Stichstraßen die Erreichbarkeit aller Parzellen in kürzestem Zeitraum ermöglichen. Die zurückliegenden Jahrzehnte ohne Vorkommnisse im Rettungsfall belegen dies. In der Begründung zum B-Plan wird nicht ausreichend genug dargelegt, warum das bewährte System der verkehrlichen Erschließung geändert werden soll. Gleichzeitig fehlt auch die Einbeziehung und entsprechende Stellungnahmen der Rettungsdienste im Rahmen der TÖB-Beteiligung.

Auch mit dem kürzlich zurückliegenden privatrechtlichen Verkauf seitens des Bundes an die privaten Grundstücksnutzer wurde über die erteilten Negativbescheide zum Vorkaufsrecht seitens der Landeshauptstadt Magdeburg das Nichtinteresse an einer notwendigen Grundstücksinanspruchnahme bekundet. Hierauf erfolgten Aufwendungen und Kostenfolgen für die Mitglieder der Siedlung. Insofern ist nunmehr nicht nachvollziehbar, wieso nunmehr zusätzlich zu den Darlegungen des Planerfordernisses des B-Planes vehemente Eingriffe in zumindest zwei Grundstücke erfolgen sollen.

Einerseits ist die Gemeinschaftsanlage im SO 7 durch erhebliche Aufwendungen in ständiger Unterhaltung und auch zentraler Gemeinschaftspunkt für die gesellschaftlichen Kontakte und das Funktionieren als Gemeinschaft. Andererseits wird noch nicht einmal über direkte Einbeziehung des Vorstandes bzw. der Anlieger seitens der Landeshauptstadt ein Ausgleich, Entschädigung, Ersatzneubau bzw. auch Art und Weise der baulichen Nutzung in gleicher benötigter Größenordnung für eine funktionierende Gemeinschaft abgestimmt bzw. in Aussicht gestellt. Unter Pkt. 6.2.7. wird hier ausschließlich nur von Abbruch des Gebäudes gesprochen, ohne entsprechende Sicherungen entsprechend dem Ziel des B-Planes unter Pkt. 6.2, erster Absatz, für langfristige Sicherung und Erhalt /Investitionen und keine wesentlichen Eingriffe in den Bestand, gleichzeitig darzustellen. Dies ist bei dem vorgenommenen Eingriff bzw. Festlegung eines Abbruches und Vernichtung der Gemeinschaftsfunktion widersprüchlich und nicht vereinbar.

Hier wird der Gemeinschaftssinn und auch Verantwortung als Verwaltung für seine Bürger bereits im Vorfeld nicht ausreichend gewertet. Auch könnten durch frühzeitige gemeinsame Abstimmungen weiterführende Klagemöglichkeiten über den Verband VDGN, welcher die Anlieger vertritt, verhindert werden.

Ausdruck für das Ignorieren scheint auch der diffamierende Begriff „sogenannte“ Anglersiedlung unter Pkt. 6.1.1 zu sein, da bei entsprechender Recherche von Betroffenen bekannt sein sollte, dass es sich um einen entsprechend gesicherten eingetragenen Verein mittels entsprechender Vertretung und Organisation handelt und nicht nur um einen losen Interessenverbund wie das Wort suggeriert.

Unter Pkt. 6.2.1, SO 1, wird von einem „mittleren Bereich“ gesprochen, bei dem nach Abgang der Gebäude keine Neubebauung möglich sein wird. Konkrete Ausführungen bzw. am B-Plan selbst sind nicht vorgenommen. Damit ist auch hier nicht konkret erkennbar, wen oder was es betrifft. Eine konkrete Benennung, z.B.: Brassengeweg Nr.: xy, wäre konkret. Hierfür würde der eingangs der Begründung benannte „Bestandsschutz“ und „nicht wesentlichen Eingriffe“ sowie Pkt. 2.2 der textlichen Festsetzung zur Wiedererrichtung nach Abgang, im Widerspruch stehen. Die beabsichtigte Festsetzung sollte konkret erfolgen, um

den entsprechenden Betroffenen das Nichtgelten des Kontextes des B-Planes, „vorhandene Wochenendhäuser weitgehend bestandsgesichert“ für konkrete Einzelne nicht gilt.

