

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnbebauung Drescherhof“ der Stadt Osterburg aus der Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB

Nr.	Beteiligter	Datum der Stellungnahme	Inhalt der Stellungnahme	Beschlussempfehlung ▶ ggf. erforderliche Begründung und Form der Berücksichtigung	Der Beschlussempfehlung wird gefolgt		
					ja	nein	Enth.
	Avacon AG Philipp – Müller – Str.22 39638 Gardelegen	02.11.2016	<p>Bezug nehmend auf ihr Schreiben vom 06.10.2016 geben wir zur o.g. Maßnahme grundsätzlich unsere Zustimmung.</p> <p>Die Avacon AG betreibt im genannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Zurzeit sind keine Vorhaben unsererseits geplant. Aus derzeitiger Sicht wird sich eine Umverlegung bzw. ein Rückbau von Anlagen nicht vermeiden lassen. Daher bitte ich Sie dringend uns zeitnah über den Stand der Planung oder Projektumsetzung in Kenntnis zu setzen, um uns die Möglichkeit zu geben, in Abstimmung mit Ihnen, die nötigen Maßnahmen zu besprechen.</p> <p>Bitte berücksichtigen Sie bei Ihrer weiteren Planung, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> • Umverlegungen unserer Anlagen möglichst vermieden werden • Mindest-/ Sicherheitsabstände zu unseren Anlagen eingehalten werden • einer Über-/ Unterbauung unserer Anlagen mit Bauwerken ohne vorheriger Abstimmung nicht zugestimmt wird • bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen, die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten ist • bei Notwendigkeit Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, uns dieses mindestens 10 Werkzeuge zuvor anzuzeigen und mit uns abzustimmen ist • eine Kostenübernahme geregelt und eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein muss • die Versorgung mit Elektroenergie und Gas mit Abstimmung der Avacon AG in Gardelegen zu erfolgen hat <p>Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundigungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</p>	<p>➤ Die vorhandenen Verteilungsanlagen werden nachrichtlich in den V + E - Plan aufgenommen.</p> <p>➤ Auf das Vorhandensein und die Notwendigkeit des Rückbaus bzw. der Umverlegung wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>➤ Der Vorhabenträger wird, im Rahmen des Durchführungsvertrages, über den Inhalt der Stellungnahme informiert und auf den Abstimmungsbedarf im weiteren Planungsverlauf und während der Bauausführung hingewiesen.</p>			

			<p>Bitte beteiligen Sie uns an der weiteren Planung, insbesondere dann, wenn Detailbebauungsplanungen im dinglich gesicherten Schutzstreifen unserer Leitungen anstehen.</p> <p>Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weitere Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten „Avacon Leitungsschutzanweisung“.</p>	<p>➤ die „Avacon Leitungsschutzanweisung“ wird der Begründung, als Anlage, beigefügt.</p>			
2	<p>ALS Abfallentsorgungsgesellschaft mbH Platz des Friedens 3 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)</p>			<p>➤</p>			
3	<p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark Akazienweg 25 39576 Hansestadt Stendal</p>	24.10.2016	*keine Bedenken und Hinweise	<p>➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>			
4	<p>Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Landesverband Sachsen-Anhalt Olvenstedter Str. 10 39108 Magdeburg</p>			<p>➤</p>			
5	<p>Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Hauptstelle Magdeburg Postfach 1155 39001 Magdeburg</p>	14.10.2016	* der Bund ist durch das oben genannte Verfahren nicht berührt	<p>➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>			
6	<p>Bundesforstbetrieb Nördliches Sachsen-Anhalt Steinberge 2 39517 Dolle</p>			<p>➤</p>			
7	<p>BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH Universitätsplatz 12 39104 Magdeburg</p>			<p>➤</p>			
8	<p>Deutsche Post Johanniterstraße 1 Bonn 53113</p>			<p>➤</p>			

9	Deutsche Telekom AG Niederlassung 1 Magdeburg PSF 2100 39096 Magdeburg	09.11.2016	<p>* im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Plan ersichtlich sind, wir bitten sie diese Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben</p> <p>* die vorh. Telekommunikationslinien durchlaufen das Plangebiet oder dienen zur Versorgung der bestehenden Bebauung und sind zurzeit ausreichend</p> <p>* werden weitere Anschlüsse an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt, bitten wir rechtzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit uns in Verbindung zu treten, es wird dann geprüft wie und mit welcher Telekommunikationsinfrastruktur die Versorgung realisiert werden kann , dabei spielen wirtschaftliche Gründe sowie ausreichende Planungssicherheit eine große Rolle, eine koordinierte Erschließung ist wünschenswert</p> <p>* verwenden Sie bei Schriftwechsel die im o.g. Anschriftenfeld dieses Schreibens angeführte aktuelle Adresse</p> <p>* wir bitten folgenden fachlichen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.</p> <p>* hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten</p> <p>* sollten bisherige Verkehrsflächen, in denen sich Telekommunikationslinien befinden, künftig nicht mehr als öffentlicher Verkehrsweg zur Verfügung stehen oder Flächen zur Grundstücksversorgung genutzt werden, die nicht öffentlich gewidmet werden, bitten wir Sie für diese Flächen die Eintrag und einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH , Sitz Bonn, zu veranlassen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die vorhandenen Verteilungsanlagen werden, soweit erforderlich, nachrichtlich in den V + E - Plan aufgenommen. ➤ Der Vorhabenträger wird über den Inhalt der Stellungnahme informiert und auf den Abstimmungsbedarf im weiteren Planungsverlauf und während der Bauausführung hingewiesen. ➤ der fachliche Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen ➤ der fachliche Hinweis wird in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen 			
10	Handwerkskammer Magdeburg Postfach 17 63 39007 Magdeburg	04.11.2016	<p>Stellungnahme zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Drescherhof" der Hansestadt Osterburg</p> <p>nach eingehender Prüfung der Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan erklären wir, dass seitens der Handwerkskammer Magdeburg keine Berührungen unserer Belange und somit keine Bedenken bestehen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hinweise werden zur Kenntnis genommen 			

			Wir verweisen darauf, dass bei der Bebauung die Belange und der Bestandsschutz evtl. ansässiger Handwerksbetriebe zu beachten sind, in ihrer Tätigkeit nicht eingeschränkt werden dürfen und keine Behinderung der Wirtschaftswege erfolgt.				
11	Industrie- und Handelskammer Magdeburg Alter Markt 8 39104 Magdeburg	11.11.2016	* die IHK macht im Rahmen der TÖB u. sonstiger Träger öffentlicher Belange grundsätzlich keine Anregungen geltend	➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
12	Kabel Deutschland Vertrieb- und Service GmbH Südwestpark 15 90449 Nürnberg			➤			
13	Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle (Saale)			➤			
14	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	26.10.2016	<p>* gegen die Planung u. Durchführung der o.g. Maßnahme bestehen seitens des LVerMGeo LSA keine Bedenken</p> <p>* grundsätzlich sind die Belange in folgenden Punkten betroffen:</p> <p>1. mit Verweis auf § 197 BauGB ist nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens ein Exemplar in digitaler Form der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu senden</p> <p>2. die planbetroffenen Grundstücke befinden sich im Eigentum eines Eigentümers, für den Fall des Vorliegens einer zersplitterten Eigentümerstruktur wird auf das Instrument der Bodenordnung nach dem BauGB (§§45-84) innerhalb der im Zusammenhang bebauten OT hingewiesen, die Umlegung dient der Erschließung oder Neugestaltung bestimmter Gebiete, die Grundstücke werden den verschiedenen Eigentümern im neuen Grundstückszuschnitt geteilt.</p> <p>HINWEIS: Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass die Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flstck. Gem. § 1 PlanZV im Rahmen dieser Stellungnahme nicht geprüft wurde, diese Übereinstimmung wird nur noch durch eine kostenpflichtige Prüfung u. Auskunft aus dem Liegenschaftskataster erteilt.</p>	<p>➤ nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wird ein Exemplar des Bebauungsplanes der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, in digitaler Form, zugesendet.</p> <p>➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die Prüfung der Übereinstimmung der Planunterlage mit den im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücken wird eingeholt</p>			

15	Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen- Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal			➤			
16	Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt Flussbereich Osterburg Ballerstedter Straße 11 39606 Hansestadt Osterburg	13.10.2016	<p>* im Planbereich befinden sich keine Gewässer erster Ordnung bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen für die der LHW ,FB Obg., unterhaltspflichtig ist</p> <p>* sie werden auch von den Maßnahmen der gepl. Bebauung, der Erschließung, der Ver- und Entsorgung nicht tangiert</p> <p>* der Planbereich liegt auch in keinem nach Wassergesetz LSA vorläufig festgestellten oder bereits festgesetzten Überschwemmungsgebiet</p> <p>* sollten von der Maßnahme Liegenschaften des LSA betroffen sein, die der Verwaltung durch den LHW unterliegen, sind dazu Bauereignisverträge mit dem LHW abzuschließen</p> <p>* nach Abstimmung mit dem SB 5.2 Hydrologie sind auch keine Grundwasserbeobachtungsbrunnen des Grundwassermessnetzes von der o.g. Planung betroffen</p>	➤ Hinweise werden zur Kenntnis genommen			
17	Landesstraßenbaubehörde Sachsen- Anhalt Regionalbereich Nord Sachsenstraße 11a 39576 Stendal	18.10.2016	*für die Belange der Landesstraßenbaubehörde (LSBB) Sachsen-Anhalt besteht keine Betroffenheit	➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
18	Landesverwaltungsamt Postfach 20 02 56 06003 Halle (Saale)			➤			

19	Landkreis Stendal Bauordnungsamt / Kreisplanung Annimer Straße 1-4 39576 Stendal	15.11.2016	<p>Bauordnungsamt/Kreisplanung Für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist unter bestimmten Voraussetzungen ein beschleunigtes Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB vorgesehen. Diese Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Der angestrebte Passus nach § 13a BauGB kann im Kontext der <i>Bebauungsplanänderung</i> Anwendung finden. Die Nutzung ist für den Bereich der Innenentwicklung (hier: Nachverdichtung i. S. d. § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) prägend.</p> <p>Der Bebauungsplan nach § 12 BauGB beinhaltet regelmäßig die folgenden drei Teile: - vorhabenbezogener Bebauungsplan, - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), - Durchführungsvertrag</p> <p>Das kumulative Vorliegen dieser drei Elemente ist unabdingbar. Fehlt es an der inhaltlichen Übereinstimmung der Elemente oder er mangelt es an einem der o.a. Planelemente, so hat die die Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Folge. Städtebauliche Verträge sind bis zum Satzungsbeschluss zu unterzeichnen.</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss sich nicht zwingend an Flurstücksgrenzen orientieren. Die städtebauliche Erforderlichkeit der Aufnahme der kleinen Teilfläche des Flurstückes 238 im südöstlichen Planungsbereich ist zu hinterfragen, da innerhalb eines qualifizierten Bebauungsplanes kein Spielraum für Verweise auf § 34 BauGB gegeben ist. Faktisch wäre das Flurstück planungsrechtlich ohnehin nach § 34 BauGB zu bewerten, dies bedeutet, auch ohne Überplanung würde es sich um eine potenzielle Baulücke handeln, welche entsprechend den Prämissen des § 34 BauGB bebaubar wäre.</p> <p>Punkt 4: Die städtebauliche Entwicklung ist grundsätzlich auf die Eigenentwicklung auszurichten. Hier anknüpfend ist der Wohnbauflächenbedarf zu konkretisieren (vgl. Ziel 26 LEP-2010 LSA)</p> <p>Punkt 11: Die Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren (BauGB). Das KVG-LSA ist zu ergänzen. Die GO-LSA (vgl. Präambel) wurde durch das KVG-LSA ersetzt.</p> <p>Planzeichnung/Planzeichenerklärung: In der Planzeichenerklärung sind die Planzeichen Nr. 3.1.1 und 3.1.2 PlanZV aufgeführt. Diese finden sich jedoch in der Planzeichnung nicht wieder.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hinweise werden zur Kenntnis genommen ➤ die kleine Teilfläche des Flurstückes 238 im südöstlichen Planungsbereich (Fläche mit Verweis auf § 34 BauGB) wird vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgenommen ➤ Die Konkretisierung des Wohnbauflächenbedarfs erfolgt im Zusammenhang mit den Nachforderungen des Landesverwaltungsamtes ➤ die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert ➤ die Planzeichen <ul style="list-style-type: none"> 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig 3.1.2. nur Doppelhäuser zulässig werden nicht mehr aufgeführt 			
----	--	------------	---	--	--	--	--

