

## Teil A

Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden vom 14.01.201 bis 22.02.2021

Lfd.Nr.	Eingangsdatum	Anregungsgeber	Einwendung	Abwägung
1	25.02.2021	Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt Referat 24 Sicherung der Landesentwicklung Neustädter Passage 15 06122 Halle (Saale)	<p>Nach Prüfung der vorgelegten Unterlage stelle ich unter Bezug auf § 13 (2) Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) fest, dass die o.g. Planung mit der hiermit insbesondere verfolgten Zielstellung, innerhalb seines ca. 2,1 ha großen räumlichen Geltungsbereiches Allgemeine Wohngebiete in einem Flächenumfang von ca. 1,3 ha (sowie Verkehrsflächen auf ca. 0,3 ha und Grünflächen auf ca. 0,5 ha) festzusetzen, <u>nicht</u> raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend ist. Hintergrund der Planung ist die vorgesehene Schaffung von Baurecht für ca. 8 Einfamilienhäuser. Der geplante Standort befindet sich in der Kernstadt, innenstadtnah im Bereich der westlichen Schlossvorstadt. Die Planung ermöglicht eine Verdichtung der Bebauung nördlich der Hans-Lufft-Straße. Die Aufstellung erfolgt nach § 13b BauBG. Eine landesplanerische Abstimmung ist demnach nicht erforderlich. Gem. § 2 (2) LEntwG LSA obliegt der obersten Landesentwicklungsbehörde die Abgabe von landesplanerischen Stellungnahmen im Rahmen von öffentlich-rechtlichen Verfahren nur für raumbedeutsame Maßnahmen.</p> <p>Hinweis zur Datensicherung:            Die oberste Landesentwicklungsbehörde führt gem. § 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</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Feststellung, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist, wird in die Begründung; Kap. 1.1 übernommen.</p> <p>Nach erfolgtem Satzungsbeschluss und dessen Bekanntmachung wird die Raumordnungsbehörde informiert und die Unterlagen werden übergeben.</p>



	<p>01.02.2021</p>	<p>Landesverwaltungsamt                  Sachsen Anhalt                  Abteilung 4 Landwirtschaft                  und Umwelt                  Ernst-Kamieth-Straße 2                  06112 Halle (Saale)</p>	<p>nördlich verlaufenden Dobschützstraße ausgesetzt. Bestandteil der Planunterlagen ist eine Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes W 18 Hans- Lufft- Straße der Lutherstadt Wittenberg (TÜV NORD GmbH &amp; Co. KG vom 30.09.2020). Im Ergebnis dieser Untersuchung wird zunächst festgestellt, dass sowohl die schalltechnischen Orientierungswerte laut Beiblatt 1 zur DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts, als auch die Immissionswerte der 16. BImSchV von 59 bzw. 49 dB(A) sowohl tagsüber, vor allem aber nachts überschritten werden. Pegelbestimmend ist der nächtliche Güterzugverkehr.</p> <p>Bei den schalltechnischen Orientierungswerten handelt es sich ebenso wie den Immissionswerten der 16. BImSchV um eine sachverständige Konkretisierung für in der Planung zu berücksichtigende Ziele des Schallschutzes. Sie stellen keine normativen Grenzwerte für die Baugebietsausweisungen dar. Örtliche Gegebenheiten können ein Abweichen von den Orientierungswerten erfordern. Der Darstellung im Abschnitt 6.5.1 der Planbegründung kann gefolgt werden. Danach soll der Konflikt durch Festsetzung passiver Maßnahmen des baulichen Schallschutzes gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ im Bebauungsplan entschärft werden. Dadurch kann innerhalb der Wohngebäude ein angemessener Schallschutz gesichert werden.</p> <p><u>Referat 401, Obere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u>                  Die Prüfung der beigebrachten Unterlagen ergibt, dass keine Belange meines Aufgabenbereichs berührt sind.                  Im relevanten Gebiet befindet sich keine Deponie, welche in meiner Zuständigkeit liegt.                  Hinweise:                  Für die Deponien der Klassen 0 und I ist die untere Abfallbehörde des Landkreises zuständig (§ 32 AbfG LSA).                  Für die Belange des Bodenschutzes ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises zuständig (§ 18 Abs. 1 BodSchAG LSA).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landkreis Wittenberg wurde als Behörde beteiligt.</p>
--	-------------------	--	---	---

3	22.02.2021	Landkreis Wittenberg Fachdienst Bauordnung Breitscheidstraße 4 06886 Lutherstadt Wittenberg	Seitens der Fachdienste: - Ordnung und Straßenverkehr - Gebäude und Liegenschaften - Raumordnung und Regionalentwicklung gab es keine Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Entwurf.  <u>Fachdienst Gesundheit</u> Im Ergebnis unserer Prüfung stimmen wir den vorgelegten Unterlagen zu, wenn zur Realisierung nachfolgend aufgeführte Forderungen aufgenommen werden: 1. Bei Neu- bzw. Umverlegungen von Trinkwasserleitungen sind bei den noch notwendigen Planungen die Forderungen des Infektionsschutzgesetzes vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung und der Trinkwasserverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934)) geändert worden ist, zu berücksichtigen. 2. Gemäß § 13 (1) und (2) der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) in der Fassung der Bekanntmachung von 10. März 2016 (BGBl. I S. 459), die zuletzt durch die Vierte Verordnung zur Änderung der Trinkwasserverordnung vom 20. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2934) geändert worden ist, ist die Inbetriebnahme/bauliche Veränderung der Wasserversorgungsanlage spätestens 4 Wochen vorher schriftlich dem Gesundheitsamt anzuzeigen. Grundsätzlich ist diese Anzeige vom Unternehmer/Inhaber von sich aus vorzunehmen, dies gilt auch für Betreiber von Anlagen zur ständigen Wasserverteilung (Hausinstallationen). Die Nichtbeachtung dieser Vorschrift stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und kann mit einer Geldbuße geahndet werden. 3. Vor Inbetriebnahme ist nachzuweisen, dass das anliegende Wasser den Anforderungen des § 37 (1) des Gesetzes zur Verhütung und Bekämpfung von Infektionskrankheiten beim Menschen (Infektionsschutzgesetz) vom 20.07.2000 (BGBl. I S. 1045) in der jetzt gültigen Fassung entspricht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierzu ist nicht erforderlich  Die Stellungnahme des Fachdienstes Gesundheit wird zur Kenntnis genommen. Sie betrifft nicht die Belange der Bauleitplanung.
---	------------	---	---	---