Im B-Plan erkennbar ist, dass obige Aussage offensichtlich auch nicht für das Wochenendgrundstück 10338 gelten soll. Eine konkrete Aussage an den, bzw. frühzeitige Beteiligung des einschneidend betroffenen Eigentümers erfolgte nicht. Die zeichnerische Darstellung mit der gering bebaubar ausgewiesenen Fläche widerspricht den textlichen

Festsetzungen von Bestandsschutz, Mindestgröße bebaubarer Flächen und Grundflächenzahl für S01. De facto wird das Restgrundstück bei Entzug von Teilen für die beabsichtigte Verbreiterung des Verkehrsweges unbebaubar und unbenutzbar. Damit ist eine vollständige Enteignung ohne Aufzeigen von Entschädigung und Ersatz gegeben. Dies ist ein diametraler Widerspruch zum Bestandserhalt und Berücksichtigung der historisch gewachsenen Erholungsmöglichkeit einer ganzen Familie.

Allein unter Pkt. 6.4.2 ist diesem Tatbestand ein einziger Satz, „Einmündung Hechtweg in den Brassengeweg wurde überplant“, gewidmet ohne entsprechende Begründungen zu liefern bzw. Alternativen aufzuzeigen. Zuvor wird allerdings ausgesagt, dass „Verbreiterungen planerisch nur dort vorgenommen wurden, wo nach Abstimmung zum Rettungsverkehr dringender Handlungsbedarf besteht“. Konkrete Aussagen, Darlegungen und Stellungnahmen mit Einbezug in der TÖB-Beteiligung fehlen allerdings.

b) Abwägung:

Das Erschließungssystem soll im Grundsatz beibehalten werden. Die geplante Führung des Radverkehrs über den Jasminweg, Seeweg und Hechtweg wird im zweiten Entwurf zurückgenommen und auf einen öffentlichen Fußweg reduziert. Damit wird eine Veränderung der Verhältnisse des Anlieger- und Rettungsverkehrs nicht begründet.

Lediglich für den Rettungsverkehr sind an verschiedenen Stellen planerische Aufweitungen für Aufstellflächen der Feuerwehr vorgenommen worden sowie in einigen Einmündungs- und Kurvenbereichen Radienveränderungen. Diese Veränderungen sind begründet in einer detaillierten Prüfung der aktuellen Situation einschließlich Befahrung des Gebietes durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz. Zur Problemlösung fanden mehrere Abstimmungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz statt. Bei der Befahrung/Begehung vor Ort stellte sich beispielsweise ein Problem dahingehend dar, dass Dachüberstände in die sehr schmalen Anliegerstraßen ragen und so die Durchfahrung für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes behindern.

Die im Entwurf zum B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen sind begründet mit diesen Abstimmungsergebnissen.

Zum Zeitpunkt des Verkaufs der ehemaligen Parzellen an die Nutzer im Rahmen der Vermessung und Grundstücksbildung durch die Bundesimmobilienanstalt bestand keine Rechtsgrundlage für die Wahrnehmung eines gemeindlichen Vorkaufsrechts.

Die Planung wurde im zweiten Entwurf zum Bebauungsplan so geändert, dass der Gebäudebestand des Vereinsgebäudes beachtet wurde und der zukünftig öffentliche Fußweg zu Lasten der benachbarten Wochenendhausgrundstücke verbreitert werden soll. Diese Verbreiterung kann jedoch langfristig umgesetzt werden, da die räumlichen Verhältnisse am Vereinsgebäude nicht so beengt sind, wie im Einmündungsbereich des Hechtweges in den Brassengeweg (Wegebreite aktuell etwa 1,70 bis 1,80 m, am Brassengeweg jedoch nur ca. 1,10 bis 1,20 m).

Die Begründung wurde angepasst. Der Bestand des Vereins ist bekannt, es wurden auch Gespräche mit dem Vorstand geführt.

Die Begründung wurde angepasst. Die Formulierung des Ziels des „weitgehenden“ Bestandsschutzes zeigt jedoch auch in der vormaligen Textpassage, dass nicht alle Gebäude langfristig erhalten bleiben können. Die geänderte Begründung führt hier zu mehr Klarheit.

Auch für die Betroffenheit des Flurstücks 10338 enthält die geänderte Begründung weitere und klarstellende Ausführungen.

