

Teil A**Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 15.07.2020 bis 31.08.2020**

Lfd.Nr.	Eingangsdatum	Anregungsgeber	Einwendung	Abwägung
1	26.08.2020	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Referat 24 Neustädter Passage 15 06112 Halle	<p>Bereits zum Planungsstand des Vorentwurfes vom 15.11.2017 der 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ habe ich mit der Stellungnahme vom 24.01.2018 (Az. 24.21 -20221/31 - 00544.1) festgestellt, dass diese Planung nicht raumbedeutsam und eine landesplanerische Abstimmung hierfür demnach nicht erforderlich ist.</p> <p>Nach Prüfung der mir nunmehr zum Planungsstand des Entwurfes vom 05.12.2019 vorgelegten Planfassung halte ich die Feststellung vom 24.01.2018 weiterhin aufrecht.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gemäß § 16 LEntwG LSA das Raumordnungskataster (ROK) des Landes Sachsen-Anhalt. Die Erfassung aller in Kraft gesetzten Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen ist u. a. Bestandteil des ROK. Ich bitte Sie daher, mich von der Genehmigung/Bekanntmachung der o. g. Bauleitpläne und städtebaulichen Satzungen durch Übergabe einer Kopie der Bekanntmachung und der in Kraft getretenen Planung einschließlich der Planbegründung in Kenntnis zu setzen.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
2	12.08.2020 (Mail)	Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Referat 204 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)	<p>Referat Naturschutz, Landschaftspflege, Umweltbildung</p> <p>hiermit übersende ich Ihnen die Stellungnahme des Referates 407 zum o.g. Bebauungsplan:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.

	<p>27.08.2020 (Mail)</p> <p>27.08.2020 (Mail)</p> <p>14.08.2020</p>	<p>Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Referat 204 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p>	<p>Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den hier benannten Bebauungsplan vertritt die Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg.</p> <p>Hinweis: Umweltschadensgesetz und Artenschutzrecht sind zu beachten. Ich verweise in diesem Zusammenhang 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.</p> <p>Referat Wasser Wahrzunehmende Belange in Zuständigkeit des Referates 404 Wasser werden nicht berührt.</p> <p>Referat Immissionsschutz Gegenstand der 1. Änderung des nahezu vollständig realisierten Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Festsetzungen durch Änderung der anrechenbaren Bauflächen für die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie eine Korrektur der festgesetzten Verkehrsflächen anhand der tatsächlich gebauten Straßen und Wege</p> <p>Belange der Oberen Immissionsschutzbehörde werden von der Änderung nicht berührt.</p> <p>Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe Die Bundesrepublik Deutschland hat sich mit der Unterzeichnung der Welterbekonvention am 23.11.1976 verpflichtet, die innerhalb ihrer Grenzen befindlichen Weltkulturerbestätten zu erfassen, zu schützen, in Bestand und Wertigkeit zu erhalten und seine Weitergabe an künftige Generationen sicherzustellen. Schutz und Pflege von Kulturdenkmalen obliegt in Deutschland den einzelnen Bundesländern. In Sachsen-Anhalt nimmt im Landesverwaltungsamt das Referat Denkmalschutz, UNESCO-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
--	---	---	---	--

		<p>Landesverwaltungsamt Sachsen Anhalt Referat 204 Ernst-Kamieth-Straße 2 06112 Halle (Saale)</p>	<p>Weltkulturerbe, die von der Landesregierung übertragene Aufgabe wahr, zu prüfen, ob die Verpflichtungen aus der Welterbekonvention bei allen, die Welterbestätten betreffenden Planungen und Vorhaben, in angemessener Form berücksichtigt werden, § 1 Abs. 2 DenkmSchG LSA. Dies gilt auch für die erst nominierten Stätten oder geplante Erweiterungen vorhandener.</p> <p>In der Planungsregion der Lutherstadt Wittenberg befindet sich die UNESCO-Weltkulturerbestätte „Luthergedenkstätte in Wittenberg“. Belange des Sachgebietes UNESCO-Weltkulturerbe sind durch das im Betreff bezeichnete Vorhaben jedoch nicht betroffen.</p> <p>Gegen die vorgelegten Planungen werden durch das Landesverwaltungsamt, Referat Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe (obere Denkmalschutzbehörde), derzeit keine Einwände erhoben.</p> <p>Bei weiteren Änderungen bitte ich jeweils um erneute Beteiligung.</p> <p>Vorsorglich weise ich darauf hin, dass das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, als Träger öffentlicher Belange (Kulturgüter) in jedem Fall beteiligt werden muss, §§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und 8 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA).</p>	
--	--	---	--	--

3	30.07.2020	Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	<p>FD Umwelt Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Hinweise: Insbesondere zur Prognose des auftretenden Verkehrslärms und den daraus abgeleiteten Lärmschutzmaßnahmen verweise ich auf die von der unteren Immissionsschutzbehörde abgegebene Stellungnahme, die Bestandteil der Stellungnahme des FD Bauordnung (63) vom 16.01.2018 (Az: 63-03965-2017-43) gegenüber der Lutherstadt Wittenberg, SE 1, ist.</p> <p>Durch die 1. Änderung des B-Plans N10 durch Erweiterung des Maßes der baulichen Nutzung und Aktualisierung festgesetzter Verkehrsflächen kommt es nur zu geringen Auswirkungen auf die Stadtstruktur, da kein komplettes Wohngebiet städtebaulich neu geordnet, sondern bei einem bestehenden Wohngebiet nur Details geändert werden. Die zu aktualisierenden öffentlichen Verkehrsflächen sind per se bereits im Rahmen der Erschließung des Plangebietes auf Grundlage des ursprünglichen B-Plans N10 realisiert worden. Es erfolgt diesbezüglich nur eine Korrektur der Plangrundlage dieser Verkehrsflächen.</p> <p>Es wird zusammenfassend festgestellt, dass durch die 1. Änderung des in Rede stehenden B-Plans keine zusätzlichen Belastungen zu erwarten sind. Daher sind auch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten. (Ansprechpartner: Herr (Name) Tel.: 479 837)</p> <p>FD Umwelt Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Im Rahmen der Beteiligung und Prüfung zur 1. Änderung N 10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ ist auch maßgeblich die tatsächliche und vollständige Umsetzung der zu ändernden Teilpläne A, B und C.</p> <p>Anlass der Änderung ist, dass die Festsetzungen in den rechtskräftigen Teilplänen des Bebauungsplanes N10 mit der Umsetzung nicht mehr übereinstimmen. Es erfolgte die Überschreitung der Grundflächenzahl in den</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Darstellung des Planinhalts, dazu ist keine Abwägung erforderlich</p>
---	------------	---	--	--

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>Bauparzellen. Ebenso stimmen im Plangebiet neu gebaute Straßen nicht mit den festgesetzten Verkehrsflächen überein. Laut Begründung besteht der Bedarf barrierefreier eingeschossiger Bebauung und Wohnansprüche, daher soll eine Anpassung der Festsetzungen durch Änderung der anrechenbaren Bauflächen für die maximal zulässige Grundflächenzahl erfolgen. Es sollen Anpassungen der Festsetzungen auf die neu gebauten Straßen erfolgen. Das Biotop nord-westlich des Plangebietes „öffentliche Grünfläche“ wird geändert und als Gehölzbestand „Auwald“ angepasst.</p> <p>Südlich der Grundstücke der Flurstücke 342, 343, 350 und 351 entlang Békéscaba-Straße soll ein Gabionenzaun in Höhe von 2 Metern als Schallschutz errichtet werden. Im Gartenbereich der nördlichen Grundstücke der Brettener Straße zur Dr.-Behring-Straße wurde ein Erdwall errichtet, der zur Abschirmung des Verkehrslärms dienen und baurechtlich legitimiert werden soll. Dieser Wall soll für die Anwohner als Hochbeete (maximal 1,20 Meter) in sechs Einzelsegmente, unterbrochen durch Wandelemente an drei Seiten gefangen zum Wohnhaus hin offen gestaltet nutzbar sein.</p> <p>Schutzgebiete, Biotope Das Plangebiet des Bebauungsplanes N10 "Wohnbebauung Lerchenberg" 1. Änderung befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches - im Innenbereich - der Lutherstadt Wittenberg.</p> <p>Es werden durch den Bebauungsplan keine NATURA2000-Gebiete (FFH- oder Vogelschutz-Gebiete), Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete noch flächenhafte Naturdenkmale überplant oder beeinträchtigt.</p> <p>Im Plangebiet selbst befindet sich nord-westlich ein besonders</p>	<p>Diese Festsetzung ist nicht Bestandteil der Planunterlagen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Wunsch nach dieser Einfriedungsmöglichkeit geäußert. Es erfolgte keine Aufnahme in die Textlichen Festsetzungen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes nach § 30 BauGB und nicht um den Innenbereich nach § 34 BauGB.</p> <p>Darstellung des Sachstandes, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis, dass nach § 30 Abs.2</p>
--	--	--	--	---