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>Weiterhin ist folgender Hinweis zu beachten:                  Bei der Planung und Bearbeitung von Bauanträgen hygienerelevanter Objekte ist der Fachdienst Gesundheit als Träger öffentlicher Belange einzubeziehen.                  Ansprechpartner: Herr [REDACTED] Tel.: 03491/479-335</p> <p><u>Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Immissionsschutzbehörde</u>                  Für die Bereitstellung von Bauland für den Wohnungsbau, insbesondere für den Eigenheimbau, plant die Lutherstadt Wittenberg die Entwicklung eines Wohngebietes angrenzend an die Hans-Lufft-Straße.                  Mit den Festsetzungen des B-Plans sind nur Nutzungen zulässig, die in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig sind. Das Plangebiet ist durch Schienen- und Verkehrslärm vorbelastet.                  Zur Ermittlung der von Verkehrswegen ausgehenden Lärmemissionen, die auf die bestehende als auch auf die geplante Wohnbebauung einwirken, wurde von der TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co.KG eine Lärmimmissionsprognose erarbeitet.                  Die Verkehrsgeräuschimmissionen (Straße, Schiene) rufen folgende Beurteilungspegel im Plangebiet hervor: tags 58 dB(A) bis 67 dB(A), nachts 56 dB(A) bis 62 dB(A). Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden im Tages- und Nachtzeitraum damit deutlich überschritten.                  Als Zumutbarkeitsgrenze bei ermittelter Überschreitung der Orientierungswerte, wie im vorliegenden Fall, können die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden: tags 59 dB(A), nachts 49 dB(A).                  Diese gelten in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten als Grenzwerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen. Da die gutachtlich ermittelten Prognosewerte die Grenzwerte der 16. BImSchV überschreiten, sind für die Umsetzung der Planung aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen.                  Im Rahmen aktiver Schallschutzmaßnahmen sind Geräuschminderungen an den Schallquellen nicht möglich. Abschirmende Maßnahmen wie Lärmschutzwände müssen mit verhältnismäßigem Aufwand umsetzbar sein. Mindernde Effekte für</p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachstandsdarstellung, keine Abwägung erforderlich</p>
--	--	--	---	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>den Außenwohnbereich können mit der Anordnung der Terrassen in einem Abstand von 25 m zur Dobschützstraße erreicht werden, womit dann auf eine Lärmschutzeinrichtung der o. g. Art verzichtet werden kann.</p> <p>Maßgebliche Geräuschemissionen zur Nachtzeit werden durch den Schienenverkehr verursacht. Eine mögliche Schallschutzwand müsste sich mit einer Höhe von mindestens bis über die Fenster im höchsten Geschoss und über die gesamte südliche Bebauungspiangrenze erstrecken. Da aber kein Aufenthalt von Personen zur Nachtzeit im Außenbereich zu berücksichtigen ist, sind unter Beachtung der Vorgaben der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) gesunde Wohnverhältnisse durch einen ausreichenden baulichen Schallschutz zu gewährleisten.</p> <p>Zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen und zur Verhinderung erheblich nachteiliger Beeinträchtigungen wurden die gutachterlichen Empfehlungen als textliche Festsetzungen mit der Festlegung des Lärmpegelbereiches V und den einzuhaltenden resultierenden Schalldämm-Maßen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den B-Plan übernommen.</p> <p>Zu einem späteren Zeitpunkt bei der Umsetzung des Plans baubedingt auftretende Lärmbelastungen und Luftverunreinigungen (Abgase, Staub) sind als temporär zu betrachten und i. d. R. nicht nachhaltig umweltwirksam.</p> <p>Immissionen (Lärm, Staub, Luftschadstoffe) nach Planumsetzung ergeben sich insbesondere aus dem leicht zunehmenden Ziel- und Quellverkehr durch den Zubau von Einfamilienhäusern (ca. 8 WE) und – je nach Wahl der Heizungsart/ Brennstoffe - den in den Wohnhäusern zu installierenden Heizungsanlagen.</p> <p>Andere als die zuvor genannten Einflüsse, Beeinträchtigungen und Betroffenheiten, den Immissionsschutz und hier insbesondere das Schutzgut Mensch betreffend, sind nicht erkennbar.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung neben den im Bebauungsplan bereits festgesetzten Maßnahmen bezüglich der einzelnen Bauvorhaben auch auf eine geeignete Gebäude- und Grundrissanordnung zu achten ist, die lärmempfindliche Schlafräume vorwiegend zu lärmabgewandten Seiten orientiert und/oder zusätzliche bauliche Schallschutzmaßnahmen insbesondere für</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung, Kap. 6.5.2 ergänzt</p>
--	--	--	--	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>Schlafräume vorgesehen werden.                  Mit dem Auftreten von umweltgefährdenden Stoffen oder erheblichen anderen zusätzlichen Emissionen - außer der o. g. Lärmproblematik – wird vorerst nicht gerechnet. Zusätzliche Risiken für die menschliche Gesundheit sind derzeit nicht erkennbar.</p> <p>Sind im weiteren Verlauf Änderungen des in Rede stehenden Bebauungsplans vorgesehen und sind diese mit der Änderung immissionsschutzrechtlicher und –fachlicher Sachverhalte verbunden, ist zur Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen eine erneute Schalltechnische Untersuchung vorzulegen.</p> <p>Für die zu gegebener Zeit zu stellenden Bauanträge ist möglicherweise durch eine aktualisierte Geräuschemissionsprognose (falls erforderlich, wenn sich die Bedingungen und Voraussetzungen geändert haben) nachzuweisen, dass für die betreffende Wohnbebauung die entsprechenden Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel gemäß den geltenden Regeln eingehalten werden.                  Ggf. sind weitere geeignete Maßnahmen bzw. Schutzvorkehrungen vorzusehen, die dann in der Prognose auszuweisen sind, um dem Schutz der Betroffenen vor insbesondere durch Verkehrslärm verursachte Schallimmissionen in ausreichendem Maße Rechnung zu tragen.                  Ansprechpartner: Herr ████████ Tel.: 03491/479-837</p> <p><u>Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Wasserbehörde</u>                  Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hans-Lufft-Straße“ bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken.                  Es ergeht jedoch folgender Hinweis:                  Bei geplanten Einfriedungen ist darauf zu achten, dass im Bereich des Grabenverlaufs, der fünf Meter breite Streifen, gemessen ab Böschungsoberkante, frei gehalten wird und auch mögliche Zuwegungen, die bisher dem Unterhaltungsverband zur Anfahrt an das Gewässer zur Unterhaltung dienen, nicht durch Einfriedungen versperrt werden. Hier ist zu prüfen, ob auf der Planzeichnung ein entsprechender Hinweis dazu ergänzt wird.                  Ansprechpartner: Frau ████████ Tel.: 03491/479-896</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt.                  Es erfolgt eine Ergänzung unter „Hinweise“ auf der Planzeichnung</p>
--	--	--	--	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p><u>Fachdienst Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Forstbehörde</u>                  Öffentliche Planungsträger haben gemäß § 8 BWaldG die Funktionen des Waldes angemessen zu berücksichtigen. Da die Planung keine Waldflächen gemäß § 2 Abs. 1 LWaldG beinhalten, sind Belange des Waldes nicht betroffen.</p> <p>Es ergeht jedoch folgender Hinweis:                  In der Begründung zum Bebauungsplan wird sich auf autochthone Pflanzen bezogen.                  Die Nadelgehölze Kiefer, Eibe und Wacholder sind durchaus heimisch und standortgerecht. Sie gehören als Mischbaumart zur natürlichen Vegetation.                  Ansprechpartner: Frau [REDACTED] Tel.: 03491/479-853</p> <p><u>Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</u>                  Aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde werden zum Entwurf des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:</p> <p>1. Altlasten (zu Nr. 6.6)                  Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde auf mögliche Altlastenverdachtsflächen überprüft. Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.</p> <p>2. Bodenschutz (zu Nr. 6.5.4)                  Zum Umfang und zur Detaillierung der Umweltprüfung gehört im Bereich Bodenschutz die Ermittlung der Betroffenheit des Bodens mit der verbindlichen Verwendung des Begriffes der Bodenfunktionen nach der Nomenklatur des § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG ebenso wie die Untergliederung in entsprechende Teilfunktionen. Das schließt die Betrachtung der Böden in der Funktion als Archive der Natur- und Kulturgeschichte ein.                  Für die Bewertung der natürlichen Bodenfunktion steht ein für Sachsen-Anhalt entwickeltes Verfahren zur Verfügung. Dieses Verfahren stellt auf die Bewertungskriterien Ertragsfähigkeit, Naturnähe, Wasserhaushaltspotenzial sowie die Betrachtung der Böden als Archive der Kultur- und Na-urgeschichte ab, woraus eine Gesamtbewertung für das jeweilige Gebiet abgeleitet werden kann (siehe <a href="http://www.lau.sachsen-anhalt.de">www.lau.sachsen-anhalt.de</a>, Bodenschutz,</p>	<p>Die Stellungnahme der Unteren Forstbehörde wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird in zukünftigen Planungen berücksichtigt.</p> <p>Die Begründung wurde im Kap. 6.6 um die Angabe, dass im Plangebiet keine Altlastenverdachtsflächen vorliegen, konkretisiert.</p> <p>Die Angaben zur Bodenwertung und die daraus resultierenden Auflagen und Maßnahmen wurden in der Begründung, Kap. 6.5.2. ergänzt und in den Grünordnungsplan zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
--	--	--	--	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>Bodenfunktionsbewertungsverfahren Stand Mai 2013).                  Aus den Bewertungsergebnissen für die 3 Bodenfunktionen Ertrag, Naturnähe und Wasserhaushaltspotenzial wurde für den Planungsraum die Bewertungsstufen 4 und 5 als Gesamtbewertung ermittelt. Die Stufe 5 kennzeichnet eine hohe Funktionserfüllung.                  Für die benötigten Bauflächen werden unversiegelte Flächen beansprucht. Mit der Durchführung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Diese Auswirkungen auf den Boden sind dauerhaft.</p> <p>Durch die Einstufung von Teilflächen des Standortes in die Bewertungsstufe 5 hat ein Eingriff in diese Fläche grundsätzlich nicht zu erfolgen, es sei denn, es gibt im Bezugsraum keine Standorte mit geringerer Funktionserfüllung und das Vorhaben ist unvermeidbar. Aufgrund der Tatsache, dass Baugrundstücke sowie Baulücken im Innenbereich der Stadt Wittenberg nicht in ausreichenden Mengen zur Verfügung stehen, ist hier der Ausnahmefall gegeben. Für die Durchführung der Maßnahme sind jedoch Auflagen zu erfüllen, die sich nach dem Bodenfunktionsbewertungsverfahren des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (BFBV-Lau) und der dazugehörigen vorläufigen Handlungsempfehlung zur Anwendung des Bodenfunktionsbewertungsverfahrens (Stand: Mai 2013) richten. Folgende Auflagen sind zu erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Versiegelungsgrad ist so gering wie möglich zu halten.</li> <li>- Es müssen Ausgleichsmaßnahmen, wie Baum-, Strauchpflanzungen u.a. auf den Grundstücken erfolgen. Mindestens eine Längsseite des Grundstückes ist mit einem Grün-, Blüh- und/oder Gehölzstreifen zu bepflanzen.</li> <li>- Niederschlagswasser von den geplanten Gebäuden ist vollständig vor Ort zu versickern. Es sind vorrangig dezentrale Varianten, wie Graben- und Muldenversickerungen zu verwenden.</li> <li>- Zur Reduzierung des Versiegelungsgrads sind versickerungsfähige Beläge für Parkplätze, Zufahrten, Hofflächen und Fußwege zu verwenden.</li> <li>- Der Oberbodenabtrag für die Bebauungen ist am Standort zu verwenden.</li> <li>- Es ist eine dauerhafte Bodenbedeckung durch Einsaat und Anpflanzen zu gewährleisten.</li> </ul>	
--	--	--	---	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>Es ist zu prüfen, inwieweit diese Auflagen als weitere textliche Festsetzungen auf den Bebauungsplan zu übernehmen sind.</p> <p>3. Abfallentsorgung (zu Nr. 6.6 und 4.11)                  Auf die Belange der Abfallentsorgung wird in der vorliegenden Begründung hingewiesen.</p> <p>Falls die Befahrung der Verkehrsfläche mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug nicht möglich ist, sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen. Die Möglichkeiten der Abfallabholung sind mit der Abfallwirtschaft des Landkreises Wittenberg abzustimmen. Eventuell müssen gesonderte Aufstellflächen für Abfallbehälter geschaffen werden.</p> <p>4. Verkehrsflächen (zu 4.4)                  Das Plangebiet ist bereits an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Erläuterungen zu den bestehenden Verkehrsflächen werden unter Punkt 4.4 aufgegriffen. Im Bestand ist die Straße 3,5 – 5 m breit.                  Ansprechpartner: Frau ████████ Tel.: 03491/479-898</p> <p><u>Umwelt und Abfallwirtschaft - Untere Naturschutzbehörde</u>                  Zum geplanten Bebauungsplan gibt es aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Anmerkungen.                  Zum Artenschutz                  Aus artenschutzfachlicher und –rechtlicher Sicht bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Entwurf des Bebauungsplan W18 Wohngebiet Hans-Lufft-Straße, Stadt Lutherstadt Wittenberg, wenn</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen (s. ausführlicher Artenschutzfachbeitrag S. 51 und 52) in den textlichen Festsetzungen festgesetzt werden. Diese sind,                      VASB1: Umsiedlung der Zauneidechse;                      VASB2: Errichtung eines Reptilienschutzzaunes zur Verhinderung der Wiedereinwanderung von Zauneidechsen und                      CEF 1: Anlage eines Ersatzhabitates für Zauneidechsen.</li> <li>2. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung bei allen artenschutzrechtlichen Maßnahmen einzusetzen.</li> <li>3. Das Zauneidechsenhabitat ist vor der geplanten Umsetzung einzurichten.</li> </ol>	<p>Der Hinweis wurde in die Begründung, Kap. 3.2. aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen, die im Artenschutzfachbeitrag aufgeführt sind, wurden bereits umgesetzt. Die Genehmigung der Oberen Naturschutzbehörde enthält die Festlegung, dass die Maßnahme in einen Grünordnungsplan GOP aufgenommen werden. Der GOP ist Bestandteil der Satzungsunterlagen.</p>
--	--	--	---	--

