

Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück!  
HANSESTADT STENDAL • PF 10 11 44 • 39551 Hansestadt Stendal

Offener Brief an die Eigentümer  
im B-Plangebiet „Südlicher Haferbreiter Weg“

Markt 1  
**39576 Hansestadt Stendal**  
Tel. 03931 65-0  
Fax 03931 65-1000  
stadt@stendal.de  
[www.stendal.de](http://www.stendal.de)

Auskunft erteilt: **Axel Kleefeldt**  
Vertreter des  
Oberbürgermeisters  
Dienstgebäude: Markt 1  
Zimmer: 102  
Telefon: 03931 65-1251  
Fax: 03931 65-1202  
E-Mail\*: Axel.Kleefeldt@stendal.de

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen (**stets angeben**)

Ort, Datum

**SOB 61.01/2018**

Hansestadt Stendal, den  
06.07.2018

## **Beantwortung von Fragen zum Umlegungsverfahren im B-Plangebiet „Südlicher Haferbreiter Weg“**

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger der Hansestadt Stendal,

sehr geehrte Damen und Herren Stadträtinnen und Stadträte,

in jüngster Zeit wurden diverse Fragen an die Stadtverwaltung im Rahmen der Durchführung des Umlegungsverfahrens zum B-Plan „Südlicher Haferbreiter Weg“ herangetragen. Das geschah zuletzt in der Einwohnerfragestunde im Haupt- und Personalausschuss am 25.05.2018. Herr Kleefeldt hat in Vertretung für Herrn Oberbürgermeister den Vorsitz im Ausschuss geführt und angekündigt, dass wir bis zum kommenden Stadtrat am 09.07.2018 alle bislang gestellten Fragen beantworten werden.

Nachfolgend nehme ich zu den vorliegenden Fragen (Stand: 01.07.2018) Stellung. Seit dem 01.07.2018 sind zahlreiche weitere Fragen an mich herangetragen worden, die ich aus Zeitgründen gesondert beantworte. Ich bitte um Verständnis, dass es nicht möglich ist, sämtliche Fragen bis um 09.07.2018 zu beantworten.

An dieser Stelle möchte ich vorab darüber informieren, dass am

**24.07.2018 um 17.00 Uhr**

**Rathaus, Markt 1 im Großen Sitzungssaal,**

**Bankverbindung:**

Kreissparkasse Stendal  
IBAN: DE 37 8105 0555 3010 0115 54  
BIC: NOLADE21 SDL

**Öffnungszeiten:**

Die Öffnungszeiten der einzelnen Bereiche erfahren Sie im Internet oder bei dem o.g. Ansprechpartner.

**E-Mail-Adresse:**

\* Bitte beachten Sie, dass die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adressen nicht möglich ist.

eine Informationsveranstaltung stattfinden wird, in der auch Vertreter der Umlegungsstelle anwesend sein werden.

Aus Gründen des Datenschutzes habe ich die Fragesteller anonymisiert. Soweit Ausführungen in Anführungszeichen gesetzt sind, handelt es sich um Zitate aus Protokollen oder Schreiben.

Im Zuge der Bearbeitung hat sich herausgestellt, dass es im Grunde um folgende Hauptthemen geht:

- Hochwasserproblematik,
- Entsorgung des Regenwassers (das betrifft sowohl die Verkehrs- als auch die überbauten Grundstücksflächen,
- die Frage der technischen Realisierung der Straßenentwässerung
- sowie die Grundwasserproblematik.

von denen der künftige Fortgang der Angelegenheit, also die Fortsetzung des Umlegungsverfahrens abhängt. Daneben bestehen Fragen zur Berechnung des Umlegungsvorteils und der Höhe der Erschließungskosten, die ich im jeweiligen Kontext der Frage beantworten werde. Vorab möchte ich aber auf die drei genannten Hauptthemen eingehen.

## A.

### Grundlegende Fragen

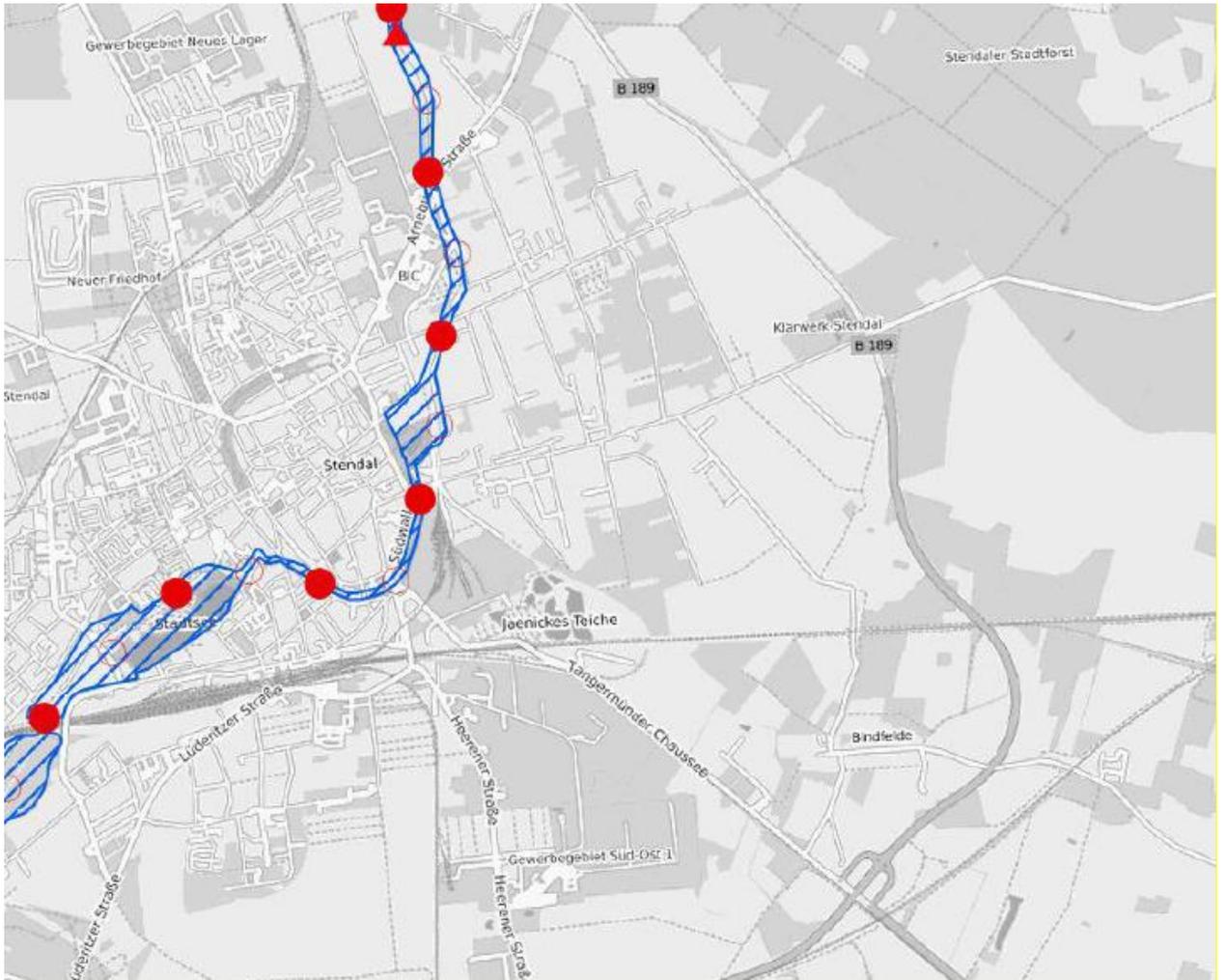
#### 1. Hochwasserproblematik

Die von vielen Fragestellern angesprochene Hochwasserproblematik ist grundsätzlich nicht neu. Sie spielte bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des B-Planes „Südlicher Haferbreiter Weg“ eine Rolle. Gegenstand der damaligen Betrachtung war ein **mögliches Hochwasser der Uchte (HQ 100)**.

Aufgrund der Hinweise des STAU wurde eine Bebauungshöhe von 31.00 m ü. HN (Oberkante Bodenpatte) in den Bebauungsplan als Vorgabe für künftige Bebauungen aufgenommen.

Ein Überschwemmungsgebiet der Uchte ist formell für den Bereich des B-Planes „Südlicher Haferbreiter Weg“ nicht ausgewiesen. Das vorläufig festgesetzte Überschwemmungsgebiet ist aus der anliegenden Karten, die unter <https://lvwa.sachsen-anhalt.de/service/ueberschwemmungsgebiete/> in der interaktiven Karte eingesehen werden kann, ersichtlich. Dabei handelt es sich um die blau gekennzeichneten Flächen.





Ferner wurde im Rahmen der Abwägung auch ein möglicher Dambruch bei Hämerten betrachtet: Auf Seite 90 der Abwägung zum B-Plan findet sich folgende Aussage des Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft:

„Sicherheit vor Hochwasser Elbe und Uchte:

Von der Elbe geht derzeit keine Gefahr der Überflutung aus, da der Hämertsche Deich DIN gerecht ausgebaut wurde und das neue BHW von 7,69 m am Pegel Tangermünde komplikationslos gekehrt wurde. Der Deich wird zum Jahresende fertiggestellt und erhält dann seine endgültige Sicherheit. Auch ein zu erwartendes Qualm- oder Drängewasser, welches mengenmäßig durch die neue Deichstruktur verringert wird, kann durch den Kuhgraben abgeführt werden. Hochwasserdominant für das B-Plangebiet sind einzig Uchte und Flottgraben mit ihren Eigenhochwässern. Deshalb ist die Festsetzung der KUK Bodenplatte der zu errichtenden Gebäude auf 31,00 m ü HN beizubehalten, das heißt nicht, dass ein Hochwasser, welches höher als ein HW 100 ausfällt keinen Schaden anrichten kann, welches uns das Elbe-Hochwasser „August 2002“ lehrt. ....“.

Wenn nunmehr hiergegen Einwendungen erhoben werden, so hätten diese damals im Rahmen einer Normenkontrollklage geltend gemacht werden müssen.



Das Land Sachsen-Anhalt hat im Jahr 2014 Überschwemmungsgebiete für die Elbe förmlich festgesetzt (Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes Elbe und Vereinigter Tanger von der Autobahn A 2 (km 333+510) bis zur Landesgrenze Niedersachsen km 472+611). Auf der Gemarkung Stendal befinden sich keine förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete für die Elbe. Gleiches gilt für die Uchte.

