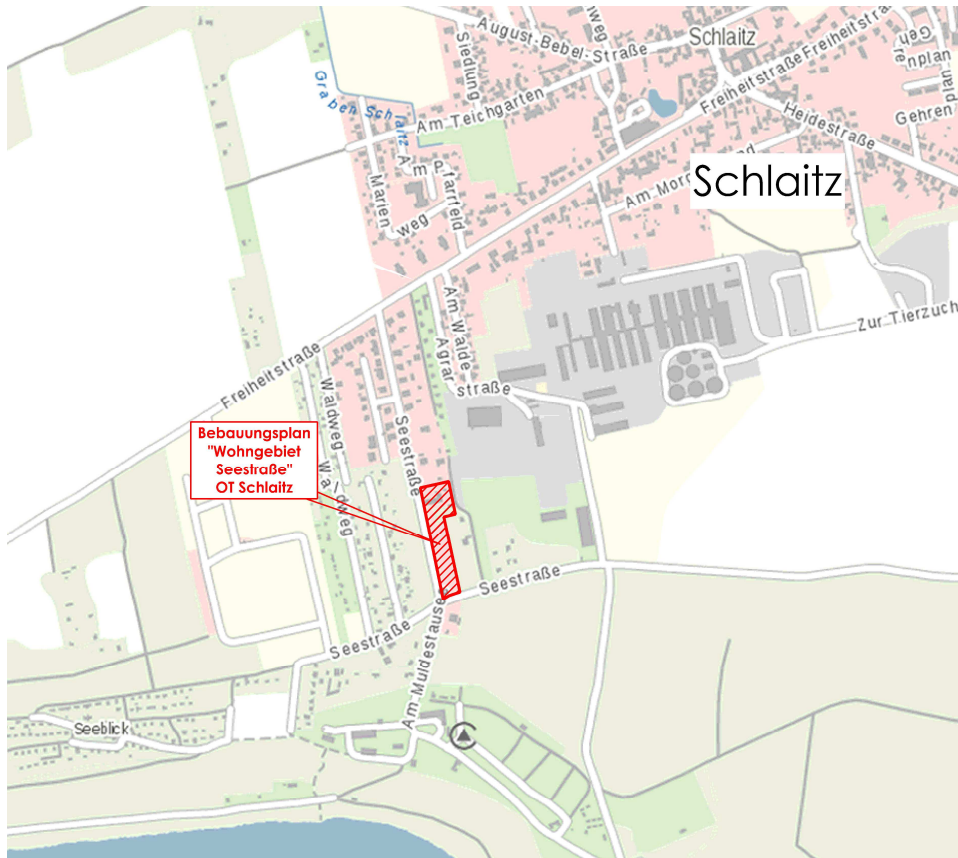


# Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan „Wohngebiet Seestraße“, OT Schlaitz



## Begründung und Umweltbericht

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Planungsgegenstand</b>	
1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes .....	3
1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung .....	3
1.3 Verfahren .....	3
1.4 Lage, Verflechtung .....	4
1.5 Denkmalschutz .....	4
1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur .....	5
1.7 Altlastensituation .....	5
1.8 Übergeordnete Vorgaben .....	5
<b>2. Planinhalt</b>	
Inhalt des Bebauungsplanes .....	7
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	8
2.3 Flächen für Nebenanlagen .....	8
2.4 Versorgungsflächen, hier: Löschwasser .....	8
2.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden .....	8
2.6 Anpflanzungen .....	9
2.7 Örtliche Bauvorschriften .....	10
<b>3. Umweltbericht</b>	
3.1 Beschreibung des Planvorhabens .....	11
3.2 Darstellung der Festsetzungen .....	11
3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens .....	11
3.3.1 Schutzgut Mensch .....	12
3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere .....	12
3.3.3 Schutzgut Boden .....	12
3.3.4 Schutzgut Wasser .....	13
3.3.5 Schutzgut Klima und Luft .....	13
3.3.6 Schutzgut Landschaft .....	13
3.3.7 Schutzgut Kultur .....	13