		<p>Gem. Punkt 2 der textlichen Festsetzungen wird eine offene Bauweise festgesetzt. Das Planzeichen Nr. 3.1. PlanZV ist in der Planzeichnung hingegen nicht ersichtlich.</p> <p>Im Kontext der Grünflächen ist der § 5 BauGB als gesetzliche Ermächtigungsquelle zu streichen. § 5 BauGB betrifft ausschließlich die Darstellungen in der Flächennutzungsplanung (analog bei Art und Maß der baulichen Nutzung).</p> <p>Innerhalb der Hauptverkehrsfläche befindet sich eine durchgehende grüne Linie (Straßenbegrenzungslinie?) Diese Linie ist in der Planzeichenerklärung unter Punkt 4 nicht dargestellt.</p> <p>Unabhängig der speziellen Anforderungen des § 13a BauGB gelten für das weitere Aufstellungsverfahren alle Verfahrensvorschriften gemäß dem BauGB.</p> <p>Eine Genehmigung des Bebauungsplanes ist abschließend erforderlich, da kein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorhanden ist. Entsprechend sind die Verfahrensvermerke durch einen Genehmigungsvermerk zu ergänzen (analog Bekanntmachung der Genehmigung)</p> <p>Bauordnungsamt/ Untere Landesentwicklungsbehörde: Aus Sicht der unteren Landesentwicklungsbehörde bestehen gegen den o.g. Bebauungsplan „Drescherhof“ der Hansestadt Osterburg keine Einwände. Laut Landesentwicklungsplan 2010 und Regionalen Entwicklungsplan der Planungsregion Altmark 2005 liegt das Plangebiet in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Ob es sich hierbei um ein raumbedeutsames Vorhaben im Sinne des § 3 (1) Nr. 6 Raumordnungsgesetz (ROG) handelt, ist gemäß § 2 (2) Nr. 10 Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) von der obersten Landesentwicklungsbehörde (Referat 24), Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt) zu prüfen.</p> <p>Umweltamt/ Sachgebiet Naturschutz und Forsten: Dem Vorhaben wird naturschutzrechtlich zugestimmt. Der Drescherhof befindet sich im Innenbereich der Stadt Osterburg. Die allgemeinen naturschutzfachlichen Belange sind in den Planungsunterlagen ausreichend beschrieben.</p> <p>Osterburg hat eine gültige Baumschutzsatzung, so dass der Ersatz für die geplanten Baumfällungen hiernach zu berechnen ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die offene Bauweise wird für das gesamte Plangebiet festgesetzt, das Planzeichen Nr. 3.1. wird in der Planzeichenerklärung dargestellt ➤ die Nutzungsschablone wird um das Planzeichen Nr. 3.1. "offene Bauweise" erweitert ➤ Im Kontext der Grünflächen, als auch bei Art der baulichen Nutzung und Maß der baulichen Nutzung, wird der § 5 BauGB als gesetzliche Ermächtigungsquelle gestrichen ➤ bei der grünen Linie handelt es sich um die Straßenbegrenzungslinie, das Planzeichen Nr. 6.2., wird in der Planzeichenerklärung unter Punkt 4 dargestellt ➤ die Straßenbegrenzungslinie wird soweit verschoben, dass sie die Verkehrsflächen, einschließlich zugehöriger Sicherheitsräume, gegenüber anders genutzten Flächen abgrenzt ➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen ➤ die Verfahrensvermerke werden durch einen Genehmigungsvermerk und einen Vermerk der Bekanntmachung der Genehmigung ergänzt ➤ Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die oberste Landesentwicklungsbehörde (Referat 24), Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt) ist am Verfahren beteiligt worden ➤ Hinweis wird in die Begründung aufgenommen 			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Die allgemeinen Bestimmungen des BNatSchG sind in jedem Falle einzuhalten. So ist das Roden der Bäume außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.</p> <p>Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes nach § 37 ff BNatSchG und des besonderen Artenschutzes nach § 44 ff BNatSchG ist sicherzustellen, dass wild lebende Tierarten (Fledermäuse / Schwalben) nicht gestört und deren Lebensstätten während der Abrissarbeiten/ Baumrodungen nicht zerstört werden.</p> <p>Bauordnungsamt / Untere Denkmalschutzbehörde: Das Vorhaben berührt Belange der archäologischen Denkmalpflege. Die denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 14 Abs.1 DenkmSchG LSA ist für das Vorhaben erforderlich.</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege betroffen.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege</u> Von der Planung sind nach derzeitigem Kenntnisstand Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine grundsätzlichen Einwände gegen das geplante Vorhaben. In dem betroffenen Bereich sind archäologische Denkmale (eisenzeitliche und mittelalterliche Siedlungen sowie eine mittelalterliche Befestigung) bekannt gemäß § 2 Abs. 3 DenkmSchG LSA. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Die Bodeneingriffe müssen baubegleitend dokumentiert werden.</p> <p>In diesen Bereichen bedürfen Bodenbewegungen grundsätzlich der vorherigen Abstimmung und Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Stendal und dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie LSA(LDA) gemäß § 14 Abs. 1 DenkmSchG LSA. Zur Abstimmung von Einzelheiten ist rechtzeitig ein gemeinsamer Gesprächstermin unter Teilnahme des Bauherrn/Planer, LDA und der unteren Denkmalschutzbehörde durchzuführen.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Die bauausführenden Betriebe sind vor Durchführung konkreter Maßnahmen auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde bzw. der Entdeckung von Kulturdenkmälern bei Erd- und Tiefbauarbeiten nachweislich hinzuweisen. §§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hinweis wird in die Begründung aufgenommen Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet. Vor Beginn der Abrissarbeiten / Baumrodungen ist das Plangebiet hinsichtlich des Vorkommens von wild lebenden Tierarten (Fledermäuse / Schwalben) in Augenschein zu nehmen und ggf. sind geeignete Schutzmaßnahmen zu veranlassen. ➤ Hinweis wird in die Begründung aufgenommen Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Einholung der denkmalrechtlichen Genehmigung verpflichtet. ➤ Hinweis wird in die Begründung aufgenommen ➤ Hinweis wird in die Begründung aufgenommen ➤ Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag zur Abstimmung und Einholung der erforderlichen Genehmigungen verpflichtet. ➤ Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im finden im Durchführungsvertrag Berücksichtigung 			
--	--	---	---	--	--	--

		<p>2. Neu entdeckte archäologische Bodenfunde sind der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal, Hospitalstraße 1-2, (Tel.03931/607333 oder 607372) unverzüglich zu melden. Bodenfunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige unverändert zu lassen, um eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. (§§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>3. Der Bodenfund und die Fundstelle sind vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen. Das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und von ihm Beauftragte sind berechtigt die Fundstelle nach archäologischen Befunden zu untersuchen und Bodenfunde zu bergen.(§ 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA)</p> <p>4. Die denkmalrechtliche Genehmigung ist bei der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Stendal, 39576 Stendal, Hospitalstraße 1-2 zu beantragen (§ 14 Abs. 1 und 2 DenkmSchG LSA). Antragsformulare können unter www. Landkreis-Stendal.de/Formulare/Ämter/Bauordnungsamt-denkmalschutz heruntergeladen werden.</p> <p>5. Die Durchführung der archäologischen Dokumentation hat durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie (LDA), Richard-Wagner-Straße 9 in 06114 Halle zu erfolgen. (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 und 6 DenkmSchG LSA).</p> <p>6. Der Veranlasser von Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern können im Rahmen des Zumutbaren zur Übernahme der Dokumentationskosten verpflichtet werden. (§ 14 Abs. 9 S.3 DenkmSchG LSA).</p> <p>7. Als Ansprechpartner für die Archäologie steht Herr Dr. Th. Weber Tel. 039292/699824, Fax 039292/699850, E-Mail : tweber@lda.mk.sachsen-anhalt.de zur Verfügung (§ 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA).</p> <p>Umweltamt / Untere Wasserbehörde: Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem wasserrechtlich geschützten oder gesicherten Gebiet (Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet, Risikogebiet). Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.</p> <p>Die Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sollen über die öffentlichen Anlagen des Wasserverbandes Stendal-Osterburg vorgenommen werden.</p>	<p>➤ Hinweise werden in die Begründung aufgenommen</p>			
--	--	---	--	--	--	--

