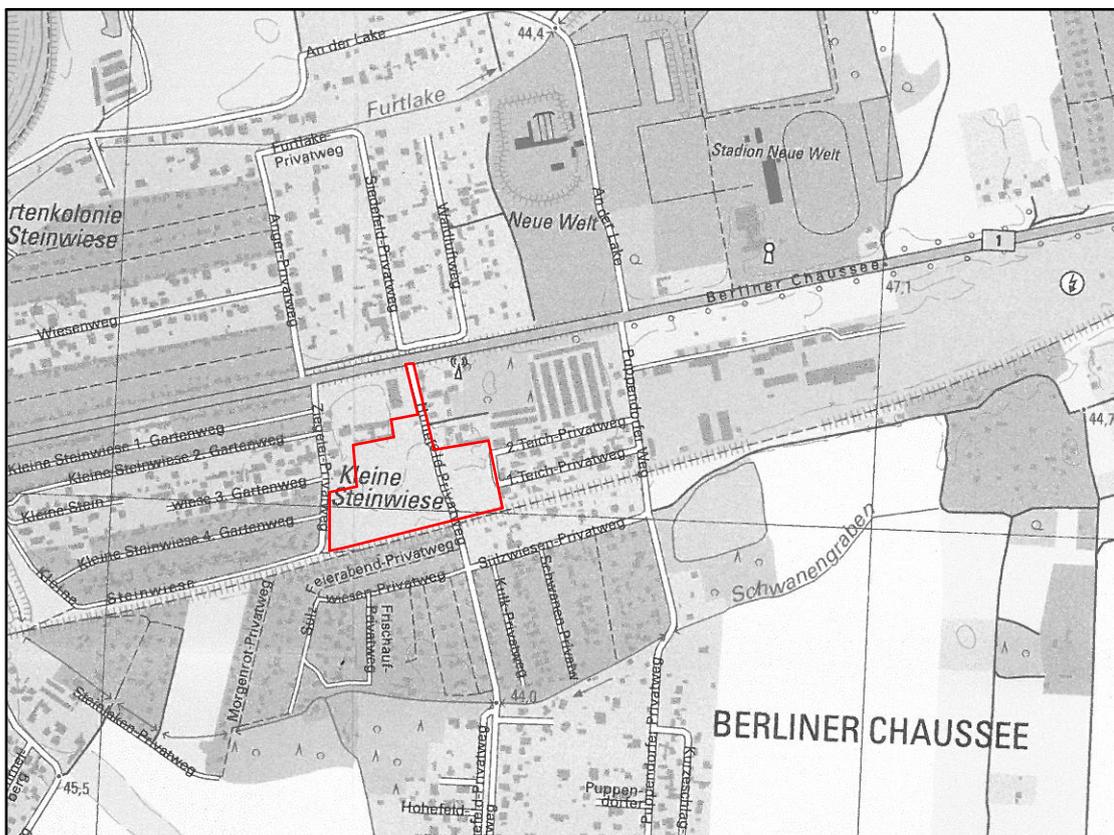


Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 256-2

WOHNPARK HOHEFELD

Stand: September 2018



Planverfasser:

Architekt Dipl.-Ing.
André Schmiede
Bernburger Straße 3
39104 Magdeburg

Ausschnitt aus der topografischen Stadtkarte M 1:10.000
Stand: 02.12.2016

Abwägungskatalog Teil I

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 04.07.2017

1. Träger öffentlicher Belange, die beteiligt wurden, aber keine Stellungnahme abgegeben haben

Listen – Nr.	Träger öffentlicher Belange
03	Regionale Planungsgemeinschaft
07	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft
17	Umweltamt untere Bodenschutzbehörde

2. Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Zustimmung bzw. ohne Anregungen und Hinweise abgegeben haben

List- ten Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Stellungnahme
1	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr	17.07.17	
4	50Hertz Transmission GmbH	13.07.17	
5	GDMcom mbH	01.08.17	
8	DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH	12.07.17	
9	Avacon Netz GmbH	13.07.17	
10	Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH	26.07.17	
13	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt	28.07.17	
14	Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt	04.07.17	
16	Magdeburger Verkehrsbetriebe GmbH & Co. KG	07.08.17	
17	Umweltamt: untere Immissionsschutzbehörde untere Naturschutzbehörde	24.07.17 18.07.17	
18	Untere Bauaufsichtsbehörde	03.08.17	
20	Landesamt für Denkmalpflege	08.08.17	

3. Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen abgegeben haben

List-nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvor-schlag
2	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt, 06112 Halle, Ernst- Kamieth- Straße 2</p> <p>Referat 402 Obere Immissionsschutzbe-hörde (Immissionsschutz, Chemi-kaliensicherheit, Gentechnik, Umweltverträglichkeits-prüfung)</p>	21.09.17	<p>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbebauung am Standort eines ehemaligen Fuhrbetriebs geschaffen werden.</p> <p>Zuständigkeiten der oberen Immissionsschutzbehörde werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. In der unmittelbaren Umgebung und im Geltungsbereich befinden sich keine Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftig sind und für deren Überwachung das Landesverwaltungsamt zuständig ist.</p> <p>In ca. 350 m nordöstlicher Entfernung vom B-Plangebiet befinden sich Schießstände der Magdeburger Schützen-gilde e.V. in der Zuständigkeit der Landeshauptstadt Magdeburg. Entsprechend dem Abstandserlass Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25. 8. 2015 — 33.2/4410) ist eine typisierende Betrachtung des Störgrades wegen der hohen Vielfalt im Einsatz von Munition und Waffen sowie der Gestaltung der Anlage nicht möglich. Entsprechend seiner Nutzung sollte die Anlage in der vorliegenden Planung Berücksichtigung finden.</p> <p>Zuständig für die Belange des Immissionsschutzes, sowie des Naturschutzes ist die untere Behörde.</p> <p>Das Umweltschadensgesetz und das Artenschutzrecht sind zu beachten, in diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 19 BNatSchG i. V. m. dem Umweltschadensgesetz (vom 10. Mai 2007, BGBl. Teil I S. 666) sowie auf die §§ 44 und 45 BNatSchG verwiesen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zwischen dem Schießstand und dem Wohnpark Hohefeld-Privatweg befinden sich verschiedene Wohnanlagen. Somit handelt es sich bei diesem Vorhaben um keine „heranrückende Wohnbebauung“ welche den Betrieb der Schießanlage gefährden könnte. Weiterhin sind keine Beschwerden zum Betrieb aus diesen Wohnanlagen eingegangen.</p> <p>Der Standort des Schießstandes wird im B-Plan unter Hinweise aufgenommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich.
6	Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt Postfach 156 • 06035 Halle / Saale	31.07.17	<p>Bergbau</p> <p>Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.</p> <p>Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umge-</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.	Kein Beschluss erforderlich.

		<p>gangenen Altbergbau liegen dem LAGB ebenfalls nicht vor.</p> <p>Geologie</p> <p>Bezüglich des Vorhabens gibt es nach derzeitigen Erkenntnissen aus ingenieurgeologischer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Vom tieferen Untergrund ausgehende, geologisch bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>Die Ergebnisse der unter Punkt 5.5.1 der Begründung erwähnten Baugrunduntersuchungen stellen für die geologische Landesaufnahme wertvolle Informationen dar. Sie sind entsprechend der aktuellen Fassung des Lagerstättengesetzes dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort mittels Anlagen versickert werden soll (Begründung Pkt. 5.5.1). Dazu werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Nach den im LAGB vorhandenen Archiv- und Kartendaten ist das Grundwasser leicht gespannt und der Ruhewasserspiegel bei ca. 2 m unter Gelände (in Hochwassersituationen durchaus auch weniger!) zu erwarten.</p> <p>Gemäß ihren Angaben aus dem erstellten Bodengutachten stehen bis in eine Tiefe von 1,5...2,5 m u. G. keine versickerungsfähigen Schichten an, weshalb ein hydraulischer Anschluss der Sickeranlagen an die darunter liegenden, gut sickerfähigen Sande erfolgen soll.</p> <p>Diese Schichten sind auch nach den im LAGB bekannten Daten bereits wassererfüllt.</p> <p>Um Vernässungsprobleme und daraus resultierende Beeinträchtigungen des Wohles der Allgemeinheit zu vermeiden, ist es deshalb erforderlich, im Rahmen der Baugrunduntersuchung vorab auch die hydrogeologischen Standortbedingungen hinreichend zu prüfen.</p> <p>Für den Bau der Versickerungsanlagen (Rigolen, Schächte usw.) wird dabei auf die Einhaltung des Arbeitsblattes DWA-A138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vom April 2005 verwiesen.</p> <p>Der dafür erforderliche mittlere höchste Grundwasser-</p>		
--	--	--	--	--