Neu ist das vom Landkreis Stendal publizierte Deichbruchszenario bei Hämerten. Diese Daten waren im Zeitpunkt der Beschlussfassung am 24.02.2003 naturgemäß nicht bekannt. Hierüber hat die Volksstimme in der Ausgabe vom 20.05.2014 folgenden Artikel veröffentlicht: **Im Kreis Stendal wird Hochwasser simuliert**. Dort heißt es wörtlich:

„Wenn man dem Drama, das sich 2013 östlich der Elbe abspielte, etwas Positives abgewinnen könne, dann die Tatsache, dass man auch aus diesem Deichbruch viel gelernt hat. Müller weiß: Man kann ein Hochwasser auch nach einem Deichbruch beeinflussen, im optimistischsten Fall beherrschen.

Er und seine Kollegen haben zehn Deichbruchszenarien an verschiedenen Stellen des 126 Kilometer langen Elbabschnitts im Landkreis Stendal erarbeitet. Eines stellte er vor: Einen angenommen Bruch des Elbdeichs bei Hämerten östlich von Stendal.

Stefan Müller stellte allerdings voran, dass ein Deichbruch an dieser Stelle zu den unwahrscheinlichsten überhaupt gehören würde. "Der Elbdeich bei Hämerten gehört zu den sichersten im Landkreis", versicherte der Experte. Allerdings ist das nicht von ungefähr so. Brüche er hier, hätte das verheerende Folgen“.

Es stellt sich die Frage, ob aus diesen neuen Erkenntnissen eine Pflicht zur Anpassung oder gar zur Aufhebung des bestehenden B-Planes folgt. Soweit ersichtlich handelt es sich bei der Bekanntmachung des Landkreises Stendal um einen Hinweis an die Bevölkerung. Eine formelle Festsetzung eines Hochwasserschutzgebietes für die Elbe oder die Uchte ist nicht erfolgt. Daher resultiert aus den neuen Daten keine rechtliche Verpflichtung der Anpassung des B-Planes an eine geänderte überörtliche Planung.

## 2. Regenentwässerung

Auch die Frage der Regenentwässerung ist in der Begründung zum B-Plan geregelt. Dort heißt es (Begründung Seite 17):

„Die Regenwasserentsorgung der öffentlichen Straßen im Plangebiet erfolgt über Versickerungsmulden im Straßenrandbereich, so dass sich neues Grundwasser innerhalb des Plangebietes bildet, gleichzeitig werden die in den öffentlichen Straßenbereichen gepflanzten Bäume und Sträucher mit Niederschlagswasser versorgt.

Anfallendes Niederschlagswasser von den Dachflächen der Wohn- und Nebengebäude, einschließlich versiegelter Grundstücksflächen, ist auf den Privatgrundstücken zu belassen. Es kann aufgefangen und zeitversetzt zur Bewässerung der Gräten genutzt bzw. versickert werden“.



Wie man der Begründung entnehmen kann war entgegen neuerlicher Behauptungen keine Entwässerung über Gräben (die Uchte) sondern von Anfang an eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet vorgesehen. Wenn hiergegen neuerdings Einwendungen erhoben werden, dann hätten diese bereits damals – ggf. im Rahmen einer Normenkontrollklage – erhoben werden müssen. Da sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse in Bezug auf die Regenversickerung nicht geändert haben, spielen diese Fragen für die Beurteilung der Rechtmäßigkeit des Umlegungsverfahrens keine Rolle. Insofern führt die Bestandskraft des B-Planes zu einer Präklusion der Einwendungen. D.h. diese Einwendungen können nicht dazu führen, die Rechtmäßigkeit des B-Planes oder des Umlegungsverfahrens nachträglich zu erschüttern.

### **3. Technische Realisierung der Straßenentwässerung**

Vielfach wurde gefragt, wie die Straßenentwässerung erfolgen soll und ob es dafür eine technische Lösung gibt. Aktuell hat das Tiefbauamt dafür eine technische Lösung erarbeitet, die auf alle künftig zu errichtenden Straßen im Plangebiet Anwendung finden soll. Diese sieht wie folgt aus: Das Niederschlagswasser wird in Auffangmulden entlang der Straße gesammelt und in unter der Straße liegende Auffangbehälter geleitet. Von dort wird das Wasser zeitversetzt in das Grundwasser eingeleitet. Diese technische Lösung soll für den Weidengang realisiert werden und liegt der Unteren Wasserbehörde zur Prüfung vor. Diese technische Lösung ist erforderlich, weil sich in den letzten Jahren die Berechnungsmethoden für die Bemessung von Regenentwässerungsanlagen geändert haben. Aufgrund der Umstellung der Berechnungsmethoden entsprechen die ursprünglich geplanten Breiten für Versickerungsmulden nicht dem aktuellen Standard.

### **4. Grundwasserproblematik**

Bereits seit Beginn der Wohnbebauung im Gebiet zwischen Uchte, Neuer Graben und Ollendorfscher Graben in den 1930er Jahren sind temporäre Vernässungen der Keller eine geduldete, weil auf Grund der hydrogeologischen Verhältnisse, unvermeidbare Begleiterscheinung. In den letzten Jahren ist im Land Sachsen-Anhalt ein deutlich steigender Trend der Grundwasserstände zu beobachten. Diese Entwicklung resultiert aus dem Aufeinanderfolgen mehrerer ungewöhnlich niederschlagsreicher Jahre seit 2007.

Eine Verantwortlichkeit der Hansestadt Stendal für die geographische und geologische Beschaffenheit sowie die naturbedingt vorliegenden Grundwasserverhältnisse im Baugebiete ist nicht gegeben.

Der Grundwasserflurabstand steht nicht in Abhängigkeit von der künftigen Bebauung. Die Grundwasserverhältnisse hängen neben der klimatischen Entwicklung (d.h. Niederschlag, Tauwetter) auch von der Wasserstandsentwicklung der umgebenen Vorfluter und vom Sättigungsgrad des Grundwasserleiters ab. Die Kombination aus heftigen Tauwetterereignissen und gleichzeitigen Hochwasserlagen an den Vorflutern Uchte und Neuer Graben kann auch in Zukunft im Baugebiet zu flächigen Überstauungen durch hohes Grundwasser führen. Gutachten über zu erwartende Grundwasserstände gibt es nicht, es liegt ein hydrogeologisches Gutachten zum Bebauungsplan „Birkenweg-Nord“



aus dem Jahr 2012 vor, in dem das Gebiet zwischen Uchte, Neuer Graben und Ollendorfscher Graben in der Gesamtheit betrachtet wird.

Weiterhin wird seit 2010 ein Grundwassermonitoring in der Grindbucht und seit 2011 im Birkenweg–Nord betrieben.

Durch eine Verdichtung der Wohnbaufläche ändert sich grundsätzlich nicht die grundwasserneubildungsrelevante Gesamtmenge des zu versickernden Wassers, sondern die Art der Versickerung. Im Gegensatz zur natürlichen Flächenversickerung wird das Niederschlagswasser punktuell und dem entsprechend auch in größeren Mengen pro m<sup>2</sup> eingeleitet. Bei der Versickerung sollte auf eine gebäudeferne Ableitung des Niederschlagswassers geachtet werden.

## B.

### Fragen der Betroffenen

#### I. Einwohnerfragestunde im Ausschuss für Stadtentwicklung vom 13.06.2018

Nachfolgend werden die in der Einwohnerfragestunde im ASE gestellten Fragen beantwortet. Der vorläufige Protokollauszug enthält folgende Äußerungen:

##### 1. Fragen/Äußerungen des Herrn B.

„Herr B. aus dem Haferbreiter Weg in Stendal spricht das Umlegungsverfahren im Haferbreiter Weg an. Er bemängelt, dass das bisherige Verfahren nicht optimal gelaufen sei. Insbesondere mangle es den Betroffenen an aussagekräftigen Informationen seitens der Stadtverwaltung“.

**Antwort:** Richtig ist, dass die betroffenen Grundstückseigentümer bislang noch nicht ausreichend informiert sind. Es bestehen noch einige offene Fragen.

„Habe man geprüft, ob im Umlegungsverfahren die Belange des Hochwasserschutzes berücksichtigt worden seien?“

**Antwort:** Der bestehende und bestandskräftige Bebauungsplan wurde nach den damals gültigen Standards erstellt. Bereits zum Zeitpunkt des B-Plan Beschlusses war das Hochwasser der Uchte und der Elbe Gegenstand des Verfahrens. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter A. Ziffer 1 verwiesen.

„In Risikogebieten könne sich eine Verdichtung des Untergrundes durch Straßen nachteilig auswirken. Lügen diesbezüglich Gutachten vor?“

**Antwort:** Ein aktuelles Gutachten liegt dazu nicht vor.

„Zudem hätte er gern gewusst, wie viele Eigentümer bereit wären, ihre Grundstücke zu veräußern, um dadurch Bauland bereitzustellen. Sei dies im Vorfeld geprüft worden?“

Frau Tüngler erklärt, dass insgesamt 111 Grundstückseigentümer angeschrieben worden seien und davon 70 weitere Grundstücke für Straßenflächen bereits angekauft wurden. Es ist jedoch unklar, ob diese Bürger zu einem späteren Zeitpunkt weitere Flächen verkaufen würden. Auch sei ungewiss, inwieweit die anderen Anwohner hierzu bereit sein werden“.



**Hinweis:** Damit ist die Frage beantwortet.

„Herr R. bemängelt, dass bisher nur äußerst spärliche Informationen zu den finanziellen Auswirkungen, Wertermittlungen sowie zum Umgang mit der Situation an sich für die betroffenen Grundstückseigentümer zu erhalten gewesen seien. Wie stelle sich der Mehrwertfaktor, der sich aus dem Umlegungsverfahren ergebe, dar? Aus einem Schreiben der Stadt sei ein beispielhafter Betrag von etwa 3 €/m<sup>2</sup> zu entnehmen gewesen. Diese Zahl erscheine ihm unrealistisch. Gebe es Möglichkeiten, konkrete Zahlen genannt zu bekommen?

**Antwort:** Nach bestehenden Erfahrungswerten liegt der zu erstattende Mehrwert in einer Bandbreite von 3 bis 5 €/m<sup>2</sup>. Diese Angaben sind Werte aus abgeschlossenen Umlegungsverfahren. Bisweilen werden die Befürchtungen geäußert, dass die Stadt einen Mehrwert von mehreren 10.000 Euro abschöpfen könnte. Das ist nicht der Fall. Der Mehrwert setzt sich u.a. aus der Differenz des Wertes zum Zeitpunkt des Beginns des Umlegungsverfahrens (Einlegewert) und dem Wert zum Zeitpunkt des Abschlusses des Verfahrens (Endwert) zusammen. Eingang in die Berechnung des Umlegungsvorteils findet also nur die Differenz der beiden Werte. Im vorliegenden Fall werden die Grundstücke nicht mit dem Wert für Grün- oder Gartenland eingelegt, der bei 5 bis 10 Euro liegt, sondern mit dem Wert für Bauerwartungsland, der in etwa dem aktuellen Bodenrichtwert in der Haferbreite von 60 Euro/qm entsprechen dürfte. Angesichts dessen ist davon auszugehen, dass sich der Umlegungsvorteil nach den Erfahrungen aus anderen Umlegungsverfahren auf einen Betrag von 3 bis 5 €/m<sup>2</sup> belaufen wird. Eine belastbare verbindliche Auskunft lässt sich erst nach dem Abschluss des Verfahrens machen.