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p><b>Begründung</b>                  Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind erforderlich um Beeinträchtigungen von nach BNatSchG besonders und streng geschützten Arten (hier insbesondere Zauneidechse) zu vermeiden und Ausgleichsflächen zu schaffen.</p> <p>Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG2) ist es verboten,                  1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu be-schädigen oder zu zerstören,                  2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,                  3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,                  4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören                  (Zugriffsverbote).                  Ansprechpartner: Frau [REDACTED] Tel.: 03491/479-808</p> <p><u>Fachdienst Brand-, Katastrophenschutz und Rettungswesen</u>                  Nach Prüfung der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen zu o.g. Vorhaben werden aus brand-schutzbehördlicher Sicht keine Bedenken angemeldet, sofern folgende Korrekturen vorgenommen werden:                  zu 6.6.                  Der Löschwasserbedarf im Grundschutz ist gem. §2 Abs. 2 BrSchG LSA durch die Gemeinde nachweisbar sicherzustellen. Im Einzelfall kann je nach Gebäudekonstruktion und / oder Nutzung ein über den Grundschutz hinausgehender Löschwasserbedarf erforderlich werden (Objektschutz). Dieser wird im Baugenehmigungsverfahren bestimmt</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Löschwasserbedarf i. S. des Grundschutzes wird durch die aufgeführten Hydranten gewährleistet.</p>
--	--	--	--	---

		<p>Landkreis Wittenberg                  Fachdienst Bauordnung                  Breitscheidstraße 4                  06886 Lutherstadt                  Wittenberg</p>	<p>und ist nicht Bestandteil der Bauleitplanung.                  Der Grundschutz bemisst sich nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW für die ausgewiesene Wohnbebauung auf 800 L/min = 48 m³/h für zwei Stunden.                  Die im Text beschriebene Löschwasserbereitstellung aus Hydranten ist nach W 405 grundsätzlich möglich, bedarf aber einer Entnahmegarantie des Wasserversorgers. Kann diese nicht erbracht werden, ist zwar faktisch eine Wasserentnahme aus Hydranten für Löschzwecke anfänglich im Einzelfall möglich, dies ist jedoch nicht auf den Grund- oder Objektschutz anrechenbar! Der Löschwassernachweis ist in diesem Fall durch andere Löschwasserentnahmestellen zu führen (z.B. Löschwasserbrunnen, -teiche, -zisternen o.ä.).                  Ansprechpartner: Herr ████████ Tel.: 03491/479-264</p> <p><u>Fachdienst Bauordnung</u>                  1. Die Baufelder sind im Entwurf nicht alle eindeutig in ihrer Lage zu den vorhandenen Flurstücks grenzen vermasst. Auch die Baufelder selbst haben kein Maß. Dies betrifft vor allem die beiden Baufelder an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze und das Feld an der südwestlichen Grenze. Dies könnte bezüglich der konkretisierten Planung von Bauvorhaben und der vermessungstechnischen Übertragung in das Gelände zu Problemen und Deutungsschwierigkeiten führen.                  2. Der Schutzstreifen zur Sicherung der Fläche für den Unterhaltungsverband Fläming/Elbaue ist zu vermaßen.                  3. Die Nutzungsschablone westlich der Planzeichnung würde im Moment durch die Pfeildarstellung nur für zwei Baufelder gelten. Damit wären die beiden anderen Baufelder ohne Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung.                  4. Verfahrensvermerke: Das Datum für den Aufstellungsbeschluss ist nicht korrekt (richtigerweise 25.09.2019 lt. Begründung); Verfahrensvermerk Nr. 1                  Ansprechpartner: Frau ████████ Tel.: 03491/479-635</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.                  Die Vermaßungen und Pfeile zu den Nutzungsschablonen werden ergänzt.                  Der Verfahrensvermerk wird korrigiert.</p>
--	--	--	--	---

4	02.02.2021	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 dem ca. 2,1 ha großen Bebauungsplan soll Planungsrecht für ca. 8 Einfamilienhäuser geschaffen werden.</p> <p>Im aktuellen Flächennutzungsplanentwurf (Stand 15.07.2020) ist die Planfläche als Wohnbaufläche vorgesehen.</p> <p>Die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg nimmt gem. § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA vom 23. April 2015, GVBl. LSA S. 170) für ihre Mitglieder, zu denen der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Landkreis Wittenberg und die kreisfreie Stadt Dessau-Roßlau gehört, die Aufgabe der Regionalplanung wahr.</p> <p>Die Entscheidung über die Art der landesplanerischen Abstimmung gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 LEntwG LSA sowie die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA erfolgt durch die oberste Landesentwicklungsbehörde.</p> <p>Unabhängig von der Feststellung der Raumbedeutsamkeit gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG gilt jedoch das Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB für alle Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung (Urteil des BVerwG vom 30.01.2003 - 4 CN14.01).</p> <p>In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 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, gem. § 4 Abs. 1</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>
---	------------	--	--	--

		Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg Am Flugplatz 1 06366 Köthen (Anhalt)	ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. Derzeit befinden sich in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg keine Ziele der Raumordnung in Aufstellung.	
5	26.02.2021	Stadtwerke Lu. Wittenberg GmbH Postfach 100113 06871 Lutherstadt Wittenberg	nach Prüfung der eingereichten Unterlagen stimmen wir dem geplanten Vorhaben grundsätzlich zu.  Gas/ Wasser In der Hans-Lufft-Straße muss die vorhandene Gasleitung d 110 PE 100 von Höhe der vorhandenen Hausnummer 6 in Richtung Osten bis zur Hausnummer 11 verlängert werden. Zur Vermeidung späterer zusätzlicher Arbeiten sollte dies im Zuge der stattfindenden Tiefbauarbeiten erfolgen.  Strom In der Hans-Lufft-Straße muss ein neues Niederspannungskabel NAYY-J 4 x2402 von der Dobschützstraße (Höhe Nr. 11) bis zum Bauende in Richtung Westen verlegt werden. Am Bauende muss, unter Nutzung des städtischen Flurstückes 28, eine Verbindung zur NS- Freileitung in Richtung Trafostation TS 500 „Gaswerk“ hergestellt werden. Dazu muss ein Stadtwerke Lutherstadt Wittenberg GmbH neuer Betonmast auf das Flurstück 28 gestellt werden. Um das Niederspannungsnetz sicher betreiben zu können, ist im Baubeilauf zur Niederspannungskabelverlegung ein neuer Kabelverteiler zu stellen (Nähe Haus-Nr. 7).  Kommunikationsnetz Um die Kommunikation zu unseren Versorgungsanlagen zu erweitern, müssen folgende Punkte beachtet werden:  Vom TK-Schacht S-0160 Hans-Lufft-Straße/ Dobschützstraße muss	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden dem FB Öffentliches Bauen, dem Entwässerungsbetrieb bzw. einem Investor zur Kenntnis und Beachtung gegeben.

		Stadtwerke Lu. Wittenberg GmbH Postfach 100113 06871 Lutherstadt Wittenberg	ein neues KSR 50 HDPE bis zum Bauende Richtung Westen, zusammen mit der Niederspannung, auf ca. 525m verlegt werden. Auf dem städtischen Flurstück 28, in der Nähe der Freileitung, muss ein neuer TK-Schacht vom Typ Ek338 gesetzt werden. Eine Stellungnahme der Wittenberg-Net GmbH als Tochterfirma der Stadtwerke ist gesondert einzuholen. Eine Stellungnahme für den Bereich Straßenbeleuchtung erhalten Sie von Herrn Schulze, Fachbereich ÖB der Stadt Wittenberg. Die Lagepläne dürfen nur für Planungszwecke verwendet werden. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig. Für Rückfragen steht Ihnen unser Bereich Technik, Dokumentation und Liegenschaften gern zur Verfügung.	
6	11.02.2021	ELW Entwässerungsbetrieb Heinrich-Heine-Straße 8 06886 Lutherstadt Wittenberg	Als erstes wird auf die Stellungnahme des Entwässerungsbetriebes zum Bauleitplanverfahren vom 13.03.2020 verwiesen. Der Bereich westlich des Grundstückes Hans-Lufft-Straße Nr.: 7 ist abwassertechnisch noch nicht erschlossen. Die bautechnisch möglichen Varianten dazu sind bei der Erschließungsplanung zu prüfen. Zu Seite 18 Punkt 2.3: Es existiert im gesamten Umfeld des Bebauungsgebietes keine Regenwasserkanalisation. Für die Entsorgung des der Niederschlagswassers aus dem öffentlichen Straßenraum ist im Bebauungsgebiet eine Regenwasserversickerungsanlage, eventuell mit Überlauf in das vorhandene Grabensystem mit Einleitung in den Mäusebach, vorzusehen. Darüber hinaus ist wie im Punkt 6.6 „Ver-und Entsorgung“ beschrieben die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anpassung der Erschließungsanlagen und der Klärung der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung, in Abstimmung mit dem Unterhaltungsverband- Fläming – Elbaue. Dem wird die Stellungnahme zur Kenntnisnahme übermittelt.

7	27.01.2021	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Postfach 100102 06140 Halle	<p>Zur Versorgung der Wohnanlage mit Hausanschlüssen ist die Neuerrichtung von Telekommunikationslinien innerhalb u. außerhalb des Planungsbereiches erforderlich.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung der Wohnanlage durch die Deutsche Telekom AG nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist.</p> <p>Wir bitten Sie uns rechtzeitig, möglichst 6 Monate vor Baubeginn in die Ausführungsplanungen einzubeziehen, damit notwendige Maßnahmen der Telekom Deutschland GmbH im Einzelnen abgestimmt werden können. Die notwendigen Maßnahmen sind dann nach der Bauentscheidung vom Vorhabenträger der Telekom rechtzeitig, objektkonkret, begründet u. terminiert zur Bauausführung in Auftrag zu geben. Wenn eine koordinierte Verlegung / Änderung Sicherung unserer vorhandenen TK-Linien nicht möglich ist, ist es zur Realisierung notwendig, dass der Deutschen Telekom AG ein Zeitfenster im Rahmen der Baumaßnahme für ihre Arbeiten eingeräumt wird.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen unter obiger Telefonnummer gern zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden dem FB Öffentliches Bauen bzw. einem Investor zur Kenntnis und Beachtung gegeben.</p>
8	28.04.2021	Landesamt für Vermessung und Geoinformation SA Elisabethstraße 15 06847 Dessau	<p>die Beteiligung bezüglich der Aufstellung des o. a. Bebauungsplanes habe ich zur Kenntnis genommen und hinsichtlich der Belange des Vermessungs- und Katasterwesens geprüft.</p> <p>Zu den Planungsabsichten selbst habe ich keine Bedenken oder Anregungen.</p> <p>Auf das Vorhandensein und den entsprechenden Umgang mit den im Plangebiet vorhandenen Grenzeinrichtungen (Grenzmarken) wird in der Begründung auf der Seite 29 im Punkt 4.11 „Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise“ sowie auf der Planzeichnung im Punkt „Hinweise“ jeweils unter „Belange der Landesvermessung und des Liegenschaftskatasters“ verwiesen.</p> <p>Ich gehe davon aus, dass die hier aufgeführten Auflagen und Vorgaben bezüglich der Grenzmarken beachtet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.</p>

9	11.02.2021	Landesamt für Geologie und Bergwesen SA Postfach 156 06035 Halle	<p>Durch die zuständigen Fachdezernate der Bereiche Geologie und Bergbau des LAGB erfolgten Prüfungen zum o.g. Bebauungsplan, um Sie auf mögliche geologische / bergbauliche Beeinträchtigungen hinweisen zu können.                  Aus den Bereichen Geologie und Bergwesen kann Ihnen folgendes mitgeteilt werden:</p> <p><b>Bergbau</b>                  Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberg-gesetzes unterliegen, werden durch das Vorhaben/die Planung nicht berührt.                  Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau liegen dem Landesamt für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt für den Planungsbereich ebenfalls nicht vor.                  Bearbeiter: Herr [REDACTED] (0345 - 5212 187)</p> <p><b>Geologie</b>                  Ingenieurgeologie und Geotechnik:                  Vom tieferen geologischen Untergrund ausgehende, durch natürliche Subrosionsprozesse bedingte Beeinträchtigungen der Geländeoberfläche sind dem LAGB im Plangebiet nicht bekannt.                  Zum Baugrund im Bereich des Vorhabens gibt es ebenfalls keine besonderen Hinweise, wir empfehlen jedoch Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.                  Bearbeiter: Herr [REDACTED] (0391 - 53579 507)</p> <p><b>Hydro- und Umweltgeologie:</b>                  Es ist mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Im Plangebiet und im unmittelbaren Umfeld abgeteufte Bohrungen (Landesbohrdatenbank) trafen bereits in Tiefen zwischen 0,80 und 1,65 m auf Grundwasser.                  Bearbeiterin: Frau [REDACTED] (0345 - 5212 160)</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die Begründung wird um die Angaben ergänzt.</p> <p>Der Hinweis auf die Empfehlung von Baugrundgutachten wird in der Begründung, Kap. 2.5 ergänzt.</p> <p>Die Begründung wird in Kap.2.5 um diesen Hinweis ergänzt.</p>
---	------------	--	---	---