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>geschütztes Biotop was dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Abs. 2 BNatSchG unterliegt: 1. „...Sumpf- und Auenwälder...“ (entspr. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG). Gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope führen können, verboten.</p> <p>Artenschutz Aus artenschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegenüber dem Vorhaben. Die Einhaltung der Vorschriften und Verbote der § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Hinweis: Nicht zuletzt aufgrund des nord-westlich angrenzenden Auwald-Bereichs wird die in der Potentialanalyse vermutete gänzliche Abwesenheit von Arten der Vogelschutzrichtlinie in Zweifel gezogen. Allerdings wird mit der Einschätzung konform gegangen, dass durch die 1. Änderung des B-Plans sehr wahrscheinlich keine Auslösung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten sind.</p> <p>Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes N10</p> <p>Entsprechend dem Entwurf der 1. Änderung des B-Planes N 10 werden festgesetzte Grünflächen im westlichen Teil des Teilplanes B und Teilplan A in einem nicht unerheblichen Maße reduziert, was aus naturschutzrechtlicher Sicht erhebliche Bedenken darstellt und dem eigenen Ziel der Lutherstadt Wittenberg, ein vielfältiges, durchgrüntes, offenes, erlebbares Wohnquartier zu schaffen, fehlsläuft. Entgegen der Darstellung zur Begründung sollen dem Naturraum durch die neue Planung Flächen entzogen werden und als Wohnbaufläche zur Verfügung stehen. Damit geht die Bindung an Grünland verloren.</p> <p>Der bisherige Verstoß gegen die Festsetzungen des B-Planes durch</p>	<p>BNatSchG Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der Biotope (hier: Gehölzbestand G 40 als Teil des Biotops A081) führen können, verboten sind, wird in die Begründung Kap. 7.2.1.11 aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p> <p>Die Einschätzung der erheblichen Reduzierung der Grünflächen wird nicht geteilt. Die Reduzierung erfolgte angemessen, wie begründet dargestellt, in Abwägung des Freiraumverlustes gegen die Berücksichtigung der Wohnansprüche von Familien und barrierefreiem Bauen, vor allem unter demografischen Gesichtspunkten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass</p>
--	--	--	---	--

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>einige Grundstückseigentümer als auch die nicht durchgeführte Kontrollpflicht zur Einhaltung der Festsetzungen, kann nicht in vollem Umfang der Natur und Landschaft angelastet werden.</p> <p>Mit der Erweiterung der Wohnbaufläche und der Möglichkeit einer lockeren Bebauung auch außerhalb der Baugrenzen wird durchaus der Versiegelungsgrad erhöht. Dies zeigt sich bereits an der differenzierten Festsetzung zwischen den Grundstücken der Baufelder WA 1 - WA 4, WR 1 - WR 19 und der Baufelder WA 5 - WA 8, insbesondere WR 20 - WR 25 (Die restlichen Flächen dieser Grundstücke bleiben als private Grünflächen festgesetzt, um den notwendigen Grünanteil zu gewährleisten). Den notwendigen Grünanteil zu gewährleisten, müsste demzufolge auch bei den Wohnbauflächen WA 1 – WA 8, WR 1 – WR 19 und WA 5 - WA 8 sichergestellt werden.</p> <p>Die geplanten Festsetzungen sind aus naturschutzrechtlicher und – fachlicher Sicht zu überarbeiten.</p> <p>Bilanzierung Die Teilpläne sollen mit der 1. Änderung zu einem gesamten rechtskräftigen Bebauungsplanes N10 werden. Die Plangebietsgrenzen bleiben unverändert.</p> <p>Im Frühjahr 2004 wurde eine vom Bebauungsplan N10 unabhängige Bestandserfassung zur Flora und Fauna im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes N10 „Wohnbebauung Lerchenberg“ durchgeführt. Daraus erfolgte die Ermittlung zum Ur-Zustand (Zustand mit industriellen Wohnblöcken).</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes N 10 bezieht sich auf die</p>	<p>nicht alle als Bauflächen festgesetzten Flächen tatsächlich bebaut werden. Darüber hinaus wurden Festsetzungen zur Begrünung der nicht bebauten Flächen getroffen. Das Ziel der Schaffung bzw. des Erhalts eines durchgrüneten Wohngebietes bleibt bestehen.</p> <p>Die Entscheidung der Veränderung der Bauflächen erfolgte differenziert nach Lage im Baugebiet. Die durchgeführte Überprüfung des Maßes der Bebauung im Vorfeld der Änderung anhand der Bauunterlagen ergab, dass die planerischen Vorgaben bis auf wenige Ausnahmen der rechtsverbindlichen Teilpläne eingehalten wurden, jedoch sinnvolle und notwendige Erweiterung unter den genannten Gesichtspunkten nicht möglich sind. Das wurde als Anlass der Planänderung aufgegriffen.</p> <p>Der Forderung nach Überarbeitung der Festsetzungen der Bauflächen und Grünflächen wird nicht gefolgt. Die dargestellten städtebaulichen Belange stehen dieser Forderung entgegen.</p> <p>Darstellung des Sachstandes, dazu ist keine Abwägung erforderlich</p>
--	--	--	--	--

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>rechtsverbindlichen B-Pläne Teil A, B und C deren Bilanzierungen als Grundlage zur Ermittlung des Ur-Zustandes zum Ansatz kommen muss. Für den Ur-Zustand sind demnach die Bilanzierungen aus den rechtskräftigen Teilplänen zu verwenden. Somit müssten die Bilanzierungen der Teilpläne mit der Bilanzierung der 1. Änderung in der Ausgangssituation annähernd übereinstimmen.</p> <p>In der Bilanzierung zum Teilplan A aus 2006 wird eine Ausgangsfläche von 46.685,11 m² mit einem Biotopwert von 515.009,69 bewertet. In der Begründung beläuft sich die Fläche auf 4,62 ha. Unschädlich ist hierbei die Anwendung der ursprünglichen Hessischen Richtlinie. Die Teilpläne B und C weisen laut B-Plan 2011 eine Fläche von 7,3 ha und einen Biotopwert von 360.580,98 auf. Es werden durch den Bebauungsplan N10 "Wohnbebauung Lerchenberg" 1. Änderung keine neuen Flächen beplant, jedoch werden vormals festgesetzte Grünflächen als Wohnbauflächen geändert, wodurch ein höherer Versiegelungsgrad nicht ausgeschlossen werden kann. So erfolgt auch die Begründung der Lutherstadt Wittenberg wie folgt: „Es wird jedoch unter Ziff. 7.1.4 Bedarf an Grund und Boden ein tatsächlicher Flächenmehrverbrauch nicht ausgeschlossen. Aus der Flächenbilanz lässt sich erkennen, dass durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 "Wohnbebauung Lerchenberg" potentiell eine größere Flächenversiegelung für Wohnbauflächen als in den rechtskräftigen Teilplänen A sowie B/C des Bebauungsplanes N10 möglich ist.“</p> <p>Mit der 1. Änderung erfolgte eine Anpassung zur Erfassung des geschützten Biotopes (Flurstück 386 der Flur 16) als Gehölzbestand "G40". Die ursprüngliche Festsetzung dieser Fläche mit Waldeigenschaft als öffentliche Grünfläche war zu berichtigen, da es sich um ein besonders geschütztes Biotopes nach § 30 Abs. 2 BNatSchG „...Sumpf- und Auenwälder...“ (entspr. § 30 Abs. 2 Nr. 4 BNatSchG) handelt.</p> <p>Zum Wohngebietspark</p>	<p>Die Bilanzierungen aus den B-Plänen Tp.A und B+C sind die theoretischen, angenommenen Planziele, die nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen. Mit der Vorgehensweise der Bilanzierung des Urzustandes- Planzustand neu wir nachvollziehbar die Veränderungen des Plangebietes in seiner städtebaulichen Entwicklung und daraus abgeleitet die naturräumliche Entwicklung dargestellt. .</p> <p>Darstellung des Sachstandes, dazu ist keine Abwägung erforderlich</p>
--	--	--	---	---

