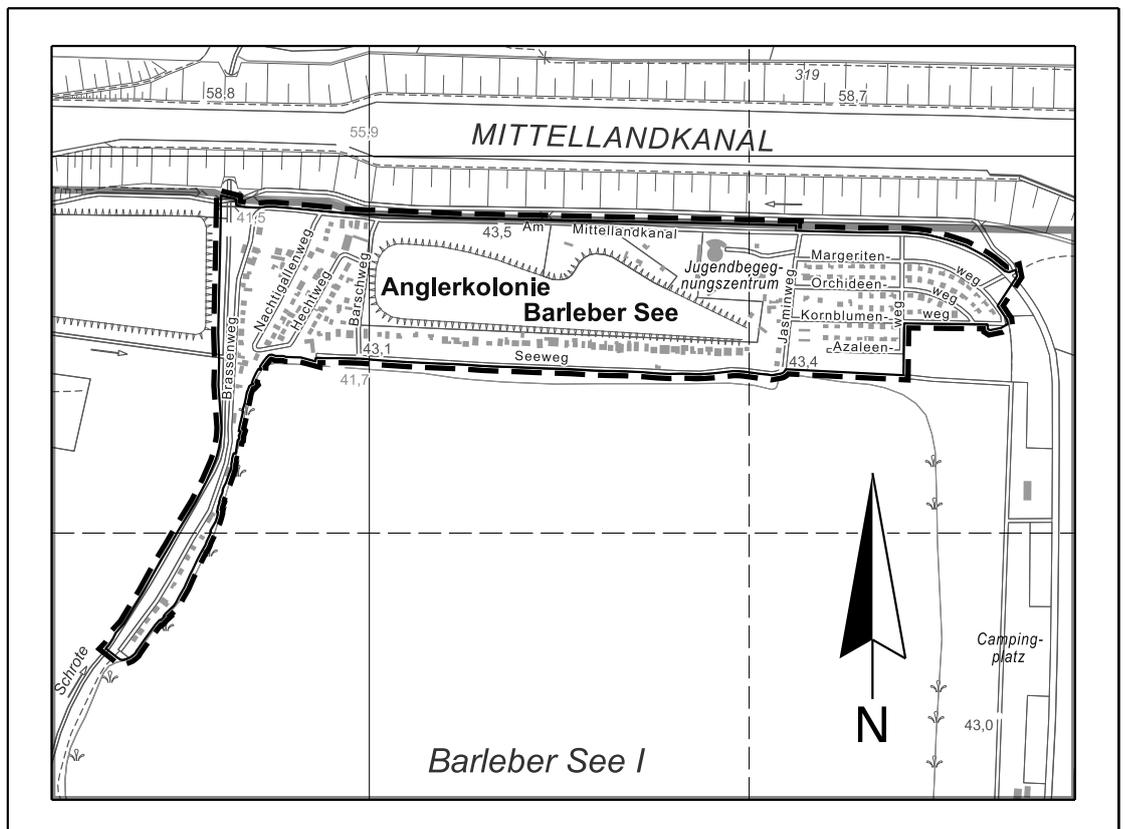


Behandlung der Stellungnahmen (Zwischenabwägung)
zum Bebauungsplan Nr. 101-2
WOCHENENDHAUSGEBIET BARLEBER SEE NORDSEITE
Stand: Februar 2016



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



Ausschnitt aus der topographischen Stadtkarte M 1:10 000
Stand des Stadtkartenauszugs: 07/2015

1. Überprüfung bereits in die Planentwürfe eingeflossener Abwägungsergebnisse aus Zwischenabwägungen

Zum Entwurfsbeschluss erfolgte eine Zwischenabwägung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen (Beschluss-Nr. 2019-70(V)13) am 07.11.13).

Die Ergebnisse dieser Abwägung sind in die Planung eingeflossen, wurden in ihrem Ergebnis überprüft und bedürfen keiner erneuten Beschlussfassung.

Zum Beschluss des zweiten Entwurfs erfolgte eine weitere Zwischenabwägung zu den zum 1. B-Plan-Entwurf eingegangenen Stellungnahmen. Die Überprüfung der Abwägungsergebnisse (Beschluss des Stadtrates vom 19.03.15, Beschluss-Nr. 313-011(VI)15 ergibt hinsichtlich eines betroffenen Grundstücks bzw. Bürgers die Erforderlichkeit der Änderung der Abwägung und einen erneuten Beschlussbedarf wie folgt:

Geänderte Beschlussfassung zu bereits erfolgten Abwägungen aufgrund neuer Rahmenbedingungen

Lfd. Nr.	Bürger (zu ersetzende Beschluss-Nr.)	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 2 (Beschluss-Nr. 313-011(VI)15, Beschlusspunkt 2.2)	02.01.14	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 (vollständige 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 „Schilfwinke!“!) zur Verbesserung der Funktion der öffentlichen Wegeführung muss in enger Abstimmung zwischen	Die Planung im Bereich der anliegenden Grundstücke der Bürger 2 und 5 wurde nochmals geprüft und eine Kompromisslösung gesucht und festgesetzt. Das Planungsziel einer angemessenen Wegebreite auch unter Berücksichtigung der zu Grunde zu legenden Vorschriften für den Bau öffentlicher Fußwege bleibt erhalten. Es wird wiederum die einseitige Verbreiterung nach Süden, also zu Lasten des Bürgers 2, festgesetzt, aber in einer Form, welche eine ungehinderte Weiternutzung als Erholungsgrundstück solange sichert, bis ein Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer selbst beabsichtigt wird. Diese bedingte Festsetzung wird unter Be-	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

		<p>Landeshauptstadt Magdeburg und den Betroffenen stattfinden".</p> <p>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.</p> <p>Weiterhin ist im Zuge des südlichen Brassenweges 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.</p> <p>Dies sollte auf den wenigen Metern „Schilfwinkel“ und „Gemeinschaftsanlage SO gleichfalls möglich sein, war auch in den zurückliegenden Jahrzehnten nie ein Unfallschwerpunkt. Dies gerade unter dem Gesichtspunkt der Schwere der Auswirkungen der Beseitigung eines vollständigen Naherholungsgrundstückes.</p> <p>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.</p> <p>Die unter Pkt. 8 getroffene Feststellung der „engen“ Abstimmung muss somit für ein Ausgleichs-</p>	<p>achtung der Tatsache gewählt, dass die Realisierung des öffentlichen Wegeausbaus mittelfristig unter Beachtung der Haushaltslage der Landeshauptstadt Magdeburg nicht möglich ist.</p> <p>Durch die bedingte Festsetzung kann das Grundstück im Eigentum des Besitzers bzw. seiner Familie bleiben, ohne das Eingriffe in die bestehende Nutzung zulässig werden. Erst im Verkaufsfall würde ein Zugriff der Stadt auf Teile des Grundstücks hinsichtlich der für die Wegeverbreiterung erforderlichen Flächen zulässig werden. Der zukünftige Erwerber wäre durch den dann geändert geltenden B-Plan-Inhalt informiert über diese Wegeverbreiterung. Bis zum Eintritt eines gewünschten Verkaufs des Wochenendgrundstücks bleibt damit der Bürger 2 von der Planung unberührt.</p>	
--	--	--	--	--

			<p>/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.</p> <p>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.</p>		
--	--	--	--	--	--

2. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

2.1. Stellungnahmen zum 2. Entwurf

Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs des B-Planes erfolgte vom 17.04.15 bis zum 22.05.15. Im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung gingen wiederum Stellungnahmen ein. In Auswertung dieser Stellungnahmen ergaben sich Änderungen am Planinhalt und es wurde der 3. Entwurf zum B-Plan erarbeitet.