			stand (MHGW) wäre beim Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt (39104 Magdeburg, Otto-von-Guericke-Str.5) einzuholen.		
11 + 12	SWM + AGM Am Alten Theater 1 39104 Magdeburg		<p>Gasversorgung/ Wärmeversorgung/Info-Anlagen Die Stellungnahme vom 05.01.2017 ist weiterhin gültig. Es gibt keine neuen Hinweise.</p> <p>Wasserversorgung Die Stellungnahme vom 05.01.2017 ist weiterhin gültig. Es besteht ein Widerspruch zwischen der Begründung des Entwurfs des B-Planes und dem uns vorliegenden Bodengutachten (Stand 10.08.2016). In der Begründung des Entwurfs des B-Planes heißt es unter Pkt. 6.2: „Auf der Fläche des Bebauungsplanes besteht kein Altlastenverdacht, somit ist eine Kennzeichnung nicht notwendig“. Eine Klärung dieses Sachverhaltes ist erforderlich.</p> <p>Elektroversorgung (im Auftrag und im Namen der Netze Magdeburg GmbH) Es bestehen keine Einwände gegen die Grundzüge des Bebauungsplanes. Im Detail bestehen jedoch Probleme die eine Zustimmung nicht möglich machen. Nähere Erläuterungen erfolgen unter allgemeine Hinweise, da auch andere Medien davon betroffen sind.</p> <p>Abwasserentsorgung (im Auftrag und im Namen der AGM mbH) Es gibt keine neuen Hinweise.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung dieses Gebietes sind technisch möglich. Der dazu notwendige Aufbau der entsprechenden Anlagen und Netze steht jedoch unter Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit. Für die Gas,- und Wärmeversorgung sowie für Infoanlagen wird eine Erschließung des B-Plangebietes nicht erfolgen.</p>	<p>Das Baugrundgutachten vom 10.08.16 wurde der Unteren Bodenschutzbehörde zur Auswertung weitergeleitet mit folgendem Ergebnis: Es muss zwingend eine Nachuntersuchung auf PAK durchgeführt werden. Die Sondierungen sollen in einem Raster die gesamte Fläche des Plangebietes umfassen und mindestens zwei Meter tief reichen. Mischproben sind aus verschiedenen Boden-Horizonten zu analysieren. Dies betrifft die obersten 30 cm und danach jeweils die Horizonte bis 1 m sowie bis 2 m Tiefe.</p> <p>In der Mischprobe des 1.Bodengutachtens wurde eine Teerpappe angebohrt. Es wurde ein erweitertes, mit dem Umweltamt abgestimmtes Gutachten erstellt, aus dem hervorgeht, dass die vorgefundenen PAK-Werte unkritisch sind.</p> <p>Dieser Hinweis wird in die Begründung zum B-Plan übernommen.</p>	Kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich. Kein Beschluss erforderlich.