10	11.02.2021	Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt Kühnauer Straße 161 06846 Dessau	<p>Wahrzunehmende Belange (Agrarstruktur, Flurneuordnung, Bodenordnung im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und Landwirtschaft, Bodenschutz - landwirtschaftliche Bodennutzung, Dorferneuerung, ländlicher Raum) werden nicht berührt.</p> <p>Eine weitere Beteiligung im Aufstellungsverfahren ist erforderlich, wenn die Planung inhaltlich und/oder räumlich geändert wird.</p> <p>Fachliche Stellungnahme:                  Aus öffentlich landwirtschaftlicher Sicht nimmt das ALFF Anhalt zur vorbezeichneten Bauleitplanung wie folgt Stellung:                  In seiner öffentlichen Sitzung am 25.11.2020 hat der Stadtrat der Lutherstadt Wittenberg den Entwurf zum oben genannten Bebauungsplan beschlossen.                  Die Größe des Planungsgebiets umfasst ca. 2,1 ha.                  Inhalt des vorliegenden Entwurfs ist das Vorhaben die vorhandene, lückenhafte Bebauung nördlich der Hans-Luft Straße durch die Ausweisung eines Wohngebietes in diesem Bereich zu schließen (siehe Abb. 1). Geplant ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur zukünftigen Errichtung von insgesamt 8 Einfamilienhäusern.                  Abb.1: Plangebiet</p> <p>Begründet wird die vorliegende Planung unter anderem wie folgt:                  „Entwicklung eines Wohngebietes zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in der Lutherstadt Wittenberg durch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.“ (Planziel im Aufstellungsbeschluss am 25.09.2019 zur vorliegenden Planung))                  „Jederzeit ein sofort aktivierbares Wohnbauflächenangebot zur Verfügung zu stellen, welches der Baulandnachfrage in Menge und Vielfalt gerecht wird und Bauwilligen eine breite Auswahl in Bezug auf Lage, Größe und Bebauungsmöglichkeit eröffnet.“ (Integrierte Entwicklungskonzept Lutherstadt Wittenberg 2030 (ISEK 2030))                  Der vorliegende Bebauungsplan soll nach § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Daraus ergibt sich,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sachstandsdarstellung, keine Abwägung erforderlich</p>
----	------------	--	---	--

Amt für Landwirtschaft,  
Flurneuordnung  
und Forsten Anhalt  
Kühnauer Straße 161  
06846 Dessau

dass von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.

Die derzeitige Nutzung des Plangebiets neben der Wohnbaunutzung zeigt Abbildung 2).



Abb. 2:

- 1 aufgekommene, junge Gehölze, Neophyten
- 2 landwirtschaftliche Flächen
- 3 Wiesen (1/2 landwirtschaftlich genutzt, 1/2 privat genutzt)
- 4 Zier- und Nutzgarten

Die landwirtschaftliche Nutzung erfolgte im Jahr 2020 wie in Abb. 3 dargestellt.

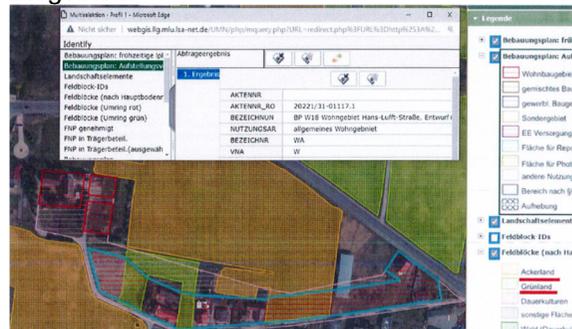
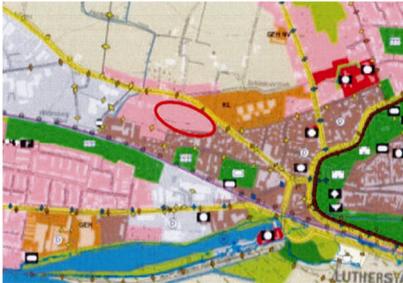


Abb. 3

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (F-Plan) der Stadt Lutherstadt Wittenberg aus dem Jahr 2004 ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Derzeit findet eine Neuaufstellung des F-Plans statt. In diesem Entwurf (FNP 2030) soll

		<p>Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Anhalt                  Kühnauer Straße 161                  06846 Dessau</p>	<p>das Plangebiet als Wohnbaufläche definiert werden (siehe Abb. 4). Das ALFF Anhalt nahm hierzu im November 2020 bereits Stellung. Abb. 4: Entwurf FNP 2030—rosa= Wohngebietsausweisung</p>  <p>Entlang des Verlaufs des vorhandenen Grabens mit der Bezeichnung R 044-1 wird ein Fahrstreifen mit Überfahrtsrechten festgesetzt, um hier die Unterhaltung durch den zuständigen Unterhaltungsverband zu gewährleisten.</p> <p>Die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in Privateigentum. Die Hans- Luft-Straße befindet sich in kommunalem Eigentum.</p> <p>-----</p> <p>Nach Prüfung der vorliegenden Planunterlagen nimmt das Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) Anhalt aus öffentlicher, landwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:                  Einem Entzug an landwirtschaftlicher Fläche wie im vorliegendem Fall geplant, kann aus öffentlich, landwirtschaftlicher Sicht nicht zugestimmt werden.</p> <p>Laut §15 Landwirtschaftsgesetz LSA darf landwirtschaftliche Fläche nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in seiner Nutzung eingeschränkt werden. Eine Begründung für einen solchen Bedarf ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen. Zudem ist zu klären, inwieweit hier das innerörtliche Bebauungs-und Umnutzungspotential auf Alternativstandorte für die geplante Bebauung, im vorliegenden Fall insbesondere vorhandene</p>	<p>Die Lutherstadt Wittenberg hält an der vorliegenden Planung fest. Die Überplanung der im rechtwirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellten Flächen mit einem Allgemeinen Wohngebiet wird beibehalten. Die Überplanung erfolgt weiterhin mit dem Ziel, dringend benötigte Wohnbauflächen bereitzustellen. Die Inanspruchnahme von bisher teilweise landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Planung des Allgemeinen Wohngebietes, mit nur den regelmäßig zulässigen Nutzungen; ist zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Gesamtstadt geboten.</p> <p>Der Bedarf von jährlich ca. 50 Bauvorhaben kann nicht über die zu aktivierenden Baulücken (Gesamtzahl 2016: 310, davon 20% verfügbar</p>
--	--	---	---	---

		<p>Amt für Landwirtschaft,                  Flurneuordnung                  und Forsten Anhalt                  Kühnauer Straße 161                  06846 Dessau</p>	<p>Baulücken geprüft wurde. Eine solche Prüfung würde auch den Zielen des Landesentwicklungsplans 2010, Grundsatz 13 und dem Ziel 4 des Sachlichen Teilplans „Daseinsvorsorge-Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ bei dem „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden .... Die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz)...genutzt“ werden sollen, entsprechen. Auf Seite 20 der vorliegenden Begründung zum oben genannten Bebauungsplan ist erklärt, dass vorhandene Baulücken und deren Bebauungspotential bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans eben nicht berücksichtigt wurden. So wird die Bebauung der vorhandenen Baulücken auch nur geschätzt. Nur wenn eine ausführliche Prüfung der vorhandenen Wohnraumpotentiale in der Lutherstadt Wittenberg erfolgt und sich keine anderen Alternativen für eine wohnliche Nutzung, ob nun durch Neubau oder Umnutzung ergibt, ist durch die vorliegende Planung von einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden wie § 1 a Abs. 2 des BauGB „Bodenschutzklausel“ gefordert, auszugehen. Ergibt diese Prüfung keine Alternativstandorte und wird die Planung wie gefordert begründet, wäre im vorliegenden Fall die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB grundsätzlich zu begrüßen, da bei deren vorrangiger Anwendung zur Schließung vorhandener Baulücken und dem Abrunden existierender Bebauung auf einen Ersatz oder Ausgleich der geplanten Maßnahmen verzichtet wird und die überplante Fläche auf max. 10.000m<sup>2</sup> beschränkt ist. Der Verbrauch landwirtschaftlicher Fläche kann somit so gering wie möglich gehalten werden.</p> <p>Für die Vorortung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation wären dann folgende Punkte zu beachten:                  Laut §15 Landwirtschaftsgesetz Sachsen-Anhalt darf</p>	<p>über Planungshorizont des FNP = 62, d.h. 4-5 pro Jahr) und die zur Verfügung stehenden Bauplätze innerhalb weiterer Plangebiete (derzeit ca. 10 Bauflächen) gedeckt werden. Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut und erschlossen, so dass in Abwägung der Funktionen Landwirtschaft und Bauflächenbedarf der Festsetzung als Baufläche für ein Allgemeines Wohngebiet der Vorrang eingeräumt wurde. Der in der Begründung (Kap. 3.1) zum vorliegenden Bebauungsplan dargestellte Bedarf an Bauflächen in Plangebieten wird in den Angaben und Anrechnung der zur Verfügung stehenden Potenziale im Innenbereich gem. § 34 BauGB (Baulücken) ergänzt. Bezug genommen wird dabei auf die Bedarfsanalyse aus dem neu aufzustellenden FNP für den Planungshorizont bis 2035. Damit sind die Grundsätze G13 des Landesentwicklungsplanes und die Ziele Z4 des Regionalen Entwicklungsplans, Sachlicher Teilplan Daseinsvorsorge – „Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg“ berücksichtigt. Mit der vorliegenden Planung, die an den bebauten Innenbereich angrenzt, werden die Baupotentiale dieser Fläche in städtebaulich integrierter Lage aktiviert und die vorhandene Erschließung genutzt. Die konzeptionelle Planung sieht die Abrundung und Ergänzung der Bauflächen bis an die westlich angrenzende Wohn- und gewerbliche Bebauung vor. Damit wird das städtebauliche Ziel, durch Ausweisung von Bauflächen und deren spätere verbindliche Beplanung keine Zersiedlung des Stadtgebietes zu induzieren ebenso deutlich, wie der grundsätzliche Erhalt der fächerförmigen</p>
--	--	---	--	--