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>Diese Fläche wird als Parkanlage (Ruderalflur) in die Bilanzierung einbezogen. Zuzüglich wird auf dieser Fläche eine Streuobstwiese in Anrechnung gebracht.</p> <p>Eine Fläche kann nur einmal mit einem Biotoptypen bewertet werden. Der im Vor-Ort-Termin festgestellte Biotoptyp bezieht auf die im B-Plan festgesetzte Parkanlage, da es sich nicht um eine Streuobstwiese handelt. Der Baumbestand ist zu gering und großteils abgängig. Die gemäß Planzeichnung mit dem Pflanzenerhaltungsgebot belegten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei einem Absterben sind diese zu ersetzen.</p> <p>Gleichzeitig wird diese Fläche für den B-Plan N 13 beansprucht, was hier zu Konflikten führt. Im Übrigen ist zu prüfen, ob die festgesetzten Pflanzungen tatsächlich im Bestand sind.</p> <p>Entgegen der Begründung wird die Fläche von 2 B-Plänen in Anspruch genommen und teilweise überlagert. Im Übrigen konnte zum VOT festgestellt werden, dass Obstgehölze abgängig sind (es handelt sich nicht um eine Streuobstwiese) keine Heckenstruktur vorhanden ist, lediglich der Baumbestand am Weg steht.</p> <p>Zusammenfassend kann davon ausgegangen werden, dass mit der 1. Änderung der verbindlichen Bebauungspläne N10 "Wohnbebauung Lerchenberg in seinen Teilplänen A sowie B/C Beeinträchtigungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft, Tiere und Pflanzen nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>Die Bilanzierung ist zu überarbeiten.</p> <p>Monitoringpflicht Pflanzungen auf privaten Grünflächen Zur Gestaltung einer ansprechenden Wohnumwelt und zur Verbesserung der mikroklimatischen Bedingungen, gehört das Anlegen entsprechender Grünflächen. Die Versiegelung des Bodens</p>	<p>Die Fläche wurde nicht, wie durch den LK angenommen 2 fach in die Bewertung aufgenommen. Ersichtlich ist dies auch aus der stimmigen Gesamtflächenbilanz. Die zeichnerische Darstellung in Bestandsplan wird korrigiert.</p> <p>Jedoch wurde nach Überprüfung des Zustandes Vor-Ort die Bewertung der Fläche Streuobstwiese durch die Bewertung Ruderalflur ersetzt und die Bilanz angepasst.</p> <p>Für die Inanspruchnahme der Ruderalfläche für den Ausgleich des B-Planes N13 wird klargestellt, dass die Teilentwicklung einer Ruderalfläche zu einer Streuobstwiese vorgesehen ist. Dafür wird jedoch ausschließlich die Differenz zwischen Ruderalflur und Streuobstwiese in Ansatz gebracht. Eine Überlagerung von Flächen ist auf Grund der abgestimmten Planungen ausgeschlossen, siehe Darstellung in der Begründung Kap. 3.3.2</p> <p>Bezüglich der dargestellten Heckenstruktur im Maßnahmeplan des GOP wird dieser korrigiert. Die</p>
--	--	--	---	---

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu reduzieren.</p> <p>Die Untersagung für das Anlegen von Schotterbeeten und Schotterflächen, bzw. Steinbeeten und Steinflächen, wurde in der 1. Änderung aufgenommen.</p> <p>Im Ausschlussverfahren sind die geschotterten Flächen bereits durch die Regelungen der Teilpläne A, B und C ausgeschlossen, in denen es heißt „nicht für die zulässige Wohnbebauung beanspruchte Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.“</p> <p>Die grünordnerischen Festsetzungen sind nicht eingehalten worden. Bei einem Vor-Ort-Termin am 14.08.2020 erfolgte eine Begehung des Plangebietes, bei dem zum Teil großflächige Versiegelungen festgestellt wurden, welche über die zulässige GRZ gehen dürfte. Hier gilt die Prüfung der tatsächlichen versiegelten Flächen auf den einzelnen Grundstücken, welche über das Maß der GRZ hinausgehen. Die Überschreitung der Grundflächenzahl ist in der Bilanzierung zu berücksichtigen.</p> <p>Hinweis: Schotterungen gelten in der Bilanzierung als teilversiegelte Fläche und sind entsprechend kompensationspflichtig.</p> <p>Die Lutherstadt Wittenberg hat gemäß § 4c des Baugesetzbuches (BauGB) die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen. Dies erfolgt insbesondere, um unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.</p> <p>Die Aussage in der Begründung „Gemäß den vorbeschriebenen Ausführungen sind durch die Realisierung des Bebauungsplanes N10 "Wohnbebauung Lerchenberg", 1. Änderung keine vorhersehbaren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Es ist daher kein Monitoring erforderlich“, wird nicht bestätigt.</p> <p>Die Lutherstadt Wittenberg ist zum Monitoring verpflichtet.</p> <p>Grundstückseinfriedungen</p>	<p>Maßnahmen des Ausgleichs des B-Planes N13 werden aus dem Maßnahmeplan gestrichen.</p> <p>Darstellung des Sachstandes, dazu ist keine Abwägung erforderlich</p> <p>Mit den bisher getroffenen Festsetzungen stellt die Lutherstadt Wittenberg deutlich klar, dass über die zulässige Grundflächenzahl hinausgehende Versiegelungen, z.B. durch Schotterbeete, nicht erlaubt sein sollen. Diese Grundidee wird durch die Konkretisierung der Festsetzung in der vorliegenden Planung aufrecht erhalten.</p> <p>Eine Anpassung der Grundflächenzahl ist städtebaulich nicht erwünscht, nicht sinnvoll und widerspricht der Planung (und Erhaltung) eines durchgrünten Wohngebietes. Zudem ist sie rechtlich nicht möglich, da die</p>
--	--	--	--	---

		<p>Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg</p>	<p>Die hier getroffenen Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen dienen derzeit nicht umfänglich dem im B-Plan festgeschriebenen Naturschutz, da auch hier die Kontrollbedürftigkeit festgestellt wurde.</p> <p>Es besteht eine Pflicht zum Monitoring gem. § 4 c BauGB.</p> <p>Es wird um erneute Vorlage gebeten.</p> <p>Ebenfalls wird gebeten eine Kartierung der Biotoptypen auf einem Grünordnungsplan mit einzureichen, um eine weitestgehende korrekte Bilanzierung zu ermöglichen.</p> <p>(Ansprechpartner: Frau (Name) Tel. 479 808)</p> <p>FD Umwelt Untere Forstbehörde Das Bauvorhaben bezieht sich entsprechend der Bauleitplanung auf Flächen, die nicht Wald gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG sind, ausgenommen das Flurstück 386 der Flur 16 der Gemarkung Wittenberg. Auf diesem Flurstück befindet sich ein Gehölzbestand, der die Waldeigenschaft i. S. § 2 LWaldG erfüllt.</p> <p>Die Festsetzung der o.g. Fläche als Wald wurde in der 1. Änderung berücksichtigt, allerdings wäre die Plangrenze hinter den Grundstücksgrenzen der zweiten Bauungsreihe eindeutiger, da die derzeitige Plangrenze in natura nicht ersichtlich ist. Die Grenze sollte in Richtung der Grundstücksgrenzen verlegt werden.</p>	<p>Festsetzungen dazu bereits an die Obergrenze der BauNVO für allgemeine und reine Wohngebietes reichen.</p> <p>Aus den genannten Gründen wird an den Festsetzungen zum Verbot dieser Gartenform festgehalten und eine Einrechnung in die GRZ abgelehnt.</p> <p>Die festgestellten baurechtswidrigen Zustände werden dem Bauordnungsamt des Landkreises angezeigt.</p> <p>Für die bisher rechtsverbindlichen Teilpläne besteht nach den Angaben der zugrundliegenden Umweltberichte keine Monitoringpflicht. In den vorangegangenen Untersuchungen wurden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung erkannt, die einer Überwachung durch ein Monitoring nach sich gezogen hätten.</p> <p>Die Änderung der Planung wirkt mit der Überarbeitung und Anpassung des jetzigen Umweltberichtes wie ein Monitoring. Zusammenfassend wird auch hier festgestellt, dass die Planung und deren Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und weiter Schutzgüter haben.</p> <p>Für die seit der Novellierung des</p>
--	--	--	---	---