		<p>Der Planteil A des ausgelegten Entwurfes ist insofern problematisch, dass in ihm die Anschlüsse an die benachbarten Verkehrswege nicht dargestellt sind und damit die aus möglichem Versatz oder Lücken entstehenden Probleme nicht beurteilt werden können. Auf Grund dessen ist auch keine Zustimmung möglich.</p> <p>Dazu gehört vor allem der Anschluss an den Hohefeld-Privat nach Süden. Sowie der B-Plan derzeit aussieht endet die Straße in einer Böschung und es scheint nur möglich zu sein, vorhandene Versorgungsanlagen auf private Grundstücke umzuverlegen. Dem kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Eine Lösung könnte es sein, die Planung und damit die Grenzen des B-Planes soweit nach Süden zu verlängern, bis ein ordentlicher Anschluss an den südlichen Hohefeld-Privatweg erreicht ist, womit dann eine geordnete Um- und Neuverlegung der übergreifenden Leitungsanlagen möglich wird.</p> <p>Dann besteht noch folgendes grundlegendes Problem: Die für das Wohngebiet und in den festzusetzenden Verkehrsflächen zu verlegenden Leitungsanlagen haben auch mittelbare und unmittelbare Aufgaben für das angrenzende in Aufstellung befindliche B-Plan-Gebiet 256-4 Puppendorf/Berliner Chaussee. Es ist für die Planung äußerst unglücklich, wenn bei der Planung beider Gebiete nicht an Mindestmaß an zeitlicher Synchronisation möglich ist. Das betrifft als wesentlich zu klärende Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die zu erwartende Parzellenzahl, - die geplante Verkehrsführung - ergänzend geplante Wege. <p>Es ist in diesem Zusammenhang zu erwähnen, dass derzeit Leitungsanlagen verschiedener Medien aus dem hier in Rede stehenden B-Plan 256-2 (aus dem Hohefeld-Privatweg) über das genannte B-Plangebiet 256-4 wieder zurück zum B-Plan 256-2 (WA2) verlaufen. Da innerhalb des B-Planes 256-2 keine Querverbindungen mehr zu den östlich angrenzenden Straßen bestehen werden, wird damit auch keine Umverlegung mehr möglich sein. Damit sind beide Gebiete versorgungstechnisch so miteinander verflochten, dass ein Mindestmaß an gemeinsamer Bearbeitung notwendig ist. Außerhalb des B-Plan-Verfahrens</p>	<p>Die leicht versetzte Anbindung an den südlichen Bereich des Hohefeld-PW liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, wird aber über den städtebaulichen Vertrag geregelt, der über den Geltungsbereich hinaus (auf öffentliche Flächen) wirkt. Bei der Gestaltung des städtebaulichen Vertrages werden die SWM mit einbezogen. Die erwartete Parzellenzahl ist bei beiden Bebauungsgebieten 30 (insg. also 60).</p> <p>Konflikte Erschließung/Planungsziele sind bei einer Nutzung als allgemeines Wohngebiet (mit geringer Dichte) nicht ersichtlich. Gewerbliche Verbraucher sind gem. § 1 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.</p>	<p>Kein Beschluss erforderlich.</p>
--	--	--	---	-------------------------------------

		<p>gibt es bei der Erschließungsplanung Konflikte mit den Planzielen. In der Begründung wird ausgeführt: „Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine allgemeine Wohnbebauung ... geschaffen werden, die das Potential der Entwicklung von kleinen Läden oder Gaststuben nicht einschränken.“ Es wird darauf hingewiesen, dass gewerbliche Verbraucher bislang nicht Gegenstand der Erschließungsplanung waren.</p> <p>Bei allen Planungen sind die relevanten Normen anzuwenden, insbesondere die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sowie in Anlehnung an die DIN 1998 vom Mai 1978 (Unterbringung von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen) und die DVGWArbeitsblätter G 472 (Gasleitungen bis 10 bar- Errichtung) sowie W 400-1 (Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen, Planung).</p> <p>Die Schutzstreifenbreite und das Überbauungsverbot vorhandener Anlagen durch Neubauten oder-anpflanzungen aller Art sind einzuhalten. Wenn und soweit hinsichtlich der geplanten Baumstandorte keine konkreten Vorgaben der SWM, der AGM oder Netze Magdeburg bestehen, sind als Mindeststandard die Maßgaben der GW 125 und des DWA Merkblatts M162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ einzuhalten.</p> <p>Für den ordnungsgemäßen Betrieb und die Unterhaltung der geplanten abwassertechnischen Anlagen ist - jeweils in Abhängigkeit von der Nennweite der Kanalanlagen – eine Mindestschutzstreifenbreite nach Maßgabe des Merkblatts „Schutzstreifen für abwassertechnische Anlagen“ einzuhalten. Die Schutzstreifenbreite ist im Plan entsprechend zu markieren.</p> <p>Bei der Straßenplanung sind die Voraussetzungen zur Übernahme von Kanalanlagen (Stand 12.03.2015) der SWM Magdeburg/AGM zu berücksichtigen.</p> <p>Die gegebenen Hinweise bitten wir im weiteren B-Plan-Verfahren zu berücksichtigen. Die SWM Magdeburg sind über den Fachbereich TS-K in alle anstehende Planungen, auch die des Erschließungsträgers, rechtzeitig einzubeziehen.</p>		
--	--	---	--	--