Lfd. Nr.	Bürger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 4, Schreiben vom 10.09.14	Das Flurstück 10044 ist im B-Plan-Entwurf als Grünfläche dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine ehemals bebauete Fläche, auf welcher noch eine größere Betonfläche vorhanden ist (ehemaliges Fundament bzw. Bodenplatte). Dieses Flurstück wurde 2011 durch die „Miteigentümergeinschaft Margeritenweg“ von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben erworben und seitdem als Stellplatzfläche genutzt (fünf Grundstückseigentümer im Bereich SO 5, „Bungalowsiedlung Barleber See“). Diese Nutzung muss weiterhin ermöglicht werden auf der befestigten Fläche. Die Nebenflächen werden von den Eigentümern als Grünfläche erhalten.	Die Planung wurde gemäß der Stellungnahme des Bürgers angepasst. Die betonierte Fläche und Zufahrt sind als Stellplatzfläche wie angrenzend im SO 6 festgesetzt, die Grünfläche reduziert. Damit kann die Nutzung zur Stellplatzunterbringung weiterhin erfolgen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3	Bürger 2, Schreiben vom 02.01.15	Die entsprechenden baulichen Auswirkungen für das Restgrundstück habe ich geprüft. Hierbei ist folgendes festzustellen. Ich hatte in Bezug dieser Darstellung die dann restliche Innenbreite der "Garage" nachgemessen, es wird zukünftig dann tatsächlich kein KFZ mehr hinein passen (ich hatte angenommen, dass bei Reduzierung der massiven Torpfeiler auf Standardmaße eines Schwingtores die Breite noch ausreichen würde). Insofern müsste bei späterer Inanspruchnahme für den Weg ein Flächentausch, bzw. die Möglichkeit einer Fertigteilgarage als kleinste Lösung ermöglicht werden, ich würde keiner geldlichen Entschädigung im ersten Zuge zustimmen.	Die Planung im Bereich der anliegenden Grundstücke der Bürger 2 und 5 wurde nochmals geprüft und eine Kompromisslösung gesucht und festgesetzt. Das Planungsziel einer angemessenen Wegebreite auch unter Berücksichtigung der zu Grunde zu legenden Vorschriften für den Bau öffentlicher Fußwege bleibt erhalten. Es wird wiederum die einseitige Verbreiterung nach Süden, also zu Lasten des Bürgers 2, festgesetzt, aber in einer Form, welche eine ungehinderte Weiternutzung als Erholungsgrundstück solange sichert, bis ein Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer selbst beabsichtigt wird. Diese bedingte Festsetzung wird unter Beachtung der	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

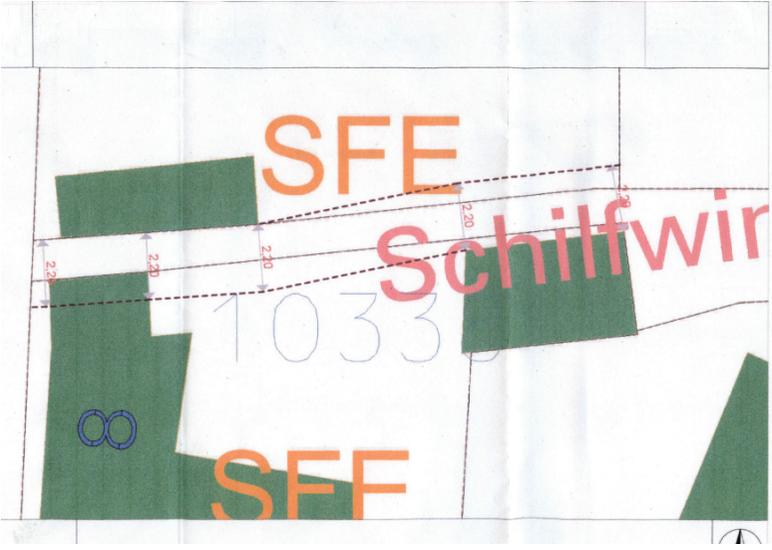
	(noch Bürger 2)	<p>Eine andere Möglichkeit, aus meiner Sicht ein weit geringer Eingriff mit geringerer Entschädigung und Aufwand wäre: Die südliche Linienführung/Grenze des zukünftigen Weges unmittelbar an die Grenz wand der Garage legen (steht jetzt ca. 40 cm neben Grenze), sodass dann nur ca. 60 cm Verziehung des Weges Richtung Norden sowie Zaun und Hecke als Entschädigung beim Nachbarn verblieben. Die wäre Eingriffs- und Entschädigungsminimierend. Die "leichte" Verziehung würde gegenüber der Wirtschaftlichkeit und im Vergleich zu anderen Linienführungen von Fußwegen in Siedlungsarealen der Stadt gleichfalls auch für ein Naherholungsgebiet "entschleunigend" sein (siehe Anlage). Ich habe zwischenzeitlich auch mit einem Fertigteilhersteller für Garagen gesprochen, auch eine reduzierte, Mindest- Baugröße von "schmalen" Betonwänden gegenüber dem Bestand in 24'er Ziegelbauweise lässt sich als Ersatz nicht stellen, die Mindestrestbreite müsste 2,85 m bzw. 2.98 m je nach Hersteller betragen. Insofern dürfte bei jetziger Breite 3,68 m des Grundstückes nur 0,70 m für den Weg in Anspruch genommen werden. Damit ist auch wegen der Kosten ein Ersatz der Garage unwirtschaftlich, da es dennoch einer Verschiebung nach Norden bedarf, bzw. es muss ein Austauschgrundstück für die Garage vereinbart werden.</p> <p>Damit wäre die vorgeschlagene alternative "Verziehung" des Weges sicherlich insgesamt aufwands- und kostenreduzierend, zumal auch für die Inanspruchnahme der Teilfläche des nördlichen Nachbarn ein Flächentausch östlich, zum Platz hin möglich wäre, also keine monetäre Belastung für die LH MD entstehen würde, ein nutzbarer Flächentausch ist bei meinem Grundstück hingegen nicht möglich.</p> <p>Ich bitte um eine diesbezügliche Überlegung wie auf der Besprechung auch angerissen.</p> <p>Ein weiterer Hinweis zu der mir übermittelten Unterlage (Stand Dezember 2014) der überarbeiteten Stellungnahmen und Abwägung. S. 5: „Eine Abstimmung zum gewünschten Vorgehen hat jedoch erst Sinn, wenn ein entsprechender Planungsstand erreicht ist, welcher keine Änderung mehr erwarten lässt....“</p>	<p>Tatsache gewählt, dass die Realisierung des öffentlichen Wegeausbaus mittelfristig unter Beachtung der Haushaltslage der Landeshauptstadt Magdeburg nicht möglich ist. Durch die bedingte Festsetzung kann das Grundstück im Eigentum des Besitzers bzw. seiner Familie bleiben, ohne dass Eingriffe in die bestehende Nutzung zulässig werden. Erst im Verkaufsfall würde ein Zugriff der Stadt auf Teile des Grundstücks hinsichtlich der für die Wegeverbreiterung erforderlichen Flächen zulässig werden.</p> <p>Der zukünftige Erwerber wäre durch den dann geändert geltenden B-Plan-Inhalt informiert über diese Wegeverbreiterung.</p> <p>Bis zum Eintritt eines gewünschten Verkaufs des Wochenendgrundstücks bleibt damit der Bürger 2 von der Planung unberührt.</p> <p>Bürger 5 wird durch den geänderten Wegeverlauf nicht berührt, das Grundstück bleibt mit der vorhandenen Nutzung und in ungeänderter Größe erhalten.</p> <p>Ein Flächenaustausch für den Grundstückseigentümer des nördlichen Grundstücks 10322 kann nur in Verantwortung der Gesamteigentümerschaft beider Bungalowsiedlungen erfolgen, da die angrenzende Verkehrsfläche nicht im Besitz der Landeshauptstadt Magdeburg ist, sondern Gemeinschaftseigentum aller Grundstücksbesitzer darstellt.</p> <p>Die Bebauungsplanaufstellung ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren mit Beteiligung der von der Planung betroffenen Eigentümer oder mit an der Planung interessierten Bürgern und sonstigen Betroffenen. Die Formulierung im</p>	
--	-----------------	--	--	--