		<p>Für die Regenwasserbeseitigung der öffentlichen Bereiche ist der Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in der Krumker Straße vorgesehen. Entsprechend des Abwasserbeseitigungskonzeptes 2006/ Teil Niederschlagswasser für die Stadt Osterburg war für die Krumker Straße die Herstellung eines Regenwasserkanales DN 300 vorgesehen. Dieser sollte im weiteren Verlauf über die Seehäuser Straße in südlicher Richtung verlegt werden und das Regenwasser in die Biese einleiten. Der unteren Wasserbehörde liegen keine Informationen vor, ob dieser Kanal in der Zwischenzeit hergestellt wurde. Das Wasserbuch enthält für diesen Standort keine Eintragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in die Biese.</p> <p>Zum Verbleib des Niederschlagswassers der einzelnen Baugrundstücke wurden keine Aussagen getroffen. Hierzu ergelt folgender Hinweis: Sofern das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken durch Versickerung in das Grundwasser eingeleitet werden soll, ist vorab nachzuweisen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Größe der zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen die schadlose Versickerung gestatten.</p> <p>Die Darstellung zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet ist somit zu überarbeiten.</p> <p>Umweltamt / Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde: Aus Sicht der UBB und UAB gibt es unter Beachtung der folgenden Hinweise keine Einwände zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung „Drescherhof“ der Hansestadt Osterburg.</p> <p>Altlasten: <ol style="list-style-type: none"> 1. Der Erzeuger/Besitzer der beim Vorhaben auf dem Grundstück anfallenden Abfälle, ist für deren Verwertung und/oder umweltgerechte Entsorgung, unter Einhaltung der geltenden Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Stendal, auf zugelassenen Abfallbehandlungsanlagen / Deponien verantwortlich. Für Abfälle zur Beseitigung besteht Andienungspflicht an die kreisliche Abfallentsorgung gemäß § 4(3) der z.Z. geltenden Abfallentsorgungssatzung. 2. Das Vorhaben ist unter dem Gesichtspunkt der Abfallvermeidung und –verwertung auszuführen. 3. Die beim Vorhaben anfallenden Bauabfälle sind am Entstehungsort gesondert nach Abfallart zu sammeln, vor Verunreinigungen weitestgehend zu verschonen und ggf. zu entfrachten. Eine Vermischung von unterschiedlichen Bauabfällen widerspricht dem Verwertungsgebot und ist satzungswidrig. Alt- und Abbruchhölzer (ASN 170201; ASN 170204* farbbeschichtet und imprägniert) dürfen nur </p>	<p>Die Darstellung zur Beseitigung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet wurde überarbeitet und nunmehr, wie folgt dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Für die Regenwasserbeseitigung der öffentlichen Bereiche ist der Anschluss an den kommunalen Regenwasserkanal in der Seehäuser Straße vorgesehen. Der Anschluss erfolgt über den vorhandenen kommunalen Regenwasserkanal, der sich im südlichen Teil des Plangebietes unmittelbar hinter der Bebauung entlang der Krumker Straße befindet. ➤ Das Niederschlagswassers der einzelnen Baugrundstücke soll auf den privaten Grundstücken durch Versickerung in das Grundwasser eingeleitet werden. ➤ Im Rahmen der Erschließungsplanung ist der Nachweis zu führen, dass die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Größe der zur Verfügung stehenden unbebauten Flächen die schadlose Versickerung gestatten. ➤ Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und im finden im Durchführungsvertrag Berücksichtigung 			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>unter Beachtung des Schadstoffpotentials verwertet werden. Die Verbrennung dieser Hölzer in Kleinfeuerungsanlagen ist nur gestattet, wenn es naturbelassen im Sinne der DIN 51731 (Holzbrikett) ist. Das Verbrennen von Altholz und anderen Abfällen auf der Baustelle ist untersagt.</p> <p>4. Bauabfälle sind, soweit möglich, den Wirtschaftskreislauf zuzuführen. Entsprechende Nachweise sind der unteren Abfallbehörde auf Anforderung zu übergeben.</p> <p>5. Die Entsorgungsnachweise von nicht verwertbaren Bauabfällen sind der unteren Abfallbehörde ebenfalls auf Anforderung vorzulegen.</p> <p>6. Spezielle Forderungen Das anfallende Bau- und Abbruchholz, das nicht wiederverwendet wird, ist auf der Baustelle in die Sortimente gemäß Anhang III der Altholzverordnung (Siehe Anlage - Gängige Altholzsortimente -) zu sortieren und der Entsorgung zuzuführen:</p> <p>Sofern keine Trennung auf der Baustelle erfolgt, ist bei Altholz aus dem Abbruch und Rückbau davon auszugehen, dass es sich insgesamt um Holz der Zuordnungsklasse AIV mit dem Abfallschlüssel 170204* handelt.</p> <p>Da es sich bei dem Abfall 170204* um besonders überwachungsbedürftigen Abfall handelt, ist ggf. rechtzeitig der erforderliche Entsorgungs-, Verwertungsnachweis zu erstellen.</p> <p>Sofern Bau- und Abbruchholz als Brennholz beim Abfallerzeuger in Kleinfeuerungsanlagen Verwendung finden soll, ist durch Abfallanalyse (Probenahme und Analyse sind von einem einschlägigen Fachbüro auszuführen) der Nachweis gegenüber der unteren Abfallbehörde zu erbringen, dass das Holz der Zuordnungsklasse A I zugeordnet werden kann.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schornsteine sind gesondert zu halten und in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen, sofern nicht der Nachweis über die Verwendbarkeit entsprechend LAGA-Merkblatt: Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 Stand 6. November 2003 erbracht wird. • Teerpappe ist unter ASN 170303* als besonders überwachungsbedürftiger Abfall zur Beseitigung und ab dem 1.06.05 in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. Es ist ein Entsorgungsnachweis zu führen. 				
--	--	--	--	--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Entsorgung des Asbests ist die TRGS 519 einzuhalten. Die Asbestabfälle sind Abfälle zur Beseitigung. Sie sind deshalb in einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu entsorgen. • Da es sich bei den Asbestplatten um besonders überwachungsbedürftigen Abfall mit der Abfallschlüsselnummer 170605* handelt, ist ggf. rechtzeitig der erforderliche Entsorgungs-, Verwertungsnachweis (ENV) zu erstellen. • Beim Abbruch sind die, als belastet erkannten Bauwerksteile von dem unbelasteten Material getrennt zu halten. Entsprechende Vorgaben sind durch den Bauherren zu veranlassen. • Sollten sich während der Baumaßnahme auffällige Verunreinigungen zeigen, ist die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde umgehend zu unterrichten. <p>Umweltamt/Untere Immissionsschutzbehörde: Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB unter anderem die Belange des Umweltschutzes und somit auch des Immissionsschutzes zu berücksichtigen.</p> <p>Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich benutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>In den vorliegenden Unterlagen zum Satzungsentwurf wird nicht ausdrücklich auf die Belange des Immissionsschutzes eingegangen. Ein Konfliktpotenzial hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes, dessen Bewältigung auf der Ebene der Bauleitplanung als erforderlich anzusehen wäre, ist aus den vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar. Eine Beschränkung der Konfliktdanalyse auf allgemeine Erwägungen wird in dieser Hinsicht daher als ausreichend angesehen.</p> <p>Es wird jedoch empfohlen, die mit dem Verkehrsaufkommen auf der geplanten Erschließungsstraße verbundenen Geräuschimmissionen für die im Umfeld der Einmündung in die Krumker Straße vorhandenen Wohnhäuser einer näheren Prüfung zu unterziehen, um mögliche Konflikte bereits im Rahmen der Planung zu bewältigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hinweise werden zur Kenntnis genommen ➤ Ergebnis der näheren Prüfung: Im Plangebiet sind nur Wohngebäude und nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig, die Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen Vorhaben, bei denen ein erhöhter Zugangs- und Abgangsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, nicht zu. 			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>Bei der Beurteilung der Schutzbedürftigkeit maßgeblicher Immissionsorte (TA Lärm) oder relevanter Beurteilungspunkte (TA Luft) ergeben sich aus der Bauleitplanung wichtige Hinweise. Aus der vorliegenden Planung ergibt sich, dass für maßgebliche Immissionsorte im Plangebiet folgende Immissionsrichtwerte nach Nr.6.1 Buchstabe d TA Lärm für allgemeine Wohngebiete relevant sein dürften: tags 55dB(A) / nachts 40dB(A).Vorhandene Geräuschquellen im Umfeld des Plangebietes, die die Gewährleistung dieser Immissionsrichtwerte in Frage stellen, können nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Dem SG Immissionsschutz liegen diesbezüglich jedoch keine konkreten Informationen vor.</p> <p>Zur Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes, die nicht in der Zuständigkeit des Landkreises liegen, empfehle ich, im Rahmen des Planungsverfahrens das</p> <p>Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt Referat 402 – Immissionsschutz Ernst – Kamieth – Straße 2 06112 Halle/ Saale</p> <p>zu beteiligen.</p> <p>Straßenverkehrs- und Ordnungsamt/ Brand- und Katastrophenschutz: Zu dem Vorhaben bestehen nach Prüfung der vorliegenden Unterlagen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken.</p> <p><u>Hinweis:</u> Die Ausführungsplanung soll vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abgestimmt sowie zur Prüfung vorgelegt werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ein Vergleich mit den vorherigen Ist - Zuständen, bei denen ein Zugangs- und Abgangsverkehr von 42 Garagen und mehreren Gewerbebetrieben zu erwarten war, führt nicht zwangsläufig zu der Schlussfolgerung, dass eine Zunahme der Geräuschimmissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der geplanten Erschließungsstraße zu erwarten ist. ➤ Die neue Erschließungsstraße wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen. ➤ Das Landesverwaltungsamt Referat 402 ist am Planungsverfahren beteiligt worden, die vorzeitige Stellungnahme liegt vor ➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ➤ der Vorhabenträger wird im Durchführungsvertrag dazu verpflichtet, die Ausführungsplanung vor Baubeginn mit dem zuständigen Brandschutzprüfer abzustimmen und zur Prüfung vorzulegen. 			
20a	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt</p> <p>Referat 24 - Sicherung der Landesentwicklung-</p> <p>Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Fristverlängerung eingeräumt ➤ vom Referat 24 liegt noch keine Stellungnahme vor - es wurde die Vorlage der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung eingefordert ➤ die Bevölkerungsprognose ist bis 25.11.2016 nachzureichen 			

20b	<p>Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt</p> <p>Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p>		<p>im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Baugesetzbuch (BauGB) wurde das Landesverwaltungsamt als Träger öffentlicher Belange in dem o.g. Verfahren beteiligt.</p> <p>Aus Sicht des Landesverwaltungsamtes, unter Beteiligung der Fachreferate</p> <ul style="list-style-type: none"> • obere Verkehrsbehörde (Referat 307), • obere Immissionsschutzbehörde (Referat 402), • obere Behörde für Wasserwirtschaft (Referat 404) und • obere Naturschutzbehörde (Referat 407) <p>lässt sich im Ergebnis feststellen, dass keine Belange berührt werden, die den Aufgabenbereich der oberen Landesbehörde betreffen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahmen der unteren Behörde des Landkreises Stendal, insbesondere für die Bereiche Naturschutz, Bodenschutz, Immissionsschutz und Wasser, verwiesen.</p> <p>Aus Sicht des Naturschutzes ergibt sich ein Hinweis mit der Bitte um Beachtung:</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>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ➤ Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen 			
21	<p>Polizeidirektion Stendal Uchtewall 5 39576 Stendal</p>	04.11.2016	<p>Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Wohnbebauung Drescherhof" der Hansestadt Osterburg</p> <p>Bezug: Anhörung vom 06.10.2016</p> <p>aus Sicht des Polizeireviers Stendal bestehen gegen die geplante Baumaßnahme gegenwärtig keine Einwände.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen 			
22	<p>Regionale Planungsgemeinschaft Altmark</p> <p>Ackerstraße 13 29 410 Salzwedel</p>	09.11.2016	<p>* die in Aufstellung befindlichen Ziele stehen den o.g. Planungen nicht entgegen</p> <p>*die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung u. Landesplanung erfolgt gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen 			