			Der rechtsverbindliche Leitungsbestand kann - auch in digitaler Form - bei unserem Bereich Technischer Service, Koordinierung, Gruppe Auskunft (TS-K) erfragt werden. Entsprechende Anfragen sind u. a. über den Link Auskunft@sw-magdeburg.de möglich.		
15	Polizeidirektion Magdeburg, Gefahrenabwehrbehörde Sternstraße 12 39013 Magdeburg	Der	<p>Bereich ist insgesamt als ehemaliges Bombenabwurfgebiet und damit als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen, weshalb bei der Durchführung von erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden muss.</p> <p>Insoweit sollten Flächen, auf denen künftig erdeingreifende Maßnahmen vorgenommen werden, vor deren Beginn auf das Vorhandensein solcher Kampfmittel überprüft werden.</p> <p>Sobald der Termin für einzelne Baumaßnahmen feststeht, sollte rechtzeitig vor ihrem Beginn ein formloser Antrag mit einer kurzen Beschreibung der erdeingreifenden Maßnahme, entsprechendem Übersichtsplan, Lageplan mit Grenzbezug und Angaben zu Gemarkung, Flur, Flurstück und Eigentümer gestellt werden.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Planteil B eingearbeitet.	Kein Beschluss erforderlich.
16	Straßenverkehrsbehörde (TBA)	Seit	<p>Seitens des Tiefbauamtes und der unteren Straßenverkehrsbehörde gibt es folgende Hinweise zum o.g. B-Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Planzeichenerklärung kann unter Nr. 4 Verkehrsflächen das Zeichen „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich" gelöscht werden, da es im Planteil A nicht vorkommt. - Der Ziegelei-Privatweg an der westlichen Grenze des B-Plan-Gebietes ist nur bis zur Kleinen Steinwiese 3. Gartenweg ausgebaut. Der Anschluss aus dem Wohnpark Hohefeld führt auf den nichtausgebauten Abschnitt der Straße. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrages sollte der Anschluss an den ausgebauten Teil des Ziegelei-Privatweges sichergestellt werden. 	Die Hinweise werden berücksichtigt.	Kein Beschluss erforderlich.

Abwägungskatalog Teil II

Anregungen und Hinweise aus der Bürgerbeteiligung bzw. sonstige Anregungen zum Entwurf

Listen Nr.	Bürger	Datum	Anregung	Abwägung	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1	21.09.17	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum ausgelegten Bebauungsplan Nr. 256-2 "Wohnpark Hohefeld" legen wir in Bezug auf die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß-Radweg auf dem Flurstück 1208/76 Einspruch ein.</p> <p>Begründungen:</p> <p>1. Vertragliche Nutzung einer Teilfläche des Flurstücks 1208/76 im südöstlichen Teil unmittelbar angrenzenden an unser Eigentum Flurstück 7761 76</p> <p>Im Jahr 1998 haben wir das Flurstück 776 / 76 mit dem darauf befindlichen Bungalow erworben. Der Vorbesitzer hatte in Abstimmung mit der Fa. Compact Transport GmbH bzw. mit Herrn Hindelang als Eigentümer eine Grenzbebauung errichtet und die unmittelbar daneben befindliche Teilfläche vom Flurstück 1208 / 76 zur unentgeltlichen Nutzung überlassen bekommen. Mit dem Eigentümerwechsel zu unseren Gunsten wurde dann für besagte Teilfläche eine entgeltliche Nutzung (Pacht) mit jährlicher Zahlung ab 1998 vereinbart.</p> <p>Im Jahr 2000 wurde dann ergänzend ein neuer Mietvertrag mit der Fa. Hindelang geschlossen und die jährliche Miete im Voraus nun im bargeldlosen Zahlungsverkehr entrichtet.</p> <p>Mit dem Eigentümerwechsel in 2011 auf die Fa First Fundus GmbH (später: First Fundus KG) erfolgte die Zahlung dann an den neuen Eigentümer. Beiden Eigentümern wurde das Interesse unsererseits an einer langfristigen Weiternutzung per Pacht oder Erwerb übermittelt, jedoch wurde aus mehreren Gründen auf eine Parzellierung im Rahmen einer späteren Bebauung verwiesen.</p> <p>Aktuell ist der Mietvertrag weder von der Fa. Hindelang, noch von der First Fundus GmbH oder aber den nun aktuellen Eigentümern aufgekündigt worden, insofern hat dieser wohl noch Bestand.</p> <p>(Siehe Anlage 1)</p> <p>2. Ursprünglich aufgestellter Bebauungsplan und Grenztermin vom 04.07. 2002</p> <p>Im Jahr 2000 wurde der ursprüngliche B-Plan-Entwurf, Berliner Chaussee "Wohnpark Hohefeld" Az.: MD B 039-044 aufgestellt. Anhand der beigefügten Kopie ist erkennbar, dass unter Einhaltung der Abstandfläche von mind. 3 m zu unserem Grundstück eine Bepflanzung mit Hecken und Sträuchern vorgesehen war. Zur Weiterverfolgung des Bebauungsplanes fand am 04.07.2002 ein Grenztermin im Rahmen eines Grenzfeststellungs- und Abmarkungsverfahrens mit dem öffentlich bestellten Vermesser statt.</p>	<p>Der geplante Fuß-Radweg soll den Anliegern der Teich-Privatwege weiterhin ermöglichen auf kurzem Weg zum Radweg „Kanonenbahn“ und zur Bushaltestelle an der B 1 zu gelangen.</p> <p>Der bisher von Bürger 1 genutzte Bereich kann in einem Streifen in der Breite von 3m von Bürger 1 erworben werden. Das Kaufangebot dazu wurde vom Vorhabenträger offeriert. Bei Kauf würde der Fuß- und Radweg um 3m nach Westen verlegt werden.</p> <p>Im Planteil A wird die Fläche als besondere Zweckbestimmung mit Ergänzung der vorgesehenen Breite eingetragen. Dabei wird eine Trasse von 6m dargestellt, in der sich der 3m breite Rad- und Fußgängerweg befinden wird. Die genaue Lage wird mit dem angrenzenden Nachbarn im Zuge des Kaufvertrages der Teilfläche bestimmt.</p>	<p>Der Anregung wird gefolgt.</p>