		<p>Amt für Landwirtschaft,                  Flurneuordnung                  und Forsten Anhalt                  Kühnauer Straße 161                  06846 Dessau</p>	<p>landwirtschaftlich genutzter Boden nur in begründeten Ausnahmefällen der Nutzung entzogen oder in der Nutzung beschränkt werden. Diese Ausnahmefälle sind nicht gegeben, wenn andere Möglichkeiten (hier Standorte) nach BNatSchG, ohne die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen bestehen.</p> <p>Nach §15 Abs. 2 Satz 3 BNatSchG müssen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht vor Ort sondern können im betroffenen Naturraum erfolgen, jedoch muss auch hier darauf geachtet werden, dass diese nicht auf Landwirtschaftsflächen umgesetzt werden. Es wird angeregt gemeindeeigene, nicht landwirtschaftlich genutzte Flächen zur Verfügung zu stellen um hier die entsprechenden Maßnahmen durchzuführen.</p> <p>Wie die Planungsunterlagen aufführen, handelt es sich aufgrund der unmittelbaren Nähe der geplanten Wohnbebauung zu emittierenden Verkehrswegen lärmtechnisch bereits um einen kritischen Standort (S. 32, Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan. Es stellt sich die Frage, warum dann an dieser Stelle Wohnbebauung realisiert werden soll für welche nach derzeitigem Kenntnisstand erst noch potentielle Bauherren gewonnen werden sollen. Die Attraktivität eines solchen vorbelasteten Standorts ist daher kritisch zu hinterfragen. Gerade in dem Zusammenhang, dass hierfür landwirtschaftliche Flächen ihrer Nutzung entzogen werden sollen, welche die Arbeits- und Existenzgrundlage der hier ansässigen Landwirtschaftsbetriebe bilden.</p> <p>Ergänzung:                  Sehr kritisch zu sehen ist, dass die vorliegende Planung nur den ersten Schritt darstellt um eine Fläche von insgesamt 4 ha in diesem Bereich als Wohngebiet zu entwickeln.                  Wie in der Planung zur Neuaufstellung des F-Plans 2030 dargestellt (siehe Abb. 4), soll nördlich angrenzend an die vorliegende Planungsfläche weitere landwirtschaftliche Fläche auf Dauer der Nutzung entzogen werden. Zu dieser Planung hat das ALFF Anhalt bereits in seiner SN vom November 2020 ablehnend Stellung genommen. Dieser Standpunkt wird auch hier aufrechterhalten.</p>	<p>Stadtstruktur. Die Stadtstruktur wird maßvoll und bedarfsgerecht ergänzt durch die Inanspruchnahme von freien Flächen zwischen bereits vorhanden baulichen Schwerpunkten. Dabei kann die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig sein.</p> <p>Die Umsiedlung der Zauneidechsenpopulation erfolgte bereits im Frühjahr/Sommer 2021 auf der Grundlage eines Bescheides der Oberen Naturschutzbehörde in ein hergerichtes Ersatzhabitat auf kommunaler Fläche.</p> <p>Die weiteren Flächen zwischen Dobschützstraße und Hans-Lufft-Straße bis Mäusebach sind nicht Bestandteil dieser Planung. Hierzu wird auf das laufende Verfahren zur Neuaufstellung des FNP verwiesen. Eine verbindliche Planung ist nur möglich, wenn die dargestellten Wohnbauflächen Bestandteil des (dann) rechtswirksamen FNP werden.                  Die städtebauliche Entwicklung weiterer</p>
--	--	---	--	--

		<p>Amt für Landwirtschaft,                  Flurneuordnung                  und Forsten Anhalt                  Kühnauer Straße 161                  06846 Dessau</p>	<p>Flurneuordnungsverfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) und/oder Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) sind von dem Bebauungsplan W 18 „Wohngebiet Hans- Luft-Straße“ nicht betroffen.</p> <p>Aktuelle Anträge zum ländlichen Wegebau außerhalb von BOV, die dem Ländlichen Wegekonzept Sachsen-Anhalt zu Grunde liegen, sind für den dargestellten Betrachtungsraum im ALFF Anhalt weder anhängig noch geplant.</p> <p>Ferner gibt es aus der Sicht der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der regionalen Entwicklung in der EU - Förderperiode 2014 - 2020 im Gebiet des Landes Sachsen-Anhalt (RELE 2014 - 2020) keine Berührungspunkte sowie Einwände.</p>	<p>Wohnbauflächen wurde mit dem ISEK und der Aufstellung des FNP bereits dokumentiert und vorbereitet. Ziel ist es die Versorgung entsprechend der demografischen Entwicklung sicherzustellen. Dabei wird berücksichtigt, dass die zu entwickelnden Flächen, wie hier auch vorliegend, einen Bezug zu bereits bebauten Bereichen haben.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p>
11	26.10.2021	<p>Unterhaltungsverband                  Fläming-Elbaue                  Schulplatz 5                  06869 Luth. Wittenberg</p>	<p>1. Gegen den vorgelegten Entwurf des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Gewässerunterhaltung grundsätzliche Einwände.</p> <p>2. Eine ungehinderte, maschinelle Unterhaltung der Gewässer 2. Ordnung ist zu gewähren, um den gesetzlichen Wasserabflusses gewährleisten zu können. Dazu sind die Gewässer zweiseitig, mit einem Unterhaltungstreifen von 5 m Breite zu versehen. Auch mögliche Zuwegungen zur Anfahrt an das Gewässer sind von Einfriedungen freizuhalten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Unterhaltung des gewässerschonstreifen ist durch die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes im Bebauungsplan geregelt. Die betroffenen Eigentümer werden zur dingliche Sicherung des Rechtes und Freihaltung von Einfriedungen angeschrieben. Eine Übernahme des beidseitigen Gewässerschonstreifens in kommunales Eigentum ist nicht vorgesehen. Die</p>

		<p>3. Das gesamte Wohngebiet hat keine funktionierende Vorflut. Der Graben R 044-1 funktioniert nur über ein Schachtsteigsystem mit einem Wasseranstieg bis ca. 0,40 m unter OK Gelände und einem folgenden Abfluss über eine sehr kleine Rohrleitung zum Mäusebach.</p> <p>4. Eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist wegen des sehr hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Aus diesem Grund ist ein ausreichender Regenwasservorfluter zu errichten mit Anschlüssen an jedes Grundstück.</p> <p>5. Der Mäusebach mit seiner Rohrleitung zur Elbe ist ein möglicher Vorfluter, jedoch für die zunehmende Flächenversiegelung nicht ausreichend. Entsprechend der klimatischen Veränderungen sind alle Gewässer im Stadtgebiet zu betrachten mit neuen Kennwerten (z.B. Erhöhung von HQ 100 auf HQ 200 bis HQ 500).</p> <p>6. Eine Einleitung von Niederschlagswasser der Anliegergrundstücke in die Gewässer 2. Ordnung ist nicht möglich!</p> <p>7. Der zweiseitige Unterhaltungstreifen sollte im Eigentum der Stadt Wittenberg bleiben für eine dauerhafte Zugänglichkeit der Öffentlichkeit und der schnellen Gefahrenabwehr.</p> <p>8. Durch Anlagen im und am Gewässer entstehen Mehraufwendungen bei der Unterhaltung, die durch den Eigentümer bzw. Nutzer zu tragen sind. Die Stadt Wittenberg hat bereits einen hohen Anteil an Mehraufwendungen. Sonstige Regelungen sind im Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt enthalten.</p>	<p>getroffenen Festsetzungen sind geeignet, die Unterhaltung durchzuführen.</p> <p>Die Anpassung der Erschließungsanlagen und der Klärung der Niederschlagsentwässerung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Entwässerungsbetrieb. Dem wird die Stellungnahme zur Kenntnisnahme übermittelt.</p>
--	--	--	--