23	Stadt Bismark Bauamt Breite Straße 11 39629 Bismark			➤			
24	Stadtwerke Osterburg GmbH Heizhaus Ballerstedter Straße 61 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)			➤			
25	Unterhaltungsverband "Seege- Aland" Bahnstraße 15 39615 Hansesadt Seehau- sen	21.10.2016	* die geplante Maßnahme liegt nicht im Verbandsgebiet des UHV "Seege /Aland"	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
26	Unterhaltungsverband "Milde- Biese" Am Bahndamm 18 39624 Kalbe (Milde)	17.10.2016	*ein Gewässer II. Ordnung befindet sich nicht in unmittelbarer Nähe der Vorhabensfläche, daher sind die Belange des Unterhaltungsver- bandes Milde/Biese nicht betroffen	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
27	Unterhaltungsverband "Uchte" Johannisstraße 3 39576 Hansestadt Stendal	13.10.2016	* das in der Planzeichnung dargestellte Bebauungsgebiet befindet sich nicht im Verbandsgebiet des UHV "Uchte" SDL und dieser ist demnach nicht zuständig *beteiligen Sie bitte den für das betroffene Niederschlagsgebiet zu- ständigen UHV "Milde/Biese"	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen ➤ Unterhaltungsverband Milde/Biese ist am Verfah- ren beteiligt worden			
28	Verbandsgemeinde Arneburg - Goldbeck Bauamt Breite Straße 15 39596 Arneburg	17.11.2016	Zu den oben genannten Planungen der Stadt Osterburg gibt es aus Sicht der Verbandsgemeinde Arneburg – Goldbeck und der Mit- gliedsgemeinden der Verbandsgemeinde Arneburg-Goldbeck, keine Bedenken, Hinweise und Anregungen. Die Interessen und Planungen der Gemeinden bzw. der Verbands- gemeinde Arneburg-Goldbeck werden nicht berührt.	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
29	Verbandsgemeinde Seehau- sen Bauamt Große Brüderstraße 1 39615 Hansestadt Seehau- sen	21.10.2016	*Zustimmung wie dargestellt *seitens der Verbandsgemeinde Seehausen (Altm.) bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen			
30	Wasserverband Stendal- Osterburg Am Bültgraben 5	15.11.2016	In Beantwortung Ihres Schreibens teilen wir Ihnen mit, dass sich im Straßenbereich der „Krumker Straße“ eine Trinkwasserleitung Ge175 und eine Abwasserleitung DN 300 befinden. Zur trink- und abwasserseitigen Erschließung des geplanten Wohngebietes „Dre-	➤ Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, inhalt- lich in die Begründung aufgenommen			

	39606 Hansestadt Osterburg		<p>scherhof“ können hier Anschlusspunkte zur Erschließung vorgegeben werden. Eine trink- und abwasserseitige Erschließung kann somit ab den benannten Anschlusspunkten erfolgen.</p> <p>Der Wasserverband prüft derzeit, ob aus finanzieller Sicht die innere Erschließung des Vorhabengebietes durch den Wasserverband durchgeführt werden kann, oder ob diese durch den Vorhabenträger abgesichert werden muss.</p> <p>Löschwasserbereitstellung</p> <p>Der Wasserverband hat gemäß seiner satzungsrechtlichen Bestimmungen die Trinkwasserversorgung für die Bevölkerung und das Gewerbe in den Mitgliedsgemeinden sicherzustellen. Von dieser Versorgungsaufgabe ist die Bereitstellung von Löschwasser deutlich zu trennen, weil es sich hierbei um eine Maßnahme der Gefahrenabwehr handelt, die mit der Daseinsvorsorge nicht gleichzusetzen ist. Die Löschwasserversorgung ist ein wesentlicher Bestandteil der Brandschutzaufgabe, die in den Zuständigkeitsbereich der Städte und Gemeinden fallen.</p> <p>Der Wasserverband Stendal Osterburg ermöglicht jedoch seinen Mitgliedsgemeinden die Nutzung des zentralen Trinkwasserversorgungsnetzes und der vorhandenen Hydranten im Umfang der ortsbezogenen Leistungsfähigkeit für die Entnahme von Löschwasser. Dies darf jedoch nur unter Beachtung der Bedingungen zur Aufrechterhaltung der Trinkwasserversorgung im Brandfall erfolgen. Hiernach darf keine Unterschreitung der Mindestdruckbedingungen oder eine Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität im Versorgungsnetz ausgelöst werden. Zur Ermittlung der möglichen Entnahmemengen empfehlen wir, dies durch ein zugelassenes Unternehmen durchführen zu lassen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die innere Erschließung ist Sache des Vorhabenträgers, der sich auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet (Durchführungsvertrag). Die Verpflichtung ist nicht gleichbedeutend damit, dass der Vorhabenträger die notwendigen Arbeiten selbst ausführt, die Beauftragung von Nachauftragnehmern ist dem Vorhabenträger grundsätzlich gestattet. ➤ die Löschwasserversorgung für das Stadtgebiet, in dem sich das Plangebiet befindet, ist gesichert <p>Hydranten befinden sich: im Ahornweg vor Haus Nr. 5 und 19 in der Krumker Straße vor Haus Nr. 14 und 22 in der Seehäuser Straße vor Haus Nr. 5 und 7 in der Straße Am Mühlenberg vor Haus Nr. 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ ein detaillierter Nachweis bzgl. Entfernungen und Löschwassermenge erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung 			
	Iris Osterwald / Adele Mathis Krumker Straße 12 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)	21.10.2016	wir erheben fristgemäß Einwand gegen den Vorhaben -u. Erschließungsplan Wohnbebauung "Drescherhof" in Osterburg; für unseren Einwand führen wir folgende Begründung an: Auf dem Entwurf Exemplar Planstand vom 20.08.2016 sind die geplanten Carports direkt an der Wegeanlage zu eingezeichnet. Es ist keine Abstandsfläche zwischen den geplanten Carports und der Wegeanlage, zu erkennen. Daher sollte eine zumutbare Entfernung und Abstandsfläche von 6 Meter der geplanten Carports zum Flurstück 241 eingehalten werden, um den Zu- und Abgangsverkehr nicht zu stören. Nichts ist schlimmer als ein Nachbarschaftsstreit	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Der § 6 der BauO LSA regelt die Einhaltung der Abstandsflächen, wie folgt: <p><i>(9) In den Abstandsflächen eines Gebäudes sowie ohne eigene Abstandsflächen sind, auch wenn sie nicht an die Grundstücksgrenze oder an das Gebäude angebaut werden, zulässig</i></p> <p><i>1. Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume und Feuerstätten mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von 9 m,</i></p>			

			<p>WEGERECHT: Da der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks berechtigt ist die Wegeanlage mit zu nutzen, sowie nach der Entstehung der geplanten Carports durch die Autofahrer, ist eine Gemeinschaft vorhanden, so dass ein neues Mitbenutzungsrecht entsteht. Bei beidseitiger Benutzung (Mitbenutzungsrecht) besteht die Unterhaltspflicht der Parteien im Verhältnis zueinander nach dem Umfang und der Intensität der beiderseitigen Nutzung der Anlage</p> <p>Seit 1920 besteht eine Wegebreite von 5 Metern, die von uns auch im vollem Umfang genutzt wird, um in unsere zwei Garagen ein- und auszufahren. Wir werden in unserem Nutzungsrecht eingeschränkt wenn die Wegbreite auf 3 m begrenzt wird. In der Anlage befindet sich die Wegfestlegung von 1920 und Fotos des jetzigen Weges, um Ihnen die Breite des Weges zu verdeutlichen und um eine Vorstellung zu vermitteln wie breit der Weg sein muss, um in unsere Garage zu fahren und somit zu nutzen.</p> <p>In dem Bereich in der die Bebauung geplant ist, entstanden die dort stehenden Häuser vorrangig Anfang des 20. Jahrhundert. Es sollen Hausgruppen/Reihenhäuser, sowie Einzel- u. Doppelhäuser errichtet werden. Damit entstehen auf dem zu bebauenden Bereich verschiedene Bautypen. Laut Gestaltungssatzung der Stadt Osterburg passen die geplanten Hausgruppen/Reihenhäuser nicht in die vorhandene Siedlungsstruktur und in die Landschaft. Das Orts- und Landschaftsbild sollte erhalten werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung sollte weiterhin gewährleistet sein (§1BauGB).</p> <p>Wir bitten um einen Termin vor Ort am angrenzenden Flurstück 241, um die beeinträchtigten Faktoren mit Ihnen zu besprechen</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Planung ist zwischenzeitlich gegenüber dem Entwurf verändert worden, die Breite der Zufahrtswege wurde einheitlich mit 5,25 m festgesetzt. ➤ die Nutzungsrechte sind privatrechtlich zu regeln, erste Absprachen sind erfolgt <ul style="list-style-type: none"> ➤ Für die Stadt Osterburg gibt es keine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung. ➤ die geplante Bebauung fügt sich in die Umgebung ein 			
Sylvia Klingner Krumker Straße 10 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)	25.10.2016	<p>*Befangenheit eines Mitglieds des zuständ. BA der Stadt Osterburg: Der Vorhabenträger, die Drescherhof Projekt GmbH, wurde unter der Registernummer HRB 23370 am 15.07.2016 beim Amtsgericht in Stendal eingetragen. Ausweislich der Eintragungsvermerke ist u.a. Herr Matthias Lenz als Geschäftsführer für die vorgenannte GmbH bestellt.</p> <p>Herr Matthias Lenz ist seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Hansestadt Osterburg mit Stimmberechtigung. Ferner ist Herr Lenz stimmberechtigtes Mitglied im Stadtrat sowie Vertreter im Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften sowie im Hauptausschuss.</p>	<p>Herr M. Lenz ist Mitglied des Stadtrates der Hansestadt Osterburg (Altmark) und seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses.</p> <p>Für den Beschluss Nr. II/2016/158 und den Beschluss Nr. II/2016/184 wird ein Mitwirkungsverbot des Herrn Lenz nach § 33 Abs. 2 Nr. 4 nicht bestritten. Nachweislich hat Herr Lenz in allen betroffenen Sitzungen weder beratend noch entscheidend am Zustandekommen der o. g. Beschlüsse mitgewirkt.</p>				

		<p>Gemäß § 33 Abs. 2 Nr. 4 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2014 gilt ein Mitwirkungsverbot für einen in ein Ehrenamt oder zu sonstiger ehrenamtlicher Arbeit Berufenen u.a. dann, wenn dieser Gesellschafter einer Kapital- oder Personengesellschaft ist, die an der Entscheidung einer Angelegenheit ein wirtschaftliches oder besonderes persönliches Interesse hat.</p> <p>Herr Matthias Lenz hat als Geschäftsführer der Vorhabenträgerin sowohl ein wirtschaftliches als auch besonderes persönliches Interesse an einer positiven Entscheidung im vorgenannten Bebauungsplan Nr. 7 zur Wohnbebauung „Drescherhof“ in 39606 Osterburg.</p> <p>Herr Matthias Lenz ist ferner Gesellschafter der IMAG Bau GbR. Es steht zu vermuten, dass die IMAG Bau GbR einen Großteil der auf dem Drescherhof zu errichtenden Wohnbebauung etc. ausführen wird. Auch hier liegt ein besonderes persönliches und wirtschaftliches Interesse an einer positiven Entscheidung vor.</p> <p>Ausweislich den auf Seite 14 des Mitteilungs- und Amtsblattes der Hansestadt Osterburg (Ausgabe Nr. 10/2016 vom 24.09.2016) ersichtlichen Anzeigen bewirbt Herr Lenz ausdrücklich den Verkauf und die Vermietung von Wohneinheiten innerhalb der geplanten Wohnbebauung „Drescherhof“ in 39606 Osterburg. Auch dies ist Anhaltspunkt dafür, dass Herr Lenz an dem geplanten Wohngebiet ein großes wirtschaftliches und persönliches Interesse hat.</p> <p>Gemäß § 33 Abs. 5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2014 ist „...ein Beschluss, der unter Verletzung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 gefasst worden ist, ... unwirksam. ...“</p> <p>Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat in seiner Sitzung vom 08.09.2016 den „Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wohnbebauung ‚Drescherhof‘“ gemäß Beschlussvorlage II/2016/184 beschlossen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 08.09.2016 und der ebenfalls geführten Anwesenheitsliste hat Herr Matthias Lenz als stimmberechtigtes Mitglied des Stadtrates an der vorgenannten Sitzung teilgenommen.</p> <p>Damit ist festzustellen, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 08.09.2016 gefasste „Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Wohnbebauung ‚Drescherhof‘“ unwirksam ist.</p>	<p>Der Beschluss Nr. II/2016/158 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 30.05.2016, beratend • Hauptausschuss am 16.06.2016, beratend • Stadtrat am 23.06.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 30.05.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 23.06.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend. Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Der Beschluss Nr. II/2016/184 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 15.08.2015, beratend • Hauptausschuss am 25.08.2016, beratend • Stadtrat am 08.09.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 15.08.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 08.09.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend. Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Gemäß § 33 Abs. 4 Satz 2 KVG LSA kann sich während einer öffentlichen Sitzung, ein im Mitwirkungsverbot stehender ehrenamtlich Tätiger, in dem für Zuhörer bestimmten Teil des Beratungsraumes aufhalten. Die Beschlüsse mit den Nummern II/2016/158 und II/2016/184 wurden somit nicht unter Verletzung der Vorschriften des § 33 der Abs. 1 und 2 KVG LSA gefasst und sind somit wirksam.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Bedenken sind unbegründet und haben keine Auswirkungen auf das Planverfahren. 			
--	--	---	--	--	--	--