			<p>Die Waldfläche muss zugänglich bleiben (Waldschutz, Bewirtschaftung und Erholungsnutzung, Schutz des angrenzenden Biotops, Sicherheit der angrenzenden Bebauung vor Waldbränden). Die hierfür erforderlichen Zugänge müssen dauerhaft frei von Holzlagerplätzen, Wasserbehältern, Zäunen etc. bleiben.</p> <p>Zugleich muss eine Umnutzung der dahinterliegenden Flächen als Lagerplatz für diverse Sachen wie Müll, Grünschnitt, Steine, Holz, Wasservorräte etc. unterbleiben. Es muss verhindert werden, dass durch die angrenzende Bebauung zwangsläufig eine schleichende Nutzungsartenänderung eintreten wird (Kontrolle nötig).</p> <p>Ansprechpartner: Frau (Name) 479 853)</p>	<p>BauGB 2017 geltende Überwachungspflicht für Ausgleichsmaßnahmen wird das Monitoring im Kap. 7.4.3. aufgenommen und beschrieben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Abgrenzung des Plangebietes wird beibehalten. Sie resultiert bereits aus dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2003 und wurde in die Änderung übernommen. Die Ersichtlichkeit von Plangebietsgrenzen in natura ist nicht erforderlich.</p> <p>Diese Forderungen resultieren aus dem Waldgesetz, die unabhängig der Festsetzung als Wald gelten.</p>
4	06.08.2020	Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg Am Flugplatz 1 06366 Köthen (Anhalt)	<p>Sie baten um Stellungnahme, ob die o.g. Planung den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung entspricht.</p> <p>Mit der Änderung des o.g. Bebauungsplans, der eine Fläche von ca. 11,89 ha umfasst, sollen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - anrechenbare Bauflächen für die maximal zulässige GRZ geändert, - Erschließungsanlagen entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten dargestellt und - Flurstücksbezeichnungen erneuert werden. <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

			<p>Erfordernisse der Raumordnung gern. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen, Entscheidungen öffentlicher Stellen über die Zulässigkeit raumbedeutsamer Planungen und Maßnahmen anderer öffentlicher Stellen oder von Personen des Privatrechts, die der Planfeststellung oder der Genehmigung mit der Rechtswirkung der Planfeststellung bedürfen, gern. § 4 Abs. 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.</p> <p>Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.</p>	
5	nicht geantwortet	<p>Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 100102 06140 Halle</p>	----	<p>Es sind keine Belange bekannt, die hätten vorgebracht werden können und deshalb abzuwägen wären.</p>
6	06.08.2020	<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation SA Elisabethstraße 15 06847 Dessau</p>	<p>Meiner Stellungnahme vom 15.01.2018 zur vorhergehenden Beteiligung (Mein Zeichen: 52_c_V24-7019633-2017) ist bezüglich der Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) sowie zu den vom amtlichen Bezugssystem der Höhe des Landes Sachsen-Anhalt abweichenden Höhenangaben nichts hinzuzufügen. Auf den entsprechenden Umgang mit den Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) wird in der Begründung auf der Seite 23 in der Tabelle unter der lfd. Nr. 21, auf der Seite 59 im Punkt 3.1.7 „Hinweise“ sowie auf der Entwurfszeichnung im Punkt „Hinweise“ jeweils unter „Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

7	21.08.2020 (Mail)	LA für Denkmalpflege und Archäologie SA Landesmuseum für Vorgeschichte Richard-Wagner-Straße 9 06114 Halle	Archäologie: Die Belange der Archäologie sind ausreichend berücksichtigt. Bitte beachten Sie auch die Stellungnahme seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege, die Ihnen ggf. separat zugeht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich. Eine Stellungnahme der Kunstdenkmalpflege ist nicht eingegangen. Es ist davon auszugehen, dass deren Belange durch die Planung nicht berührt werden.
8	nicht geantwortet	Wittenberg net GmbH		
9	nicht geantwortet	Polizei		
10	nicht geantwortet	WIWOG		
11	nicht geantwortet	WBG		
12	nicht geantwortet	Gemeinde Rabenstein/Fläming OT Garrey/Zixdorf / Amt Niemeck Großstraße 6 14823 Niemeck	---	---

13	23.07.2020	Stadt Treuenbrietzen mit OT Marzahna, OT Lobbese Großstraße 105 14929 Treuenbrietzen	Der Ausschuss der Stadtverordnetenversammlung hat folgendes beraten: „Es werden keine Hinweise oder Anregungen aufgetan. Die Stadt Treuenbrietzen stimmt dem Bebauungsplan N10 - Wohnbebauung Lerchenberg, Änderung der Lutherstadt Wittenberg zu.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
14	nicht geantwortet	Gemeinde Niedergörsdorf OT Wergzahna Dorfstraße 14f 14913 Niedergörsdorf		
15	nicht geantwortet	Kemberg		
16	30.07.2020	Stadt Zahna-Elster Am Rathaus 1 06895 Zahna	Nach Einsichtnahme der Unterlagen zum Bebauungsplan N 10 Wohnbebauung Lerchenberg werden keine Belange der Stadt Zahna-Elster berührt. Somit werden keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.
17	nicht geantwortet	Oranienbaum- Wörlitz		

Teil B

Beteiligung der Öffentlichkeit

Öffentliche Auslegung vom 30.07.2020 bis 31.08.2020

Lfd.Nr.	Eingangs-	Anregungsgeber	Einwendung	Abwägung
1		a-c	<p>gegen die am 16.07.2020 bekanntgegebene 1. Änderung des Bebauungsplan N10 möchten wir folgende Einwände einbringen:</p> <p>1. Unser Schreiben vom 22.01.2018 wurde leider nie konkret von Ihnen beantwortet und fand auch in fast allen Punkten keine Berücksichtigung in der nun ausliegenden Änderung des B- Planes.</p> <p>2. Gemäß 1.2 „Planungsanlass und Ziel der Planung“ verfolgt die Stadt das Ziel, aufgrund der demographischen Entwicklung und dem damit verbundenen geänderten Nutzerverhalten, vor allem im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen, im Plangebiet den Bau von eingeschossigen, barrierefreien Wohnformen zu fördern. <i>Zur Konkretisierung der Aufgabenstellung und Beurteilung der Bestandssituation wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse des Bauungs- und Erschließungsstandes im gesamten Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis dieser Analyse konnte festgestellt werden, dass es mit der Bebauung zu einer wiederholten Überschreitung der Grundflächenzahl - GRZ - in den geschaffenen Bauparzellen gekommen ist. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes N10 in seinen Teilplänen sind nicht mehr umfänglich mit den heutigen Wohnwünschen nach barrierefreier eingeschossiger Bebauung und Wohnansprüchen (junge Familien benötigen heute mehr Grundfläche) vereinbar.</i></p>	<p>Der Umfang der Berücksichtigung der Stellungnahmen geht aus dem vorgelegten Entwurf des B-Planes hervor, zu dem in der förmlichen Beteiligung erneut Stellung genommen wurde.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p>