		<p>Im Rahmen dieses Termins wurden alle Grenzsteine und die Lage der Aufbauten und Einfriedungen erfasst. Damit ist sowohl die Grenzbebauung als auch die Einfriedung der von uns genutzten Teilfläche dokumentiert.</p> <p>Das Ergebnis der Grenzfeststellung sollte dann bei der Fortschreibung des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden. - Durch das Hochwasser in 2002 wurde der Bebauungsplan "auf Eis gelegt". (Siehe Anlage 2)</p> <p>3. Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- / Radweg auf dem von uns genutzten Grünland ohne Berücksichtigung von Vorschriften</p> <p>In Fortführung zu Pkt. 2 mussten wir jetzt mit Verwunderung feststellen, dass die von uns genutzte Fläche (Grünland, eingefriedet) im abgeänderten Bebauungsplan nun als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fuß- / Radweg ausgewiesen wird. Die Darstellung im Plan lässt vermuten, dass eine Anordnung im Zentimeterbereich von der Grundstücksgrenze, demnach direkt neben der Terrassentür zum Wohnzimmer bzw. unmittelbar neben dem Schlafzimmerfenster errichtet werden soll.</p> <p>Frage 1: Warum gelten für unser Grundstück 776 / 76 andere Regeln als für das Flurstück 1138 / 76 bzw. warum wurde keine Abstandfläche eingehalten?</p> <p>Auf dem vorgenannten Grundstück wurde ebenfalls eine Grenzbebauung mit nun wohnwirtschaftlicher Nutzung und Fenstern zum Grundstück 1208 / 76 hin analog unserer Bauweise errichtet und dort wird eine Abstandfläche gemäß Landesbauordnung Sachsen-Anhalt § 6 Abstandflächen Pkt. (6) von mind. 3 m im vorliegenden Bebauungsplan – Entwurf ausgewiesen.</p> <p>In unserem Fall grenzt der Fuß- / Radweg direkt an unsere Flurstücksgrenze / Hauswand und erst dann gilt die Abstandfläche von 3 m.</p> <p>Auszug Landesbauordnung Sachsen-Anhalt: (6) Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als je 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandfläche die Hälfte der nach Absatz 5 Satz 1 und 2 erforderlichen Tiefe, mindestens 3 m. Satz 1 gilt auch für Außenwände von mehr als 16 m Länge, jedoch nur für einen Außenwandabschnitt bis zu 16 m. Wird ein Gebäude mit einer Außenwand an ein anderes Gebäude oder an eine Grundstücksgrenze gebaut, gilt Satz 1 nur noch für eine Außenwand; . . . (trifft auf unser Grundstück zu)</p> <p>Frage 2 -WICHTIG: Warum wurden die örtlichen Gegebenheiten wie größere Höhendifferenzen und die daraus resultierenden Vorschriften für die Errichtung von Geh- und Radwegen nicht bei der Anordnung des-</p>		
--	--	---	--	--