## 2. Fragen/Äußerungen der Frau H.

„Frau H. fragt, ob das Umlegungsverfahren zum jetzigen Zeitpunkt noch gestoppt werden könne und ob dies überhaupt im Interesse der Stadt sei.

**Antwort:** Theoretisch kann das Umlegungsverfahren gestoppt (aufgehoben) werden. Das hätte zur Folge, dass der B-Plan nicht weiter umgesetzt werden kann, was bislang nicht im öffentlichen Interesse der Hansestadt Stendal liegt. Die Hansestadt Stendal strebt daher den Abschluss des Verfahrens an.

„Durch das Umlegungsverfahren würde eine wichtige Grünzone zerstört“.

**Antwort:** Die Umsetzung des P-Planes führt zu Eingriffen in die Natur, soweit Erschließungsstraßen und Gebäude errichtet werden. Dies ist die Folge der Umsetzung des B-Planes und war bereits Gegenstand der Abwägung.

„Zudem müssten die betroffenen Grundstückseigentümer nicht nur die Umlegungskosten an sich tragen, sondern auch die Erschließungskosten von u. U. zwei Straßen“.

**Antwort:** Richtig ist, dass die Eigentümer von Grundstücken die Erschließungskosten für die Erschließungsanlagen tragen müssen, die an ihren Grundstücken anliegen. Liegt ein Grundstück an mehreren Erschließungsanlagen an, hat der Eigentümer die Erschließungskosten für jede Anlage zu tragen. Nach der Erschließungsbeitragssatzung der Hansestadt Stendal (§ 9 Abs. 2) werden aber die Erschließungskosten für die zweite Erschließungsanlage nicht in voller Höhe herangezogen. Andererseits vermittelt die



Erschießungsanlage die Bebaubarkeit des Grundstücks, was einen entsprechenden rechtlichen Vorteil darstellt.

### 3. Fragen/Äußerungen der Frau S.

„Frau S. erklärt, dass nach der Veröffentlichung eines Artikels in der Zeitung die Frage aufgeworfen worden sei, ob die Grundstücke im Bereich des Südlichen Haferbreiten Wegs überhaupt als Bauland benötigt würden. Gebe es konkrete Zahlen zu möglichen Kosten, die auf die Grundstückseigentümer zukämen?“

**Antwort:** Die konkreten Kosten können erst nach Abschluss des Umlegungsverfahrens beziffert werden.

„Frau H. erkundigt sich, ob Grundstücke in einem laufenden Umlegungsverfahren verkauft werden dürften“.

„Herr Achilles, Planungsamtsleiter, führt aus, dass es für den Bereich des südlichen Haferbreiten Weges einen gültigen B-Plan gebe. Im Rahmen der Umlegung würden die Grundstücke so zugeschnitten, dass eine Bebaubarkeit möglich sei. Es könne jeder Eigentümer entscheiden, ob er Teilflächen verkaufe oder nicht. Konkrete Fragen bittet er jedoch an die Umlegungsstelle zu richten.“

**Antwort:** Ja, die Grundstücke können mit Zustimmung der Umlegungsbehörde verkauft werden. Die Zustimmung wird nur versagt, wenn der Verkauf den Zielen des Umsetzungsverfahrens zuwiderlaufen würde.

### 4. Fragen/Äußerungen des Herrn I.

„Herr I. ist der Auffassung, dass bei der Erstellung des B-Plans die Grundwasserproblematik nicht gutachterlich berücksichtigt worden sei. Seien die Belange des Hochwasserschutzes, insbesondere vor dem Hintergrund weiterer Bodenverdichtungen, in entsprechende Gutachten eingeflossen?“

**Antwort:** Die Frage ist oben unter A. Ziffer 1 beantwortet.

„Als der B-Plan erstellt worden sei, sei die Hochwasserproblematik kein Thema gewesen. Zudem verweist er auf Entwässerungsgräben, die z. T. zugeschüttet worden seien, und auf Probleme mit der Bewirtschaftung noch vorhandener Gräben.“

Herr Achilles sagt, dass die HQ-100-Werte Bestandteil des B-Plans gewesen seien. Aus diesem Grund sei für Neubauten im B-Plan die Höhe der Bodenplatten angehoben worden. Die HQ-200-Flächen müssten jedoch noch im FNP nachrichtlich übernommen werden. Unabhängig davon müsse die Problematik Hochwasserschutz im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt werden. Die Gräben, für deren Pflege seiner Erkenntnis nach Bewirtschaftungstreifen erforderlich seien, seien jedoch nicht Bestandteil des B-Plans gewesen“.

**Hinweis:** Damit ist die Frage beantwortet. Im Übrigen wird auf die Ausführungen unter A Ziffer. 1 verwiesen.

### 5. Fragen/Äußerungen von Frau Stadträtin Kunert



„Stadträtin Kunert erkundigt sich, ob alle Grundstücksbesitzer per Bescheid nebst Rechtsbehelfsbelehrung über das Umlegungsverfahren informiert worden seien.

Herr Achilles verneint dies. Die Umlegungsanordnung sei vom Stadtrat beschlossen und bekanntgemacht worden. Die Umlegungsstelle hätte die Betroffenen zunächst im Rahmen eines Anhörungsverfahrens angeschrieben. Ein mögliches Widerspruchsverfahren käme erst zu einem sehr viel späteren Zeitpunkt“.

**Hinweis:** Damit ist die Frage beantwortet.

„Stadträtin Kunert fragt, ob die Stadt nicht verpflichtet sei, den Bescheid in Form eines belastenden Verwaltungsaktes an die Grundstückseigentümer zu versenden oder ob sie diese Aufgabe delegieren könne. Ihrer Ansicht nach habe der Stadtrat nicht vollumfänglich darüber Bescheid gewusst, was es mit dem Umlegungsverfahren auf sich habe, zumal es keine ausführlichen Erläuterungen seitens der Verwaltung gegeben habe. Zudem gehe aus ihr vorliegenden Unterlagen hervor, dass die Umlegungskosten gestundet werden könnten. Bestünde die Möglichkeit, sofern das Gartenland weiterhin als Gartenland genutzt werde, die Begleichung des Betrags für die Werterhöhung zunächst zu erlassen und den Betrag erst festzusetzen, wenn das Grundstück bebaut bzw. zwecks Bebauung veräußert werde? Sei dies geprüft worden?“

**Antwort:** Die Hansestadt Stendal kann die Durchführung des Umlegungsverfahrens auf einen Dritten übertragen. Davon hat sie in zulässiger Weise Gebrauch gemacht. Die Umlegungskosten können gestundet werden, sofern im Einzelfall eine besondere Härte vorliegt, d.h. der Grundstückseigentümer nicht zu Zahlung in der Lage ist. Dazu muss aber jeweils im Einzelfall ein Antrag gestellt werden. Ein Erlass kommt nur in wenigen Ausnahmefällen in Betracht, weil das zum Erlöschen der Forderung führt.

## 6. Anfrage von Frau K.

„Frau K bemängelt, dass die Anwohner seitens der Stadtverwaltung nicht informiert worden seien. Die Betroffenen hätten vielmehr im September 2017 ein Schreiben vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation erhalten, aus dem hervorgegangen sei, dass das Umlegungsverfahren nun durchgeführt werde. Sie kritisiert, dass im Rahmen der Beschlussfassung zum Umlegungsverfahren für die Bürger aus den Bekanntmachungen zu den Sitzungen nicht erkennbar gewesen sei, dass es um das Umlegungsverfahren im südlichen Haferbreiten Weg gehe. Dies hätten die Anwohner vielmehr erst im Januar 2016 aus dem Amtsblatt erfahren. Hätten die Stadträte gewusst, über was sie beschließen?“

**Antwort:** Eine gesonderte Information durch die Verwaltung zum Umlegungsverfahren war nicht erforderlich. Diese fand durch die Umlegungsstelle statt.

Aus den Bekanntmachungen der Tagesordnung für die Sitzung am 15.12.2016 war ersichtlich, um welchen B-Plan es sich handelt, so dass der Vorwurf ungerechtfertigt ist. Die Umlegungsanordnung wurde ordnungsgemäß entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung der Hansestadt Stendal im Amtsblatt für den Landkreis Stendal vom 20.01.2016 bekanntgemacht. Aus der Bekanntmachung geht eindeutig hervor, dass es sich um den B-Plan Südlicher Haferbreiter Weg handelt:



---

## Bekanntmachung der Hansestadt Stendal

### Umlegungsanordnung zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 24/96 Südlich Haferbreiter Weg“, der Hansestadt Stendal, gem. § 46 BauGB

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 24/96“ hat der Stadtrat der Hansestadt Stendal am 07.12.2015 für das Bebauungsplangebiet das Verfahren einer Umlegung angeordnet. Zur Durchführung der Umlegung wird die Hansestadt Stendal das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt beauftragen. Das Umlegungsgebiet beinhaltet die unbebauten Flächen im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes zwischen den Straßen Am Uhtedamm, Nachtweide, Weidengang, Ziegeleiweg und Pferdetränke. Der Beschluss wird hiermit bekannt gemacht.

Stendal, den 29.12.2015

  
Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister



„Der Volksstimme sei zu entnehmen gewesen, dass es sich beim Umlegungsverfahren nicht um eine Enteignung, sondern vielmehr um einen Grundstückstausch handele. Herr Achilles habe in diesem Zusammenhang aber vergessen zu erwähnen, dass der Grundstückstausch für die Eigentümer mit erheblichen Kosten verbunden sei. Außerdem sei gesagt worden, dass ungenutzte Flächen in attraktives Bauland umgewandelt werden sollen“.

**Antwort:** Die Umlegungsstelle nimmt eine Neuordnung der Grundstücke vor, wo dies zur Umsetzung des B-Planes erforderlich ist. Dabei handelt es sich rechtlich nicht um einen Grundstückstausch, sondern um eine hoheitliche Maßnahme. Kosten für die Umschreibung der Grundbücher fallen im Rahmen eines Umlegungsverfahrens nicht an (§ 79 BauGB).

„Im Bereich des Südlichen Haferbreiten Weges gäbe es jedoch keine ungenutzten Flächen. Sei dies allen bewusst?“

**Antwort:** Entgegen der Auffassung der Fragestellerin sind im B-Plan Südlicher Haferbreiter Weg noch nicht bebaute aber bebaubare Flächen vorhanden. Rechtlich kommt es nicht auf die aktuelle Nutzung der Grundstücke an.