		<p>Festzustellen ist ferner, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 23.06.2016 gemäß Beschlussvorlage Nr. II/2016/158 gefasste „Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB“ unter den genannten Voraussetzungen ebenfalls gem. § 33 Abs. 5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2014 unwirksam ist.</p> <p>*Widerspruch gegen geplante Bebauung mit Garagen/Carports an den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes :</p> <p>In der vom Vorhabenträger eingereichten Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung „Drescherhof“ heißt es wörtlich unter Punkt 5.3: „...In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen und Carports zulässig. Das gilt nicht für die Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes....“ Der geplanten Bebauung mit Carports unter Nichteinhaltung der im Planentwurf vorgesehenen Baugrenze am südlichen Rand des Plangebietes muss widersprochen werden.</p> <p>Sowohl dem Vorhabenträger als auch der Stadt Osterburg als derzeitigem Eigentümer des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Grundstücks Flurstück 238 Flur 11 der Gemarkung Osterburg ist bekannt, dass für mehrere angrenzende Grundstücke in diesem Bereich Grunddienstbarkeiten, lastend auf dem Flurstück 238 Flur 11, im Sinne von eingeräumten Wegerechten vorliegen.</p> <p>Sollte der Vorhabenträger den geplanten Bau von Doppelcarports – wie im Planentwurf eingezeichnet – tatsächlich so durchführen, ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche (hier befestigte Zuwegung zu den im hinteren Bereich der Flurstücke 76/8, 241 und 240 gelegenen Garagenzufahrten und Pkw Stellmöglichkeiten) zu rechnen.</p> <p>Gleiches trifft zu für die rückwärtige notwendige Erschließung der Flurstücke 76/7, 383/76 und 76/6.</p> <p>Aufgrund der teilweise sehr eng bemessenen Zuwegung (max. Breite 3,00 m) zu den vorgenannten Garagenzufahrten und der fehlenden Wendemöglichkeit im südwestlichen Bereich der geplanten Stichstraße dürfte diese Form der Bebauung nicht den Vorgaben der einschlägigen Bauvorschriften genügen und ist daher nicht zu genehmigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Bedenken sind unbegründet, dem Widerspruch wird nicht gefolgt. ➤ Die Festsetzung ist erfolgt, weil es sich bei den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes um Privatwege und nicht um einen öffentlichen Straßenraum handelt. ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, wird nicht bestritten. ➤ Eine höhere Frequentierung der Zuwegung lässt sich aus der Planung herleiten, eine "nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche " nicht. ➤ Laut Dienstbarkeit ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 238, Flur 11 der Gemarkung Osterburg) berechtigt, die Wegeanlage mit zu benutzen. ➤ Gründe für die Notwendigkeit der rückwärtigen Erschließung sind nicht bekannt ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, ist nicht bekannt. ➤ Bei der Zuwegung handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, Vorgaben einschlägiger Bauvorschriften, die der geplanten Bebauung entgegenstehen sind nicht bekannt. 			
--	--	---	---	--	--	--

			Ich bitte um Prüfung der Stellungnahme und angemessene Entscheidung in dieser Angelegenheit.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Breite der Zuwegung wird, gegenüber dem vorliegenden Entwurf verändert. Die neue Breite beträgt beidseitig 5,25 m. 			
Manfred Vielhaber Krumker Straße 10 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)	01.11.2016	<p>Wir sind Eigentümer und Bewohner des unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden Hausgrundstücks Krumker Straße 14, bestehend aus den Flurstücken 76/9 und 240</p> <p>Die Rückseite des Grundstückes mit dem dort befindl. Carport ist über einen wegerechtlich gesicherten Teil des Plangrundstücks erreichbar, dieser Weg geht an der das Vorhaben hauptsächlich erschließenden, an die Krumker Straße angeschlossene Wohnstraße links ab. Er hat seine Entsprechung in einem rechts abzweigenden Weg, der weitere Anliegergrundstücke zur Krumker Straße von der Rückseite erschließt.</p> <p>Über diesen Weg sagt der Bebauungsplanentwurf vom 20.08.2016 lediglich folgendes aus.</p> <p>"5.4 Verkehrsflächen ... Zur Wahrung der Interessen angrenzender Grundstückeigentümer an einer rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke sind, neben den bereits rechtlich gesicherten Wegerechten, zusätzliche Verkehrsflächen, als wasserdurchlässige bzw. unbefestigte, in Sackgasse endenden Straßen (Nebenverkehrsflächen) in die Planung aufgenommen worden. Die Festsetzung dieser Grundstücksfläche erfolgte als Nebenverkehrsfläche."</p> <p>Unter der übernächsten Ordnungsziffer kommt das Gleiche dann noch einmal.</p> <p>" 5.6 Verkehrsflächen</p> <p>Die für Wege und Leitungen bestellten Dienstbarkeiten bleiben, soweit sie ohnehin nicht mehr benötigt werden, dem Zweck nach erhalten. Zur Wahrung der Interessen angrenzender Grundstückseigentümer an einer rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke sind, neben den bereits rechtlich gesicherten Wegerechten, zusätzliche Verkehrsflächen, als wasserdurchlässige bzw. unbefestigte, in Sackgassen endende Straßen (Nebenverkehrsflächen) in die Planung aufgenommen worden. Die diesbezüglich erforderlichen Nutzungsregelungen werden im Durchführungsvertrag vereinbart."</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ ein rechts abzweigender Weg, der weitere Anliegergrundstücke zur Krumker Straße von der Rückseite erschließt, ist aus dem Liegenschaftskataster nicht ersichtlich und öffentlich - rechtliche Sicherungen bzgl. der Wegerechte sind nicht bekannt ➤ Zum Sachverhalt: Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes bestanden Wegerechte für die Eigentümer der Flurstücke 170, 240 und 241, der Flur 11, Gemarkung Osterburg. Durch die geplante Festsetzung der Nebenverkehrsflächen wird die rückwärtige Erschließung zusätzlicher Grundstücke grundsätzlich ermöglicht. ➤ Die Titelzeile der übernächsten Ordnungsziffer lautet: " 5.6 Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte" <i>"Die für Wege und Leitungen bestellten Dienstbarkeiten bleiben, soweit sie ohnehin nicht mehr benötigt werden, dem Zweck nach erhalten."</i> ➤ die gewählte Formulierung bringt offensichtlich nicht das zum Ausdruck, was planerisch beabsichtigt ist und wird in der Begründung deshalb, wie folgt geändert: 				

		<p>Abgesehen davon, dass die Formulierung "soweit sie ohnehin nicht mehr benötigt werden, bleiben sie dem Zweck nach erhalten" überhaupt keinen Sinn macht, berücksichtigt diese Vorhabenplanung</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer gerade nicht, 2. stellt eine voraussehbare Umweltbelastung dar und 3. mindert die Wohn- und Umweltqualität erheblich. <p>Die angeblich "zusätzlichen Verkehrsflächen" sind keine zusätzlichen Verkehrsflächen, sondern stellen gegenüber dem, Ist-Zustand einen Rückschritt dar. Vergleicht man den Ist-Zustand mit dem Plan, stellt man fest, dass der Ist-Zustand befestigte Wege (verdichtete Kies- und Sandschüttung) und eine Wegebreite aufweist, die es begegnenden PKWs erlaubt, einander mit der auf Wohnstraßen gebotenen Rücksicht zu passieren. Die Befahrung mit LKWs ist im Falle von Baumaßnahmen oder Notfällen (Rettungswagen, Feuerwehr) möglich. der Planzustand wird das bei einer unbefestigten Wegebreite von 3,50 m nach links nicht mehr erlauben bzw. zu mindestens sehr erschweren.</p> <p>Die vorhandenen Wegeflächen sind im Übrigen - wiederum von der Krumker Straße nach links - durch Wegerechte gesichert. Der Plan gewährt entgegen seiner Formulierung auf keinen Fall etwas Zusätzliches.</p> <p>Allerdings sieht die Planbebauung vor, dass Wohngrundstücke der Wohnbebauung "Drescherhof" von der Rückseite über diese "zusätzliche Verkehrsfläche mit erschlossen werden sollen. Dort sollen auch Carports errichtet werden können. Der Verkehr auf diesen Zugewungen wird sich gegenüber den zwei Anliegern nach links mindestens verdoppeln.</p> <p>Wenn man den Zufahrtsverkehr an dieser Stelle nicht nur zu den Nachbarn des Vorhabens, sondern auch zu den betroffenen Grundstücken des Vorhabens "Drescherhof" selbst möglichst umständlich und mit einem Maximum an Lärm, Abgasbelastung und Reibungen gestalten will, dann durch eine Zufahrt, die bei jeder Begegnung zweier Fahrzeuge, bei jedem Fahrmanöver und bei jeder nicht ganz alltäglichen Verkehrssituation wegen ihrer Begrenzung auf wenig mehr als eine PKW-Breite Probleme schafft.</p> <p>Eine Einfahrt in die 50 m lange Stichstraße erzwingt, wenn kein Wenden auf einem Grundstück möglich ist, eine ebenso lange Rückwärtsfahrt. Wenn das mit einem LKW mit Anhänger geschieht, hat bei 3,50 m Breite ein schwieriges Problem, unter dem sämtliche Anlieger leiden werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeitig bestehenden Wege- und Leitungsrechte, die zur Erschließung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke dienen, bleiben grundsätzlich erhalten. - Eine ggf. erforderliche Anpassung der Sicherung der bestehenden Rechte (Dienstbarkeiten, Baulasten), auch aufgrund der veränderten Nutzerstruktur, soll auf privatrechtlichem Weg erfolgen. - Baulasten, die nicht mehr benötigt werden, gehen durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. <p>➤ Durch die geplante Festsetzung der Nebenverkehrsflächen wird die Möglichkeit der rückwärtigen Erschließung von Grundstücken, für die es bisher kein Wegerecht gibt, z.B. von der Krumker Straße nach rechts, zusätzlich eröffnet.</p> <p>➤ die allgemeine Behauptung, dass die Vorhabenplanung die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer nicht berücksichtigt und die Wohn- und Umweltqualität erheblich mindert, wird allein durch einen Vergleich mit dem Ist - Zustand, nicht bestätigt. Die voraussehbare Umweltbelastung überschreitet die Zulässigkeitsbereiche nicht.</p>			
--	--	--	--	--	--	--