		<p>selben berücksichtigt?</p> <p>Die Frage beruht auf folgenden örtlichen Gegebenheiten: Geländeoberkante 1. Teich-Privatweg Bauland "Wohnpark Hohefeld" 0,00 m (GOK) ca. + 1,00 m über GOK (aufgeschüttet) Scheitelpunkt Radweg "Kanonenbahn" ca. + 2,20 m über GOK, verlängerte Grundstück-Grenze Flurstück 776 / 76 Abstand 1. Teich-Privatweg bis Scheitelpunkt ca. 25 m Länge Daraus resultierendes Gefälle Fuß-/ Radweg 8,8 % (mind.). Wie Sie wissen, ist in den aktuell gültigen Vorschriften (EFA und RAST) eine maximale Steigung von 6 % gefordert. Steigungen über 6 % sollen vermieden werden. Unter Berücksichtigung eines barrierefreien Zugangs beträgt der max. Wert einer Steigung sogar nur 3 % (H BVA). (Siehe Anlage 3) Entweder sind die örtlichen Höhenverhältnisse und / oder aber die oben genannten Richtlinien und gesetzlichen Vorgaben bei der Anordnung des Fuß- / Radweges unmittelbar neben unserem Wohnhaus nicht berücksichtigt worden. Es ist davon auszugehen, dass bei einem Gefälle von fast 9 % und bei Dammschüttung die Böschungsohle in Höhe Scheitelpunkt ca. 9 m beträgt. Alternativ müsste ein Stützbauwerk als Wange für den Fuß- /Radweg errichtet werden. Unter Berücksichtigung der starken Neigung ist davon auszugehen, dass durch die Anordnung des Fuß- / Radweges direkt neben unserem Eigenheim die Beleuchtung und Belüftung der Wohnräume eingeschränkt wird. Im Übrigen gab es bis zum Rückbau der Einfriedung und des Plattenweges auf dem Gelände des zukünftigen "Wohnpark Hohefeld" keine direkte Wegebeziehung vom 1. Teich - Privatweg zum Hohefeld Privatweg. Zum Erreichen des Hohefeld Privatwegs bzw. der Berliner Chaussee nutzt vor allem die ältere Generation das Flurstück 827 / 76 (gewidmet als Weg) vom 2. Teich-Privatweg aus .. Der Trampelpfad zum höher gelegenen Areal entstand vor allem durch Hundehalter, welche die Brachfläche als Auslauf für ihre Hunde nutzen. Mit einer Bebauung dürfte das hinfällig werden. Ein Radweg wird unter Umständen für die drei täglichen und die durchschnittlich sieben Radfahrer am Wochenende (Anwohner des westlichen Teils der beiden Teich-Privatwege) von Interesse sein. Wir bitten um Prüfung der vorgenannten Einwände im Hinblick auf unsere Belange als direkter Nachbar unter Berücksichtigung aller relevanten Vorschriften; mindestens jedoch um Einhaltung einer Abstandfläche von 3 m bis Flurstückgrenze. Bedauerlich ist auch, dass niemand im Vorfeld der Abänderung / Neuaufstellung des Bebauungsplans Kontakt zu uns aufgeno-</p>		
--	--	--	--	--