		<p><i>Entlang den das Plangebiet tangierenden Straßen (Annendorfer Straße, Schulstraße, Dr.-Behring- Straße) ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen, wobei Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen, für die der Bedarf im Umfeld des Plangebiets sichergestellt ist, vorgenommen werden. Die Grundstücksflächen werden großzügig als Bauflächen ausgewiesen, so dass bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung Wohnen dienen, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. (freizeit-)/ gärtnerisch zu nutzen. Die Abgrenzung der Grundstücke zu den Straßenräumen ist durch Eingrünung (Fleckenpflanzungen) vorgesehen.</i></p> <p>In der Ursprünglichen Fassung in den Teilplänen B und C des Bebauungsplanes N10 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO für die Baufelder auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von 40 %.</p> <p>Die im Bebauungsplan N10, Teilpläne B und C „Wohnbebauung Lerchenberg“ genannte Überbauung der Grundstücke sowie Baufeld und Grundstücksfläche stehen im Widerspruch und verwirren nicht nur Anwohner, sondern auch Architekten. Dies hat aus unserer Sicht dazu geführt, dass oben genannte GRZ im Baugebiet vielfach überschritten wurde.</p> <p>3. <i>Städtebauliche Aufgabe im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 ist es daher, dieser demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Anpassung erfolgt durch eine Änderung der anrechenbaren Bauflächen für die maximal zulässige GRZ in den geschaffenen Bauparzellen.</i></p> <p>Dies ist im Grundsatz nachvollziehbar. Allerdings wird bei der überbaubaren Grundstücksfläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 "Wohnbebauung Lerchenberg" bei der für die Berechnung der Grundflächenzahl heranzuziehenden Grundstücksfläche unterschieden. Es stellt sich uns die Frage, weshalb</p>	<p>Die Festsetzungen von Baufläche und Baufeld sind eindeutig der Plan-zeichnung zu entnehmen. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist die Bebaubarkeit des Grundstücks eindeutig nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung geregelt. Beachtlich ist hierbei, dass der Bezug der Berechnung die Baufläche ist, die nicht mit der Grundstücksfläche identisch sein muss.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Anpassung der Bauflächen erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten, die den Erhalt und nach demografischen Erfordernissen erforderliche</p>
--	--	---	--

		<p>es drei unterschiedliche Bemessungsgrundlagen der Bauparzellen gibt. Es entsteht der Eindruck, dass versucht wird, unterschiedliche Grundflächen, unterschiedliche Grundstücke und illegal errichtete Bauten zu legalisieren, welche aufgrund des fehlerhaften B-Plans entstanden sind. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar und im Nachhinein zu unserem Nachteil.</p> <p>So wird bei den Grundstücken der Baufelder WA 1 - WA 4 und WR 1 - WR 19 die vormals private Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit kann in diesem Teilbereich die jeweilige komplette Grundstücksfläche zur GRZ-Berechnung herangezogen werden. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind in diesen Bereichen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.</p> <p>Es werden die Grundstücke WR25 konkret Flurstück xxx (Angaben a-c) bei der Berechnung der GRZ gegenüber der Mehrheit der anderen Grundstücke benachteiligt. Da bei diesen Grundstücken die komplette Grundstücksgröße zur Berechnung der GRZ herangezogen werden darf. Bei den Grundstücken WR25 wird dies ausgeschlossen. Hierfür ist kein ersichtlicher Grund erkennbar.</p> <p>4. Hier gilt zu berücksichtigen, dass die Bauherren der Grundstücke WR25 konkret Flurstück xxx (Angaben a-c) bereits im Bau ihrer Eigenheime benachteiligt waren. Geplante Bungalows mussten verkleinert oder gänzlich umgeplant werden, geplante Außenanlagen mussten gestrichen und oder verkleinert werden. Dadurch sind nicht nur in hohem Maße zeitliche Verzögerungen entstanden, sondern auch erhebliche Mehrkosten (erneute Bauplanung, erneute Bauanträge, vorhandene Kreditverpflichtungen, Bereitstellungszinsen usw.). Alles bedingt durch den widersprüchlichen Bebauungsplan.</p> <p>Des Weiteren wird in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ausgeführt, dass diese dem Trend zum barrierefreien Bauen Rechnung trägt. Die Grundstücke WR20 bis WR25 werden in diesem Punkt nicht berücksichtigt und dort keine entsprechende Möglichkeit zum Bauen größerer Bungalows gegeben.</p> <p>Es ist ersichtlich, dass die Grundstücke WR25 konkret Flurstück xxx (Angaben a-c) eine verschoben Baugrenze nach hinten erhalten haben.</p>	<p>Anpassung der locker bebauten und durchgrünten Siedlung zum Inhalt hat. In den Randbereichen ist mit der Änderung der Bauflächen eine stärkere Verdichtung möglich. In den inneren Bereichen, zu denen auch das WR25 gehört, wurde ebenfalls eine Bauflächenerweiterung vorgenommen. Diese ist jedoch nicht auf die gesamte Grundstücksfläche ausgedehnt. Grund dafür sind die eingebetteten Ruhebereiche der stirnseitig aneinander grenzenden Grundstücke. Deren Bebauung auch mit Nebengebäuden, wie Garagen ist durch die Festsetzung einer Grünfläche nicht vorgesehen.</p> <p>Punkte 4 - 8 Die Bebauung von Grundstücken sowie das Freihalten von Flächen in Plangebietten richtet sich grundsätzlich nach den getroffenen Festsetzungen. Diese sind den Bauherren vor der Bebauung bekannt und die geplanten Bauvorhaben müssen daran ausgerichtet werden. Die als Nachteile angegebenen Inhalte ergaben sich nicht aus den Festsetzungen des B-Planes, sondern aus deren Nichtbeachtung. Festsetzungen eines Bebauungsplanes haben auch nicht die Aufgabe, alle potenziellen</p>
--	--	--	--

		<p>Diese Erweiterung stellt aber noch lange keine Gleichstellung mit anderen geänderten Grundstücken dar und bei der Berechnung der GRZ besteht immer noch ein großer Nachteil gegenüber den anderen Grundstücken. Somit sind diese Grundstücke klar benachteiligt, was die mögliche Wohnfläche aber auch was die Pflasterung von Terrassen und Auffahrten angeht. Dies ist eine gravierende Einschränkung.</p> <p>5. Weitere Auswirkungen ergeben sich in der Platzierung von Nebengebäuden, auch hier werden die Grundstücke WR25 konkret Flurstück xxx (Angaben a-c) im erhöhten Maß schlechter gestellt. Durch die bestehende Ausweisung von privaten Grünflächen können Einfahrten nicht wie benötigt gepflastert und Garagen bzw. Carports nicht wie geplant aufgestellt werden. Im Änderungsentwurf des B-Plans wird die Möglichkeit gegeben, dass auf den Grundstücken eine Einfahrt über die vorhandene Grünfläche zur Straße gepflastert werden darf. Es werden aber in der Regel mehrere Auffahrten bzw. Abstellflächen für Fahrzeuge benötigt. Dies ergibt sich aus der verkehrsberuhigten Zone in der nicht vor dem Haus geparkt werden darf. Des Weiteren werden gepflasterte Zuwege zum Hauseingang benötigt (barrierefrei), diese dürften gar nicht gebaut werden, da die Grundstücke WR 25 konkret Flurstück xxx (Angabe a-c) eine 3 m breite „private Grünfläche“ ab Straßenkante einhalten müssen. Mit den vorgenannten Problemen müssen sich die Eigentümer der anderen Grundstücke nicht auseinandersetzen, denn diese haben gar keine „private Grünflächen“ mehr.</p> <p>6. Auf telefonische Anfrage zur Änderungen im Bebauungsplan wurde die Einschränkung in den Grundstücken WR25 konkret Flurstück xxx (Angabe a-c) damit erklärt, dass diese Bauherren im erlaubten Rahmen gebaut haben und keiner weiteren Anpassung bedürfen. Dies kann aber nicht zur Begründung herangezogen werden, da hier der Grundsatz der Gleichbehandlung gegenüber anderen Bauherren bzw. Grundstückseigentümern nicht berücksichtigt wird. Auch bestehen, wie vorher benannt, noch Änderungs- und Bauwünsche die so nicht verwirklicht werden können.</p> <p>7. Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass ein gewisser Altbestand</p>	<p>Bauherren im Plangebiet gleich zu behandeln. Die Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Konzept, das der Planung zu Grunde liegt, umzusetzen. Das grundsätzliche Konzept der ursprünglichen Planung wurde hierbei in der Differenzierung bei Art und Maß der baulichen Nutzung in den Randbereichen und inneren Bereichen beibehalten.</p> <p>Die Regelungen zu den Grundstückszufahrten und Stellplätzen berühren nicht die Belange der Bauleitplanung. Die geltenden Regelungen bedeuten, dass an Gemeindestraßen je Grundstück eine Zufahrt genehmigt wird, um dem Erschließungserfordernis zu entsprechen. Weitere Zufahrten sind nur in begründeten Ausnahmen im Einzelfall möglich. Der Nachweis der erforderlichen Stellflächen erfolgt im Bauantrags- bzw. Genehmigungsverfahren. Die notwendigen Stellplätze (nach Satzung 1-2) müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden und bei der Bebauung von Anfang an mit berücksichtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Stellplätze.</p>
--	--	---	--