	<p>(noch Bürger 2)</p>	<p>Hier erfolgt eine Aussage, dass die eigentliche Planung und meine Beteiligung zur Variantenfindung der schwächsten Betroffenheit noch nicht abgeschlossen ist aber erst einmal ein Beschluss erzeugt werden soll. Wenn dieser Beschluss gefasst ist kann sicherlich schlecht eine Abstimmung und Findung einer schwächsten Betroffenheit im Rahmen des Ermessens nicht mehr behandelt werden, hier würde dann eine falsche bzw. nicht gerechtfertigte Ermessensausübung geben.</p> <p>Insofern bitte ich darum, die meinerseits oben angeführte Variantenlösung des geringsten Eingreifens im Rahmen der Abstimmungen als Betroffener vorzunehmen, ansonsten wäre hier prinzipiell ein Klageverfahren nötig ohne vorher eine Verständigung ausreichend genug versucht zu haben. Auch sollte meine vorgeschlagene Variante den Stadträten gleichfalls vorgelegt werden. Auch hierbei würde wegen Änderung und Umbau des Hausanschlussraumes bei mir die teuerste und aufwändigste Variante weiterhin bestehen, gegenüber der nördlichen Verkleinerung der Grundstückswand und Auflagerung des Terrassendaches.</p> <p>S. 8 zu „Für eine sofortige Entschädigung besteht keine Rechtsgrundlage.“, sowie ff auf S. 9</p> <p>Hier muss ich widersprechen. Mit Rechtskraft der beabsichtigten Festsetzung und Abwägung würde sofort eine Minderung des Wertes des Grundstückes eintreten, weiterhin würde ich in der Modernisierung des Hausanschlussraumes entsprechend der technischen Notwendigkeiten sicherlich keine Umbaugenehmigung bekommen bzw. diese kostenmäßig weitaus höher ausfallen gegenüber der nur Erneuerung von elektrischem Hausanschluss, Sicherungstafel bei Instandsetzung der beizubehaltenden Raumsituation. Dies betrifft gleichfalls die beabsichtigte Modernisierung der Garage. Dies wäre schon entschädigungswürdig.</p> <p>Diesbezüglich sollte schon im Vorfeld einer Beschlussfassung hierzu Übereinstimmung mit meiner Betroffenheit zu einer schwächsten Eingriffslösung gefunden werden ohne erst Gerichte bemühen zu müssen.</p>	<p>vorangegangenen Abwägungsbeschluss betrifft die Abstimmung zur Planrealisierung, welche erst dann Sinn macht, wenn die Planung inhaltlich definiert ist. Die durchgeführten Beteiligungsverfahren hingegen ermöglichen die aktive Einflussnahme von Betroffenen an der Planung, was durch das Vorliegen der Stellungnahme und die Änderungen im Rahmen der Abwägung dokumentiert ist.</p> <p>Grundsätzlich besteht gemäß § 40 Abs. 1 BauGB für den Eigentümer eines mit Verkehrsflächen überplanten Grundstückes ein Anspruch auf Entschädigung. Die Bestimmung des § 40 regelt die Entschädigung für Festsetzungen im Bebauungsplan zu den im Absatz 1 aufgezählten Nutzungszwecken. Dazu gehören auch die unter Nr. 5 aufgeführten Verkehrsflächen. Weitere Voraussetzung für den Ausgleich des durch die Festsetzung bedingten Vermögensnachteils ist das Vorliegen der Voraussetzungen der Abs. 2 oder 3. Für die tatsächliche Inanspruchnahme des Grundstückes zum Vollzug der Bebauungsplanfestsetzung ist eine Enteignung nach §§ 85 ff. BauGB erforderlich. Da die Planrealisierung nach Ihrer Mitteilung erst mittelfristig beabsichtigt ist, verbleibt dem Eigentümer bis zu diesem Zeitpunkt das Eigentum und regelmäßig der Bestandschutz in Form der Fortführung der bisherigen Nutzung.</p> <p>Der Eigentümer hat die Wahl, ob er sich mit dem Be-</p>	
--	------------------------	---	---	--

	(noch Bürger 2)		<p>standschutz zufrieden gibt und die Planverwirklichung in Form der Enteignung abwartet, oder ob er die Übernahme des Grundstücks gem. Abs. 2 beantragt.</p> <p>Voraussetzung für einen Übernahmeanspruch nach Abs. 2 ist,</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 die bisherige Nutzung einer baulichen Anlage aufgehoben oder wesentlich herabgesetzt wird. <p>Der Eigentümer kann anstelle der Übernahme auch die Begründung von Miteigentum oder eines geeigneten Rechts verlangen, wenn die Verwirklichung des Bebauungsplans nicht die Entziehung des Eigentums erfordert.</p> <p>Erfasst eine Festsetzung im Sinne des § 40 Abs. 1 BauGB nur einen Teil des Grundstücks, besteht ein Anspruch nur auf Übernahme dieser Teilfläche, es sei denn, die Restfläche ist in ihrer Veräußerlichkeit oder in den Möglichkeiten ihrer Nutzung so durch die Festsetzung geprägt, dass ihr Behalten oder ihre wirtschaftliche Nutzung wirtschaftlich unzumutbar ist.</p> <p>Nach einschlägiger Kommentierung ist die dreijährige Ausschlussfrist nach § 44 Abs. 4 BauGB für eine Entschädigung nicht auf den Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 2 anwendbar (vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB-Kommentar, Loseblattsammlung, Stand: April 2014, § 40 Rdnr. 61).</p> <p>Der nach Abs. 3 geregelte Entschädigungsanspruch in Geld ist dem Eigentümer zu leisten, wenn und soweit er Vorhaben nach § 32 nicht ausführen darf und dadurch die bisherige Nutzung seines Grundstücks wirtschaftlich erschwert wird.</p> <p>Der Entschädigungspflichtige kann den Entschädigungsberechtigten, der die Geldentschädigung geltend macht,</p>	
--	-----------------	--	---	--

	<p>(noch Bürger 2)</p>	<p>S. 16 „Auch mit diesen Eigentümern wurde ein Gespräch geführt am 28.10.2014.“ sowie ff... Die weiteren Ausführungen bedürfen der Klarstellung, da so wie angeführt nicht korrekt. Es ist falsch, dass die ehemaligen Pächter dieses Grundstückes etwas abgeben mussten. Das jetzige Grundstück 10338 wurde als einzelne Parzelle aus dem großen Gesamtgrundstückes (aus ehemaliger Verbindung mit dem jetzigen Grundstück 10339) ohne Änderungen anderer damaliger Parzellen (Anfang 1960'er Jahre) gebildet. Vorausgegangen war eine Entscheidung des damaligen Grundstückseigentümers/ Verwalters, Rat der Stadt, in Verbindung mit dem Generalpächter, dem Angelverband des Landes, zur Erhöhung der Sicherheit und Reduzierung des „Rasens“ mit KFZ in der geschlossenen Siedlung auf Basis der festgeschriebenen Siedlungsordnung. Diese sah vor, die Wege in der Siedlung als beruhigte Bereiche nur für Andienungen der Parzellen vorzusehen und entsprechende Zeiten der Befahrungen durchzusetzen. Aus Sicherheitsgründen und Ruhezone sollten kein „Ringverkehr“ mit KFZ stattfinden. Dies geschah auch im Zusammenhang mit der Errichtung von Toren um die Siedlung herum sowie dem Ausweis von Parkmöglichkeiten von Besuchern außerhalb des geschlossenen Areals. Dies geschah im Zusammenhang mit der erstmaligen Errichtung einer Wasserleitung in Eigeninitiative der Siedlung, diese sollte soweit wie möglich nicht übermäßig befahren werden, deshalb auch die Wegenutzung u.a. für die Parzellennutzer beschränkt. Hierbei wurde die ehemalige „breite“ Wegeföhrung des „Schilfwinkels“ als Fußweg verschmälert, ein Tor errichtet und die Restfläche der Parzelle (heutig 10338) zugeschlagen. Diese Variante der Verkehrsberuhigung ist bis zum heutigen Tage wirksam aktiv. Die private Wasserleitung liegt im Schutzrohr nunmehr (für diesen Bereich) geschützt innerhalb der Parzelle. Sollte hier zukünftig eine Wegeverbreiterung zugelassen für schwerere Fahrzeuge erfolgen, müsste diese Wasserleitung umverlegt werden, da diese nicht entsprechend tief und sicher genug liegt. Insofern wäre eine</p>	<p>auf den Übernahmeanspruch verweisen, wenn das Grundstück für den im Bebauungsplan festgesetzten Zweck alsbald benötigt wird.</p> <p>Das Zustandekommen der aktuellen Grundstücksgrenzen bzw. Parzellengrößen ist für die sachgerechte Abwägung nicht von Belang. Auch historische Nutzungsverhältnisse sind nicht für die aktuelle Bebauungsplanaufstellung von Bedeutung. Zugrunde zu legen sind der aktuelle Gebäude- und Nutzungsbestand und die aktuelle Grundstückssituation. Die zitierten Ausführungen in der Abwägung beruhen auf Aussagen eines ebenfalls im Verfahren betroffenen Grundstückseigentümers und wurden zur Erläuterung, nicht aber zur Entscheidungsfindung herangezogen.</p> <p>Mit der Festsetzung eines öffentlichen Fußweges im Bebauungsplan ist das Nutzungsziel dokumentiert. Lediglich Anliegerverkehr ist auf diesem Weg ebenfalls zulässig. Dabei wird aber aufgrund der Breite keine Befahrung mit „schweren Fahrzeugen“ möglich sein. Im Übrigen kann hier die Miteigentümerschaft regeln, welche Arten von Verkehr zugelassen werden sollen, da Anliegerverkehr nur durch die Gesamtheit aller Anlieger (Grundstückseigentümer in den Wochenendhausgebieten) hervorgerufen werden kann.</p>	
--	------------------------	---	---	--