Beschluss 2.3: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.4 Bürger 2, Schreiben vom 12.01.14

a) Stellungnahme:

Wie werden die Hauptpunkte meiner Einwendung den Stadträten zur Diskussion gegeben, diese da sind:

1)

Fehlende Begründung zur nur teilweisen Erstellung eines B-Planes, auf einen *beschränkt wirkenden* Personenkreis bei Begründung zum Bedürfnis für alle Bürgerinnen und Bürger im *gesamten* Naherholungsgebiet. Dies unter dem Aspekt der zurückliegenden Absicht einer Gesamterstellung, nunmehr nur teilweise. Dies auch unter Ausschluss einer Vorbildwirkung der Verwaltung für die eigenen Belange und Betroffenheit der Grundstücke der Landeshauptstadt MD im Naherholungsgebiet insgesamt?

Hier mangelt es entsprechend einer Gesamtbetrachtung nach Flächennutzungsplan an einer entsprechenden Gleichbehandlung.

Hier wird in eine Siedlung mit privatem Charakter in seit 50 Jahren funktionierender Selbstverwaltung nachteilig in erheblichem Umfang eingegriffen, insofern war eine entsprechende Beteiligung im Vorfeld notwendig, welche unterblieben ist. Hier zeigt sich eine Analogie der Behandlung wie zurückliegend der Kleingartensparten nunmehr für Naherholungssiedlungen.

2)

Wie wird der selbst erstellte und ausgewiesene Anspruch des weiteren Erhalts der Siedlung, der einzelnen Bungalows, im Rahmen des Bestandsschutzes, gegenüber dem für die Eigentümer sowie der in Vergangenheit errichteten Baulichkeiten wirkenden unbestimmten Rechtsbegriff „erteilte Baugenehmigung“, z.B. mittels Stichtagsregelung, den geänderten gesellschaftlichen Verhältnissen und Gesetze und verwaltungstechnischer Aufbewahrungsfristen von Dokumenten nach der politischen Wende 1990 konkret wirkend gesichert?

b) Abwägung:

Die Wochenendhausgebiete im Norden und im Süden des Barleber Sees unterscheiden sich grundsätzlich. Ein wesentliches Planungserfordernis entstand für den nördlichen Bereich durch die Veränderung der Grundstückssituation von vormals Pachtland zu Eigentum an Einzelgrundstücken. Dies verändert beispielsweise die bauordnungsrechtliche Abstandsflächenregelung und die Brandschutzvorschriften in wesentlichem Maß. Aber auch die zunehmende Gefahr der Dauerwohnnutzung durch immer größere Gebäude konnte ohne Bebauungsplan nicht gebannt werden.

Das Wochenendhausgebiet auf der Südseite des Barleber Sees hat eine völlig andere bauliche und Eigentumsstruktur. Aktuell besteht hier kein Planungserfordernis, da hier eine stabile Wochenendhausnutzung existiert und fast keine Um- und Anbauabsichten bestehen.

Auch für das Gebiet des Campingplatzes und des Strandbades besteht kein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sind hier ohne verbindliches Baurecht gesichert.

Dem Vorstand der Anglersiedlung war die Planung frühzeitig bekannt durch Teilnahme an der Bürgerversammlung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes.

Planungsziel des Bebauungsplanes ist nicht der Erhalt aller einzelnen Bungalows, sondern die langfristige Sicherung eines Wochenendhausgebietes im bestehenden Naherholungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet „Barleber See“. Der Bebauungsplan soll gerade auch für den Neubau bzw. Ersatzbau von Wochenendhäusern eindeutige Rechtsgrundlagen schaffen. Die Festsetzung Nr. 2.3 soll sichern, dass die vorrangig in den letzten 25 Jahren entstandenen Wochenendhäuser, welche eine größere Grundfläche aufweisen, als nach den geplanten Festsetzungen des B-Planes, im Einzelfall wiedererrichtet werden können. Über diese Festsetzung hinaus besteht mit dem § 31 BauGB eine Rechtsgrundlage, dort Befreiungen zu erteilen, um keine unbilligen Härten im Einzelfall entstehen zu lassen.

Beschluss 2.4: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2.5 Bürger 2, Schreiben vom 12.01.14:

a) Stellungnahme:

3)

Wie erfolgt eine konkret belastbare Untersetzung der derzeitigen sowie zurückliegenden Gefährdung für Rettungsdienste? Dies ist eine nach wie vor subjektive Behauptung ohne Untersetzung zur Durchsetzung offensichtlich anderer Ziele.

Hiervon ist grundlegend substantiell die Vorstellung der Verwaltung zur Beschleunigung des Verkehrs durch breite Wege nachzuweisen.