		<p>geschützt werden soll und so zur Rechtmäßigkeit im Bau verholfen werden soll. Dieses Bedenken wurde dem Fachdienst Bauordnung (Kreisverwaltung Wittenberg) und dem Fachdienst Umwelt (Kreisverwaltung Wittenberg) mitgeteilt, da diese Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans aufgefordert sind.</p> <p>8. Es bleibt auch zu berücksichtigen, dass durch die Benachteiligung, vor allem durch die privaten Grünflächen, eine Wertminderung für die betreffenden Grundstücke eintritt.</p> <p>9. <i>Einfriedungen an den Grundstücken nördlich der Bekescsaba Straße zu dieser Straße dürfen ausnahmsweise als Metallgitterzäune, Hecken oder mit Hecken bepflanzte sockellose Metallgitterzäune in einer Höhe von 1,65 m errichtet werden. (...) Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf 1,65 m nicht überschreiten (...).</i></p> <p>Dies stellt aus unserer Sicht jedoch einen Eingriff in das Recht auf befriedetes Besitztum und die freie Entfaltung der Persönlichkeit dar, welches durch eine geringe Zaunhöhe gefährdet ist. Es liegen in unserer Straße bereits heute mehrere Anzeigen bezüglich Diebstahls oder besonders schweren Diebstahls vor. Dies führt zu einem höheren Sicherheitsbedürfnis der Anwohner, vor allem bei Eckgrundstücken (wie im konkreten Falle Flurstück xxx (Angabe a-c)) oder auch Grundstücken, die an die Schulstraße grenzen, welches durch relativ einfache Mittel (nicht überkletterbarer Zaun, Höhe 1,80m) gestillt werden könnte. Dem steht nun das Bedürfnis „offene Siedlung“ der Stadt gegenüber. Wir bitten Sie daher detailliert darzulegen und nachzuweisen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner weniger wert ist als die Vorgaben aus dem Bebauungsplan N10.</p> <p>Es wird daher um erneute Prüfung der folgenden Punkten gebeten:</p>	<p>Der Landkreis Wittenberg wurde durch die Lutherstadt Wittenberg im Planverfahren als Behörde beteiligt. Ihm obliegen fachliche Stellungnahmen im Rahmen seiner Zuständigkeiten. Dies umfasst nicht die Einflussnahme auf die Planungshoheit der Kommune.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Für die Festsetzung der Einfriedungen gelten grundsätzlich auch die Ausführungen zu den Punkten 4 -8, dass diese den Bauherren vor Grundstückserwerb/Baubeginn bekannt waren. Die Rechte auf befriedetes Besitztum und freie Entfaltung der Persönlichkeit ist durch die getroffenen Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt. Die Festsetzungen gelten als gestalterische Vorschriften, die das Erscheinungsbild einer geplanten Siedlung zum Inhalt haben. Der gestalterische Einfluss auf das entstehende Ortsbild ist ein städtebaulicher Belang, der in der Planung zu berücksichtigen ist.</p>
--	--	---	--

			<ul style="list-style-type: none"> - Streichung der privaten Grünflächen im vorderen und hinteren Bereich bei den Baufeldern WR 25 konkret Flurstück xxx, sodass z.B. 2 Einfahrten gepflastert werden können, um dem Abstellen der PKW's auf dem eigenen Grundstück Rechnung tragen zu können. - Berechnung der GFZ über die gesamte Grundstückfläche ermöglichen, sodass es in geeignetem Maß möglich ist z.B. einen Weg umlaufend um das Flaus, eine Terrasse und entsprechenden Flächen als Einfahrtmöglichkeiten zu pflastern und eine Gleichstellung mit anderen Grundstücken im selben B-Plan erfolgt. - Gestattung von Carports und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. - Gestattung einer Zaunhöhe von 1,80 m, um dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis der Anwohner Rechenschaft zu tragen. - Eine fachliche und rechtliche Antwort seitens der Stadtverwaltung auf die vorgetragenen Punkte. 	Zusammenfassend wir festgehalten, dass den Forderungen des Einwenders nicht gefolgt wird.
2	01.09.2020	d	<p>gegen die am 16.07.2020 bekanntgegebene 1. Änderung des Bebauungsplan N10 möchten wir folgende Einwände einbringen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Unser Schreiben vom 22.01.2018 wurde leider nie konkret von Ihnen beantwortet und fand auch in fast allen Punkten keine Berücksichtigung in der nun ausliegenden Änderung des B-Planes. 2. Gemäß 1.2 „Planungsanlass und Ziel der Planung“ verfolgt die Stadt das Ziel, aufgrund der demographischen Entwicklung und dem damit verbundenen geänderten Nutzerverhalten, vor allem im Hinblick auf altersgerechtes Wohnen, im Plangebiet den Bau von eingeschossigen, barrierefreien Wohnformen zu forcieren. <i>Zur Konkretisierung der Aufgabenstellung und Beurteilung der Bestandssituation wurde eine umfangreiche Bestandsanalyse des Bauungs- und Erschließungsstandes im gesamten Plangebiet durchgeführt. Im Ergebnis dieser Analyse konnte festgestellt werden, dass es mit der Bebauung zu einer wiederholten Überschreitung der</i> 	<p>Der Umfang der Berücksichtigung der Stellungnahmen geht aus dem vorgelegten Entwurf des B-Planes hervor, zu dem in der förmlichen Beteiligung erneut Stellung genommen wurde.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p>

		<p><i>Grundflächenzahl - GRZ - in den geschaffenen Bauparzellen gekommen ist. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes N10 in seinen Teilplänen sind nicht mehr umfänglich mit den heutigen Wohnwünschen nach barrierefreier eingeschossiger Bebauung und Wohnansprüchen (junge Familien benötigen heute mehr Grundfläche) vereinbar.</i></p> <p><i>Entlang den das Plangebiet tangierenden Straßen (Annendorfer Straße, Schulstraße, Dr.- Behring-Straße) ist die Ausweisung von allgemeinen Wohngebieten vorgesehen, wobei Einschränkungen der Zulässigkeit von Nutzungen, für die der Bedarf im Umfeld des Plangebiets sichergestellt ist, vorgenommen werden. Die Grundstücksflächen werden großzügig als Bauflächen ausgewiesen, so dass bauliche Anlagen, die der Hauptnutzung Wohnen dienen, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind. Die nicht baulich genutzten Flächen sind zu begrünen bzw. (freizeit-)/ gärtnerisch zu nutzen. Die Abgrenzung der Grundstücke zu den Straßenräumen ist durch Eingrünung (Heckenpflanzungen) vorgesehen.</i></p> <p>In der Ursprünglichen Fassung in den Teilplänen B und C des Bebauungsplanes N10 wurde die Grundflächenzahl (GRZ) nach BauNVO für die Baufelder auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht einer überbaubaren Grundstücksfläche von 40 %.</p> <p>Die im Bebauungsplan N10, Teilpläne B und C „Wohnbebauung Lerchenberg“ genannte Überbauung der Grundstücke sowie Baufeld und Grundstücksfläche stehen im Widerspruch und verwirren nicht nur Anwohner, sondern auch Architekten. Dies hat aus unserer Sicht dazu geführt, dass oben genannte GRZ im Baugebiet vielfach überschritten wurde.</p> <p>3. Städtebauliche Aufgabe im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 ist es daher, dieser demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen und eine Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes vorzunehmen. Diese Anpassung erfolgt durch eine Änderung der anrechenbaren Bauflächen für die</p>	<p>Die Festsetzungen von Baufläche und Baufeld sind eindeutig der Planzeichnung zu entnehmen. Im Zusammenspiel mit der festgesetzten grundflächenzahl (GRZ) ist die Bebaubarkeit des Grundstücks eindeutig nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung geregelt. Beachtlich ist hierbei, dass der Bezug der Berechnung die Baufläche ist, die nicht mit der Grundstücksfläche identisch sein muss.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine Abwägung erforderlich.</p>
--	--	--	--