12	16.02.2021	Stadt Coswig (Anhalt) Fachbereich Stadtplanung Am Markt 1 06869 Coswig (Anhalt)	Die Stadt Coswig (Anhalt) erhebt keine Einwände zu o.g. Vorhaben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.
13	26.01.2021	Stadt Zahna-Elster Am Rathaus 1 06895 Zahna	nach Prüfung der Unterlagen stimmt die Stadt Zahna-Elster dem geplanten Vorhaben zu. Die Belange der Stadt Zahna-Elster werden durch das oben genannte Planverfahren nicht berührt. Es werden keine Einwendungen, Hinweise oder Ergänzungen zum Verfahren eingebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Abwägung ist nicht erforderlich.
		DB AG	Nicht geantwortet	
		LA Denkmalpflege und Archäologie	Nicht geantwortet	
		Treuenbrietzen	Nicht geantwortet	
		Rabenstein	Nicht geantwortet	

## Teil B

### Beteiligung der Öffentlichkeit nach Planungssicherstellungsgesetz vom 21.01.2021 bis 22.02.2021

a			<p>gegen den am 13.01.2021 in „Die neue Brücke“ bekanntgegebenen Bebauungsplan möchten wir in Hinblick auf den „konzeptionellen Vorschlag für die Bebauung der Schloßvorstadt, Stand 2019“ schon im Vorfeld unsere Bedenken äußern.</p> <p>Dem Bebauungsplan kann man entnehmen, dass eine Straße über unser benachbartes Grundstück der Familie ██████ gebaut werden soll, die an unserem Grundstück (Flurstück 2, Flur 38) als Sackgasse endet. In dem „konzeptionellen Vorschlag für die Bebauung der Schlossvorstadt, Stand 2019“, kann man erkennen, dass die Straße später über das Flurstück 2, Flur 38 verlaufen soll und eine Anbindung zur Dobschützstraße darstellt. Aus diesem Grund möchten wir schon zum jetzigen Zeitpunkt unsere Bedenken äußern.</p> <p>Wir begrüßen die Planung eines Wohngebietes auf einer brach liegenden Fläche in der Schloßvorstadt, jedoch bitten wir Sie noch einmal zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, die Straße zur Anbindung an die Dobschützstraße weiter östlich zu planen. Die Straße würde für uns und unsere Kinder eine nicht unerhebliche Mehrbelastung an Emissionen und vor allem Lärm bedeuten und durch die sehr stark befahrene Dobschützstraße sind wir dieser Problematik und weiteren Gefahren bereits in einem sehr hohen Maß ausgesetzt. Zudem möchten wir nicht die Kosten für die Erschließung einer neuen Straße und der damit verbundenen neuen Einfriedung unseres Grundstückes tragen, da die Straße ausschließlich zur Befahrung des geplanten Wohngebietes dient. Des Weiteren wären wir durch das neue Wohngebiet am Flurstück 30, Flur 39 und Flurstück 16, Flur 38 von einer Straße betroffen.</p> <p>Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Bedenken bereits zum</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die planerische Absicht, in der Schlossvorstadt Wohngebiete zu entwickeln, ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Lutherstadt Wittenberg.</p> <p>Für die hier vorliegende Planung wurde in der Begründung, basierend auf den Angaben des ISEK und des neu aufzustellenden FNP die konzeptionelle Entwicklung des Bereiches zwischen der Dobschützstraße, dem Mäusebauch und der Hans-Lufft-Straße dargestellt. Die Konzeption berücksichtigt dabei sowohl die gesicherte Erschließung aller möglichen Bauflächen in einem ausgewogenen Verhältnis als auch die gesicherte Anbindung des neuen Gesamtwohngebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.</p> <p>In den sich anschließenden weiteren verbindlichen Planverfahren zur Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Erschließung in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in erforderlichem Umfang, tatsächlicher Lage und Dimensionierung konkretisiert. Potenziell kann dabei auch ein deutlich verändertes Verkehrskonzept</p>
---	--	--	---	---

			<p>jetzigen Zeitpunkt berücksichtigen könnten.</p>	<p>entstehen.                  In den weiteren Planverfahren wird auch das hier vorliegende schalltechnische Gutachten, das die Lärmvorbelastung durch Straßen – und Schienenlärm untersucht hat, fortgeschrieben und daraus resultierende Vorgaben in die Planung übernommen.</p> <p>Die durch die Planung und die Umsetzung der notwendigen Erschließung entstehenden Kosten können auch erst in den weiteren Planverfahren sicher bestimmt werden. Die Erhebung der Kosten wird dann auf den geltenden rechtlichen Grundlagen erfolgen.</p>
b			<p>Wie bekannt sein dürfte, sind meine Frau [REDACTED] und ich Eigentümer des Grundbesitzes Flurstücke 328 und 14, jeweils der Flur 38.</p> <p>Da unser Grundbesitz nördlich an das Plangebiet grenzt, ist zunächst eine unmittelbare Auswirkung des aufgestellten B-Planes nicht gegeben, jedoch mittelbar aufgrund des städtebaulichen Konzeptes der Lutherstadt Wittenberg, gemäß 3.1/ISEK 2030 und dem FNP sind auch Auswirkungen auf unser Eigentum zu erwarten. Dies ergibt sich konkret in der Fortführung und dem Anschluss der auf dem Flurstück 3/2 der Flur 38 (Eigentümer [REDACTED] [REDACTED]) vorgesehenen Anliegerstraße und der direkten Fortführung nach Norden als Anschluss an die Dobschützstraße. Würde die jetzt vorgesehene Wegefläche umgesetzt werden, wird im Folgeschritt auch der entsprechende Anschluss an die Dobschützstraße, und somit eine zusätzliche Belastung durch Verkehrslärm, geschaffen.</p> <p>Bereits zum jetzigen Zeitpunkt ist der vorhandene Durchgangsverkehr in der Dobschützstraße erheblich. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die planerische Absicht, in der Schlossvorstadt Wohngebiete zu entwickeln, ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Lutherstadt Wittenberg.</p> <p>Für die hier vorliegende Planung wurde in der Begründung, basierend auf den Angaben des ISEK und des neu aufzustellenden FNP die konzeptionelle Entwicklung des Bereiches zwischen der Dobschützstraße, dem Mäusebauch und der Hans-Lufft-Straße dargestellt. Die Konzeption berücksichtigt dabei sowohl die gesicherte Erschließung aller möglichen Bauflächen in einem ausgewogenen</p>

		<p>Dobschützstraße als Parallelstraße zur Dessauer Straße (Haupt-Ost-Westachse), stellt mit dem bereits vorhandenen hohen Verkehrsaufkommen schon jetzt eine kritische Geräuschmisionsquelle dar.</p> <p>Würde dann noch zusätzlich die Anbindung durch die Anliegerstraße - wenn auch verkehrsberuhigt - erfolgen, würde sich die Lärmbelastung erhöhen.</p> <p>Wir haben aktuell also eine außergewöhnlich hohe Verkehrslärmbelastung an der Nordseite unseres Grundstücks, unser Ruhebereich ist daher bewusst nach Süden ausgerichtet. Im südlichen Bereich haben wir allerdings den bereits bekannten Schienenverkehr. Bei der Planung einer zukünftigen zusätzlichen Lärmquelle besteht aus unserer Sicht daher definitiv Kommunikationsbedarf.</p> <p>Gemäß des aktuellen Planungsstandes, können wir einer Umsetzung also leider nicht bedingungslos zustimmen.</p> <p>Folgende Punkte haben für uns hohe Priorität und sollten vorzugsweise in einem persönlichen Gespräch geklärt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Da aus der perspektivisch geplanten Anbindungsstraße, vom Flurstück 3/2 der Flur 38 (Eigentümer [REDACTED]) zur Dobschützstraße, für uns die entstehenden Nachteile deutlich überwiegen, möchten wir uns nicht in Form von Erschließungsbeiträgen daran beteiligen müssen.</li> <li>• Sollte diese Anbindungsstraße (oder auch eventuelle Alternativen) realisiert werden, so sollte man eine großzügige Ausgleichfläche, im Anschluss an unsere westlichen Grundstücksgrenzen, in Form von nicht bebaubaren Vegetationsflächen berücksichtigen.</li> </ul> <p>Wir sind grundsätzlich dem Ziel, durch die Erschließung der Schlossvorstadt, die Lutherstadt Wittenberg als einen attraktiven Wohnort zu etablieren, positiv gegenüber aufgestellt. Die planerischen Ansätze sind durchaus nachvollziehbar.</p> <p>Es besteht allerdings der dringende Bedarf, die angrenzenden</p>	<p>Verhältnis als auch die gesicherte Anbindung des neuen Gesamtwohngebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.</p> <p>In den sich anschließenden weiteren verbindlichen Planverfahren zur Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Erschließung in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in erforderlichem Umfang, tatsächlicher Lage und Dimensionierung konkretisiert. Potenziell kann dabei auch ein deutlich verändertes Verkehrskonzept entstehen.</p> <p>In den weiteren Planverfahren wird auch das hier vorliegende schalltechnische Gutachten, das die Lärmvorbelastung durch Straßen – und Schienenlärm untersucht hat, fortgeschrieben . und daraus resultierende Vorgaben in die Planung übernommen.</p> <p>Die durch die Planung und die Umsetzung der notwendigen Erschließung entstehenden Kosten können auch erst in den weiteren Planverfahren sicher bestimmt werden. Die Erhebung der Kosten wird dann auf den geltenden rechtlichen Grundlagen erfolgen.</p>
--	--	---	--