„Weiterhin fragt sie, ob ein aktuelles Gutachten bezüglich der Hochwasserstände vorliege. In 2016 wäre in diesem Zusammenhang eine Bekanntmachung im Amtsblatt veröffentlicht worden, wonach sämtliche Gebiete in der Ost-Stadt noch nicht als gefährdete Hochwassergebiete klassifiziert seien. Was sei in den vergangenen zwei Jahren passiert? Habe sich aktuell jemand zu diesem Thema geäußert?“

Herr Achilles führt aus, dass die Hansestadt Stendal die Aufforderung zur Übernahme der gefährdeten Hochwassergebiete vom Landesamt für Hochwasserschutz erhalten habe. Somit sei das Thema Hochwasserschutz vom Land vorgegeben worden. Ungeachtet dessen behalte der erarbeitete B-Plan seine Rechtskraft. Demgegenüber müssten neu aufzustellende B-Pläne anders behandelt werden. Es sei unklar, ob und wenn ja, wann eine Hochwassersituation eintreten könne, somit bestehe keine akute Gefährdung. Gutachten für Straßenbaumaßnahmen müssten vom Fachbereich eingeholt werden.“



**Hinweis:** Zum Hochwasser wird im Übrigen auf die Ausführungen unter A. Ziffer 1 verwiesen.

## 7. Fragen/Äußerungen des Herrn B.

„Herr B. berichtet, dass ihm ein Schreiben vorliege, wonach die Hansestadt Stendal kein Interesse am Erwerb eines Grundstücks zwecks Errichtung einer Straße habe. Sein Vater habe das Grundstück begutachten lassen, wobei ein Wert von 52 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden sei. Sein Vater habe der Stadt das Grundstück zu einem Preis von 18 €/m<sup>2</sup> angeboten. Die Stadt hätte es jedoch abgelehnt, das Grundstück zu diesem Preis zu kaufen und im Gegenzug einen Preis von 2,56 €/m<sup>2</sup> geboten. Er sei nun sehr erschrocken, dass das Verfahren über eine Umlegung betrieben werden solle. Warum habe die Stadt damals nicht den Preis von 18 €/m<sup>2</sup> bezahlt, sondern stattdessen sogar mit Enteignung gedroht?“

**Antwort:** Der damals geforderte Preis von 18 €/m<sup>2</sup> entsprach nicht und entspricht heute nicht den Verkehrswerten für Verkehrsflächen. Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Kosten für den Grundstückserwerb Teil des abrechenbaren Erschließungsaufwandes der Erschließungsanlage sind. Die Hansestadt kann daher nicht überhöhte Preise bezahlen, weil diese anschließend wieder gegenüber den Anliegern über die Erschließungsbeiträge abgerechnet werden müssen.

## 8. Fragen/Äußerungen der Frau K.

„Frau K. widerspricht den Aussagen von Stadtrat Hofer dahingehend, dass viele Anwohner im Jahr 1994 Argumente gegen die Aufstellung des B-Plans hervorgebracht und Widerspruch eingelegt hätten. Man hätte schon damals die Situation dargelegt, zumal das Gebiet schon einmal vom Hochwasser betroffen gewesen sei (Rückstau der Uchte). Die Widersprüche seien jedoch im Rahmen der Abwägung als unbegründet abgetan worden. Wie solle das Problem der Regenentwässerung des Haferbreiten Weges gelöst werden?“

**Antwort:** Ein mögliches Hochwasser der Uchte spielte bereits im Rahmen der Beschlussfassung zum B-Plan eine Rolle. Die damaligen Hinweise der beteiligten Behörden führten zu der Festlegung, dass die Gebäude (Oberkante Bodenplatte) auf in einer Höhe von 31,00 m ü NH zu errichten sind. Entgegen der Auffassung der Fragesteller wurden die Hinweise nicht zurückgewiesen sondern planerisch im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Ausweislich der Begründung des B-Planes sollte das auf den Verkehrsflächen und überbauten Flächen anfallende Niederschlagswasser von Anfang an im B-Plan Gebiet versickert werden.

Für die Straßenentwässerung wurde die oben unter A. Ziffer 3 genannte technische Lösung gefunden, die derzeit von der unteren Wasserbehörde geprüft wird.

„Die Stichstraßen könnten auch nicht mehr so gebaut werden, wie es einmal angedacht gewesen sei (Problem Ableitung von Regenwasser). Hierdurch würden Mehrkosten entstehen. Wie hoch würden die Mehrkosten und wer trage diese? Diese Kosten würden auf die Anlieger umgelegt.“

**Antwort:** Zum beitragsfähigem Erschließungsaufwand gehören all jene Aufwendungen (Kosten), welche zur Herstellung der Erschließungsanlage erforderlich sind, um die Bauflächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen (§ 129 Abs. 1



BauGB). Somit sind auch alle Aufwendungen für die Herstellung einer Entwässerungsanlage, welche erforderlich sind, um die Erschließungsanlage einer ordnungsgemäßen und funktionierenden Entwässerung zuzuführen, beitragsfähiger Aufwand.

Muss auf Grund der vorgefundenen örtlichen Verhältnisse die Entwässerungseinrichtung im Vergleich zu anderen Erschließungsanlagen somit aufwendiger hergestellt werden (z. B. durch eine andere technologische Lösung oder Einrichtung zusätzlicher Entwässerungsflächen), sind die Kosten dafür zwangsläufig beitragsfähiger Aufwand und Bestandteil der Umlage auf die erschlossenen Grundstücke?

**Antwort:** Die etwa entstehenden erforderlichen Kosten können derzeit nicht ermittelt werden. Dazu müssen erst die Straßen projektiert und die Leistungen ausgeschrieben werden.

#### 9. Fragen/ Äußerungen des Herrn R

„Herr R erkundigt sich, wie viele Bauanträge seit Januar 2018 bei der Hansestadt Stendal eingereicht worden seien. Was sei mit den 32 Baugrundstücken, die sich auf Ödland befänden und frei seien (ehem. Otto-Krause-Bad)?“

**Antwort:** Seit Januar 2018 wurden bei der Hansestadt Stendal 22 Bauanträge und 17 Bauvoranfragen für die Errichtung von Wohnhäusern gestellt. Eine Überplanung des Otto-Krause-Bades wird derzeit geprüft.

#### 10. Fragen/Äußerungen von Herrn R.

„Herr R möchte wissen, worin das öffentliche Interesse der Hansestadt Stendal am Umlegungsverfahren bestehe. Warum sollen die jetzigen Anwohner für mögliche Bauwillige zahlen?“

**Antwort:** Das öffentliche Interesse liegt in der Umsetzung des beschlossenen und bestandskräftigen B-Planes. Dazu ist es erforderlich, die für die Erschließungsanlagen erforderlichen Flächen zu erwerben, damit die Stadt ihrer aus § 123 BauGB folgenden Erschließungslast nachkommen kann. Je mehr Baugenehmigungen die Gemeinde in einem Baugebiet erteilt, umso mehr wandelt sich die Erschließungslast der Gemeinde zu einer Erschließungspflicht (siehe dazu: BVerwG, Urteil vom 21. Februar 1986 – 4 C 10/83 –, juris).

„Er bemängelt zudem, dass die Grundstückseigentümer keine Informationen erhalten würden, weshalb sich einige von ihnen bisher keine Meinung zu diesem Thema hätten bilden können. Das Landesamt würde an die Stadt verweisen, die Stadt wiederum verweise an das Landesamt“.

**Antwort:** Sofern es zu Fehlern in der Kommunikation gekommen sein sollte wird gebeten, dies zu entschuldigen.

#### 11. Fragen/Äußerungen von Herrn K.

„Herr K erkundigt sich, wie die Stadt vorgehen wolle, wenn wegen möglicher Klagen der Grundstückseigentümer gegen das Umlegungsverfahren nicht zeitnah Eigenheime gebaut werden können. Wo gebe es Ausweichmöglichkeiten?“



Herr Achilles sagt, dass im neuen Flächennutzungsplan, der derzeit erstellt werde, neue Baugebiete definiert würden. Letztendlich entscheide der Stadtrat, wie es weitergehe. Es gehe im vorliegenden Fall darum, ob die Stichstraßen hergestellt werden sollen, wie es der B-Plan vorsehe, oder nicht. Wenn eine gewisse Maßnahme, wie der freiwillige Erwerb von Grundstücken nicht greife, könne ein Umlegungsverfahren durchgeführt werden. Dies sei vom Stadtrat für den südlichen Haferbreiten Weg entsprechend beschlossen worden“.

**Hinweis:** Jeder Grundstückseigentümer hat die Möglichkeit, gegen den Umlegungsplan Rechtsmittel einzulegen. Wenn dies geschieht, ist der Ausgang der Verfahren abzuwarten, sofern nicht der Umlegungsbeschluss mit einem Sofortvollzug angeordnet wird.

## 12. Fragen/Äußerungen von Herrn L.

Herr L. gibt in Bezug auf die Grundwasserstände zu bedenken, dass nicht jedes Jahr gleich sei. In einem Jahr gebe es mehr Niederschläge, dafür in den Folgejahren unter Umständen erheblich weniger. Es müsse nicht nur das Thema Hochwasser berücksichtigt werden, sondern auch die in diesem Gebiet teilweise recht hohen Grundwasserstände.

**Antwort:** Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter A. Ziffer 1 verwiesen.

## 13. Fragen/Äußerungen von Herrn R.

„Herr R. fragt, ob den Stadträten bekannt sei, dass es für die Anwohner eine besondere Härte darstelle, dass sie für zwei Straßen Erschließungsbeiträge zahlen müssten. Hinzu kämen dann noch die Kosten für das Umlegungsverfahren, sodass eine Mehrfachbelastung vorläge“.

**Antwort:** Ja. Dies ist eine unmittelbare Folge des geltenden Erschließungsbeitragsrechts, an das die Stadt gebunden ist. Es besteht eine Beitragserhebungspflicht. Die Stadt kann also nicht in derartigen Fällen auf die Beitragserhebung verzichten. Die zweite Erschließungsanlage wird aber gemäß § 9 Abs. 2 Erschließungsbeitragsatzung nicht mit der vollen Höhe veranlagt.

## 13. Fragen/Äußerungen von Frau H.

„Frau H. kommt auf das Schreiben der Umlegungsstelle zu sprechen. Demnach sei das Verfahren so weit fortgeschritten, dass eine erneute Ausweisung im Amtsblatt erfolgen solle. Danach hätten die Grundstückseigentümer einen Monat Zeit, um Widerspruch einzulegen. Sofern den Widersprüchen nicht abgeholfen werden könne, sei das Verfahren unanfechtbar. Seien diese Aussagen korrekt?“

Herr Achilles berichtet, dass zunächst ein Umlegungsplan und ein Umlegungsverzeichnis bekannt gemacht werden müssten. Sofern in diesem Zusammenhang keine Widersprüche eingelegt würden, werde die Umlegungsfläche beschrieben. Spezifische Aussagen hierzu könnte jedoch die Umlegungsstelle treffen. Es sei eine Minimierung der Kosten möglich, was die Umlegungsstelle den Bürgern bereits mitgeteilt habe. So müssten nach ihm vorliegenden Informationen die Vermessungs- und Notarkosten von der Umlegungsstelle getragen werden. Das Verfahren zur Umlegung an sich sei im Baugesetzbuch geregelt. Entsprechend müsse vorgegangen werden.“.