<p>(noch Bürger 2)</p>	<p>Verbreiterung in nördlicher Richtung gleichfalls gerechtfertigter, da damit diese Wasserleitung nicht berührt werden würde. Erst bei einer nachfolgenden Erneuerung des Systems der elektrischen Anschlüsse (neue Leitungsführungen entsprechend technischem Standard und mit entsprechendem Abstand zu Wasserleitungen, dies nur in nördlicher Verlagerung, da südlich die Baulichkeiten der Parzelle aufwändig hätten umgangen werden müssen) müsste auf Grund von Verlegung des Weges in nördliche Richtung die nördliche Parzelle anders zugeschnitten werden. Die schmale Wegeführung sollte abgestimmt mit dem Grundstückseigentümer und Generalpächter aus obigen Gründen beibehalten werden. Insofern wurde der Zaun der nördliche Parzelle in Richtung Norden versetzt und die entfallenen m² Fläche östlich zugeschlagen, die Verkehrsfläche des Platzes aus Beruhigungsgründen verkleinert, diese „abgeknickte“ Zaunführung verdeutlicht dies heute noch. Insofern hat es niemals die benannte „Abgabe“ an ehemaliger Parzellenfläche sowie als Pächter gegeben. Auch hierbei wurde damals bereits mit Verständnis berücksichtigt, dass man eine an sich kleine Parzelle nicht noch reduzieren wollte, sondern die eingriffsschwächste Lösung der veränderte Zuschnitt der nördlichen Parzelle ohne Flächenreduzierung war. In heutiger Situation wäre dies gleichfalls die eingriffsschwächste Lösung wie eingangs des Schreibens bereits angeführt.</p> <p>Ich bitte unter Berücksichtigung oben angeführter Darlegungen und meiner weiterhin aufrecht erhaltener aufgezeigter Möglichkeiten der geringstmöglichen Eingriffe in das an sich schon kleine Grundstück 10338 um die Abwägung zu:</p> <p>1) Nördliche Verschiebung mit Zuschnittsänderung Grundstück 10322 ohne Flächeninanspruchnahme oder 2) Wegeführung entsprechender anhängender Darstellung mit Kostenübernahmeerklärung des Umbaus des Hausanschlussraumes Grundstück 10338. Gleichzeitig bitte ich um entsprechende Auskunft in einem Gespräch vor weiterem Verfahrensgang, da ansonsten ein (vermeidbarer) Klageweg beschritten werden müsste.</p>	<p>Der Stellungnahme des Bürgers wurde hinsichtlich der Verschiebung der Wegeführung nach Norden nachgegangen und eine entsprechende Variante mit dem 3. Entwurf zum B-Plan erarbeitet. Hierzu liegt ebenfalls der Einspruch des betroffenen Grundstückseigentümers vor, so dass mit dem 4. Entwurf eine andere Kompromisslösung verfolgt wird durch Verknüpfung der Planung mit einem Wechsel der Eigentumsverhältnisse (Wegeverbreiterung wird erst zulässig, wenn Bürger 2 sein Grundstück verkauft). Ein Anspruch auf Kostenübernahme für den Umbau des Hausanschlussraumes entsteht entsprechend der oben aufgeführten Rechtsgrundlagen für Entschädigungsansprüche zum Zeitpunkt der Planrealisierung oder bei Ver-</p>	
------------------------	--	---	--

	(noch Bürger 2)	<p>Anlage zum Schreiben des Bürgers 2: Vorschlag zur Wegeführung im Einmündungsbereich Brassengeweg</p> 	<p>sagung eines beantragten Vorhabens gemäß § 32 BauGB, nicht aber mit Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>Ein weiteres Gespräch wurde mit dem betroffenen Bürger geführt.</p>	
3	<p>Bürger 1 Schreiben vom 07.03.15</p>	<p>Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass Ihr Schreiben vom 10.4.2015, welches Sie als Antwort auf mein Schreiben vom 1.12.2013 verfassten mich zwang, mich näher mit dem Faktum zu beschäftigen.</p> <p>Die folgenden Überlegungen betreffen die Verbreiterung des Hechtweges im Übergang zum Seeweg. Im aktuellen B-Plan ist hier nun die Schaffung eines Fußweges gemäß RAST-06 zulasten der Bürger und Eigentümer der Grundstücke 10308 und 10416 vorhergesehen. Meine, im Schreiben vom 1.12.2013 geäußerten rechtlichen Bedenken betreff des Ausbaues, konnten durch ihre Antwort leider nicht getilgt werden.</p> <p>So begründen Sie den geplanten Ausbau mit folgendem Satz: „Das Ziel einer öffentlichen Umwegung steht in Übereinstimmung mit dem Freiraumentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg und mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsver-</p>	<p>Die beiden betroffenen Grundstücke sind hinsichtlich einer Flächeninanspruchnahme minimal von der Planung belastet. Für die Wegeverbreiterung wird ein parallel zur südlichen Grundstücksgrenze verlaufender Streifen in einer Breite zwischen 10 cm und ca. 1m vom Flurstück 10308 benötigt (Dreiecksfläche, ca. 11 m² von 348 m²), sowie beim Flurstück 10416 ein parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verlaufender Streifen von ca. 40 cm Breite (ca. 10 m² von 429 m²). Für die Sicherung der rechtlich als Mindestmaß erforderlichen Breite als öffentlicher Fußweg besteht im betreffenden Abschnitt als Alternative nur die Erweiterung nach Süden bzw. Westen und damit der Abriss des Vereinshauses der Anglersiedlung. Unter Abwägung der Betroffenheit dieses Eingriffs in Gebäudebestand gegenüber dem Eingriff in die unbebauten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

	<p>(noch Bürger 1)</p>	<p>ordnung." Dies mag zwar durchaus zutreffen, bietet aber keinerlei geltende Rechtsgrundlage für die Planung des hier diskutierten Fußwegs zulasten von Privateigentum. Wie bereits 2013 geäußert, ist die übergeordnete Rechtsgrundlage Artikel 14 des Grundgesetzes welcher aussagt: „Die Entziehung individuellen Eigentumes ist ausnahmsweise zulässig, wenn sie aus Gründen des allgemeinen Wohles erforderlich ist.“ Diese Ausnahmen beschreibt das BauGB § 85 wobei in dem hier vorliegenden Falle sicherlich Absatz 1.1. („1. Nach diesem Gesetzbuch kann nur enteignet werden, um, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten,...“) angestrebt wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch BauGB § 87 Absatz 1 welcher aussagt; „Die Enteignung ist im einzelnen Fall nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit sie erfordert und der Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann“. Der nächste, die Distanz überbrückende, bereits vorhandene, sowie der RAST-6 entsprechende Fußweg liegt ca. 100 m entfernt und umfasst einen Umweg von weniger als 300 m. Durch den geplanten Fußweg wird somit weder eine Bedrohung des Allgemeinwohles abgewendet, als auch ein Zweck erfüllt, der auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann. Somit liegt bei der Planung des diskutierten Fußweges ein offensichtlicher Konflikt mit dem Grundgesetz vor, welches bekanntermaßen ein höheres Rechtsgut als das Freiraumentwicklungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg und die Landschaftsschutzgebietsverordnung darstellt.</p>	<p>Grundstücksrandbereiche der beiden privaten Grundstücke wird hier der Variante der planerischen Inanspruchnahme der Grundstücksfreiflächen der Vorrang eingeräumt. Die Nutzung als Wochenendhausgrundstück wird bei Planrealisierung nicht eingeschränkt, der Flächenverlust ist finanziell auszugleichen.</p> <p>Der Argumentation des Bürgers hinsichtlich der Begründung des Wohls der Allgemeinheit bzw. der alternativ bestehenden Wegeführung wird nicht gefolgt. Der entlang des Ufers des Barleber Sees verlaufende Seeweg befindet sich in städtischem Eigentum. Der Brassenweg befindet sich in Baulasträgerschaft des Tiefbauamtes. Ziel im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Sicherung öffentlicher Fuß- und Radwegverbindungen, möglichst in Sichtbeziehung zum See bzw. als Uferweg. Dies korrespondiert mit den Zielen der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die aktuell fehlende Verbindung als öffentlicher Weg zwischen Seeweg und Brassenweg ist ca. 120 m lang. Die vom Bürger angebotene Alternative führt über Barschweg und Hechtweg für Fußgänger völlig unattraktiv und stellt eine klassische „Umführung“ dar. Der Bezug zum See fehlt. Die Folgekosten für die Landeshauptstadt Magdeburg würden sich deutlich erhöhen durch die Mehrlänge des Weges.</p> <p>Die Abwägung der Betroffenheit und die Angemessenheit der Wahl der Vorzugslösung hat nach sachgerechter Prüfung zu erfolgen. Dies ist erfolgt und führt im Ergebnis zur Beibehaltung der Planung.</p> <p>Gemäß Landschaftsschutzgebietsverordnung gilt u.a. folgende Zielstellung:</p> <p>„Die Bebauung und Parzellierung der Ufer dieser Seen ist durch bestätigte Bebauungspläne so festgelegt, dass die Freihaltung der Ufer für die Allgemeinheit gewährleistet ist.“</p> <p>Da die Bebauung und Parzellierung bereits vorliegt, kann im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung nur das Ziel des Zugangs der Allgemeinheit zum Uferbereich aufge-</p>	
--	------------------------	---	---	--