		<p>All dies ist in der Vorhabenplanung offensichtlich übersehen worden. In diesem Punkt jedenfalls wird das Vorhaben, legt man den Maßstab des § 1 Absatz 3 BauGB an; den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, hinreichende Sicherheit der Wohnbevölkerung, die Wohnbedürfnisse sämtlicher unmittelbarer Anlieger (auch der Bewohner der Anlage selbst), insbesondere der Bedürfnisse alter oder behinderter Menschen nach hindernisfreier Mobilität, der Gestaltung des Ortsbildes durch halbwegs nachvollziehbare Symmetrie zwischen linker und rechter Zuwegung und Umweltschutzbelangen (durch mögliche, hier aber missachtete Minimierung von Lärm, Abgas und Verkehrsaufkommen) nicht gerecht.</p> <p>Folgt man den Schätzungen der Planverfasser, die von vornherein davon ausgehen, pro Grundstück mit Bedarf für zwei Stellplätze gerechnet werden muss, kann man erwarten, dass der Fahrzeugverkehr auf diesen Zuwegungen auf ein Mehrfaches des Ist-Zustandes anwachsen wird. Hinzu kommt, dass nach der Planung ein Besucherparkplatz nur am anderen Ende der Wohnanlage angeordnet wird. Gerade bei den am weitesten von diesem Besucherparkplatz angeordneten Grundstücken der Wohnanlage, den von dieser Stichstraße erschlossenen südlichen Grundstücken muss man damit rechnen, dass Besucher erst einmal an deren Grundstücksgrenze parken. Bei einer vorgesehenen Wegebreite von 3,50 m ist ein Vorbeifahren dann nicht mehr gefahrlos möglich. Durch ein einzelnes hier parkendes Fahrzeug wird es allen übrigen Anliegern der Stichstraße dann unmöglich, ihr Grundstück mit dem Fahrzeug zu verlassen. Das wird, wenn Eilbedarf besteht, genau dazu führen, was der Planentwurf angeblich vermeiden will, nämlich, dass derjenige, der sicher sein will, dass er ungehindert abfahren kann, sein Fahrzeug vorsorglich im öffentlichen Verkehrsraum abstellt und nicht auf seinem Grundstück.</p> <p>Dass bei einer Wegebreite von 3,50 m LKWs, die in die Stichstraße einfahren, wenn zugleich ein Anwohner mit seinem PKW sein Grundstück verlassen will, nur rückwärts die Stichstraße verlassen und in den Zufahrtsweg zur Wohnanlage zurückstoßen muss, ist nicht nur eine vermeidbare und für alle Anwohner höchst lästige Umweltbelastung, sondern stellt in Wohnstraßen auch eine statistisch recht häufige Unfallquelle dar.</p> <p>Diese Nachteile haben ihre Ursache darin, dass die betreffenden Verkehrsflächen als Sackgassen ausgebildet sind, unbefestigt ausgeführt werden sollen und nur 3,50 m breit sind. Entfallen würden diese Nachteile, die der Planentwurf offensichtlich übersehen hat, schon dann, wenn der vorgesehene Weg nicht 3,50 m sondern 4,50 m breit wäre. dabei fällt auf, dass die nach rechts führende Verkehrsfläche offenbar eine Breite von 5,00 m haben soll. Weder ist</p>	<p>➤ In der Planung erfolgt eine Änderung der Breite der Stichstraßen (Nebenverkehrsflächen). Die Breite wird beidseitig mit 5,25 m festgelegt.</p>			
--	--	---	---	--	--	--

			<p>ersichtlich, warum die beiden Zweige des Weges unterschiedlich breit sein müssen - hier handelt es sich anscheinend um eine Zufallsplanung - , noch ist erkennbar, dass das Vorhaben wesentliche Nachteile erleiden würde, wenn der nach links führende Zweig der Verkehrsfläche ebenfalls in einer Breite von 5,00 m ausgeführt würde.</p> <p>Zur Verdeutlichung wird eine ältere, nicht verwirklichte Vorhabenplanung verwiesen (Anlage), aus der sich ergibt, dass die als "projektierte Weg" ausgewiesene Verkehrsfläche nicht nur 5,00 m breit sein sollte, sondern auch eine Anbindung an die Nachbarstraße haben sollte; da war das Problem offenbar gesehen und planerisch gelöst worden.</p>			
Wolfgang Bolz Krumker Straße 6 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)	02.11.2016	<p>Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zur Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Hansestadt Osterburg</p> <p>als unmittelbar am geplanten Bebauungsgebiet wohnende Grundstückseigentümer der Stadt Osterburg Einsicht in die Planungsunterlagen genommen und möchte hiermit folgende Stellungnahme abgeben:</p> <p><u>1. Befangenheit eines Mitglieds des zuständigen Bauausschusses der Stadt Osterburg</u></p> <p>Der Vorhabenträger, die Drescherhof Projekt GmbH, wurde unter der Registernummer HRB 23370 am 15.07.2016 beim Amtsgericht in Stendal eingetragen. Ausweislich der Eintragungsvermerke ist u.a. Herr Matthias Lenz als Geschäftsführer für die vorgenannte GmbH bestellt.</p> <p>Herr Matthias Lenz ist seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Hansestadt Osterburg mit Stimmberechtigung. Ferner ist Herr Lenz stimmberechtigtes Mitglied im Stadtrat sowie Vertreter im Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften sowie im Hauptausschuss.</p> <p>Gemäß §33 Abs.2 Nr.4 KVG LSA i.d.F. vom 17.06.2014 gilt ein Mitwirkungsverbot für einen in ein Ehrenamt oder zu sonstiger ehrenamtlicher Arbeit Berufenen u.a. dann, wenn dieser Gesellschafter einer Kapital- oder Personengesellschaft ist, die an der Entscheidung einer Angelegenheit ein wirtschaftliches oder besonderes persönliches Interesse hat.</p>	<p>Herr M. Lenz ist Mitglied des Stadtrates der Hansestadt Osterburg (Altmark) und seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses.</p> <p>Für den Beschluss Nr. II/2016/158 und den Beschluss Nr. II/2016/184 wird ein Mitwirkungsverbot des Herrn Lenz nach § 33 Abs. 2 Nr. 4 nicht bestritten.</p> <p>Nachweislich hat Herr Lenz in allen betroffenen Sitzungen weder beratend noch entscheidend am Zustandekommen der o. g. Beschlüsse mitgewirkt.</p> <p>Der Beschluss Nr. II/2016/158 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p>			

		<p>Herr Matthias Lenz hat als Geschäftsführer der Vorhabenträgerin sowohl ein wirtschaftliches als auch besonderes persönliches Interesse an einer positiven Entscheidung im vorgenannten Bebauungsplan Nr.7 zur Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Osterburg.</p> <p>Herr Matthias Lenz ist ferner Gesellschafter der IMAG Bau GbR. Es steht zu vermuten, dass die IMAG Bau GbR einen Großteil der auf dem Drescherhof zu errichtenden Wohnbebauung etc. ausführen wird. Auch hier liegt ein besonderes persönliches und wirtschaftliches Interesse an einer positiven Entscheidung vor.</p> <p>Ausweislich den auf Seite 14 des Mitteilungs- und Amtsblattes der Hansestadt Osterburg (Ausgabe Nr.10/2016 vom 24.09.2016) ersichtlichen Anzeigen bewirbt Herr Lenz ausdrücklich den Verkauf und die Vermietung von Wohneinheiten innerhalb der geplanten Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Osterburg. Auch dies ist Anhaltspunkt dafür, dass Herr Lenz an dem geplanten Wohngebiet ein großes wirtschaftliches und persönliches Interesse hat.</p> <p>Gemäß §33 Abs.5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2014 ist "... ein Beschluss, der unter Verletzung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 gefasst worden ist, ... unwirksam. ..."</p> <p>Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat in seiner Sitzung vom 08.09.2016 den "Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Wohnbebauung, Drescherhof" gemäß II/2016/184 beschlossen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 08.09.2016 und der ebenfalls geführten Anwesenheitsliste hat Herr Matthias Lenz als stimmberechtigtes Mitglied des Stadtrates an der vorgenannten Sitzung teilgenommen.</p> <p>Damit ist festzustellen, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 08.09.2016 gefasste "Bildungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Wohnbebauung, Drescherhof" unwirksam ist.</p> <p>Festzustellen ist ferner, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 23.06.2016 gemäß Beschlussvorlage Nr. II/2016/158 gefasste "Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB" unter den genannten Voraussetzungen ebenfalls gem. § 33 Abs. 5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2016 unwirksam ist.</p> <p>2. Widerspruch gegen geplante Bebauung mit Garagen/Carports an den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 30.05.2016, beratend • Hauptausschuss am 16.06.2016, beratend • Stadtrat am 23.06.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 30.05.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 23.06.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend. Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Der Beschluss Nr. II/2016/184 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 15.08.2015, beratend • Hauptausschuss am 25.08.2016, beratend • Stadtrat am 08.09.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 15.08.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 08.09.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend. Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Gemäß § 33 Abs. 4 Satz 2 KVG LSA kann sich während einer öffentlichen Sitzung, ein im Mitwirkungsverbot stehender ehrenamtlich Tätiger, in dem für Zuhörer bestimmten Teil des Beratungsraumes aufhalten. Die Beschlüsse mit den Nummern II/2016/158 und II/2016/184 wurden somit nicht unter Verletzung der Vorschriften des § 33 der Abs. 1 und 2 KVG LSA gefasst und sind somit wirksam.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Bedenken sind unbegründet und haben keine Auswirkungen auf das Planverfahren. 			
--	--	---	---	--	--	--

		<p>In der vom Vorhabenträger eingerichteten Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung "Drescherhof" heißt es wörtlich unter dem Punkt 5.3: "... In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen und Carports zulässig. Das gilt nicht für die Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes."</p> <p>Der geplanten Bebauung mit Carports unter Nichteinhaltung der im Planentwurf vorgesehenen Baugrenze am südlichen Rand des Plangebietes muss widersprochen werden.</p> <p>Sowohl dem Vorhabenträger als auch der Stadt Osterburg als derzeitigem Eigentümer des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Grundstücks Flurstück 238 Flur 11 der Gemarkung Osterburg ist bekannt, dass für mehrere angrenzende Grundstücke in diesem Bereich Grunddienstbarkeiten, lastend auf dem Flurstück 238 Flur 11, im Sinne von eingeräumten Wegerechten vorliegen.</p> <p>Sollte der Vorhabenträger den geplanten Bau von Doppelcarports - wie im Planentwurf eingezeichnet - tatsächlich so durchführen, ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche (hier befestigte Zuwegung zu den im hinteren Bereich der Flurstücke 76/8, 241 und 240 gelegenen Garagenzufahrten und Pkw Stellmöglichkeiten) zu rechnen.</p> <p>Gleiches trifft zu für die rückwärtige notwendige Erschließung der Flurstücke 76/7, 383/76 und 76/6.</p> <p>Des Weiteren werde ich nicht an der Bewirtschaftung des hinter dem Grundstück Flur 11 76/7 "Mistweg" und Erneuerung der Straße Zuwegung Flurstück 238 Flur 11 finanziell beteiligen.</p> <p>Der "Mistweg" wird von mir weder befahren noch anders wertig genutzt.</p> <p>Aufgrund der teilweise sehr eng bemessenen Zuwegung zu den vorgenannten Garagenzufahrten und der fehlenden Wendemöglichkeit im südwestlichen Bereich der geplanten Stichstraße dürfte diese</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Festsetzung ist erfolgt, weil es sich bei den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes um Privatwege und nicht um einen öffentlichen Straßenraum handelt. ➤ Dem Widerspruch wird nicht gefolgt ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, wird nicht bestritten. ➤ Eine höhere Frequentierung der Zuwegung lässt sich aus der Planung herleiten, eine "nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche " nicht. ➤ Laut Dienstbarkeit ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 238, Flur 11 der Gemarkung Osterburg) berechtigt, die Wegeanlage mit zu benutzen. ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, ist nicht bekannt. ➤ Gründe für die Notwendigkeit der rückwärtigen Erschließung sind nicht bekannt, im weiteren Verlauf der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass die Stichstraße (hier als "Mistweg" bezeichnet) weder befahren noch anders wertig genutzt werden soll. ➤ Die finanzielle Absicherung der Kosten für die Erschließung des Plangebietes ist Sache des Vorhabenträgers. ➤ Bei der Zuwegung handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, Vorgaben einschlägiger Bauvorschriften, die der geplanten Bebauung entgegenstehen sind nicht bekannt. 			
--	--	---	--	--	--	--