**Hinweis:** Die Frage ist damit beantwortet. Ergänzend muss erwähnt werden, dass gegen den Umlegungsplan bzw. Umlegungsbeschluss Rechtsmittel (Widerspruch) eingelegt werden können. Sofern dem Widerspruch nicht abgeholfen wird, kann dagegen Klage vor dem Verwaltungsgericht erhoben werden.

#### 14. Fragen/Äußerungen von Frau K.

„Frau K. möchte wissen, warum nicht eine Bebauung von Stendal-Süd in Betracht gezogen und forciert werde. Die Lage dieses Wohngebietes sei optimal. Zudem sei eine Erschließung vorhanden und müsste unter Umständen nur angepasst werden. Vielmehr wolle man im vorliegenden Fall auf Kosten der jetzigen Grundstückseigentümer ein Baugebiet schaffen.

Herr Achilles entgegnet, dass er noch kein Umlegungsverfahren erlebt habe, bei dem die Anwohner keinen Wertvorteil durch das Umlegungsverfahren erlangt hätten. Jeder Bürger hätte einen Wertvorteil, da aus seinem Gartenland ein Baugrundstück werde.

Bezug nehmend auf Stendal-Süd führt Herr Achilles aus, dass im Entwurf zum Flächennutzungsplan für die Zukunft weitere Flächen als Bauland definiert worden seien. Auch in Süd würde demnach die Möglichkeit einer Bebauung bestehen. Zwecks Forcieren müsse eine Entscheidung des Oberbürgermeisters getroffen werden. Eine Verlagerung vom Haferbreiten Weg nach Süd sei nicht ohne weiteres möglich. Für den Bereich südlich des Haferbreiten Weges läge ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, sodass einer Umsetzung des B-Plans grundsätzlich nichts entgegenstehe. Es sei zwar möglich, das Umlegungsverfahren einzustellen, was zur Folge hätte, dass der B-Plan aufgehoben werden müsse. Jedoch müsse man bedenken, dass auch im Falle einer Einstellung des Verfahrens Kosten entstehen würden, so zum Beispiel für die Rückabwicklung von Grundstückskäufen. Unabhängig davon sei Süd natürlich ein Thema. Es sei beabsichtigt, dass dort etwas passiere. Unklar sei jedoch, in welchem Zeitabschnitt dies geschehen werde.“

**Ergänzende Antwort:** Im Zuge der Ausweisung von B-Plänen hat die Hansestadt Stendal z.B. zur Kompensation von neuen Baugebieten (B-Plan Nördlicher Birkenweg) ursprünglich bebaubare Flächen als Grün- bzw. Gartenland ausgewiesen. Aus diesem Grund, wurde auch die Realisierung des B-Plans Süd-Süd-Westliche-Abrundung (Abschnitte 3 und 4) nicht weiter realisiert. Bei diesem B-Plan kam noch hinzu, dass es Probleme mit dem Vorhabenträger gab. Ferner wurde im Flächennutzungsplan nach dem Abriss der Großwohnanlagen in weiten Teilen von Süd Grünland ausgewiesen. Diese Entscheidung erfolgte aufgrund der damals bestehenden demographischen Entwicklung und der Tatsache, dass das Wohngebiet Süd bei der Bevölkerung in Stendal nur ein sehr geringes Ansehen hatte.

Dass im Zuge der Niedrigzinsphase der letzten Jahre eine gesteigerte Nachfrage für Bauland entstehen würde, war zum damaligen Zeitpunkt nicht absehbar. Ferner war nicht absehbar, dass sich die demographische Entwicklung in der Stadt nicht so dramatisch entwickeln würde wie prognostiziert. Aus diesem Grund wurde die Ausweisung von Baugebieten in Süd zunächst nicht weiter verfolgt. Überdies sind dort noch einige verfallene Großwohnanlagen vorhanden, deren künftige Entwicklung derzeit nicht absehbar ist und die dazu führen, dass ein Bau von neuen Einfamilienhäusern in Süd nach unserer Einschätzung derzeit wenig interessant sein dürfte. Grundsätzlich ist eine



Weiterentwicklung von Süd denkbar. Dazu müssen aber erst die Rechtsverhältnisse an den vorhandenen heruntergekommenen Großwohnanlagen geklärt werden.

#### **15. Fragen/Äußerungen von Frau I.**

„Frau I hätte gern gewusst, wie viele Umlegungsverfahren in Sachsen-Anhalt bisher durchgeführt worden seien. Zudem bemängelt sie fehlende konkrete Aussagen zum Verfahren an sich von der Umlegungsstelle.

Zur Anzahl der im Land bisher durchgeführten Umlegungsverfahren könne Herr Achilles keine Aussage treffen. Das Landesamt für Vermessung und Geoinformation habe ihm zwar mitgeteilt, dass derartige Verfahren bereits durchgeführt worden seien. Er wisse jedoch nicht wo. Er nehme zur Kenntnis, dass die Anwohner von der Umlegungsstelle bisher keine konkreten Aussagen erhalten hätten. Seitens der Umlegungsstelle hätte er jedoch anders lautende Informationen erhalten.

**Hinweis:** Die Frage ist damit beantwortet.

#### **16. Fragen/Äußerungen von Frau M.**

„Frau M fragt warum die Stadt plane, den Bebauungsplan zur süd-südwestlichen Abrundung aufzuheben. Beim Umweltamt läge wohl ein entsprechender Antrag vor. Zudem sei beim Baugebiet im Bereich der Straße „Zum Tannenwäldchen“ angeführt worden, dass es sich hier um ein Überschwemmungsgebiet handele. Der Bereich südlich Haferbreiter Weg sei nur 100 m von diesem Gebiet entfernt.

Herr Achilles begründet die Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des B-Plans „Haferbreite – Nord“ damit, dass neue Gesetzmäßigkeiten zu beachten seien. Außerdem seien die Probleme mit naturschutzrechtlichen Verhältnissen in diesem Bereich sehr groß gewesen. Im Ergebnis wären sehr hohe Kosten auf die Hansestadt Stendal zugekommen, weshalb man sich entschlossen habe, vom Verfahren Abstand zu nehmen. Zudem sei der Bereich Haferbreite - Nord nachträglich als HQ-100-Gebiet eingestuft worden. Im Vorfeld habe man die Grundstückseigentümer befragt, inwieweit sie bereit wären, Teile ihrer Grundstücke zu veräußern. Die Bereitschaft hierzu sei äußerst gering gewesen. All dies habe zur Einstellung des Verfahrens geführt. Er gibt noch einmal zu bedenken, dass es sich bei dem B-Plan südlich des Haferbreiten Weges um einen rechtskräftigen B-Plan handele und nicht um einen in Aufstellung befindlichen.

Süd betreffend erklärt er, dass vormals ein entsprechender B-Plan aufgestellt worden sei. Die vorderen Bereiche seien auch bebaut worden. Für den hinteren Bereich hätten sich jedoch keine Interessenten gefunden, weshalb dieser B-Plan aufgehoben worden sei“.

**Hinweis:** Die Frage ist damit beantwortet.

#### **17. Fragen/Äußerungen von Herrn Stadtrat Hofer.**

„Stadtrat Hofer fragt, wie viele Anlieger der Stichstraße westlich der Pferdemärsche zwecks des Umlegungsverfahrens angeschrieben worden seien. Wie viele davon hätten die Umlegung nicht gewollt?

Herr Achilles meint sich zu erinnern, dass über 46 Grundstückseigentümer angeschrieben worden seien, wobei 2 Personen Widerspruch eingelegt hätten.



Stadtrat Hofer resümiert, dass es doch einige Anwohner gebe, die das Umlegungsverfahren befürworten würden. Er erkundigt sich, ob man das Umlegungsverfahren ggf. auf einzelne Stichstraßen begrenzen könne.

Herr Achilles antwortet, dass dies intern geprüft werden müsse“.

**Hinweis:** Die Frage ist damit beantwortet.

#### **18. Fragen/Äußerungen von Frau Stadträtin Kunert.**

„Stadträtin Kunert schlägt vor, die Stadtratsmitglieder in diese internen Beratungen einzubeziehen. Sie bemängelt, dass Herr Achilles vor einigen Wochen andere Aussagen getroffen hätte. So habe er beispielsweise gesagt, dass man sich mit den Betroffenen zusammensetzen wolle. Es sei klar, dass man sich nicht mit allen betroffenen Grundstückseigentümern zusammen an einen Tisch setzen könne. Denkbar sei aber, dass man Parzellen bilde und die Anlieger der jeweiligen Parzellen einlade, um mit ihnen die Kostenfragen erörtern zu können.

Nach Aussage von Herrn Achilles sei zunächst überlegt worden, eine Bürgerversammlung durchzuführen. Er verweist diesbezüglich auf das Schreiben an Stadtrat Weise. Vom Oberbürgermeister, der Verwaltung und dem Landesamt für Vermessung und Geoinformation sei aber entschieden worden, dass eine konkrete Information der einzelnen Bürger sinnvoller sei als große Veranstaltungen. Dies sei dem Bürger dienlicher“.

**Hinweis:** Die Fragen sind damit beantwortet. In der Sitzung des HPA am 25.06.2018 wurde ferner festgelegt, dass eine Einwohnerversammlung durchgeführt werden soll.

#### **19. Fragen/Äußerungen von Herrn Stadtrat Schlafke.**

„Stadtrat Schlafke wirft die Frage auf, ob die Hansestadt Stendal als Auftraggeber nicht von der Umlegungsstelle verlangen könne detailliert zu erfahren, wann die Bürger informiert würden. Außerdem wäre es sinnvoll, wenn der Hansestadt Stendal ein Zeitplan zum Umlegungsverfahren zur Verfügung gestellt werden könne, an welchem man sich orientieren könne.

Herr Achilles erklärt, dem Planungsamt sei mitgeteilt worden, dass die Wertermittlung derzeit durchgeführt werde. Er werde diesbezüglich aber noch einmal nachhaken. Auf der Grundlage der Wertermittlung würden die Bürger entsprechend informiert. Ein genauer Zeitpunkt sei dem Planungsamt bisher nicht benannt worden“.

**Hinweis:** Die Frage ist damit beantwortet.

#### **20. Fragen/Äußerungen von Herrn M.**

Herr M. erkundigt sich noch einmal nach dem B-Plan für den Bereich südlich des Haferbreiten Weges von 1994. Sei dieser für alle Zeit gültig oder müsse er zeitnah umgesetzt werden? Seit der Aufstellung des B-Plans seien mittlerweile 24 Jahre verstrichen.