Gleichfalls grundlegend substantiell hiervon abhängig ist der vorgesehene Eingriff in meine privaten Belange, bei vollständiger Vernichtung meiner Naherholungsmöglichkeit als nutzbares Grundstück Brassenberg Nr. 8 (Weg „Im Schilfwinkel“) im Rahmen Bestandserhalt und auf die Zukunft wirkendem Erhalt ohne entsprechenden gesicherten Ausgleich.

Dies gilt gleichzeitig auch für den Erhalt und Zusammenhalt im Rahmen des gesellschaftlichen Zusammenhaltes und Kontaktpunktes der Gemeinschaftsanlage im Gebiet S07.

Das Argument der Öffnung für alle Bürgerinnen und Bürger ist an sich nicht belastbar, da die Siedlung, bzw. deren Verwaltung dies schon seit Jahrzehnten ohne Problemschwerpunkt ermöglicht und die LH MD dies für sich und ihre Grundstücke im Naherholungsgebiet selbst nicht gewährleistet.

Die entsprechenden ausführlichen Darlegungen und weiteren Details sind bitte meinem Ausgangsschreiben zu entnehmen.

Da mit dem B-Plan in jetziger zur Beschlussfassung zu bringender beabsichtigter Form in unerträglichem Maß in meine und meiner Familie privaten Naherholungsmöglichkeit, trotz alternativer schwächerer Lösung, eingegriffen wird, bitte ich um Abklärung bzw. Information zu einer Abwägung mit Information der Konfliktpunkte an die Stadträte vor dem 17.01.2014, um ggf. mittels offenem Brief an die Stadträte, meine gewählte Vertretung auch meiner privaten Belange, diese selbst informieren zu können.

Sollte es bei der beabsichtigten de facto Auslöschung meiner Naherholungsmöglichkeit, meines Grundstückes, der Nicht-Berücksichtigung des Bestandsschutzes und Sicherstellung auch für die Zukunft bleiben, sehe ich mich genötigt, weitere demokratische Rechte zu nutzen.

b) Abwägung:

Der Belang Rettungsdienst wurde anhand der gültigen Rechtsvorschriften in Abstimmung zwischen dem zuständigen Amt für Brand- und Katastrophenschutz, der unteren Bauaufsichtsbehörde, der unteren Straßenverkehrsbehörde und dem Stadtplanungsamt geprüft. Eine Verkehrsbeschleunigung kann aus den Festsetzungen des B-Planes nicht begründet werden, wurden doch lediglich punktuelle Aufweitungen für Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge sowie Radienvergrößerungen in Kurven dahingehend vorgenommen, dass eine Befahrung der Wochenendhaussiedlungen mit Rettungsfahrzeugen gesichert ist. Dies betrifft auch die Festsetzung einer Mindestbreite von 3 m für die privaten Anliegerwege. Grundlage bildete hierfür eine detaillierte Prüfung der aktuellen Situation einschließlich Befahrung des Gebietes durch das Amt für Brand- und Katastrophenschutz. Zur Problemlösung fanden mehrere Abstimmungen mit dem Amt für Brand- und Katastrophenschutz statt. Bei der Befahrung/Begehung vor Ort stellte sich beispielsweise ein Problem dahingehend dar, dass Dachüberstände in die sehr schmalen Anliegerstraßen ragen und so die Durchfahung für Einsatzfahrzeuge des Rettungsdienstes behindern. Die im Entwurf zum B-Plan festgesetzten Verkehrsflächen sind begründet mit diesen Abstimmungsergebnissen.

Das Flurstück 10338 bleibt weiterhin betroffen von der erforderlichen Aufweitung des Hechtweges zur Sicherung eines angemessen nutzbaren öffentlichen Fußweges. Hier muss über Entschädigung oder Ersatz im Rahmen der Planrealisierung verhandelt werden. Allerdings wurde die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche so angepasst, dass bei Planrealisierung wahlweise ein Weiternutzung auf reduzierter Grundstücksfläche und bei Abriss von Garage und Nebengebäude erfolgt, oder die Aufgabe der Wochenendhausnutzung

insgesamt.