3.3.8	Schutzgut Sachgüter .....	14
3.4	Zusammenfassung .....	14

**Tabellen**

Flächenbilanz Bebauungsplan „Wohngebiet Seestraße“, OT Schlaitz .....	16
-----------------------------------------------------------------------	----

<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	17
-------------------------------	----

<b>Quellenverzeichnis</b> .....	18
---------------------------------	----

**Anhang**

Textliche Festsetzungen (Teil II) .....	19
-----------------------------------------	----

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange .....	21
-----------------------------------------------------------------------	----

## **1. Planungsgegenstand**

### **1.1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 25.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seestraße“ im OT Schlaitz beschlossen. Der OT Schlaitz erfreut sich einer großen Beliebtheit als Wohnstandort, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken kann von den verbleibenden Baulücken nicht gedeckt werden. Das vorhandene Potential des OT Schlaitz ist weitestgehend ausgeschöpft, lediglich ein im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesener Bereich entlang der Seestraße wurde bisher nicht entwickelt.

Mit dem Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen in die Wohnbauflächen entlang der Seestraße im OT Schlaitz integriert werden.

### **1.2 Beschreibung des Gebietes und Abgrenzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Seestraße“ im OT Schlaitz liegt südlich der bestehenden Wohnbebauung an der Seestraße im OT Schlaitz.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Schlaitz, Flur 2, Flurstücke 593, 18/21, 18/66, T.a. 18/19 und T.a. 18/9.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.180 m<sup>2</sup>.

Der Großteil der Fläche des Plangebietes wird zurzeit als Wiese genutzt, der nördliche Bereich ist mit Gebäude und baulichen Anlagen einer ehemaligen Hofanlage bebaut, das Flurstück 18/66 ist mit Bäumen bestanden.

### **1.3 Verfahren**

Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Seestraße“ im OT Schlaitz erfolgt die Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Schlaitz. Der Bebauungsplan kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB eingestuft werden.

Er kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Kriterien des § 13 a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB ist aufgrund seiner Größe von ca. 12.180 m<sup>2</sup> erfüllt.

Gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB „wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der

zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4 c BauGB ist nicht anzuwenden.“

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.“

Um die mit der Ausweisung von Wohnbauflächen einhergehende erstmalige Bodenversiegelung zu verringern werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen (siehe Kapitel 2, „Planinhalt bzw. Kapitel 3 „Umweltbericht“).

#### **1.4 Lage, Verflechtung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Schlaitz, in südlicher Verlängerung der Wohnbebauung „Seestraße“ und angrenzend an eine Sonderbaufläche für Wochenendhäuser.

Südlich des Plangebietes und von diesem über bewaldete Flächen getrennt befinden sich noch mehrere Wohnhäuser sowie das Heide-Camp Schlaitz am Nordufer des Muldestausees.

Der Ortsteil Schlaitz ist über die im Osten tangierende B 100 in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden.

#### **1.5 Denkmalschutz**

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes von der Signatur „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ überlagert. Aufgrund dieser Darstellung wurde im Vorfeld das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt um Informationen zu dieser Ausweisung gebeten.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bei Erdarbeiten Bestattungen der späten Bronzezeit geborgen wurden. Da Friedhöfe dieser Zeitstellung regelmäßig erhebliche Ausdehnung besaßen, muss davon ausgegangen werden, dass der Bestattungsplatz sich auch darüber hinaus erstreckt. Aus diesem Grund erfolgte die Ausweisung im Flächennutzungsplan.

## **1.6 Bestandssituation technische Infrastruktur**

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung muss für Baugrundstücke dezentral erfolgen.

Zur Schmutzwasserableitung besteht eine Anschlussmöglichkeit an die bestehende Kanalisation in der Seestraße.

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz grundsätzlich möglich. Der Anschluss kann über die vorhandene Trinkwasserleitung erfolgen.

Die Löschwasserversorgung wird über einen Löschwasserteich im Norden des Plangebietes gewährleistet.

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung ist über das vorhandene Leitungsnetz gegeben.

## **1.7 Altlastensituation**

Für das Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **1.8 Übergeordnete Vorgaben**

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Entsprechend § 4 Abs. 1 Nr. 1 ROG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen öffentlicher Stellen die Ziele der Raumordnung zu beachten sowie Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ziele (Z) sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG abschließend abgewogene und somit verbindliche Vorgaben zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Grundsätze (G) sind gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen und somit einer Abwägung zugänglich.

### Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

LEP-ST 2010 vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011

Entsprechend Grundsatz 12 und 13 des LEP 2010 sollen „in der Siedlungsstruktur des Landes Sachsen-Anhalt (...) gewachsene, das Orts- und Landschaftsbild, die Lebensweise und Identität der Bevölkerung prägende Strukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse und der Erhaltung siedlungsnaher Freiräume weiter entwickelt werden.“

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.“

Dies ist über die Fortführung der Wohnbaufläche entlang der Seestraße, korrespondierend mit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, gegeben.

Die Ausweisung im Bebauungsplan folgt dem von der Gemeinde Schlaitz (als Vorgänger der Gemeinde Muldestausee) definierten Entwicklungsmöglichkeiten der Ortslage unter Berücksichtigung der örtlichen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, die innerhalb des Ortsteils nicht über Baulücken oder leer stehende Bausubstanz gedeckt werden kann.

#### Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg"

STP DV vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014

Entsprechend Ziel 4 des STP DV sind „zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie zur Verbesserung der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur für Wohnneubaumaßnahmen die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen.

Die Fortführung der Wohnbaufläche entlang der Seestraße, korrespondierend mit der Ausweisung des Flächennutzungsplanes, entspricht diesem Ziel.

#### Flächennutzungsplan „Gemeinde Schlaitz, Landkreis Bitterfeld“

Der Flächennutzungsplan „Gemeinde Schlaitz, Landkreis Bitterfeld“ weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird zudem von der Signatur „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ überlagert.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **2. Planinhalt**

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Mit diesem Bebauungsplan soll eine Fläche parallel zur Seestraße in die vorhandene Wohnbebauung integriert werden.

Im Einzelnen berücksichtigt der Bebauungsplan folgende Punkte:

- 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB),
- 2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB),
- 2.3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauGB),
- 2.4 Versorgungsflächen (§ 9 (12) BauGB), hier: Löschwasser
- 2.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 2.6 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 2.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)

#### **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

##### Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Damit wird den über das reine Wohnen hinausgehenden Nutzungen Rechnung getragen; gleichzeitig sind - auch im Hinblick auf die Ortsrandlage - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen von der Zulässigkeit ausgenommen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt, die Anzahl der Vollgeschosse auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt.



## **2.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

### Bauweise

Um keine unverhältnismäßigen Baublöcke entstehen zu lassen wird die offene Bauweise vorgegeben.

Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen oder einer Hausgruppe darf höchstens 50 m betragen.

### Überbaubare Grundstücksfläche

Bei der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit den Baugrenzen bewusst einen großen Spielraum für die Anordnung der Baukörper zugelassen.

Die Randbereiche zu den angrenzenden Flurstücken 18/19, 18/9, 18/67, 18/68 sowie der Seestraße (5/3) werden über Rücknahme der Wohnbaufläche zugunsten eines 5,00 m breiten Streifens für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB hergestellt (siehe auch 2.6).

## **2.3 Flächen für Nebenanlagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

## **2.4 Versorgungsflächen, hier: Löschwasser**

Da die Löschwasserversorgung nicht über das Trinkwassernetz erfolgen kann soll sie über einen Löschwasserteich im Norden des Plangebietes gewährleistet werden.

Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan ausgewiesen.

Art und Ausgestaltung des Löschwasserteiches sowie der -entnahmestelle werden in Abstimmung mit dem Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Amt für Brand-, Katastrophenschutz und Rettungsdienst, der Gemeinde Muldestausee, Bau- und Ordnungsamt sowie der örtlichen Feuerwehr festgesetzt.

## **2.5 Maßnahmen zum Schutz von Boden**

Um zumindest einen Teil der aus der Nachverdichtung resultierenden Bodenversieg-

lung zu reduzieren wird festgesetzt, dass PKW-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen sind (Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster im Splittbett).