Herr Achilles sagt, dass der B-Plan im Jahr 2003 rechtskräftig geworden sei. Sofern eine Umsetzung des B-Plans nicht mehr realistisch sei, sollte er aufgehoben werden. Aus



diesem Grund müsse man die B-Pläne regelmäßig auf Gültigkeit und Notwendigkeit überprüfen. Im vorliegenden Fall hätte man zunächst versucht, die erforderlichen Flächen für die Straße im freien Verfahren zu erwerben. Sofern alle Anlieger entsprechende Flächen an die Stadt veräußert hätten, hätte man das Umlegungsverfahren nicht durchzuführen brauchen. Im Umlegungsverfahren würden jedoch auch unzureichende Grundstückszuschnitte korrigiert“.

**Hinweis:** Damit ist die Frage beantwortet.

## 21. Fragen/Äußerungen von Herrn B.

„Herr B. kommt noch einmal auf seine Frage von vorhin zurück. Warum habe die Stadt seinem Vater für die Fläche, die dieser verkaufen wollte, nur 2,56 €/m<sup>2</sup> geboten, obwohl das Grundstück laut Gutachten mehr wert gewesen sei?“

Frau Tüngler führt aus, dass die Fläche als Straßenfläche hätte erworben werden sollen. Straßenflächen hätten zum damaligen Zeitpunkt einen Wert von 5,00 DM/m<sup>2</sup>, also 2,56 €/m<sup>2</sup>, gehabt, weswegen die Stadt nicht einen höheren Preis hätte bieten können. Sie berichtet, dass alle Bürger zwecks Veräußerung von Grundstücksflächen an die Stadt angeschrieben worden seien. Einige hätten erst gar nicht geantwortet. Andere hätten sofort abgelehnt. Aber etwa 2/3 der betroffenen Bürger hätten sich bereit erklärt, Flächen für den Bau von Straßen zu diesen Konditionen an die Stadt zu verkaufen, auch unter dem Aspekt, dass sie ihr Grundstück später vielleicht einmal teilen und als Bauland veräußern“.

**Ergänzende Antwort:** Das war der damalige Verkehrswert. Im Übrigen wird auf die obige Antwort verwiesen.

## II. Wurfzettel Bühnemann

Herr Bühnemann ist mit einem Wurfzettel an die Öffentlichkeit getreten, der einige fehlerhafte Aussagen enthält, die der Korrektur bedürfen:

In dem Wurfzettel finden sich folgende Aussagen:

1. „ Die Stadt will Ihnen vermitteln, dass bei diesem Umlegungsverfahren, keine weiteren Kosten auf Sie zukommen, egal ob Sie bereits Ihren Anteil für die Straße abgegeben haben oder nicht“.

**Stellungnahme:** Diese Aussage ist unzutreffend: Nach Abschluss des Umlegungsverfahrens ist der Umlegungsvorteil gemäß §§ 57 ff. BauGB auszugleichen. Ferner fallen nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge an, die von den Eigentümern der Anliegergrundstücke zu tragen sind. Durch das Umlegungsverfahren erlangen die betroffenen Grundstücke aber einen deutlichen Wertanstieg. Ohne den bestehenden Bebauungsplan würde es sich bei vielen Grundstücken um nicht erschlossenes Grünland handeln, das gegenüber dem nach Abschluss des Umlegungsverfahrens vorliegenden Bauland nur einen Bruchteil an Wert hätte.



2. Ferner ist ausgeführt: „... im Rahmen des Umlegungsverfahrens wird ein Flurstück mit 1000 qm mit einem Verkehrswert von 10 €/m<sup>2</sup> in die Umlegungsmasse eingeworfen. Der Einwurfswert ist somit 10.000 Euro. Nun wird durch die mit der Umlegung betraute Stelle ermittelt, dass der Verkehrswert des Grundstücks auf 100 €/m<sup>2</sup> steigt. Damit steigt der Verkehrswert des Grundstücks auf 100.000 € an. Da der Einwurfswert 10.000 € ist, hat der Eigentümer nach der Umlegung nur Anspruch auf 10.000 € (dies entsprächen 100 qm) und die Kommune schöpft die restlichen 90.000 € (dies entsprächen 900 qm) als Umlegungsvorteil ab, wenn man den Umlegungsvorteil nicht durch Geld ausgleichen kann (Auszug von der Homepage von Herrn Dr. Bujatzeck)“.

**Stellungnahme:** Diese Ausführungen entbehren rechtlich jeglicher Grundlage und sind falsch. Falsch ist die Annahme, dass die Grundstücke mit einem Wert von 10 €/m<sup>2</sup> eingelegt werden. Zum Zeitpunkt des Beginns des Umlegungsverfahrens handelte es sich bei den Grundstücken im B-Plan Gebiet (mit Ausnahme der Straßenflächen) bereits um Bauerwartungsland, das mit einem deutlich höheren Wert eingelegt wird. Erfahrungsgemäß beläuft sich der aus den Umlegungsverfahren resultierende Mehrwert auf einen Betrag von 3 bis 5 €/m<sup>2</sup>. Diese Kosten werden deutlich durch die Wertsteigerung der Grundstücke übertroffen.

3. Dem Wurfzettel sind noch zwei Seiten beigelegt, die mit „Beispielrechnung für die Abzocke der Eigentümer im geplanten Umlegungsverfahren“ überschrieben sind.

**Stellungnahme:** Die in den Beispielen genannten Werte entsprechen nicht belastbaren Werten. Sie sind deutlich übersetzt. Daher wird es voraussichtlich bei den unter Ziff. 2 genannten Kosten bleiben. Eine endgültige Aussage zum Umlegungsvorteil kann erst nach Abschluss des Verfahrens erfolgen.

Richtig ist, dass neben im Rahmen der Erschließung des Gebietes weitere Kosten auf die Eigentümer zukommen. Es handelt sich hierbei um die Kosten für den Hausanschluss und die Erschließungsbeiträge. Diese Kosten fallen aber bei allen seit der Wende im Stadtgebiet durchgeführten Erschließungsmaßnahmen an und stehen rechtlich nicht unmittelbar im Zusammenhang mit dem Umlegungsverfahren.

Erschließungskosten fallen immer für die Anliegergrundstücke an, die an der jeweiligen Erschließungsstraße liegen und baulich nutzbar sind. Es liegt im Entscheidungsbereich eines jeden Grundstückseigentümers, die Grundstücke nach Abschluss der Umlegung zu veräußern oder nicht. Wer sich gegen eine Veräußerung entscheidet muss aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) dennoch die anfallenden öffentlichen Lasten tragen. Wer dazu wirtschaftlich nicht in der Lage ist, kann (zur Vermeidung erheblicher Härten im Einzelfall) bei der Hansestadt Stendal einen Antrag auf Stundung (Stundung mit Ratenzahlung) oder zur Vermeidung einer Unbilligkeit im Einzelfall, einen Antrag auf Erlass stellen. Man muss aber in diesem Zusammenhang erwähnen, dass ein Erlass nur in wenigen Ausnahmefällen rechtlich in Betracht kommt.

### III. Schreiben von Dr. B. vom 20.Juni 2018

Es liegt ein Schreiben von Herrn Dr. B. vom 20.06.2018 vor. Dieses Schreiben wurde an zwei Fraktionen gesandt. Es ist bislang nicht veröffentlicht. Daher wird der Verfasser aus Gründen des Datenschutzes nicht namentlich erwähnt. Zu dem Schreiben hat die



Verwaltung Herrn Fraktionsvorsitzenden Röxe am 03.07.2017 eine Stellungnahme abgegeben, die als **Anlage 1** anliegt.

#### **IV. Einwohnerfragestunde im HPA am 25.06.2018**

##### **1. Fragen von Herrn B.**

Gibt es verlässliche Zahlen zum Umlegungsverfahren (UV) Haferbreiter Weg? Wie viele Baugrundstücke stehen effektiv nach dem UV zur Verfügung (werden verkauft werden)?

**Antwort:** Nach dem aktuellen Stand stehen nach Abschluss des Umlegungsverfahrens und der Erstellung der Erschließungsanlagen im B-Plangebiet „Südlicher Haferbreiter Weg“ ca. 95 zusätzliche, potentielle Baugrundstücke zur Verfügung.

Herr B. verweist auf sein Schreiben an Herrn Stadtratsvorsitzenden Weise, welcher zwei Fragen komplett nicht beantwortet hat. Er versteht nicht warum nicht auf die Fragen geantwortet worden ist.

**Antwort:** Richtig ist, dass die von der Verwaltung für Herr Stadtratsvorsitzenden Weise formulierte Antwort nicht alle aufgeworfenen Fragen beantwortet. Dabei handelt es sich in erster Linie um die Fragen nach der Hochwasserproblematik. Dazu wird auf die Ausführungen unter A. 1 verwiesen.

##### **2. Fragen Herr B.**

Vor etwa 3 Monaten hat dieser seinen Einspruch eingelegt und erklärt, dass sein Grundstück nicht zu Bebauung zur Verfügung steht. Wann wird dieses registriert und aus dem Baukataster entfernt? Bis jetzt sind alle Grundstücke potentielle Baugrundstücke, was demnach nicht mehr zu trifft.

**Antwort AL 61:** Das wird laufend aktualisiert. Er geht davon aus, dass das jetzt abgeschlossen ist. **Hinweis:** Damit wurde die Anfrage in der Sitzung beantwortet.

##### **3. Fragen Herr I.**

Seine geschriebenen Einsprüche wurden teilweise erst nach 3 Jahren beantwortet. Dabei ging es ihm um die Straße und der Entwässerung und Tieferlegung der alten Grundstücke usw. Ihm wurde zugesichert, dass die Straßen erhalten werden und dem Firmen auch diesbezüglich Auflagen auferlegt werden. Er spricht hierbei um die Straße Zur Weide. Hier sehe es fürchterlich aus. Man solle nicht immer nur neue Straßen bauen sondern auch die alten erhalten.

**Antwort:** Im Zuge der Umsetzung des B-Plans werden die dort ausgewiesenen Erschließungsanlagen entsprechend den Vorgaben des B-Plans neu errichtet. Die bisher vorhandenen Straßen entsprechen nicht dem in der Hansestadt Stendal üblichen Ausbauzustand und müssen daher mittelfristig erstmalig hergestellt werden. Im Bereich des B-Planes Grindbucht kam es bereits zu ähnlichen Konstellationen.

##### **4. Frau H.**



Wird es noch eine Möglichkeit der Darstellung geben, damit die Stadträte auch richtig verstehen, was die Bürger bedrückt. Ein Austausch mit dem Vermessungsamt ist gewünscht. Viele wünschen sich den Stopp des UV. Sie wünscht sich Gelegenheit, länger mit den Verantwortlichen die Probleme zu erörtern.