		<p>maximal zulässige GRZ in den geschaffenen Bauparzellen. Dies ist im Grundsatz nachvollziehbar. Allerdings wird bei der überbaubaren Grundstücksfläche mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes N10 "Wohnbebauung Lerchenberg" bei der für die Berechnung der Grundflächenzahl heranzuziehenden Grundstücksfläche unterschieden. Es stellt sich uns die Frage, weshalb es drei unterschiedliche Bemessungsgrundlagen der Bauparzellen gibt. Es entsteht der Eindruck, dass versucht wird, unterschiedliche Grundflächen, unterschiedliche Grundstücke und illegal errichtete Bauten zu legalisieren, welche aufgrund des fehlerhaften B-Plans entstanden sind. Dies ist für uns nicht nachvollziehbar und im Nachhinein zu unserem persönlichem Nachteil.</p> <p>So wird bei den Grundstücken der Baufelder WA 1 - WA4 und WR 1 - WR 19 die vormals private Grünfläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit kann in diesem Teilbereich die jeweilige komplette Grundstücksfläche zur GRZ-Berechnung herangezogen werden. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind in diesen Bereichen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, jedoch nicht für die Grundstücke WA 7 konkret Flurstück xxx. Innerhalb dieser Grundstücke wird zur Schulstraße hin ein 6 Meter breiter Streifen privaten Grünstreifens mit Pflanzbindung (P2) festgesetzt. Dies ist eine gravierende Einschränkung.</p> <p>Es werden die Grundstücke WA7 konkret Flurstück xxx bei der Berechnung der GRZ gegenüber der Mehrheit der anderen Grundstücke benachteiligt und ist somit ein persönlicher Nachteil.</p> <p>4. Hier gilt zu berücksichtigen, dass die Bauherren der Grundstücke WA 7 konkret Flurstück xxx bereits im Bau ihrer Eigenheime benachteiligt waren. Geplante Bungalows mussten verkleinert oder gänzlich umgeplant werden, geplante Außenanlagen mussten gestrichen und oder verkleinert werden. Dadurch sind nicht nur in hohem Maße zeitliche Verzögerungen entstanden, sondern auch erhebliche Mehrkosten (erneute Bauplanung, erneute Bauanträge,</p>	<p>Die Anpassung der Bauflächen erfolgte nach städtebaulichen Gesichtspunkten, die den Erhalt und nach demografischen Erfordernissen erforderliche Anpassung der locker bebauten und durchgrüneten Siedlung zum Inhalt hat. In den Randbereichen ist mit der Änderung der Bauflächen eine stärkere Verdichtung möglich. In dem Bereich, zu dem auch das WR 7 gehört, wurde ebenfalls eine Bauflächenerweiterung vorgenommen. Diese ist jedoch nicht auf die gesamte Grundstücksfläche ausgedehnt. Grund dafür ist die Abgrenzung des Plangebiets nach Osten zur Schulstraße mit einer Pflanzbindung für eine Hecke, die die Nichtzulässigkeit von Zufahrten aus der Schulstraße unterstreicht.</p> <p>Punkte 4 – 7, 10 Die Bebauung von Grundstücken sowie das Freihalten von Flächen in Plangebietem richtet sich grundsätzlich nach den getroffenen Festsetzungen. Diese sind den Bauherren vor dem Erwerb/der Bebauung bekannt und die</p>
--	--	---	--

		<p>vorhandene Kreditverpflichtungen, Bereitstellungszinsen usw.). Alles bedingt durch den widersprüchlichen Bebauungsplan.</p> <p>Des Weiteren wird in der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans ausgeführt, dass diese dem Trend zum barrierefreien Bauen Rechnung trägt. Die Grundstücke WA7 bis WR25 werden in diesem Punkt klar benachteiligt, denn dort gibt es keine entsprechende Möglichkeit zum Bauen größerer Bungalows.</p> <p>Es ist ersichtlich, dass die Grundstücke WA 7 konkret Flurstück xxx eine verschoben Baugrenze nach hinten erhalten haben. Diese Erweiterung stellt aber noch lange keine Gleichstellung mit anderen geänderten Grundstücken dar und bei der Berechnung der GRZ besteht immer noch ein großer Nachteil gegenüber den anderen Grundstücken. Somit sind diese Grundstücke klar benachteiligt, was die mögliche Wohnfläche aber auch was die Pflasterung von Terrassen und Auffahrten angeht. Dies ist eine gravierende Einschränkung.</p> <p>5. Weitere Auswirkungen ergeben sich in der Platzierung von Nebengebäuden, auch hier werden die Grundstücke WA 7 konkret Flurstück xxx im erhöhten Maß schlechter gestellt. Durch die bestehende Ausweisung von privaten Grünflächen können z.B. Gartenhäuser nicht wie benötigt gebaut und Garagen bzw. Carports nicht wie geplant aufgestellt werden. Im Änderungsentwurf des B-Plans wird die Möglichkeit gegeben, dass auf den Grundstücken nur eine Einfahrt zur Straße gepflastert werden darf. Es werden aber in der Regel mehrere Auffahrten bzw. Abstellflächen für Fahrzeuge benötigt. Dies ergibt sich aus der verkehrsberuhigten Zone in der nicht vor dem Haus geparkt werden darf. Mit den vorgenannten Problemen müssen sich die Eigentümer der anderen Grundstücke nicht auseinandersetzen, denn diese haben gar keine „private Grünflächen“ mehr.</p> <p>6. Auf telefonische Anfrage zur Änderungen im Bebauungsplan wurde die Einschränkung in den Grundstücken WA 7 konkret Flurstück xxx damit erklärt, dass diese Bauherren im erlaubten Rahmen gebaut haben und keiner weiteren Anpassung bedürfen. Dies kann aber nicht zur Begründung herangezogen werden, da hier der Grundsatz der</p>	<p>geplanten Bauvorhaben müssen daran ausgerichtet werden. Die als Nachteile angegebenen Inhalte ergaben sich nicht aus den Festsetzungen des B-Planes, sondern aus deren Nichtbeachtung. Festsetzungen eines Bebauungsplanes haben auch nicht die Aufgabe, alle potenziellen Bauherren im Plangebiet gleich zu behandeln. Die Festsetzungen dienen dazu, das städtebauliche Konzept, das der Planung zu Grunde liegt, umzusetzen. Das grundsätzliche Konzept der ursprünglichen Planung wurde hierbei in der Differenzierung bei Art und Maß der baulichen Nutzung in den Rand-bereichen und inneren Bereichen beibehalten.</p> <p>Die Regelungen zu den Grundstückszufahrten und Stellplätzen berühren nicht die Belange der Bauleitplanung. Die geltenden Regelungen bedeuten, dass an Gemeindestraßen je Grundstück eine Zufahrt genehmigt wird, um dem Erschließungserfordernis zu entsprechen. Weitere Zufahrten sind nur in begründeten Ausnahmen im Einzelfall möglich. Der Nachweis der erforderlichen Stellflächen erfolgt im Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren</p>
--	--	--	---