			<p>Form der Bebauung nicht den Vorgaben der einschlägigen Bauvorschriften genügen und ist daher nicht zu genehmigen.</p> <p>Ich bitte um Prüfung der Stellungnahme und angemessene Entscheidung in dieser Angelegenheit.</p>	<p>➤ Die Breite der Zuwegung wird, gegenüber dem vorliegenden Entwurf verändert. Die neue Breite beträgt einheitlich 5,25 m.</p>			
30	<p>Kristin Müller Krumker Straße 4 39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)</p>		<p>Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 zur Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Hansestadt Osterburg</p> <p>als unmittelbar am geplanten Bebauungsgebiet wohnende Grundstückseigentümer der Stadt Osterburg Einsicht in die Planungsunterlagen genommen und möchte hiermit folgende Stellungnahme abgeben</p> <p><u>1. Befangenheit eines Mitglieds des zuständigen Bauausschusses der Stadt Osterburg</u></p> <p>Der Vorhabenträger, die Drescherhof Projekt GmbH, wurde unter der Registernummer HRB 23370 am 15.07.2016 beim Amtsgericht in Stendal eingetragen. Ausweislich der Eintragungsvermerke ist u.a. Herr Matthias Lenz als Geschäftsführer für die vorgenannte GmbH bestellt. Herr Matthias Lenz ist seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses der Hansestadt Osterburg mit Stimmberechtigung. Ferner ist Herr Lenz stimmberechtigtes Mitglied im Stadtrat sowie Vertreter im Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften sowie im Hauptausschuss.</p> <p>Gemäß §33 Abs.2 Nr.4 KVG LSA i.d.F. vom 17.06.2014 gilt ein Mitwirkungsverbot für einen in ein Ehrenamt oder zu sonstiger ehrenamtlicher Arbeit Berufenen u.a. dann, wenn dieser Gesellschafter einer Kapital- oder Personengesellschaft ist, die an der Entscheidung einer Angelegenheit ein wirtschaftliches oder besonderes persönliches Interesse hat.</p> <p>Herr Matthias Lenz hat als Geschäftsführer der Vorhabenträgerin sowohl ein wirtschaftliches als auch besonderes persönliches Interesse an einer positiven Entscheidung im vorgenannten Bebauungsplan Nr.7 zur Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Osterburg.</p> <p>Herr Matthias Lenz ist ferner Gesellschafter der IMAG Bau GbR. Es steht zu vermuten, dass die IMAG Bau GbR einen Großteil der auf dem Drescherhof zu errichtenden Wohnbebauung etc. ausführen wird. Auch hier liegt ein besonderes persönliches und wirtschaftliches Interesse an einer positiven Entscheidung vor.</p>	<p>Herr M. Lenz ist Mitglied des Stadtrates der Hansestadt Osterburg (Altmark) und seit dem 16.07.2014 Vorsitzender des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses.</p> <p>Für den Beschluss Nr. II/2016/158 und den Beschluss Nr. II/2016/184 wird ein Mitwirkungsverbot des Herrn Lenz nach § 33 Abs. 2 Nr. 4 nicht bestritten. Nachweislich hat Herr Lenz in allen betroffenen Sitzungen weder beratend noch entscheidend am Zustandekommen der o. g. Beschlüsse mitgewirkt.</p> <p>Der Beschluss Nr. II/2016/158 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 30.05.2016, beratend • Hauptausschuss am 16.06.2016, beratend • Stadtrat am 23.06.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 30.05.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 23.06.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend.</p>			

		<p>Ausweislich den auf Seite 14 des Mitteilungs- und Amtsblattes der Hansestadt Osterburg (Ausgabe Nr.10/2016 vom 24.09.2016) ersichtlichen Anzeigen bewirbt Herr Lenz ausdrücklich den Verkauf und die Vermietung von Wohneinheiten innerhalb der geplanten Wohnbebauung "Drescherhof" in 39606 Osterburg. Auch dies ist Anhaltspunkt dafür, dass Herr Lenz an dem geplanten Wohngebiet ein großes wirtschaftliches und persönliches Interesse hat.</p> <p>Gemäß § 33 Abs.5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2014 ist "... ein Beschluss, der unter Verletzung der Vorschriften der Absätze 1 und 2 gefasst worden ist, ... unwirksam. ..."</p> <p>Der Stadtrat der Hansestadt Osterburg hat in seiner Sitzung vom 08.09.2016 den "Billigungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Wohnbebauung, Drescherhof" gemäß II/2016/184 beschlossen. Ausweislich des Sitzungsprotokolls vom 08.09.2016 und der ebenfalls geführten Anwesenheitsliste hat Herr Matthias Lenz als stimmberechtigtes Mitglied des Stadtrates an der vorgenannten Sitzung teilgenommen.</p> <p>Damit ist festzustellen, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 08.09.2016 gefasste "Bildungs- und Auslegungsbeschluss für den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Wohnbebauung, Drescherhof" unwirksam ist.</p> <p>Festzustellen ist ferner, dass der vom Stadtrat der Hansestadt Osterburg in seiner Sitzung vom 23.06.2016 gemäß Beschlussvorlage Nr. II/2016/158 gefasste "Aufstellungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB" unter den genannten Voraussetzungen ebenfalls gem. § 33 Abs. 5 KVG LSA i. d. F. vom 17.06.2016 unwirksam ist.</p> <p>2. Widerspruch gegen geplante Bebauung mit Garagen/Carports an den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes</p> <p>In der vom Vorhabenträger eingerichteten Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wohnbebauung "Drescherhof" heißt es wörtlich unter dem Punkt 5.3:</p> <p>"... In den Baufeldern sind zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie keine Garagen und Carports zulässig. Das gilt nicht für die Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebietes."</p>	<p>Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Der Beschluss Nr. II/2016/184 wurde auf folgenden Sitzungen öffentlich behandelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses am 15.08.2015, beratend • Hauptausschuss am 25.08.2016, beratend • Stadtrat am 08.09.2016, beschließend <p>Herr Lenz war am 15.08.2016 auf der Sitzung des Bau- und Wirtschaftsförderungsausschusses und am 08.09.2016 auf der Sitzung des Stadtrates anwesend. Laut Protokollauszüge nahm Herr Lenz während der öffentlichen Abhandlung des Tagesordnungspunktes jeweils im Zuschauerbereich Platz und beteiligte sich weder an der Beratung noch an der Abstimmung.</p> <p>Gemäß § 33 Abs. 4 Satz 2 KVG LSA kann sich während einer öffentlichen Sitzung, ein im Mitwirkungsverbot stehender ehrenamtlich Tätiger, in dem für Zuhörer bestimmten Teil des Beratungsraumes aufhalten. Die Beschlüsse mit den Nummern II/2016/158 und II/2016/184 wurden somit nicht unter Verletzung der Vorschriften des § 33 der Abs. 1 und 2 KVG LSA gefasst und sind somit wirksam.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Die Bedenken sind unbegründet und haben keine Auswirkungen auf das Planverfahren. ➤ Die Festsetzung ist erfolgt, weil es sich bei den Stichstraßen am südlichen Rand des Plangebie- 			
--	--	--	---	--	--	--

		<p>Der geplanten Bebauung mit Carports unter Nichteinhaltung der im Planentwurf vorgesehenen Baugrenze am südlichen Rand des Plangebietes muss widersprochen werden.</p> <p>Sowohl dem Vorhabenträger als auch der Stadt Osterburg als derzeitigem Eigentümer des im Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausgewiesenen Grundstücks Flurstück 238 Flur 11 der Gemarkung Osterburg ist bekannt, dass für mehrere angrenzende Grundstücke in diesem Bereich Grunddienstbarkeiten, lastend auf dem Flurstück 238 Flur 11, im Sinne von eingeräumten Wegerechten vorliegen.</p> <p>Dies trifft für mich nicht zu, denn mit Antrag vom 09.06.2014 hatte ich einen Kauf- oder Pachtantrag auf Nutzung bzw. Erwerb einer Teilfläche aus dem städtischen Grundstück Drescherhof gestellt, der am 26.09.2016 abgelehnt wurde. Ein entsprechendes Schreiben dazu liegt ihnen vor.</p> <p>Analog zu diesem Schreiben werde ich einen Antrag auf Eintragung eines Wege- und Leitungsrecht stellen, da ich ansonsten über keine Zufahrt zu meinem Grundstück verfüge. Ver- und Entsorgung, sowie Belieferung sind somit nicht gegeben. Desweiteren bin ich durch den Wegfall unserer Garage, die sich auf dem Drescherhof befindet, gezwungen eine Stellfläche für unseren PKW auf unserem Grundstück zu schaffen.</p> <p>Sollte der Vorhabenträger den geplanten Bau von Doppelcarports - wie im Planentwurf eingezeichnet - tatsächlich so durchführen, ist aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer nicht nur unerheblichen Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche (hier befestigte Zuwegung zu den im hinteren Bereich der Flurstücke 76/8, 241 und 240 gelegenen Garagenzufahrten und Pkw Stellmöglichkeiten) zu rechnen.</p> <p>Gleiches trifft zu für die rückwärtige notwendige Erschließung der Flurstücke 76/7, 383/76 und 76/6.</p> <p>Aufgrund der teilweise sehr eng bemessenen Zuwegung zu den vorgenannten Garagenzufahrten und der fehlenden Wendemöglichkeit im südwestlichen Bereich der geplanten Stichstraße dürfte diese Form der Bebauung nicht den Vorgaben der einschlägigen Bauvorschriften genügen und ist daher nicht zu genehmigen.</p> <p>Außerdem habe ich Einwände bezüglich der Kostentragungspflicht der Anwohner bei Übernahme der öffentlichen Verkehrsfläche durch die Stadt Osterburg.</p>	<p>tes um Privatwege und nicht um einen öffentlichen Straßenraum handelt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Dem Widerspruch wird nicht gefolgt ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, wird nicht bestritten. <ul style="list-style-type: none"> ➤ Eine höhere Frequentierung der Zuwegung lässt sich aus der Planung herleiten, eine "nicht nur unerhebliche Beeinträchtigung bei der Benutzung der mit einem dinglichen Recht besicherten ausgewiesenen Fläche " nicht. ➤ Laut Dienstbarkeit ist der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks (Flurstück 238, Flur 11 der Gemarkung Osterburg) berechtigt, die Wegeanlage mit zu benutzen. ➤ Das Vorliegen von Grunddienstbarkeiten, im Sinne von eingeräumten Wegerechten, ist nicht bekannt. ➤ Die finanzielle Absicherung der Kosten für die Erschließung des Plangebietes ist Sache des Vorhabenträgers. 			
--	--	---	---	--	--	--