	(noch Bürger 1)	<p>Auf meine bereits im Schreiben aus dem Jahr 2013 gegebenen Hinweis bezüglich einer Verletzung von § 123 BGB argumentieren Sie, dass zum Zeitpunkt des Verkaufes keine Rechtsgrundlage für ein gemeindliches Vorkaufsrechts bestand und damit keine Verletzung von § 123 BGB vorliegt (so interpretiere ich Ihre lakonische Antwort die da lautet: „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 Vorkaufrechtes.“). Dies ist sowohl sachlich als auch fachlich grob falsch. Sachlich ist dies grob falsch, da lt. BauGB § 24 Abs. 1 ein gemeindliches Vorkaufsrecht besteht, sobald das betreffende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegt. Die Beschlussvorlage (mit Lageplan) für die Aufstellung des B-Planes 101-2 „Wochenendhausgebiet Barleber See Nordseite“ wurde lt. Homepage der Stadt Magdeburg am 11.01.2010 getroffen. Somit bestand ab diesem Datum eine Rechtsgrundlage für ein gemeindliches Vorkaufsrecht. Der Grenztermin für das Flurgrundstück 10308 war lt. Protokoll der 30.03.2010. Die Vermessung erfolgte im April 2010. Der Eintrag ins Grundbuch erfolgte dann am 16.10.2012. Bis zu diesem Datum wäre ein Antrag ihrer Seite, betreffs eines belastenden Vermerkes im Grundbuch möglich gewesen. Dies erfolgte lt. der mir vorliegenden Grundbucheintragung nicht. Damit bestand sehr wohl eine Rechtsgrundlage und die Möglichkeit für ein gemeindliches Vorkaufsrecht, welches nicht genutzt wurde. Fachlich ist Ihre Aussage falsch, da die Erstellung eines B-Planes zu Lasten eines Bürgers nur wenige Jahre nach Verkauf des entsprechenden Grundstückes aufgrund geltender Rechtsprechung als arglistige Täuschung zu werten ist (unabhängig vom gemeindlichen Vorkaufsrecht). Diese hätte entweder vor dem Verkauf oder nach Ablauf einer angemessenen Frist erfolgen müssen.</p> <p>Ich hoffe ich konnte Ihnen mit meinen Anregungen behilflich sein und würde mich über eine Korrespondenz innerhalb der nächsten</p>	<p>nommen werden. Diesem Ziel dient die Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung in den Abschnitten, welche hier Gegenstand der Bauleitplanung sind.</p> <p>Zum gemeindlichen Vorkaufsrecht: Als Voraussetzung für die Zulässigkeit der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts gilt nicht allein der Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan. In § 24 Abs. 1 BauGB ist geregelt, dass „...im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke ... festgesetzt ist...“ ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zusteht. Die Formulierung „im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes“ bedeutet dabei, dass ein rechtsverbindlicher B-Plan vorliegt.</p> <p>In § 24 (1) Satz 2 BauGB ist weiter geregelt, dass „das Vorkaufsrecht bereits nach Beginn der öffentlichen Auslegung ausgeübt werden (kann), wenn die Gemeinde einen Beschluss gefasst hat, einen Bebauungsplan aufzustellen...“. Dieser Zeitpunkt lag aber erst ab Dezember 2013 vor, nicht zum Zeitpunkt der Verkäufe der Grundstücke durch die Bundesimmobilienanstalt an die jeweiligen Pächter.</p>	
--	-----------------	---	---	--

	(noch Bürger 1)	6 Wochen freuen. Sollte dies nicht erfolgen sehe ich mich leider gezwungen Rechtsmittel zu prüfen und auszuschöpfen.		
--	-----------------	--	--	--

2.2. Stellungnahmen zum 3. Entwurf

im Ergebnis der Beteiligungen zum 2. Entwurf des B-Planes wurden ohne Berührung der Grundzüge der Planung nur geringfügige Änderungen und Ergänzungen am Planinhalt vorgenommen. Deshalb erfolgte die Beteiligung der von diesen Änderungen/ Ergänzungen betroffenen Öffentlichkeit nach § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB (Direktbeteiligung statt öffentlicher Auslegung).

Die von den Änderungen betroffenen Bürger wurden beteiligt mit Anschreiben vom 30.07. bzw. 06.08.2015 und mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 28.08.15. Es gingen folgende Stellungnahmen ein:

Lfd. Nr.	Bürger	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 4 im Namen der „Miteigentümergeinschaft Margeritenweg“	16.08.15	In Abstimmung mit der „Miteigentümergeinschaft Margeritenweg“ des Flurstücks 10044 möchte ich Ihnen nachfolgende Stellungnahme übermitteln. Wir bitten darum, dass das Flurstück 10044 insgesamt die Farbe „gelb“ und die Umgrenzungs-Kennzeichnung von Flächen für Nebenanlagen erhält. Wir haben das gesamte Flurstück 10044 im Jahr 2011 gekauft und zwischenzeitlich zum Flurstück 10063 einen Zaun errichtet.	Es ist bereits ein Großteil des genannten Flurstücks als Stellplatzfläche festgesetzt. Die als Stellplatzfläche aufgrund der Anregung der Eigentümer bereits im 3. Entwurf vergrößert festgesetzte Fläche umfasst überwiegenden Teil dieses Grundstückes und gestattet die Unterbringung von mindestens 5 bis 6 Stellplätzen. Die Miteigentümergeinschaft besteht aus 5 Parteien. Für eine Wochenendhausnutzung sollte ein Stellplatz je Eigentümer angemessen sein. Der Erhalt von Grünfläche im bestehenden Landschaftsschutzgebiet muss hier ebenfalls angemessen berücksichtigt bleiben. Eine nochmalige Erweiterung erfolgte deshalb nur im südöstlichsten Grundstücksteil, ein Streifen von ca. 6 m bleibt zum Schutz des Gehölzbestands als Wald festgesetzt.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