			men hat, insbesondere da die Auswirkungen auf unser Wohnumfeld doch sehr erheblich sind. Zudem hatten wir bis heute die Hoffnung, dass wir das Grünland ("unsere Wiese") doch noch käuflich erwerben können.		
2	Bürger 2	24.07.17	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit möchte ich Anmerkungen und Einspruch zum genannten Wohnpark einlegen. WOH PARK HOHEFELD Stand: Mai 2017 Anmerkung in blau!!</p> <p>6.1 Eingriffsausgleich "Die asphaltierte Anbindung von der Kanonenbahn zum jetzigen Trampelpfad wird rückgebaut und 9m westlich neu hergestellt, um die Anbindung des verkehrsberuhigten Bereiches zu realisieren. Der rückgebaute Weg gibt Platz für Vegetation frei" Die Anwohner verlangen die Wiederherstellung der ursprünglichen Höhe der Kanonenbahn. Das bedeutet keine Absenkung wie aktuell im Bereich Hohefeld Privatweg. Die Kanonenbahn dient als Hochwasserdamm und wurde durch die Stadt Magdeburg bei der Erstellung des Radweges zerstört. Durch die Erstellung des Wohnparks wird die Erstellung eines Temporären Hochwasserschutzes durch Abrissresten wie im Jahr 2013 nicht mehr möglich sein. Sollte dieses nicht geschehen werden die angrenzenden Anwohner Rechtsmittel einlegen. Die Stadt Magdeburg hat 2013 nicht beim Schutz des Wohngebietes unterstützt.</p> <p>Vorkommen Zauneidechse. Ab Seite 17 Gleichzeitig lese ich folgende Textzeile: "Von den Anwohnern wurden Fragen nach möglichen Eidechsenbeobachtungen im Gebiet Gewässer ca. 250 m weiter östlich (wurde vom Autor nicht aufgesucht) Zauneidechsen vorkommen sollen" Die direkten Anwohner wurden nicht befragt !! Die von ihnen aufgeführte Aussage ist unwahr !! In den letzten Jahren konnte ich die Zauneidechse regelmäßig sichten. Das von mir erzeugte Habitat aus Gabionen begünstigt die Regelmäßige Sichtung. Jeder der sich nur annähernd mit Reptilien auskennt wird die Gabionenkörbe auf meinem Grundstück bemerkt haben. (direkter Anwohner)</p> <p>Vegetation Vom Hohefeld-Privatweg einschließlich einer Freifläche im Zentrum, ist der Rest des Weide. Rubus-Gestrüppe) bewachsen die überwiegend um die 10 Jahre alt sein dürften. Die krautige Vegetation ist stark ruderal beeinflusst und teils hochstaudig." Die von Ihnen erwähnten Baumarten sind falsch. Auf dem Grundstück gab es hauptsächlich Birken (größer 20Stck mit</p>	<p>Die Kanonenbahn befindet sich nicht im Geltungsbereich des B-Plans.</p> <p>Es wurde ein Gutachten über das Vorkommen von Zauneidechsen erstellt und mit dem Umweltamt abgestimmt.</p> <p>Es sind in Abstimmung mit dem Umwelt-</p>	Den Anregungen wird teilweise gefolgt

		<p>>16cm Stamm) Weiterhin gab es Kiefern und sogar einen Süßkirschbaum, der regelmäßig von Rehen aufgesucht wurde. Der letzte große Baum steht an meiner Grundstücksgrenze. Hier hat sich mehrfach versucht ein Buntspecht niederzulassen . „In der Tiefe von 45m Unter Geländeoberkante treten gespannte Grundwasserverhältnisse auf. Dies dürfen durch Erdbohrungen für Wärmepumpen nicht angebohrt werden.“ Ich fordere die Änderung dieses Passus!! Hier bitte explizit aufnehmen analog der Baumbepflanzung, dass es im Kaufvertrag der Grundstücke untersagt ist solche Bohrungen durchzuführen!! Bitte mir die Änderung dieses Absatzes zusenden. Diese Änderung werde ich notfalls rechtlich durchsetzen.</p>	<p>amt Festlegungen getroffen worden, die Fällungen von geschütztem Baumbestand zu kompensieren. Mit den Festlegungen wird sogar über das erforderliche Maß hinaus kompensiert.</p> <p>Nicht nötig, da jede Bohrung genehmigungspflichtig ist und durch die Fachbehörden korrekt eingeschätzt werden kann. Die Thematik ist in der Begründung aufgeführt und im Planteil auf die Genehmigungspflicht der Erdbohrungen hingewiesen.</p>	
--	--	--	--	--

Abwägungskatalog Teil III

Beteiligung der Beauftragten der Stadt

Beteiligte Beauftragte der Stadt, die keine Stellungnahme abgegeben haben

Listen - Nr.	Beauftragte
B01	Gleichstellungsbeauftragte
B02	Kinderbeauftragte
B03	Behindertenbeauftragter
B04	Seniorenbeirat
B05	Integrationsbeauftragte