Die Betroffenheit des Vereinshauses ist durch die zum zweiten Entwurf des B-Planes vorgenommene Veränderung entfallen. Da hier keine Radwegführung mehr vorgesehen ist, kann die Wegführung beibehalten werden, die geringfügigen Erweiterungen auf eine durchgängig nutzbare Breite von 2,20 m gemäß geltenden Vorschriften bedingt in der Planrealisierung sehr geringe Eingriffe in die benachbarten Flurstücke 10416 und 10308. Die weitere Nutzbarkeit dieser Grundstücke ist davon aber unberührt.

Der Bürger erhielt mit Schreiben vom 15.01.14 die Information darüber, dass eine so kurzfristige Information der Beschlussgremien formal nicht möglich ist.

Außerdem wurde mit dem Bürger am 23.06.14 ein Informationsgespräch geführt zu den mit dem zweiten Entwurf geplanten Änderungen des Bebauungsplanes.

Weitere Gespräche wurden geführt am 16.09.14, 13.10.14 und 11.12.14.

Im Ergebnis bzw. parallel dazu wurden nochmals Alternativen geprüft.

Der langfristige Erhalt der Einengung des Weges würde den Eingriff in das Grundstück des Bürgers entbehrlich machen, dafür jedoch einen den Normvorschriften entsprechenden öffentliche Widmung und eine angemessene Nutzbarkeit dauerhaft verhindern. Dies aber ist Planungsziel und wird im Sinne der Abwägung öffentlicher und privater Interessen für zumutbar gehalten bei entsprechender Entschädigung des betroffenen Bürgers.

Die zweite Alternative wäre die Verbreiterung nach Norden unter Inanspruchnahme von Teilflächen des Eigentümers des Flurstückes 10322. Auch mit diesen Eigentümern wurde ein Gespräch geführt am 28.10.14. Die betreffenden Eigentümer lehnen eine auch nur teilweise Inanspruchnahme ihres Grundstückes grundsätzlich ab. Betroffen wäre hier neben der Zaunanlage ein Schuppen, welcher die Terrasse vor Einblicken vom Weg schützt und die Terrassenüberdachung hält. Zudem haben diese Grundstückseigentümer bereits einen Teil ihrer Parzelle abgeben müssen, als das jetzt strittige Grundstück des Bürgers 2 gebildet wurde. Davor führte der Hechtweg in voller Breite auf den Brassenweg. Zudem stehen die Garage und ein Nebengebäude des Bürgers 2 auf der in privatem Gemeinschaftseigentum befindlichen Wasserleitung, welche die Anglersiedlung versorgt. Würde die jetzige Planung weiterverfolgt und umgesetzt, wäre diese Überbauung von Abbruch betroffen und die Wasserleitung wieder frei zugänglich.

Um bei Bedarf eine Weiternutzung des Grundstücks des Bürgers 2 zu sichern, auch wenn der Weg verbreitert wird, wurde die Baugrenze auf dem Flurstück 10038 so verändert, dass das gesamte Wochenendhaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt. Nur das Nebengebäude und die Garage würden so zwingend entfallen müssen bei Planrealisierung. Der Bürger 2 erhält somit bei Planrealisierung die Wahlmöglichkeit hinsichtlich einer Weiternutzung des Restgrundstückes oder einer Entschädigung für das gesamte Grundstück.

Beschluss 2.5: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.6 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Schreiben vom 17.12.13:

a) Stellungnahme:

Die Bundesanstalt ist Eigentümerin des Grundstücks der ehemaligen Fischgaststätte. Es ist beabsichtigt, dieses Grundstück in Kürze zu veräußern. Das Gebäude entspricht mit seiner Grundfläche von ca. 200 m² nicht der üblichen Bungalowgröße. Dieses ist jedoch auch bei anderen Bungalows am Nordufer der Fall. Hier wurden offensichtlich Ausnahmen zugelassen. Da eine Vielzahl von Interessenten eine Sanierung des Gebäudes und danach eine Nutzung zu Erholungszwecken vorsehen, bitte ich um Mitteilung, ob auch hier entsprechende Ausnahmeregelungen im Falle einer Sanierung zulässig wären. Ich gehe davon aus, dass ein Abriss der Baulichkeiten bei einer Nachnutzung (ähnlich wie bei anderen, nachträglich legitimierten Bungalows) von Ihnen nicht verlangt wird.

b) Abwägung:

Das Grundstück der Fischgaststätte am Hechtweg ist als Sondergebiet SO7 festgesetzt. Hier sind nach Entwurf zum B-Plan neben dem Wochenendhausgebiet dienenden Versorgungs- und Dienstleistungsnutzungen auch Wochenendhäuser zulässig, allerdings nicht mit 200 m²