			Ich bitte um Prüfung der Stellungnahme und angemessene Entscheidung in dieser Angelegenheit.	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Bei der Zuwegung handelt es sich nicht um eine öffentliche Verkehrsfläche, Vorgaben einschlägiger Bauvorschriften, die der geplanten Bebauung entgegenstehen sind nicht bekannt. ➤ Die Breite der Zuwegung wird, gegenüber dem vorliegenden Entwurf verändert. Die neue Breite beträgt einheitlich 5,25 m. 			
31	Ordnungsamt Hansestadt Osterburg		<p>Folgende Sachverhalte sind aus meiner Sicht nicht ausreichend geklärt: Punkt 5.4 Verkehrsflächen</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung innerhalb des Bebauungsgebietes soll über eine befestigte, zweispurige Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m und als Tempo 30 Zone erfolgen. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob ein Fußweg Bestandteil der Straße werden soll. Auch die Ausführungen des Projektanten ließen m.E. eine Aussage dazu offen.</p> <p>Nach meinem Kenntnisstand ist die gemeinsame Nutzung der Fahrbahn durch Kfz. und Fußgänger nur im Bereich des Verkehrszeichens 325.1 „Beginn eines verkehrsberuhigten Bereichs“ möglich. Die Anordnung einer Zone 30 könnte also nicht erfolgen.</p> <p>Zur Parksituation habe ich folgende Anmerkungen: Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Parken nicht vorgesehen. Für Besucher der Grundstückseigentümer sollen 7 Parkplätze an einem zentralen Ort geschaffen werden. Bei 27 Wohneinheiten halte ich die Anzahl für zu gering. Woher kommt der Stellplatzschlüssel von 1:4? Weiterhin wird bezweifelt, dass in der Praxis dies auch funktioniert. Zumindest ein Teil der Besucher wird ihren PKW auf der Straße vor dem besagten Grundstück abstellen. Die Wege von diesem Parkplatz zu den Häusern ist in der Praxis einfach zu weit um akzeptiert zu werden. Auch das geplante hintereinander Parken von 2 PKW auf einem Grundstück wird nicht bzw. nur teilweise funktionieren. Es wird dann nicht funktionieren, wenn der Nutzer des zuerst eingeparkten Fahrzeugs auch zuerst wieder seinen PKW benutzen will oder muss. Die Folge wird sein, dass ein PKW auf der Straße abgestellt wird, da der andere PKW ja gleich wieder benutzt wird. Die geschilderte Parksituation wird dazu führen, dass Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge Probleme beim Befahren der Straße bekommen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ein Fußweg ist nicht Bestandteil der der Straße ➤ Die Straße wird als „verkehrsberuhigter Bereich“ ausgewiesen, die Begründung wird dahingehend geändert. ➤ Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Erschließungsstraße als „verkehrsberuhigter Bereich“ ist auch das Parken innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen. <p>Parken ist jedoch nur auf gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Parkflächen werden durch eine andersfarbige Pflasterung gekennzeichnet. So werden insgesamt 17 öffentliche Parkplätze im Wohngebiet geschaffen und auch die Wege vom Parkplatz zu den Häusern verkürzt.</p>			

			<p>Die Lösung des Problems wäre die Planung so vorzunehmen, dass die Wege zu den Parkflächen zu lang sind und diese deshalb nicht angenommen werden. Dies würde natürlich eine Verkleinerung der zu bebauenden Fläche für die Bauherren bedeuten.</p>				
32	Liegenschaften der Hansestadt Osterburg	15.11.2016	<p>In der Begründung zum B-Plan gibt es jedoch Abweichungen hinsichtlich der zukünftigen Nutzung von Teilflächen. Im gefassten Veräußerungsbeschluss Nr. 00-1/14/406 vom 22.05.2014 wurde festgeschrieben, die Flurstücke im Plangebiet in ihrer Gesamtheit zu verkaufen. Der B-Plan sieht jedoch vor, die Teilfläche des Hanges sowie die Verkehrsanlage an die Stadt zurückzugeben. Hierzu gibt es seitens des Stadtrates keine Festlegung. Inwieweit eine Rückführung der Erschließungsstraßen an die Kommune überhaupt erforderlich ist, sollte hier nochmals untersucht werden, Es handelt sich lediglich um eine reine private Wohnbebauung, die über eine öffentliche Anbindung, von der Krumker Straße aus, verfügt. Derart vergleichbare Wohngebiete bestehen bereits in der Hansestadt Osterburg (Altmark), z.B. Straße An der Biese und Straße An der Bleiche. Diese befinden sich nach wie vor in Privateigentum. Im Plangebiet sind keine Versorgungseinrichtungen geplant, sodass es im vorliegenden Fall ebenfalls zu keiner Rückführung der Straßen an die Kommune kommen muss.</p> <p>Gleiches gilt für den Hang, welcher im B-Plan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage bezeichnet wird (Punkt 55) und im Eigentum der Investorengruppe verbleiben muss, da für diesen Grundstücksteil in der städtebaulichen Planung keine Grünanlage ausgewiesen wird.</p> <p>zu Punkt 1.3 Der hier beschriebene Sachverhalt, dass die auf dem Gelände des Drescherhofes befindlichen Garagen größtenteils ungenutzt sind, entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung.</p> <p>Die zum Teil noch in Privatbesitz befindlichen Garagen im Garagenkomplex Drescherhof befinden sich bis auf einzelne über Bodennutzungs- bzw. Mietverträge mit der Stadt in Nutzung. Eine Beendigung der Vertragsverhältnisse kann nur über eine ordentliche Kündigung erfolgen.</p> <p>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ die Erschließungsstraße wird öffentliche Verkehrsfläche, eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag vereinbart ➤ die Planungsabsicht wird geändert, die betreffende Grundstücksfläche wird als private Grünfläche festgesetzt ➤ Der beschriebene Sachverhalt ... "Die Gebäude sind zurzeit größtenteils ungenutzt." ... entspricht der tatsächlichen Nutzung. Hier wird beschrieben, dass die eingeschossigen Gewerbebauten und Nebengebäude, von denen die überwiegende Anzahl Garagen sind, zurzeit größtenteils nicht genutzt werden. ➤ Der Hinweis auf die Nutzungsrechte wird unter Punkt 1.4 "Eigentumsverhältnisse" in die Begründung aufgenommen. ➤ unter Punkt 1.3 " Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" wird, der Hinweis auf "die eingetragenen Rechte 			

		<p>Bei der im Lageplan zur Baulast grün dargestellten Fläche lässt sich erkennen, dass sich zum einen um das eingetragene Wegerecht und zum anderen um Abstandsflächen zugunsten des Wohnblocks handelt.</p> <p>Die Abstandsflächen sind jedoch nicht als Baulast eingetragen, da diese 1998 nicht beantragt waren, was durch telefonische Abfrage das Bauordnungsamt bestätigen konnte. Hier könnte mitunter ein Versäumnis vorliegen. Ob hier noch eine Eintragung über die Abstandsflächen zu Lasten der Flurstücke 76/11 und 171 noch nachgeholt werden muss, ist nochmals zu prüfen.</p> <p>Hinsichtlich der vorliegenden Beplanung an der nördlichen Grenze des B-Planes grenzt die Abstandsfläche an die vorgesehene Bebauung direkt an. Hier ist darauf zu achten, dass diese nicht überplant wird.</p> <p>Die geplante Bebauung überschneidet ebenfalls die Baulastfläche für die Zufahrts- und Leitungssicherung im gesamten Planbereich. Hierzu ist mit dem Begünstigten Grundstückseigentümer eine einvernehmliche Lösung zur Sicherung dieser Baulast herbeizuführen und ggf. Baulasten neu zu erstellen.</p> <p>Mit Schreiben vom 09.11.2016 beantragten die Wegerechtsinhaber der Krumker Str. 10-14 den Kauf einer Teilfläche für die hintere Grundstückszufahrt in einer Breite von 5,50 m. Weil sie mit dem Wegerecht für die Unterhaltung der Zufahrt verantwortlich sind, bestehen bei der zukünftigen Nutzung ihrerseits erhebliche Bedenken zur Befahrbarkeit ihrer Grundstücke, da auch die anliegenden neuen Grundstücke die gleiche Zufahrt nutzen werden. Über den Kaufantrag muss in diesem Zusammenhang noch entschieden werden.</p> <p>Sollte es zu einem Verkauf kommen, ist dieser Bereich des B-Planes nochmals zu überarbeiten. Ähnlich verhält es sich auf der anderen Seite der Haupteinfahrt hinsichtlich der Auffahrt zu den Grundstücken Krumker Str. 2 — 6.</p> <p>Zur Punkt 1.4</p> <p>Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse besteht neben dem Grund und Boden und den aufstehenden Lagergebäuden weiteres gesondertes Eigentum.</p> <p>Die Garagen des auf dem Flurstück 629/77 befindlichen Garagenkomplexes, bestehend aus 4 Garagenreihen, befinden sich zum Teil noch in Privateigentum, welche jedoch dinglich im Grundbuch nicht</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ der Sachverhalt ist zu prüfen ➤ nach der Realisierung des geplanten Vorhabens liegt das Grundstück (Flurstück 170) in angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ➤ Baulasten, die nicht mehr benötigt werden, gehen durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. ➤ die Planung ist zwischenzeitlich gegenüber dem Entwurf verändert worden, die Breite der Zufahrtswege wurde mit 5,25 m festgesetzt. ➤ die Nutzungsrechte sind privatrechtlich zu regeln, erste Absprachen sind erfolgt ➤ Der Hinweis auf die Nutzungsrechte wird unter Punkt 1.4 "Eigentumsverhältnisse" in die Begründung aufgenommen. 			
--	--	--	--	--	--	--

			<p>gesichert sind. Diese haben über Bodennutzungsverträge nach altem Recht noch Bestand.</p> <p>zu Punkt 5.6. Hier ist die Rede von bestehenden Leitungsrechten, die ohnehin nicht mehr benötigt werden. Von derartigen Rechten ist nichts bekannt. Diese Formulierung ist nicht untersetzt und muss präzisiert werden.</p>	<p>➤ die gewählte Formulierung bringt offensichtlich nicht das zum Ausdruck, was planerisch beabsichtigt ist und wird in der Begründung deshalb, wie folgt geändert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die derzeitig bestehenden Wege- und Leitungsrechte, die zur Erschließung der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Grundstücke dienen, bleiben grundsätzlich erhalten. - Eine ggf. erforderliche Anpassung der Sicherung der bestehenden Rechte (Dienstbarkeiten, Baulasten), auch aufgrund der veränderten Nutzerstruktur, soll auf privatrechtlichem Weg erfolgen. - Baulasten, die nicht mehr benötigt werden, gehen durch schriftlichen Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Der Verzicht ist zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. 			
--	--	--	---	---	--	--	--