2	Bürger 4 im Namen der „Miteigentümergeinschaft Margeritenweg“	16.08.15	<p>Zu Punkt 6.5.5 der Begründung, Abfallentsorgung: Die Festsetzung für den Standort des Glascontainers am nördlichen Zaun der Jugendbegegnungsstätte halten wir für ungünstig. Nördlich des Zaunes der Begegnungsstätte parken sehr viele Gäste desselben, aber auch Badegäste vom Strandbad Nr. 3. Der Parkbereich ist des Öfteren im Sommer randvoll von PKW's. Dann würden sich viele Anlieger vom Nordufer nicht durch die vielen eng geparkten Autos zum Container schlängeln wollen, sondern ihr Altglas einfach in der Nähe ablegen, so dass noch ein Müllplatz entsteht. Das muss auf jeden Fall verhindert werden! Weiterhin wird die wöchentliche (?) Entsorgung schwierig, weil wegen einzelner PKW's das Entsorgungsfahrzeug nicht bis an den Container heranfahren kann. Auch würden sich um den Container Glasscherben ansammeln, die vom Naturboden schwer aufzunehmen wären. Wir sind der Meinung, dass der Glascontainer am Rand des Jasminweges neben den Papiercontainern aufgestellt werden sollte! Dort auf dem Asphalt wären Glasscherben leicht aufzufegen und der Platz für das Entsorgungsfahrzeug wäre immer gegeben.</p>	<p>Die Ausführungen des Bürgers werden für sachgerecht gehalten. Eine Verlagerung des geplanten Standortes des Glascontainers an den Rand des Jasminweges wurde deshalb vorgenommen. Hier stehen bereits Sammelbehälter für Papier und Wertstoffe.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
3	Bürger 4 im Namen der „Miteigentümergeinschaft Margeritenweg“	16.08.15	<p>5.2 Verkehr: Die „Wiedersdorfer Straße“ ist bis zur Einmündung in die Straße „Am Mittellandkanal“ mit einem Fußweg versehen. Ab dort gibt es nur noch die Fahrbahn der Straße „Am Mittellandkanal“. Auf dieser Fahrbahn laufen fußläufige Besucher und auch Kinder zum Jugend-Begegnungszentrum, zum Seeweg, zum Anglerzentrum am Hechtweg, für eine Umrundung des Barleber Sees u.a. Die Straße Am Mittellandkanal ist für eine Fahrzeug-Geschwindigkeit von 30 km/h zugelassen, aber! Diese Straße ist für Fußgänger (vor allem Kinder) bei dem Autoverkehr sehr gefährlich. Ursprünglich war für den Abschnitt der Straße Am Mittellandkanal bis zum Jasminweg ein entsprechender Fußweg, wie auf der Wiedersdorfer Straße, vorgesehen. Das wäre eine sehr notwendige Baumaßnahme. Auf einer mir vorliegenden Zeichnung vom „Magistrat der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Perspektivisch ist die Verlängerung des Fußweges entlang der Straße am Mittellandkanal grundsätzlich geplant (war bereits 1993 beabsichtigt), da die Erforderlichkeit auch seitens der Straßenverkehrsbehörde gesehen wird. Allerdings konnten dafür bisher keine Haushaltsmittel bereitgestellt werden. Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gestattet die Anlage eines separaten Fußweges. Die Ausführungsplanung und Festlegung des Realisierungszeitpunktes ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p>	Kein Beschluss erforderlich.

	(noch Bürger 4)		<p>Stadt Magdeburg" bearbeitet im April 1993, Objekt: Pachtflächen „Barleber See" ist der Fußweg noch dargestellt.</p> <p>5.4 Landschaftsökologische Beurteilung: In der Begründung heißt es, dass die vorhandenen Waldflächen von sehr hoher Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung sind. Zu den teilweise 20 m hohen Einzel-Bäumen in der Bungalow-Siedlung wird leider nichts ausgesagt! Im Juni erlebten die anwesenden Anlieger 2 Orkanböen, die erhebliche Baumschäden am Ende der Wiedersdorfer Straße/Margeritenweg und in dem Waldstück an der Straße am Mittellandkanal im Bereich der Bungalowsiedlung verursachten. Zur Beseitigung der gefährlichen Baumabbrüche wurde sogar die Feuerwehr bemüht. In der Zeit des Klimawandels muss man sich die Frage stellen, wie lange die riesigen Einzelbäume noch Bestand haben sollen. Beachten muss man dabei auch die Kleinheit der Parzellen und die Nähe der Bungalows untereinander.</p> <p>5.5 Immissionen: Hierzu müssen wir mitteilen, dass die Lärmemission von der Bahnstrecke Magdeburg-Stendal und von der Autobahn A 2 des Öfteren recht heftig sind, je nach herrschender Windstärke und Windrichtung. Während der Bahnlärm jeweils nur kurzzeitig auftritt, muss der Lärm von der Autobahn häufig tagelang ertragen werden. Hinter der Landesgrenze im Westen kann man an ähnlichen Stellen Lärmschutzwände sehen. Die Emissionen vom Schiffsverkehr auf dem Mittellandkanal sind gering und tolerierbar.</p> <p>6.1.1 Sondergebiete Wochenendhausgebiet: Bezüglich der Nutzung des Wochenendhauses ist festgelegt, dass ein Dauerwohnen grundsätzlich ausgeschlossen ist. Dabei sollte man aber auch die bösen Entwicklungen der letzten Jahre bezüglich der Einbruchskriminalität beachten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für die Landeshauptstadt Magdeburg besteht eine gültige Baumschutzsatzung, welche unabhängig vom jeweiligen Standort grundsätzlich alle Gehölze ab einem Stammumfang von 50 cm unter Schutz stellt. Grundstücksbesitzer haben in Wahrnehmung ihrer Eigenverantwortung eine Prüfung der Standsicherheit von Bäumen vorzunehmen. Bei Verdacht von Bäumen ausgehender Gefahr hinsichtlich Sach- oder Personenschäden kann bei der dafür zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Fällung oder Rückschnitt gestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Nachbarschaft von Wochenendhausgebiet und Bahnanlagen bzw. Bundesautobahn handelt es sich um eine Bestandssituation, auf welche die Bebauungsplanaufstellung keinerlei Auswirkungen hat. Für ggf. mögliche Maßnahmen im Rahmen einer Lärmsanierung ist nicht die Landeshauptstadt Magdeburg verantwortlich, sondern die Deutsche Bahn bzw. das Autobahnbundesamt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Zulässigkeit einer Wochenendhausnutzung ist nicht an eine sommerliche Saisonnutzung gebunden. Auch die Nutzung der</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	-----------------	--	---	--	---

	<p>(noch Bürger 4)</p>		<p>Folgende Veröffentlichungen waren in der Volksstimme 2015 zu lesen: - Hauseinbrüche auf Rekordstand - vor allem entlang der Autobahn schlagen die Täter zu - mit am Stärksten betroffen sind Magdeburg und die Börde. Es sollte daher tolerierbar sein, wenn Anlieger der Bungalow-Siedlung auch außerhalb der Badesaison häufig auf ihrem Grundstück anwesend sind!</p> <p>6.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Soziale Einrichtung“: Von der Jugend-Begegnungsstätte gehen für naheliegende Anlieger der Bungalow-Siedlung erhebliche Störungen aus. Es wird berichtet, dass 10 - 14jährige Kinder dort laut bis Mitternacht „unterhalten“ werden (Musik!) und dadurch Anlieger der Bungalow-Siedlung belästigt werden. Weiterhin sollte die Beachtung der Mittagsruhe 13-15 Uhr eingeführt werden.</p> <p>6.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen: Ein Maß von 20% für die zulässige Überbauung der Grundstücke ist in der heutigen Zeit einfach zu gering! Hierzu noch folgende Bemerkungen: (Ich spreche da aus Erfahrung) Hier am Barleber See gibt es Marder. Das Hineinkriechen dieser Tiere zu warmen Automotoren einschließlich der negativen Folgen für das Auto und den Besitzer sind allgemein bekannt. Dieser Gegebenheit kann man nur ausweichen, in dem man sich eine verschließbare Garage auf dem Grundstück errichtet. Weiterhin ist unsere Lebenskultur bezüglich besonderer Ausrüstungen für den persönlichen Erholungsbereich sehr weit entwickelt: Strandkörbe, Hollywoodschaukeln, Sonnenschirme, Liegestühle, Campingliegen, Schlauchboote, Surfbretter, Grillöfen u.a. Für die Pflege der Gärten: elektrische Wasserpumpen,</p>	<p>Wochenendhäuser zur Erholung in anderen Jahreszeiten ist zulässig. Der Ausschluss der Dauerwohnnutzung bleibt davon unberührt und bedeutet, dass es neben der Wochenendhausnutzung für die Eigentümer desselben einen Hauptwohnsitz anderen Orts geben muss, an welchem sich der Lebensmittelpunkt der betreffenden Person(en) befindet.</p> <p>Bei der Nachbarschaft von Jugendbegegnungsstätte und Wochenendhausgebiet handelt es sich um eine Bestandssituation, welche durch die Bebauungsaufstellung nicht verändert wird. Die Pflicht zur Einhaltung der Stadtordnung obliegt den Nutzern. Die Problematik wurden dem hier zuständigen Jugendamt zur Prüfung und ggf. Veranlassung weiter gereicht.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung Punkt 6.2 ist bereits erläutert, dass die eigentlich bundeseinheitlich geregelte Obergrenze des Maßes der Bebauung in Sondergebieten für Wochenendhäuser im Bestand bei einer Vielzahl von Grundstücken nicht eingehalten ist. Deshalb wurde auch überwiegend keine Obergrenze der GRZ festgesetzt, sondern ein Höchstmaß für die jeweils zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser und in Abhängigkeit von der jeweiligen Parzellengröße eine weitere zulässige maximale Grundfläche für Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Grundstücksüberbauungen. Damit wird ein Kompromiss gebildet zwischen Bestandssicherung und angemessene</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	------------------------	--	--	---	---