**Antwort in der Sitzung:** Der Vertreter des Oberbürgermeisters wird dies mit dem Stadtratsvorstand absprechen, da im Stadtrat eigentlich kein Rederecht für Bürger besteht. Die Fragen könnten dann von Mitarbeitern der Umlegungsstelle beantwortet werden.

**Hinweis:** Am 24.07.2018 findet um 17.00 Uhr eine Bürgerversammlung statt, in der interessierte Bürgerinnen und Bürger ihre Fragen an die Umlegungsstelle und die Verwaltung stellen können.

**5. Herr J.**

Er kann Herrn Güssau nicht verstehen. Wenn ein Bürger eine Anfrage schickt, bekomme er das in Kopie. Er als Stadtrat müsste diese Informationen erhalten. Sonst wäre ein Stadtrat nicht arbeitsfähig. Er erwartet eine Kommunikation, wenn ihm eine Antwort zu geschoben wird. Andere Fraktionen wüssten so etwas.

Seiner Meinung nach wird mit dem B-Plan Südliche Haferbreite ein adäquates Biotop geschaffen. Dies auch zu Lasten der Bürger. So wie auch die Planstraße. Ist das so?

In Borstel solle ein Biotop geschaffen werden. Er wünscht eine Antwort, ob dies korrekt sei.

**Antwort:** Ausweislich der Festsetzungen im B-Plan ist eine Ausgleichsmaßnahme in Borstel geplant. Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahme werden nicht auf die Eigentümer im B-Plan Gebiet umgelegt. Diese Kosten trägt die Stadt.

**6. Herr B.**

Seit 2009 kein Kontakt mehr mit Verwaltung zwecks des Verfahrens. Im letzten Schreiben von 2009 war von einem Umlegungsverfahren nicht die Rede.

Besteht aus Sicht des Stadtrates überhaupt der Wunsch sich zu äußern? Er wünsche sich den Austausch mit Bürgern, Vertretern der Umlegungsstelle und des Stadtrates in einem Gespräch.

**Antwort:** In der Vergangenheit hat die Verwaltung versucht, die Flächen für die Erschließungsanlagen zu erwerben. Bereits in der Begründung des B-Planes ist auf ein mögliches Umlegungsverfahren hingewiesen worden (siehe dazu Begründung zum B-Plan Seite 19). Dort ist ausgeführt:

„..... allerdings müssen die Eigentümer auch bereit sein, die für die straßenmäßige Erschließung erforderlichen Flächen an die Stadt zu veräußern, andernfalls wären diese Flächen durch ein formelles Umlegungsverfahren zu erwirken. .... „

Hat der Stadtrat Interesse daran sich mit den Bürgern zu unterhalten?



**Antwort:** Zunächst werden die gestellten Fragen beantwortet. Danach kann in der Bürgerversammlung am 24.07.2018 ein Dialog zwischen den Bürgerinnen und Bürgern und der Verwaltung/dem Stadtrat erfolgen.

## 7. Frau K

Umlegungsverfahren voll im Gange, in drei Teile aufgeteilt. Möchte wissen, ob ein Stadtratsmitglied schon den Antrag gestellt hat, das Umlegungsverfahren so lange anzuhalten – nicht abubrechen, bis der Fragenkatalog der Betroffenen umfassen beantwortet ist.

**Antwort:** Nein.

Warum wurde im Vorfeld keine Bürgerbefragung durchgeführt, wer von den Eigentümern überhaupt Grundstücksteile verkaufen wolle.

Wenn die Straße gebaut wird, werden Grundstücke „beschädigt“ – in ihrem Fall ist der Teich betroffen, den es an der jetzigen Stelle nicht mehr geben können wird, da die neu zu bauende Straße hindurchläuft. Wird dieser auf dem dann verbleibenden Grundstück, auf Kosten der Stadt, neu gebaut? Auf anderen Grundstücken gibt es sicherlich ähnlich gelagerte Fälle. Herr SR Hofer sprach in einer vergangenen Sitzung davon, dass ihn pro Woche etwa zwei Anfragen von Bauwilligen eingehen (wären 112-156 Anfragen pro Jahr).

Wieso sind diese Bauanfragen nicht an das zuständige Planungsamt weitergeleitet worden, so dass der Bedarf auch in der Verwaltung aktenkundig wird?

Woher kommen die Bauanfragen; Stendaler, Tangermünder oder ganz Auswärtige?

**Antwort:** Die Fragen wurden in einem gesonderten Schreiben konkretisiert. Die Antworten sind unten **unter V. enthalten**.

## 8. Stadtrat Röxe

SR Röxe möchte wissen, welchen finanziellen Schaden die Stadt nimmt, wenn das Umlegungsverfahren angehalten/ausgesetzt wird, bis die Fragen geklärt sind (4-5 Monate); z.B. Regressforderungen der Umlegungsstelle wg. der Verzögerung? Antwort erbittet er bis zum Stadtrat am 09.07.

**Antwort:** Es entstehen vertretbare Mehraufwendungen für das Verfahren, die aktuell nicht beziffert werden können.

## 9. Stadtrat Wollmann

SR Wollmann leitet Fragen/Hinweise an Verwaltung zur rechtlichen Prüfung weiter; Beantwortung erbittet er bis zum Stadtrat:

Die Zahlung der Anliegerbeiträge für den Ausbau der Stich- und Anliegerstraßen werden zu Lasten der Hansestadt Stendal so lange zinsfrei gestundet, bis das betroffene Grundstück

a) vom Eigentümer selbst bebaut wird, oder



b) an einen neuen Eigentümer verkauft bzw. übertragen wird.

Für die Ermittlung der Anliegerbeiträge werden die Kosten für die Errichtung einer Baustraße nicht berücksichtigt.

**Antwort:** Nach den einschlägigen Regelungen des KAG kann in den angesprochenen Fällen eine zinsfreie Stundung nicht erfolgen. Billigkeitsmaßnahmen können nur in den Fällen erfolgen, in denen eine individuelle finanzielle Härte vorliegt. Wer sich entscheidet, sein Grundstück nicht zu veräußern kann dies nicht als Grund für eine Billigkeitsmaßnahme heranzuführen, wenn er die öffentlichen Lasten (Umlegungsvorteil oder Erschließungskosten) nicht tragen kann. Der Stadtrat kann auch keinen anderslautenden Beschluss fassen.

## 10. Stadtrat Röxe

SR Röxe: ergänzt die Frage um den Punkt Stundung analog für den „Umlegungsvorteil“ für die Fälle in denen der Eigentümer keine Veräußerungsabsicht hat.

**Antwort:** Siehe die vorstehende Antwort.

## 11. Herr B.

Warum hat sich der Stadtrat entschieden, ein Umlegungsverfahren an das L VermGeo abzugeben und so jegliche Kontrolle über das Verfahren abzugeben? Der Umlegungsausschuss, der für Schlichtungen zuständig ist, ist auch ausschließlich über Dessau zu kontaktieren. Warum wurde nicht im Vorfeld versucht, mit den Eigentümern zu sprechen? Laut seiner letzten Information (Schreiben aus 2014), wurde im mitgeteilt, dass die Straße nur gebaut wird, wenn alle Eigentümer einem Verkauf zustimmen.

Es werden Zuständigkeiten zwischen Stadtverwaltung und Umlegungsstelle hin und her verwiesen. Er sei ratlos. Es gab ihm gegenüber Drohungen aus der Stadtverwaltung (Frau Bohne), wenn er nicht verkaufen würde, würde er enteignet werden.

Der Großteil der Anwesenden Bürger will nicht verkaufen.

Er möchte wissen, wo die 600 (abzgl. hier 100) Grundstücke sind, die in der Stadt zu Bebauung bzw. Entwicklung zu Bebauung zur Verfügung stehen.

**Antwort:** Im Fall von Herrn B kam ein Erwerb der Straßenflächen nicht zustande, weil es nicht gelang, sich über die Nebenkosten (Kostenersatz für Zäune und Pflanzen) zu einigen. Richtig ist, dass das Umlegungsverfahren durch eine Behörde in Dessau geführt wird. Die Übertragung auf das Landesamt erfolgte, weil diese Behörde die für das komplexe Verfahren erforderliche Fachkunde hat. Deren Mitarbeiterinnen sind aber von Stendal aus erreichbar und auch oft in Stendal vor Ort. Die Zuständigkeiten der Stadt bzw. der Umlegungsstelle sind klar abgegrenzt. Etwaige Unklarheiten können nur an Hand des Einzelfalles geprüft werden.

Die mündlichen Aussagen der ehemaligen Mitarbeiterin der Stadt sind keine Drohung sondern nur ein rechtlicher Hinweis auf mögliche Handlungsformen der Verwaltung.

Die Lage der 600 im Stadtgebiet bebaubaren Grundstücke ist aus dem Baulandkataster ersichtlich, das im Internet auf der Homepage der Stadt eingesehen werden kann.



**12. Frau B.**

Möchte wissen, wo die anderen 500 Bauplätze sind und ob auch „Süd“ mit erfasst ist.

**Antwort in der Sitzung durch Herrn Achilles:** Für im Baulandkataster ausgewiesene potentielle Bauplätze, die immer mit einem B-Plan beplant sind und auf die die Stadt größtenteils keinen direkten Zugriff hat. Diese stehen nur theoretisch zur Verfügung. In Süd ist die Stadt Eigentümer einiger Flächen, die nach § 34 BauGB bebaut werden könnten. Dies sei auch mittelfristig geplant.

**13. Frau I.**

Beklagt, dass sie augenscheinlich als Bauwillige im Baulandkataster geführt wird, was nicht stimmt und sie meint, dass sie da nicht heraus käme. Wundert sich, dass im Vorfeld keine Absprachen hierzu mit den Eigentümern getätigt wurden.

**Antwort:** Im Baulandkataster der Hansestadt Stendal werden alle potentiell bebaubaren Grundstücke aufgeführt. Wer sein Grundstück nicht verkaufen möchte kann einen formlosen Antrag an die Verwaltung stellen. Dann wird das Grundstück aus dem Baulandkataster entfernt.

**14. SR Dahlke**

Kritisiert die Praxis der Drohung mit Enteignung um Druck auf den Eigentümer aufzubauen, um ein gewünschtes Verhalten zu erreichen. Hätte hierzu gern eine schriftliche Stellungnahme.

**Antwort:** Die Anschreiben der Verwaltung enthalten keine Drohung, dass Grundstücke enteignet werden. Wenn in Gesprächen auf die Möglichkeit der Enteignung hingewiesen wurde, so stellt dies keine Drohung sondern einen Hinweis auf eine mögliche Handlungsweise dar.

**V. Anfragen von Frau B. und Herrn W.K. Anwohner der Pferdemärsche vom 28.06.2018.**

Die Fragesteller haben ihre Anfrage aus dem HPA vom 25.06.2018 nachträglich wie folgt präzisiert.