## **2.6 Anpflanzungen**

Auch wenn die übergeordnete Planung eine Nachverdichtung i.S.d. Bebauungsplanes ermöglicht sollte dennoch der Aspekt der erstmaligen Bodenversiegelung durch die Ausweisung von Wohnbauflächen betrachtet werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe auch 2.2, 2.5) kann die Versiegelung reduziert werden bzw. erfolgt ein teilweiser Ausgleich für die ausgewiesenen Wohnbauflächen.

In den Randbereichen zu den angrenzenden Flurstücken 18/19, 18/9, 18/67, 18/68 sowie der Seestraße (5/3) wird die Wohnbaufläche zurückgenommen und ein 5,00 m breiter Streifen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Je 150 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum auf den nicht überbauten Flächen zu pflanzen und zu erhalten. Die Pflanzliste 1 führt folgende kleinkronige Laubbäume auf:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Die gem. § 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (ein Strauch/m<sup>2</sup>) gem. Pflanzliste 2 (Sträucher) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzliste 2 führt folgende Sträucher auf:

Buddleia davidii	Sommerflieder
Corylus avellana	Strauchhasel
Cornus mas	Kornelkirsche

Forsythia intermedia	Forsythie
Rosa spec.	Wildrosen
Spiraea spec.	Spierstraucharten

Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.

## **2.7 Örtliche Bauvorschriften**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die vorgeschriebene Dachform der Wohngebäude das Sattel- bzw. das Flachdach. Damit werden die Dachformen der vorhandenen Wohnbebauung fortgeführt.

### **3. Umweltbericht**

#### **3.1 Beschreibung des Planvorhabens**

Mit dem Bebauungsplan sollen bisher unbebaute Flächen in die Wohnbauflächen entlang der Seestraße im OT Schlaitz integriert werden.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Es wird eine große, zusammenhängende Wohnbaufläche ausgewiesen. Damit wird sowohl die Fortführung der Straßenrandbebauung entlang der Seestraße als auch in einem Teilbereich eine Tiefenerschließung ermöglicht.

In den Randbereichen zu den angrenzenden Flurstücken 18/19, 18/9, 18/67, 18/68 sowie der Seestraße (5/3) wird die Wohnbaufläche zurückgenommen und ein 5,00 m breiter Streifen für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt (siehe auch 2.6).

Die Versorgungsfläche „Löschwasser“ (Löschwasserteich) ist als technisches Bauwerk zu sehen.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 12.180 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Darstellung der Festsetzungen**

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB),
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr.2 BauGB),
- Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauGB),
- Versorgungsflächen (§ 9 (12) BauGB), hier: Löschwasser
- Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind Nr. 2.1-2.7 sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### **3.3 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Ortslage Schlaitz, in südlicher Verlängerung der Wohnbebauung „Seestraße“ und angrenzend an eine Sonderbaufläche für Wochenendhäuser.

Der Großteil der Fläche des Plangebietes wird zurzeit als Wiese genutzt, der nördliche Bereich ist mit Gebäude und baulichen Anlagen einer ehemaligen Hofanlage bebaut, das Flurstück 18/66 ist mit Bäumen bestanden.

### **3.3.1 Schutzgut Mensch**

Das Gebiet hat derzeit weder eine Bedeutung für die Wohnfunktion noch für die wirtschaftliche Funktion oder die touristische Nutzung.

Durch seine unmittelbare Nähe zur Wohnbebauung entlang der Seestraße und entsprechend der übergeordneten Planung ist eine Einbeziehung in die Wohnnutzung als Nachverdichtung innerhalb der Ortslage Schlaitz sinnvoll.

### **3.3.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

Der Großteil der Fläche des Plangebietes wird zurzeit als Wiese genutzt, der nördliche Bereich ist mit Gebäude und baulichen Anlagen einer ehemaligen Hofanlage bebaut, das Flurstück 18/66 ist mit Bäumen bestanden.

Damit liegt das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen den Waldflächen östlich des Muldestausees und den touristisch genutzten Flächen am See (u.a. „Heide-Camp“) bzw. den dörflich- landwirtschaftlichen Strukturen des Ortsteils Schlaitz.