	(noch Bürger 4)	<p>Rasenmäher und andere Geräte, sowie Fahrräder für sportliche Betätigung und zum Einkaufen in der näheren Umgebung. Diese zum Teil sehr teuren Ausrüstungen müssen im Winter wettersicher untergebracht werden. Folglich muss neben dem Bungalow auch noch ein Geräteschuppen oder eine Unterstellfläche installiert werden.</p> <p>6.4.2 Private Verkehrsflächen: Die Wege in der Bungalow-Siedlung mussten die Anlieger beim Kauf der Grundstücke mitkaufen! Die Situation ist heute wie folgt: Badegäste, die in das Strandbad 3 wollen, parken auf der Wiedersdorfer Straße nahe an der Einfahrt 1 am Margeritenweg. Mit ihren Badesachen gehen sie dann zu Fuß durch Einfahrt 1, den Margeritenweg, den Kornblumenweg, den Azaleenweg, den Weg zum See zur Kasse 3. Andere Badegäste suchen sich im Bereich nördlich des Zaunes des Begegnungszentrums einen Parkplatz und gehen auf dem Jasminweg, dem Orchideenweg oder Kornblumenweg, dem Azaleenweg, den Weg zum See zur Kasse 3. Der von der Stadt (Mietvertrag) vorgesehene Zugang über Einfahrt 2 am Azaleenweg zur Kasse 3 wird nur von wenigen Badegästen genutzt, die fußläufig von der Straßenbahn zum Strandbad 3 kommen. Vom Verein USC (Surfer) werden im Sommer mehrere Regatten auf dem Barleber See, ausgehend von ihrem Grundstück und ihrem Strandbereich, veranstaltet. Dazu fahren über Einfahrt 2 an der Straße Am Mittellandkanal und über den Azaleenweg jeweils 20 bis 30 fremde PKW's und ca. 6 Camping-Autos auf das Surfer-Grundstück. Somit werden ca. 75 % aller Wege der Bungalow-Siedlung durch fremde Badegäste und fremde Sportler genutzt, mit den Nebenwirkungen, Lärm und Müll auf den Privatwegen. Weiterhin veranstaltet die Stadt jedes Jahr einen sportlichen Wettkampf am Barleber See. Hierzu laufen die Sportler vom Strandbad 3 über den Weg zum See, den Azaleenweg auf die Straße Am Mittellandkanal. Wenigstens eine Vorinformation und eine Terminabstimmung mit dem Vorstand der Bungalow-Siedlung sollten unbedingt vom Veranstalter erfolgen.</p>	<p>ner baulicher Nutzung einerseits, andererseits aber auch dem notwendigen Grün- und Freiflächenanteil für ein Wochenendhausgebiet Rechnung getragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine Information an den für den Sport- und Badebetrieb zuständigen Fachbereich Schule und Sport. Dort ist die Problematik der Zuwegung bekannt und an Maßnahmen zur Verbesserung wird gearbeitet. Die Problematik kann jedoch nicht durch Festsetzungen des Bebauungsplanes geklärt werden. Hier sind die betreffenden Wege korrekt als private Verkehrsflächen festgesetzt.</p>	
--	-----------------	--	---	--

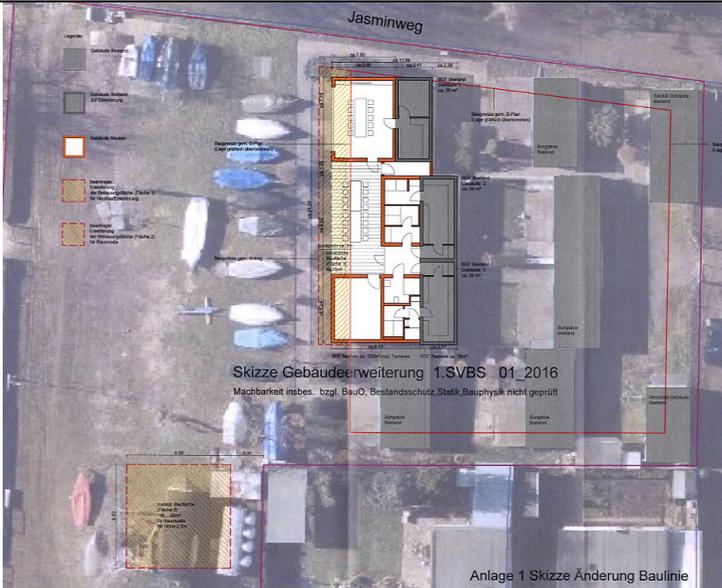
4	Bürger 6	08.09.15	<p>Bürger 6 ist Eigentümer des Grundstückes 10255 im Orchideenweg.</p> <p>Gegen die zulässige abweichende Bauweise mit der Möglichkeit einer Grenzbebauung an der nördlichen Grundstücksgrenze wird Widerspruch eingelegt. Aufgrund der konkreten Grundstücksabmessungen würde bei Grenzbebauung an der südlichen Grenze des Flurstückes 10255 eine starke Verschattung und Verschlechterung für die Freifläche des eigenen Grundstückes entstehen.</p>	<p>Mit der festgesetzten abweichenden Bauweise und zulässigen Grenzbebauung an der jeweils nördlichen Grundstücksgrenze wurde der Bestandssituation auf dem ganz überwiegenden Teil der betroffenen Grundstücke Rechnung getragen. Das Flurstück 10255 am Orchideenweg stellt das letzte Grundstück in der Reihe dar und verläuft durch die Straßenbiegung konisch immer schmaler werdend in Richtung Osten. Hier würde bei südlich erfolgreicher Grenzbebauung tatsächlich eine Einschränkung der Freiraumnutzung und Belichtung und Besonnung für die Eigentümer des Flurstückes 10255 entstehen, der Widerspruch gegen diese Festsetzung wird deshalb als berechtigt erachtet. Die betreffende Festsetzung wurde mit dem 4. Entwurf des B-Planes um eine einschränkende Ausnahme für die südlich angrenzenden Flurstücke 10259 und 10260 ergänzt.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.
5	Bürger 2 und Bürger 5	Gespräch am 25.08.15 im Stadtplanungsamt	<p>Im Rahmen einer Besprechung wurden Bürger 2 und Bürgern 5 die Auswirkungen einer geänderten Wegeführung im Bereich der Einmündung Hechtweg in den Brassengeweg auf die jeweiligen Wochenendhausgrundstücke erläutert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Dabei wurde die Planung aus folgenden Gründen seitens beider Grundstücksbesitzer nicht akzeptiert:</p> <p>Nach eigener Vermessung der Betroffenen beträgt die aktuell vorhandene lichte Weite in der vorhandenen Engstelle zwischen minimal 1,35 und maximal 1,65 m Breite, was als ausreichend erachtet wird. Das Planungsziel der Aufweitung auf 2,20 m zulasten der jeweiligen Grundstücke wird aus folgenden Gründen konsequent abgelehnt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der Ausweitung können motorisierte Fahrzeuge diesen Durchlass nutzen und damit zu Verkehrsfährungen führen. - Es entstehen gute Fluchtwege für potentielle krimi- 	<p>Die Planung im Bereich der anliegenden Grundstücke der Bürger 2 und 5 wurde nochmals geprüft und eine Kompromisslösung gesucht und festgesetzt. Das Planungsziel einer angemessenen Wegebreite auch unter Berücksichtigung der zu Grunde zu legenden Vorschriften für den Bau öffentlicher Fußwege bleibt erhalten. Es wird wiederum die einseitige Verbreiterung nach Süden, also zu Lasten des Bürgers 2, festgesetzt, aber in einer Form, welche eine ungehinderte Weiternutzung als Erholungsgrundstück solange sichert, bis ein Verkauf des Grundstücks durch den Eigentümer selbst beabsichtigt wird. Diese bedingte Festsetzung wird unter Beachtung der Tatsache gewählt, dass die</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt (Bürger 2).</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt (Bürger 5).</p>