		<p>Gleichbehandlung gegenüber anderen Bauherren bzw. Grundstückseigentümern nicht berücksichtigt wird. Auch bestehen, wie vorher benannt, noch Änderungs- und Bauwünsche die so nicht verwirklicht werden können. Dies ist ein weiterer persönlicher Nachteil.</p> <p>7. Die Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte ebenfalls am 13.12.2017 im Amtsblatt der Lutherstadt Wittenberg. Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte dann in der Zeit vom 21.12.2017 bis 26.01.2018 durch öffentliche Auslage im Bürgerbüro der Lutherstadt Wittenberg mit der Möglichkeit der Stellungnahme durch jedermann. Es stellt sich uns die Frage, warum ausschließlich aus der frühzeitigen Beteiligung der Anwohner, Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange, folgende nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen bei der weiteren Bearbeitung beachtet wurden sind jedoch keine Eingabe der Anwohner berücksichtigt wurden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landkreis Wittenberg, FD Umwelt - Untere Forstbehörde - Landkreis Wittenberg, FD Umwelt - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde - WBG, Betreiber der Drainageleitungen <p>Warum fanden keine Einwände der Anwohner Beachtung? Es entsteht vielmehr der Eindruck, dass ein gewisser Altbestand geschützt werden soll und so zur Rechtmäßigkeit im Bau verholfen werden soll. Dieses Bedenken wurde dem Fachdienst Bauordnung (Kreisverwaltung Wittenberg) und dem Fachdienst Umwelt (Kreisverwaltung Wittenberg) mitgeteilt, da diese Behörden zur Abgabe einer Stellungnahme zur Änderung des Bebauungsplans aufgefordert sind.</p> <p>8. <i>Einfriedungen an den Grundstücken nördlich der Bekescsaba Straße zu dieser Straße dürfen ausnahmsweise als Metallgitterzäune, Hecken oder mit Hecken bepflanzte sockellose Metallgitterzäune in einer Höhe von 1,65 m errichtet werden. (...) Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen darf 1,65 m nicht überschreiten (...).</i> Dies stellt aus unserer Sicht jedoch einen Eingriff in das Recht auf befriedetes Besitztum und die freie Entfaltung der Persönlichkeit dar,</p>	<p>n. Die notwendigen Stellplätze (nach Satzung1-2) müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden und bei der Bebauung von Anfang an mit berücksichtigt werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung berücksichtigen die Stellplätze.</p> <p>Der Umfang der Berücksichtigung der Stellungnahmen geht aus dem vorgelegten Entwurf des B-Planes hervor, zu dem in der förmlichen Beteiligung erneut Stellung genommen wurde.</p> <p>Der Landkreis Wittenberg wurde durch die Lutherstadt Wittenberg im Planverfahren als Behörde beteiligt. Ihm obliegen fachliche Stellungnahmen im Rahmen seiner Zuständigkeiten. Dies umfasst nicht die Einflussnahme auf die Planungshoheit der Kommune.</p> <p>Wiedergabe des Planinhalts und der Begründung, dazu ist keine</p>
--	--	--	--

			<p>welches durch eine geringe Zaunhöhe gefährdet ist. Es liegen in unserer Straße bereits heute mehrere Anzeigen bezüglich Diebstahls oder besonders schweren Diebstahls vor. Dies führt zu einem höheren Sicherheitsbedürfnis der Anwohner, vor allem bei Eckgrundstücken (wie im konkreten Falle Flurstück 379) oder auch anderen Grundstücken, die an die Schulstraße grenzen, welches durch relativ einfache Mittel (nicht überkletterbarer Zaun, Höhe 1,80m) gestillt werden könnte. Dem steht nun das Bedürfnis „offene Siedlung“ der Stadt gegenüber. Wir bitten Sie daher detailliert darzulegen und nachzuweisen, dass das Sicherheitsgefühl der Anwohner weniger wert ist als die Vorgaben aus dem Bebauungsplan N10.</p> <p>9. Das Anlegen von Schotterbeeten und Schotterflächen, bzw. Steinbeeten und Steinflächen ist gemäß der 1. Änderung des Bebauungsplan N10 unzulässig. Wie verhält es sich mit Altbestand der mit dem aktuellen B-Plan noch erlaubt ist? Diese Änderung würde einen Rückbau erfordern der zu einem weiten persönlichem Nachteil führen würde.</p> <p>10. Es bleibt auch zu berücksichtigen, dass durch die Benachteiligung, vor allem durch die privaten Grünflächen, eine Wertminderung für die betreffenden Grundstücke eintritt.</p>	<p>Abwägung erforderlich.</p> <p>Für die Festsetzung der Einfriedungen gelten grundsätzlich auch die Ausführungen zu den Punkten 4 -8, dass diese den Bauherren vor Grundstückserwerb/Baubeginn bekannt waren. Die Rechte auf befriedetes Besitztum und freie Entfaltung der Persönlichkeit ist durch die getroffenen Festsetzungen nicht außer Kraft gesetzt. Die Festsetzungen gelten als gestalterische Vorschriften, die das Erscheinungsbild einer geplanten Siedlung zum Inhalt haben. Der gestalterische Einfluss auf das entstehende Ortsbild ist ein städtebaulicher Belang, der in der Der dargestellte Eingriff Planung zu berücksichtigen ist.</p> <p>Zu 9. Das Anlegen von Schotterbeeten war mit der textlichen Festsetzung 4.2 Abs.3 bereits in den bisher rechtsverbindlichen Planungen unzulässig. Die in der Änderung getroffene Festsetzung bestätigt und verdeutlicht das Verbot der Schottergärten.</p>
--	--	--	---	---

			<p>Es wird daher um erneute Prüfung der folgenden Punkten gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Streichung der privaten Grünflächen im hinteren Bereich bei den Baufeldern WA 7 konkret Flurstück xxx, sodass z.B. Gartenhäuser, Carport's und andere Nebenanlagen im hinteren Bereich gebaut werden können. • Berechnung der GFZ über die gesamte Grundstückfläche ermöglichen, sodass es in geeignetem Maß möglich ist z.B. einen Weg umlaufend um das Haus, eine Terrasse und entsprechenden Flächen als Einfahrtmöglichkeiten zu pflastern und eine Gleichstellung mit anderen Grundstücken im selben B-Plan erfolgt. • Gestattung einer Zaunhöhe von 1,80 m, um dem gesteigerten Sicherheitsbedürfnis der Anwohner Rechenschaft zu tragen. • Das Anlegen von Steinbeet bzw. der Erhalt dieser. • Eine fachliche und rechtliche Antwort seitens der Stadtverwaltung auf die vorgetragenen Punkte mit Darlegung warum bei nicht stattgeben der angebrachten Punkte das städtische Anliegen höhere Gewichtung hat als das Anliegen der Anwohner. 	<p>Diese sind aus ökologischer Sicht abzulehnen. Theoretisch wären sie zur Hälfte ihrer Größe auf die versiegelte Fläche anzurechnen. Sie gelten als baurechtswidriger Zustand.</p> <p>Zusammenfassend wird festgehalten, dass den Forderungen des Einwenders nicht gefolgt wird.</p>
--	--	--	---	---

Fazit:

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange umfasst vor allem bereits berücksichtigte Belange der Behörden und TÖB aus der frühzeitigen Beteiligung in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplan.

Schwerpunkt ist die Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Wittenberg hinsichtlich:

- Angaben zu geschützten Biotopen
- Anmerkungen zu Überschreitung der Grundflächenzahl innerhalb der Bauflächen
- Ausweisung von Bauflächen zu Ungunsten von Grünflächen
- Anmerkungen zu Bilanzierung Eingriff/Ausgleich
- Überlagerung von Ausgleichsflächen des B-Planes N13
- Einführung eines Monitorings

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Bürger betrifft vor allem die persönlichen Betroffenheiten von Bewohnern. Sie werden als nachteilige Behandlung der betroffenen Grundstücke insbesondere hinsichtlich:

- Überbaubarer Flächen
- Grünflächenausweisung
- Zufahrten
- Einfriedungen
- Wertminderung

dargestellt.

Im Ergebnis der Abwägung sind redaktionelle Anpassungen/Aktualisierungen in Bezug auf Hinweise der TÖB vorzunehmen,

Diese Änderungen und Feststellungen bedürfen keiner Planänderung.