Dieser Übergang wird in den Ausweisungen des Bebauungsplanes berücksichtigt, zu den baumbestanden Flurstücken 18/67 und 18/68 sowie den südlich angrenzenden bewaldeten Bereich jenseits der Seestraße wird die Wohnbaufläche zugunsten eines 5,00 m breiten Streifens für Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB zurückgenommen, eine weitere Fläche für Anpflanzungen befindet sich entlang der nördlichen Plan- grenze.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zu den unbebauten Grund- stücksflächen sowie zu erforderlichen Baumpflanzungen.

Bei den Bepflanzungen werden heimische Arten vorgegeben; die Grünstrukturen inner- halb des Plangebietes dienen auch der örtlichen Tierwelt als Nutzungsraum.

### **3.3.3 Schutzgut Boden**

Mit der Ausweisung eines Wohngebietes geht die erstmalige Versiegelung bisher unver- siegelter Flächen einher.

Hierbei handelt es sich hierbei um eine Nachverdichtung i.S.d. 13a BauGB, die von der übergeordneten Planung bereits als Entwicklungsmöglichkeit der Ortschaft Schlaitz festgelegt wurde.

Festsetzungen zu Pkw-Stellflächen (2.5) und Anpflanzungen (2.6) relativieren diesen Flächenverbrauch.

### **3.3.4 Schutzgut Wasser**

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant. Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch eine dezentrale Entwässerung vor Ort deutlich gemindert werden.

Fließgewässer gibt es im Geltungsbereich nicht.

### **3.3.5 Schutzgut Klima und Luft**

Klimatisch gehört das Plangebiet zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Das Plangebiet ist mit natürlichen klimatischen Verhältnissen (Freilandverhältnissen) gleichzusetzen. Eine klimatische Belastung im Zusammenhang mit geringer Luftfeuchte oder erhöhter Schwülegefährdung durch versiegelte Flächen oder wärmespeichernde Baumassen liegt nicht vor.

### **3.3.6 Schutzgut Landschaft**

Der Ortsteil Schlaitz liegt eingebettet in Heidelandschaft, umgeben von Kiefern- und Mischwäldern, im Süden grenzen der Muldestausee und die Bergbaufolgelandschaft der Goitzsche an.

Im Bereich Seestraße / Kiefernweg ist eine lockere Wohnbebauung mit hohem Grünanteil prägend, die nach Süden in die Waldflächen um den Muldestausee übergeht.

Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein stark durchgrüntes Siedlungsbild gesichert.

### **3.3.7 Schutzgut Kultur**

Im Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes von der Signatur „Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“ überlagert.

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden bei Erdarbeiten Bestattungen der späten Bronzezeit geborgen wurden. Da Friedhöfe dieser Zeitstellung regelmäßig erhebliche Ausdehnung besaßen, muss davon ausgegangen werden, dass der Bestattungsplatz sich auch darüber hinaus erstreckt. Aus diesem Grund erfolgte die Ausweisung im Flächennutzungsplan.

Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen daher gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

Ein entsprechender Hinweis wurde in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.

### **3.3.8 Schutzgut Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

## **3.4 Zusammenfassung**

Einige umwelterhebliche Auswirkungen der Planung lassen sich vermeiden und vermindern.

Durch die Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz von Boden und Anpflanzungen können Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Gleichzeitig wird ein stark durchgrüntes Siedlungsbild gesichert.

Durch die Anlage von Pflanzmaßnahmen, die mit vorhandener Strukturen korrespondieren können weitere Funktionsverluste innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion führt die Planung die Struktur der bestehenden Ortsrandbebauung fort.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden.

Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden nur die an das Vorhaben gebiet angrenzenden Nutzungen betreffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Gemeinde Muldestausee, den .....

Siegel .....

(Oberbürgermeisterin)



## Tabellen

### Flächenbilanz Bebauungsplan „Wohngebiet Seestraße“, OT Schlaitz

Flächennutzung	Flächenanteil	
	in m <sup>2</sup>	in %
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>		
mit GRZ 0,4 max. mit Hauptanlagen überbaubar	4.160 m <sup>2</sup>	34,1 %
mit GRZ 0,4 max. mit Nebenanlage überbaubar (§ 19 (4) BauNVO)	2.080 m <sup>2</sup>	17,2 %
mit GRZ 0,4 mind. unbebaut:	4.160 m <sup>2</sup>	34,1 %
Summe allgemeines Wohngebiet	<b>10.400 m<sup>2</sup></b>	<b>85,4 %</b>
<b>Versorgungsflächen (§ 9 (12) BauGB), hier: Löschwasser</b>	<b>460 m<sup>2</sup></b>	<b>3,8%</b>
<b>Fläche zu Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern ...</b>	<b>1.320 m<sup>2</sup></b>	<b>10,8 %</b>
<b>Geltungsbereich</b>	<b>12.180 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>

## Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 70 Abs. 2 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juni 2014 (GVBl. LSA S. 288, 341)

## **Quellenverzeichnis**

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Sachlicher Teilplan "Daseinsvorsorge - Ausweisung der Grundzentren in der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg" (STP DV) vom 27.03.2014, In Kraft getreten am 26.07.2014
- Gemeinde Schlaitz, Landkreis Bitterfeld, Flächennutzungsplan, in Kraft seit 06.02.2003

## **Anhang**

### **Textliche Festsetzungen (Teil II)**

#### Art der Baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.

#### Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO )

2. Im Allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig. Die Länge dieser Hausformen oder einer Hausgruppe darf höchstens 50 m betragen.

#### Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 (5) BauNVO)

3. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauGB sowie Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 12 BauGB auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
4. Es sind zwei Stellplätze je Wohneinheit auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

#### Maßnahmen zum Schutz von Boden (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5. PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Porenpflaster, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster im Splittbett).

#### Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wie-

derherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

7. Je 150 m<sup>2</sup> überbauter Fläche ist ein kleinkroniger Laubbaum der Pflanzliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum auf den nicht überbauten Flächen zu pflanzen und zu erhalten.
8. Die gem. § 9(1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen (ein Strauch/ m<sup>2</sup>) gem. Pflanzliste 2 (Sträucher) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
9. Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.

#### Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 85 BauO LSA)

10. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes ist die vorgeschriebene Dachform der Wohngebäude das Sattel- bzw. das Flachdach.

### **Pflanzliste**

#### 1. Kleinkronige Laubbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus Betulus	Weißbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### 2. Sträucher

Buddleia davidii	Sommerflieder
Corylus avellana	Strauchhasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Forsythia intermedia	Forsythie
Rosa spec.	Wildrosen
Spiraea spec.	Spierstraucharten

## **Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

### **Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt**

1. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes konnten bei Erdarbeiten Bestattungen der späten Bronzezeit geborgen werden. Da Friedhöfe dieser Zeitstellung regelmäßig erhebliche Ausdehnung besaßen, muss davon ausgegangen werden, dass der Bestattungsplatz sich auch bis in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein erstreckt.

Aus diesem Grunde bedürfen Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 14 DenkmSchG LSA einer Genehmigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde.

### **Landesamt für Geologie und Bergwesen**

2. Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, bei Neubebauungen Baugrunduntersuchungen vornehmen zu lassen.

### **Landesamt für Vermessung und Geoinformation**

3. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden, welche ggf. durch zukünftige Bautätigkeit zerstört werden können.

Auf die Regelungen des § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wird verwiesen, wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Insofern hat der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger gegebenenfalls dafür zu sorgen, dass die erforderlichen Arbeiten zur Sicherung bzw. Wiederherstellung der Grenzmarken durch eine nach § 1 des o.a. Gesetzes befolgte Stelle durchgeführt werden.

4. Bei der Erstellung von Ausschreibungsunterlagen ist aufzunehmen, dass der für die Baumaßnahmen verantwortliche Träger dafür zu sorgen hat, dass im Falle der Gefährdung von Grenzmarken rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten die erforderliche Sicherung durchgeführt wird.

### **Landesverwaltungsamt, Referat Immissionsschutz**

5. Ca. 350 Meter ost-nordöstlich des Plangebietes befindet sich eine Anlage zur Zucht von Schweinen (Betreiber: Schlaitzer Landwirtschaftliche Tierzucht GmbH). Mit einer Tierplatzkapazität 1.275 Sauenplätzen (zzgl. Jungschweinen und Ferkeln) unterliegt die Anlage der Genehmigungsbedürftigkeit nach den §§ 4 ff. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in Verbindung mit Nr. 7.1.8.1 der 4. Verordnung zur Durchführung des BImSchG.