			(aktuell oder perspektivisch betroffenen) Grundstückseigentümer in die zukünftige Planung einzubeziehen, um Möglichkeiten und Kompromisse für alle Beteiligten abzuwägen.	
c	23.02.2021		<p>Gegenstand unserer Beauftragung ist die Vertretung unserer Mandantin im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W 18 "Wohngebiet Hans- Lufft-Straße".</p> <p>Um an dieser Stelle gleich mögliche Irritationen zu vermeiden, wird mitgeteilt, dass unsere Mandantin selber nachhaltig darum bemüht war und ist, die baurechtliche Nutzung des Gebäudes in der Hans-Lufft-Straße 8, 06886 Lutherstadt Wittenberg planungsrechtlich zu legalisieren.</p> <p>Folglich wendet sich unsere Mandantin vorstehend nicht gegen den Umfang des Plangebietes und der Ausweisung verschiedener Wohnbauflächen, u.a. des eigenen Grundstücks.</p> <p>Vielmehr erhebt unsere Mandantin begründete Bedenken gegen die Ausweisung von Verkehrswegeflächen auf ihrem Grundstück Flurstück 3/2 der Flur 38.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Begründung zum Bebauungsplan (Ziffer 3.1 ff.) ist gemäß des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Lutherstadt Wittenberg 2030 die östlich vom Flurstück 3/2 vorgesehene Fläche als Baufläche für ca. 60 Wohnhäuser vorgesehen.</p> <p>Die verkehrstechnische Erschließung muss aber vorstehend nicht zwingend das Grundstück unserer Mandantin teilen, sondern kann durchaus auch östlich am Grundstück der Mandantschaft vorbeigeführt werden. Die Verschwenkung der Straßenführung vor dem Flurstück 3/2 Richtung Osten führt zu keiner nachteiligen Umsetzung des planerischen Ziels, vergleiche Ziffer 3.1. ff. So wurde bereits (wenn auch laienhaft) eine mögliche alternative Streckenführung für die Verkehrswegefläche als Skizze erstellt. Diese ist diesem Schreiben beigelegt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Die planerische Absicht, in der Schlossvorstadt Wohngebiete zu entwickeln, ist Bestandteil des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) der Lutherstadt Wittenberg.</p> <p>Für die hier vorliegende Planung wurde in der Begründung, basierend auf den Angaben des ISEK und des neu aufzustellenden FNP die konzeptionelle Entwicklung des Bereiches zwischen der Dobschützstraße, dem Mäusebauch und der Hans-Lufft-Straße dargestellt. Die Konzeption berücksichtigt dabei sowohl die gesicherte Erschließung aller möglichen Bauflächen in einem ausgewogenen Verhältnis als auch die gesicherte Anbindung des neuen Gesamtwohngebietes an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz.</p> <p>In den sich anschließenden weiteren verbindlichen Planverfahren zur Entwicklung des Gesamtgebietes wird die Erschließung in Abstimmung mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in erforderlichem Umfang, tatsächlicher Lage und Dimensionierung konkretisiert. Potenziell kann dabei auch ein deutlich verändertes Verkehrskonzept</p>

			<p>Auch ist nicht nachvollziehbar, warum der Bestand der Straße von 3,5 bis 5 m Breite zwingend ab der westlichen Begrenzung des Flurstücks 273 eine Erweiterung auf 6 m Breite erfolgen soll.</p> <p>Soweit im Bebauungsplan gern Ziffer 4.6 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des den Meliorationsgraben Unterhaltungspflichtigen erforderlich ist, wird darauf hingewiesen, dass der Meliorationsgraben in seiner eigentlichen Aufgabe nicht mehr genutzt wird. Soweit eine Entwässerung umliegender Flächen dennoch erforderlich wäre, so kann durchaus im Hinblick auf den Überbau durch die alternative neue Verkehrswegefäche eine Verrohrung erfolgen. Diese liegt bereits jetzt schon in westlicher Richtung (Richtung Mäusebach) vor, Der Vorteil der von der Mandantin vorgeschlagenen alternativen Streckenführung der Verkehrswegefäche ist auch der, dass vorhandene Wohnbebauung durch diese Streckenführung der neuen Anliegerstraße geringer beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Mandantin möchte nochmals betonen, dass die derzeitige Verkehrswegeführung der Anliegerstraße auch zu einer erheblichen Lärmbeeinträchtigung nicht nur bei ihr selbst, sondern auch der übrigen Anwohner führt,</p> <p>Darüberhinaus gilt zu bedenken, dass die jetzt geplante Anbindung der Hans-Lufft-Straße an die Dobschützstraße in einem Scheitelpunkt, verdeckt durch das Haus der Familie ██████ liegt. Das Auffahren in die (wahrscheinlich weiter) bevorrechtigte Dobschützstraße würde an dieser Stelle zu einer nicht gewollten Gefährdung führen, zumal je nach Ausbau, die auffahrenden Anlieger nahezu aus dem Stand ihr Fahrzeug in Bewegung setzen. Um den Bebauungsplan W-18 auch zeitnah zur Beschlussfassung dem Stadtrat vorlegen zu können, bietet der Unterzeichner mit der Mandantin an, die weiteren Einzelheiten Einschränkungen es nicht</p>	<p>entstehen.</p> <p>Die Festsetzung der Breite der Verkehrsflächen erfolgt nach den Vorgaben, die für die Dimensionierung von Verkehrsanlagen gelten. Dadurch wird sichergestellt, dass alle notwendigen Baulichkeiten, in der Verkehrsfläche untergebracht werden können.</p> <p>Bei dem Meliorationsgraben handelt es sich um eine Gewässer II. Ordnung, das im Zeitraum der Planung auch wasserführend war. Die Funktion der Entwässerung, insbesondere der angrenzenden Flächen in nördlicher Richtung wird durch diesen Graben sichergestellt. Eine Verrohrung ist seitens des zuständigen Unterhaltungsverbandes nicht beabsichtigt. Der Graben stellt zudem ein ökologisch wertvolles Habitat für geschützte Arten dar. Im Rahmen artenschutzrechtlicher Untersuchungen wurden hier Reptilien nachgewiesen.</p> <p>In den weiteren Planverfahren wird das hier vorliegende schalltechnische Gutachten, das die Lärmvorbelastung durch Straßen – und Schienenlärm untersucht hat, fortgeschrieben und daraus resultierende Vorgaben in die Planung übernommen.</p>
--	--	--	--	---

			möglich sein, könnte alternativ auf eine Videokonferenz ausgewichen werden.	
--	--	--	---	--

### Fazit:

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Träger öffentlicher Belange umfasst überwiegend die Darstellung/Ergänzung der Belange der Behörden und TÖB in der Begründung des Bebauungsplans.

Schwerpunkt ist die Stellungnahme der Amtes für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten (ALFF) hinsichtlich:

- der Inanspruchnahme von landwirtschaftliche genutzten Flächen in der vorliegenden Planung
- der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen für zukünftige Planung im Bereich zwischen Dobschützstraße, Hans-Lufft-Straße und Mäusebach

Die Abwägung der Bedenken und Anregungen der Bürger betrifft vor allem die persönlichen Betroffenheiten von Bewohnern hinsichtlich

- konzeptioneller Planung und daraus resultierender Erschließung und Lärmbelastung

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

Diese Änderungen und Feststellungen bedürfen keiner Planänderung.