1. Im ASE (Ausschuss f. Stadtentwicklung) am 13.06.2018 wurde den betroffenen Bürgern zugesichert sich der Sache noch einmal anzunehmen. Ist seitens der Fraktionen beantragt worden, das Umlegungsverfahren zu stoppen? Warum wird seitens der Verwaltung das Verfahren nicht ausgesetzt, bis die Fragen der betroffenen Bürger beantwortet sind?

**Antwort:** Das Verfahren wird nicht ausgesetzt, weil es sich bei vielen Fragen um Einwendungen gegen den B-Plan handelt, die damals hätten geltend gemacht werden müssen.

2. Warum wird keine Bürgerbefragung für das B-Plangebiet durchgeführt, um Gewissheit zu erhalten, wer will tatsächlich sein Teilgrundstück als Bauland bzw. an Bauwillige verkaufen, mit dem Wissen, dass er kostenmäßig in Vorleistung für Aufwertungs- und



Erschließungskosten treten muss?

**Antwort:** Das Umlegungsverfahren dient u.a. zur Beschaffung der Verkehrsflächen, damit die Erschließungsanlagen errichtet werden können. Die Umsetzung des B-Planes hängt rechtlich nicht davon ab, ob die Eigentümer Flächen veräußern möchten.

3. Warum muss der B-Plan, wie Herr Achilles im ASE darlegte, aufgehoben werden? Wäre nicht nur eine Änderung notwendig, in dem z. B. die Stichstraßen rausgenommen werden und als Ausgleichsflächen für die von der CDU/Landgemeinden-Fraktion beantragte Bebauung entlang der bestehenden Straßen zwischen Arnimer Damm und Haferbreiter Weg nimmt?

**Antwort:** Die Aufhebung eines B-Planes kommt unter anderem in Betracht, wenn sich die im Zeitpunkt der Beschlussfassung zugrunde liegenden Verhältnisse so grundlegend geändert haben, dass er sich rechtlich oder tatsächlich nicht mehr umsetzen lässt. Sofern man einen neuen B-Plan ohne die streitigen zusätzlichen Stichstraßen erlassen wollte, müsste dieser nach dem aktuellen Stand der Gesetzgebung erlassen werden. In diesem Fall ist fraglich, ob ein neuer B-Plan angesichts der neuen Anforderungen erlassen werden könnte. Der bisherige B-Plan hat Bestandsschutz und kann weiterhin umgesetzt werden.

4. Warum wird in Süd die Eigenheimbebauung nicht verfolgt?

**Antwort:** Diese Frage ist oben unter B I Ziffer 15 beantwortet.

5. Im ASE hat Herr Hofer behauptet, dass jede Woche bei ihm 2-3 Anfragen nach Bauland eingehen. Das sind im Jahr 112 bis 156 Anfragen. Ist das eine Behauptung oder kann er es belegen oder sind es immer Dieselben, die anrufen? Warum hat er diese Anfragen nach Bauland nicht ans Planungsamt bzw. an Herrn Achilles weiter geleitet? Dann hätte doch Herr Achilles nicht, wie am 18.03.18 in der VS zu lesen war, die, wie Herr Hofer behauptet, falschen Aussagen treffen müssen. Warum hat er diese Leute nicht auf die Immobilien-Messe geschickt? Bedeutet es, dass die Aussagen im Volksstimme-Artikel vom 10.01.2018 -Statistik, „Stendal schrumpft weiter“- auch falsch sind?

**Antwort:** Wir können keine Aussagen zu den Anfragen von Bauwilligen machen, die bei Herrn Stadtrat Hofer in seiner Eigenschaft als Gewerbetreibender eingehen. Dazu haben wir kein Datenmaterial. Gleiches gilt für die zweite Frage.

6. Wie viele Anfragen von Bauwilligen gibt es tatsächlich?

**Antwort:** Nach Aussage des Liegenschaftsamtes gab es dort in den letzten 2 Jahren ca. 20 Anfragen. Einige Interessenten haben dann später über einen Makler oder durch direkte Kontakte ein privates Grundstück bzw. ein Haus erworben. Nach Aussagen des Planungsamtes wurden 161 Anfragen (seit Jan. 2017) innerhalb des Baulandkatasters gestellt.

7. Altmark-Zeitung 12./13.06.2018 „Man muss vorbereitet sein“ - Landrat und Minister besuchen die 5. Hochwasserkonferenz in Arneburg – Hier wird gesagt... Risikogebiete besser sichern“!!  
a) Wie wird gesichert?

**Antwort:** Ich verweise auf meine Ausführungen unter A Ziff. 1.

- b) Die Elbe und damit auch ihr Nebenflusssystem sind immer präsent und damit auch



die davon ausgehende potentielle Gefahr. Und wir versiegeln hier die Flächen in Größenordnungen?

**Antwort:** Die Problematik des Hochwassers ist oben unter A 1 behandelt. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

c) Gibt es aktuelle Gutachten?

**Antwort:** Nein. Zu den Auswirkungen der weiteren Versiegelung gibt es keine Gutachten. Da das Thema der Versickerung bereits Gegenstand des B-Plan-Beschlusses war und sich die Problematik nicht geändert hat, muss diese Frage nicht durch ein neues Gutachten untersucht werden.

8. Wie erfolgt die Regenwasserentwässerung, da abweichend von den Festlegungen des B-Planes die Einleitung in die Uchte (ursprünglich vorgesehene Kanalisation) durch die Untere Wasserbehörde nicht mehr genehmigt wird und die 8 m breite Stichstraße/Planstraße für die Errichtung von Mulden nicht ausreichend sein wird?

**Antwort:** Die technische Lösung ist oben unter A Ziffer 3 dargestellt.

a) Welche zusätzlichen Kosten entstehen daraus?

**Antwort:** Die genaue Höhe der Kosten kann erst festgelegt werden, wenn die Straßen projektiert und gebaut sind.

7. Wenn wir tatsächlich zwangsläufig verkaufen müssen, wird uns dann der anzusetzende Quadratmeterpreis vorgeschrieben?

**Antwort:** Nein: Die Kaufpreisbildung ist Angelegenheit der Parteien des Grundstückskaufvertrages, sofern an einen Privatkäufer veräußert wird. Fall beabsichtigt ist, das Grundstück an die Stadt zu verkaufen, werden wir den Verkehrswert auf der Grundlage eines amtlichen Verkehrswertgutachtens bezahlen.

8. Bei der Errichtung der Stichstraße zwischen der Pferdemärsche und Zur Weide entsteht uns ein Schaden in Größenordnungen, da unser Badeteich, der schon in den 90iger Jahren entstanden ist, abgerissen wird.

a) Hat man sich tatsächlich im Vorfeld mit den Gegebenheiten auseinander gesetzt?

**Antwort:** Ja.

b) Wer ermittelt den Entschädigungswert?

Der Entschädigungswert wird durch einen Gutachter ermittelt.

c) Erstellt das Gutachten ein unabhängiger Gutachter?

d) Haben wir Mitspracherecht bei der Auswahl des Gutachters oder wird er uns vorgeschrieben?

**Antwort zu c und d:** Es muss sich um einen unabhängigen und vereidigten Sachverständigen handeln. Wir werden versuchen, uns mit den betroffenen Anliegern auf einen Gutachter zu einigen.

d) Wann erfahren wir von dem Entschädigungswert?



**Antwort:** Genaue Angaben dazu können erst gemacht werden, wenn das Gutachten vorliegt.

- e) Oder wird uns seitens der Stadt ein adäquater Teich auf dem uns verbleibenden Grundstück errichtet?

**Antwort:** Sie haben wahlweise Anspruch auf Wertersatz oder auf Naturalrestitution. Letzteres bedeutet, dass die Stadt Ihnen einen neuen adäquaten Teich herstellt.

**VI.** Am 01.07.2018 erreichte uns folgende Mail von Frau M.

Guten Tag, unsere Fragen zur Umlegung wie laut Hauptausschuss mit Herrn Kleefeldt besprochen:

1. Warum wurde dem Antrag eine Bebauung an bestehenden Straßen zur Weide , Pferdemärsche z.B. über die Frischluftschneise hinaus nicht zugestimmt - statt dessen soll an den 3 Planstraßen auf ca. 500 Meter eine intakte Flora und Fauna mit unzähligen großen Bäumen darunter auch viele 50-80 jährigen Bäumen unwiederbringlich zerstört werden, die der Stadt sicher viel mehr Frischluft bringen?

**Antwort:** Sofern im Plangebiet für die Bebauung oder die Verkehrsflächen Bäume gefällt werden, ist dies eine logische und notwendige Folge der Umsetzung des B-Planes.

2. Warum wird das Wohngebiet Süd mit ihrer bestehenden Infrastruktur nicht attraktiver gemacht und durch die Stadt aktiv beworben und vermarktet?

**Antwort:** Dazu wird auf die Antworten B I Ziffer 15 verwiesen.

3. Wie soll die Entwässerung des Gebietes erfolgen? Gibt es dazu gültige Pläne zumal es sich um ein Überschwemmungsgebiet handelt und in regenreichen Zeiten das Grundwasser bis an die Oberfläche steigt, zumal ein ehemals bestandener Graben zugeschüttet wurde - wie soll also der Vernässung des Gebietes entgegengewirkt werden?

**Antwort:** Die Regenentwässerung soll durch Versickerung auf den bestehenden Flächen erfolgen. In regenreichen Zeiten kann dies dazu führen, dass die Versickerung aufgrund des hohen Grundwasserspiegels verzögert wird. Es ist richtig, dass dies in Einzelfällen temporär zu Problemen führen kann.

4. Warum wurden die Bürger bei der geplanten Umlegung nicht einbezogen d.h. warum gab es keine Information an die betroffenen Bürger - zumal der überwiegende Teil nicht am Verkauf der Flächen interessiert ist sondern weiter die Natur erhalten möchte.

**Antwort:** Die Umlegungsstelle hat alle Anlieger schriftlich informiert. Daher wurde bislang von einer Bürgerversammlung abgesehen. Aufgrund der aktuellen Entwicklung findet am 24.07.2018 eine Bürgerversammlung zu diesem Thema statt, in der hoffentlich die bestehenden Fragen geklärt werden können, soweit dies nicht im Vorfeld geschehen ist.

5. Liegt hier eventuell eine laut Gesetz verbotene Vorratserschließung vor zumal viele Eigentümer ihre Grundstücke nicht verkaufen wollen? - ist eine solche



Erschließung auf Kosten der Bürger gesetzeskonform?

**Antwort:** Eine Vorratserschließung liegt nicht vor. Hier handelt es sich um Erschließung im Zuge der Umsetzung eines B-Planes. Dies stellt keine Vorratserschließung dar.

Ich erlaube mir noch folgenden Hinweis. Bei diesem Schreiben handelt es sich nicht um eine Zusicherung i.S. des § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz. Ansprüche können also aus diesem Schreiben gegenüber der Stadt nicht abgeleitet werden.

Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Klaus Schmotz  
Oberbürgermeister