	(noch Bürger 2 und Bürger 5)		<p>nelle Täter, der Einbruchskriminalität würde Vor-schub geleistet.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Naherholungswert der anliegenden Wochenendhausgrundstücke würde deutlich beeinträchtigt, der potentielle Verkaufswert verringert. - Die Erforderlichkeit der Wegeverbreiterung wird nicht gesehen. - Aus der Aussage, dass seitens der Stadt mittelfristig nicht mit einer Planrealisierung gerechnet wird, wird geschlossen, dass das Planungsziel nicht ernsthaft verfolgt wird bzw. dass keine Erforderlichkeit besteht. <p>Seitens beider Grundstückseigentümer wird bei Aufrechterhaltung der Planung ein rechtliches Vorgehen gegen den B-Plan bzw. dessen Umsetzung in Aussicht gestellt.</p>	<p>Realisierung des öffentlichen Wegeausbaus mittelfristig unter Beachtung der Haushaltslage der Landeshauptstadt Magdeburg nicht möglich ist.</p> <p>Durch die bedingte Festsetzung kann das Grundstück im Eigentum des Besitzers bzw. seiner Familie bleiben, ohne dass Eingriffe in die bestehende Nutzung zulässig werden. Erst im Verkaufsfall würde ein Zugriff der Stadt auf Teile des Grundstücks hinsichtlich der für die Wegeverbreiterung erforderlichen Flächen zulässig werden.</p> <p>Der zukünftige Erwerber wäre durch den dann geändert geltenden B-Plan-Inhalt informiert über diese Wegeverbreiterung.</p> <p>Bis zum Eintritt eines gewünschten Verkaufs des Wochenendgrundstücks bleibt damit der Bürger 2 von der Planung unberührt. Bürger 5 wird durch den geänderten Wegeverlauf nicht berührt, das Grundstück bleibt mit der vorhandenen Nutzung und in ungeänderter Größe erhalten.</p>	
--	------------------------------	--	---	--	--

2.3. Stellungnahme nach den öffentlichen Auslegungen

Nach Abschluss der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den Entwürfen des B-Planes ging eine weitere Stellungnahme ein wie folgt:

Datum	Absender	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
28.01.16	1.Seglerverein Barleber See e.V.	<p>Wir bitten um Anpassung der geplanten Baulinien des o.g. B-Planes.</p> <p>Die Entwicklung des Vereins 1. SVBS mit derzeit über 50 Mitgliedern ist von der Nutzung der baulichen Anlagen und deren zukünftig notwendiger Anpassung und Erneuerung abhängig. Die bestehenden Gebäude sind z.T. sanierungsbedürftig. Darüber hinaus soll dem Verein die Möglichkeit für eine Verbesserung der Funktionalität durch ein zukünftiges Zusammenlegen der derzeit auf einzelne Gebäude verteilten Funktionen sowie durch Ergänzung von Funktionen eingeräumt werden. Diese Maßnahmen können entweder durch Umbau und Erweiterung der bestehenden Gebäude oder durch einen Neubau umgesetzt werden.</p> <p>Die Fläche innerhalb der aktuell geplanten Baulinie sollte daher nach Süden erweitert werden (Fläche 1 gem. Anlage), um noch Möglichkeiten baulicher Maßnahmen in o.g. Art zu erhalten. Weiterhin wäre es wünschenswert, wenn eine zusätzliche bebaubare Fläche (Fläche 2 gem. Anlage) an der südöstlichen Ecke des Grundstückes (an der Stelle der vormals abgestellten Bauwagen) ausgewiesen werden könnte.</p> <p>Diese ist erforderlich, um die Aufstellung von Raumzellen als Funktionersatz für kürzlich entfernte verschlissene Bauwagen, die Lagerzwecken dienen, zu ermöglichen. Die neuen Raumzellen sind nicht höher als 2,5 m, wobei die alten Bauwagen ca. 3,2 m hoch waren.</p> <p>Wir bitten um Prüfung und Anpassungen der Baulinie gem. Anlage.</p>	Die Belange des Segelvereins wurden geprüft. Die gewünschten Veränderungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Grundstück des Vereins werden für städtebaulich vertretbar bewertet. Die Planung wurde gemäß der Anregung überarbeitet.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

	<p>(noch 1. Seglerverein Barleber See e.V.)</p>	 <p>The image shows an aerial photograph of a site with a red outline indicating the project area. A detailed floor plan is overlaid on the central part of the site. The plan shows a rectangular building with several rooms, including a kitchen, living area, and bedrooms. Dimensions and room numbers are provided. A legend in the top left corner identifies various elements: 'Legende', 'Gebäude Bestand', 'Gebäude Neubau', 'Bauweise', 'Anlagen', and 'Bauweise'. The text 'Skizze Gebäudeerweiterung 1.SVBS 01_2016' and 'Machbarkeit insbes. bzgl. BauO, Bestandsschutz, Statik, Bauphysik nicht geprüft' is centered below the plan. The street name 'Jasminweg' is visible at the top. At the bottom right, it says 'Anlage 1 Skizze Änderung Baulinie'.</p>			
--	---	--	--	--	--

3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

3.1. Beteiligung zum 2. Entwurf

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes beteiligt durch Information über die erneute öffentliche Auslegung (mit Schreiben vom 16.04.15).

3.1.1 Behörden, Beauftragte und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger, Beauftragte
1	13.05.15	Landesamt für Geologie und Bergwesen

3.1.2 Behörden, Beauftragte und Träger mit Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger	Stellungnahme	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	20.05.15	Städtische Werke Magdeburg GmbH & Co. KG/ Netz Magdeburg GmbH/ Abwassergesellschaft Magdeburg mbH	<p>Aus der Sicht der Gasversorgung, Wasserversorgung, Wärmeversorgung und Elektroenergieversorgung sowie der Info-Anlagen gibt es keine Hinweise oder Ergänzungen.</p> <p>Im Bereich des B-Plan-Gebietes befindet sich kein Leitungsbestand. Eine Erschließung des Plangebietes mit abwassertechnischen Anlagen ist nicht vorgesehen. Die Entsorgung ist über Grundstücksentwässerungsanlagen und abflusslose Sammelgruben gesichert.</p> <p>Da die Landeshauptstadt Magdeburg die Konzession zur</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung und der Umweltbericht</p>	Kein Beschluss erforderlich.

		(noch SWM/AGM)	<p>Abwasserentsorgung an die Abwassergesellschaft Magdeburg mbH (AGM) vergeben hat, sind die Städtischen Werke Magdeburg GmbH & Co. KG als Mutterunternehmen nicht zusätzlich zu erwähnen. Aus diesem Grund werden in der Begründung unter Punkt 6.5.2 folgende Änderungen empfohlen:</p> <p>„Seitens der <i>Abwassergesellschaft Magdeburg</i> sind keine investiven Maßnahmen vorgesehen.</p> <p>Das anfallende häusliche ... zu sammeln und durch die <i>Abwassergesellschaft Magdeburg</i> als zuständigem Abwasserbeseitigungspflichtigem ...“</p> <p>Des Weiteren ist die Aussage „Der Bebauungsplan beinhaltet die Option auf Weiterentwicklung der technischen Infrastruktur hinsichtlich einer flächendeckenden zentralen Abwasserentsorgung.“ Im Umweltbericht unter Punkt 1.4.9 fehlerhaft und zu entfernen. In der Begründung zum Entwurf unter Punkt 6.5.2 wurde bereits festgehalten, dass seitens der AGM keine investiven Maßnahmen für eine zentrale Abwasserentsorgung vorgesehen sind.</p> <p>Zusätzlich wird im Umweltbereich unter Punkt 2.1.6 ff. wiederholt ausgesagt, dass keine Aussagen bezüglich der Belastungen von Grundwasser und Boden, aufgrund fehlender Angaben vorhandener Abwasseranlagen hinsichtlich Existenz, Lage und Zustand, getroffen werden können. Um Missverständnissen vorzubeugen bittet die AGM die Bezeichnung „Abwasseranlagen“ in „private Abwasseranlagen“ im Umweltbericht zu ändern.</p>	wurden im Sinne der Stellungnahme der Städtischen Werke angepasst.	
--	--	----------------	---	--	--

3.2. Beteiligung zum 3. Entwurf

Die von der Änderung des B-Plan-Entwurfs beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 30.07.15 zum 3. Entwurf des B-Planes beteiligt mit folgendem Ergebnis:

3.2.1 Beteiligte Behörden und Träger mit Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise

Lfd. Nr.	Datum	Behörde, Träger
1	24.08.15	Untere Bauaufsichtsbehörde
2	24.08.15	Untere Straßenverkehrsbehörde
3	25.08.15	Untere Naturschutzbehörde

Es gingen somit keine Anregungen oder Hinweise von Behörden oder Trägern öffentlicher Belange zum 3. Entwurf des B-Planes ein.