Grundfläche, sondern, wie auch in den anderen Sondergebieten, mit maximal 65 m² Grundfläche. Eine Wochenendhausnutzung mit bis zu 200 m² Grundfläche widerspricht den Grundzügen der Planung, da gerade die Größe der Grundfläche darüber entscheidet, wie geeignet ein Gebäude zur Dauerwohnnutzung wird. Mit der Überarbeitung des Plans im Zuge der Auswertung der Beteiligungsverfahren, hier der Stellungnahme des Grundstückseigentümers, wurde die Bauweise um die Zulässigkeit von Doppelhäusern ergänzt. Einem Erwerber steht es insoweit frei, das Gebäude und Grundstück zu teilen und zwei Wochenendhausparzellen zu bilden. So sind auch für eine Wochenendhausnutzung ein Erhalt und die Nachnutzung der Bebauung gesichert.

Der Stellungnahme wird deshalb gefolgt dahingehend, dass ein Abriss nicht verlangt wird und die Bebauungsplanfestsetzungen eine sinnvolle Gebäudeumnutzung ermöglichen. Es wird nicht gefolgt im Sinne einer Ausnahmeregelung für die Zulässigkeit eines Wochenendhauses mit 200 m² Grundfläche.

Beschluss 2.6: Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2.7 Untere Wasserbehörde, Stellungnahme vom 20.01.14:

a) Stellungnahme:

Es wird um Ergänzung der folgenden textlichen Festsetzung gebeten:

Das anfallende häusliche, sanitäre Abwasser ist in abflusslosen Sammelgruben zu sammeln und den Städtischen Werken Magdeburg als zuständigem Abwasserbeseitigungspflichtigem zu überlassen. Die Einleitung von Abwässern aus Sammelgruben ohne vorherige Reinigung in die Schrote oder den Barleber See ist nicht zulässig.

b) Abwägung:

Für eine solche Festsetzung fehlt es im Baugesetzbuch an der entsprechenden Rechtsgrundlage. Es können lediglich Flächen für Versorgungsanlagen in Bebauungsplänen festgesetzt werden, nicht aber die Art und Weise der Abwasserbehandlung bzw. -entsorgung. Es wird jedoch in der Begründung ausdrücklich auf diese Abwasserbeseitigungspflicht und das Verbot der Einleitung von Abwässern in Gewässer hingewiesen.

Die Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt Magdeburg regelt den Umgang mit häuslichem Abwasser.

Beschluss 2.7: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen vorgebracht haben, von diesem Ergebnis der Abwägung unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen

Organisationseinheit		Pflichtaufgabe	X	ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltssolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.		X		nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
	JA		NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

Investitionsgruppe:

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
<input type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenberechnung
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
<input type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

--

Buchwert in €:

--

Datum Inbetriebnahme:

--

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

federführendes(r) Amt/Fachbereich	61	Sachbearbeiter Annette Heinicke, Tel. Nr.: 540 5322	Unterschrift AL / FBL Heinz-Joachim Olbricht
--------------------------------------	----	---	---

Verantwortliche(r) Beigeordnete(r)	VI	Unterschrift Dr. Dieter Scheidemann
---------------------------------------	----	-------------------------------------

Termin für die Beschlusskontrolle	29.05.2015
-----------------------------------	------------

Begründung:

Der Stadtrat beschloss am 07.11.13 den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ sowie eine erste Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen eingegangenen Stellungnahmen. Die öffentliche Auslegung wurde durchgeführt vom 29.11.13 bis zum 10.01.14, parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des B-Planes beteiligt. Im Rahmen dieser Behördenbeteiligung sowie während der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen abwägungsrelevante Stellungnahmen ein, welche im Ergebnis der Prüfung der betroffenen Belange (Abwägung) zur Erarbeitung eines zweiten Entwurfs zum B-Plan führten (DS0508/14). Die Stellungnahmen aus diesen Beteiligungsverfahren und die Abwägung sind im beiliegenden Abwägungskatalog dokumentiert. Mit der Beschlussfassung einer erneuten Zwischenabwägung soll die Berücksichtigung dieser Belange dargestellt werden und das Aufstellungsverfahren weitergeführt werden.

Diese Drucksache zur Zwischenabwägung ersetzt die Drucksache DS0244/14.

Anlagen:

DS0507/14 Anlage : Abwägungskatalog