### **Landkreis Anhalt-Bitterfeld**

6. Wasserrecht:

Sofern die Versickerung des auf befestigten Flächen anfallenden Regenwassers erfolgen soll ist zu prüfen, ob die Gewässerbenutzung gemäß den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in der derzeit gültigen Fassung erlaubnispflichtig ist. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist dann beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld, untere Wasserbehörde, zu beantragen.

7. Abfallrecht:

7.1 Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) zuzuführen.

7.2 Bezüglich der Deklaration, Analytik und Verwertung von mineralischen Abfällen (Bauschutt, Erdaushub etc.), die bei künftigen Baumaßnahmen anfallen und verwertet werden sollen wird auf die Technischen Regeln der Bund-/ Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Merkblatt 20, hingewiesen.

In Sachsen-Anhalt ist die Fassung vom 05.11.2004 der LAGA Merkblatt 20, Teil II (Verwertung von Bodenmaterial), Teil III (Probenahme und Analytik) sowie Anlage 3 (Gleichwertige Bauweisen und Abdichtungssysteme) in den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vollzug eingeführt worden. Weiterhin ist Teil I (Allgemeiner Teil) in der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 6.11.2003 zu vollziehen.

Die Bewertung von ggf. anfallendem Bauschutt erfolgt entsprechend der Fassung der LAGA Merkblatt 20 vom 06.11.1997.

7.3 Sollte zur Verfüllung von Baugruben, Leitungsgräben bzw. Geländeregulierung Bodenaushub eingesetzt werden, hat dieser die Zuordnungswerte der Einbauklasse 0 der LAGA, Merkblatt 20 vom 05.11.2004 einzuhalten. Vorrangig ist standorteigenes, organoleptisch unauffälliges Material zur Verfüllung zu verwenden, welches nicht von Altlast(-verdachts-)flächen stammt.

Beim Einbau in technischen Bauwerken ist eine Verwertung bis zur Einbauklasse Z2 möglich (unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen). Der Einsatz Bodenaushub > Z 0 und von Bauschutt zu technischen Zwecken ist nur in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallbehörde zulässig.

7.4 Sollten im Rahmen der Bauvorhaben versiegelte Bereiche angelegt werden ist diesbezüglich folgendes zu beachten: Bei der Verwendung von mineralischen Abfällen (Recycling-Material) sind für diese, unterhalb einer Vollversiegelung (unterhalb der Bodenplatte), die Zuordnungswerte Z 2 gemäß LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

Ist keine Vollversiegelung (z.B. Zuwegungen, Zufahrten und Terrassen auf den Grundstücken) vorgesehen, sind die Zuordnungswerte Z 1.1 der LAGA Merkblatt 20 in der Fassung vom 06.11.1997 einzuhalten.

7.5 Es wird darauf hingewiesen, dass auch die Beförderung von nicht gefährlichen Abfällen (Erdaushub, Bauschutt etc.) gemäß § 53 KrWG anzeigepflichtig ist. Die Anzeigerstattung ist im § 7 Abs. 1 AbfAEV geregelt.

7.6 Weiterhin wird vorsorglich auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

7.7 Für die abfallrechtliche Überwachung ist gemäß § 32 Abs. 1 des Abfallgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (AbfG LSA vom 01.02.2010, GVBl. LSA S. 44, in der derzeit gültigen Fassung) der Landkreis Anhalt-Bitterfeld als untere Abfallbehörde zuständig.

## 8. Bodenrecht:

8.1 Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optisch und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA vom



02.04.2002).

8.2 Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 zu erfolgen, unter Berücksichtigung der LAGA Nr. 20 in der Fassung vom 06.11.1997 für Bauschutt.

#### 9. Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundesbodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in besonderem Maße erfüllen sind besonders zu schützen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zum Verlust von bisher offener Bodenfläche. Um den Eingriff zu kompensieren sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden im Plangebiet durch teilweises Anlegen eines 5 m breiten Streifens für Anpflanzungen festgesetzt. Außerdem sollen Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden. Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Maßnahmen.

#### 10. Kampfmittel:

Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft.

Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden. Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

#### 11. Brandschutz:

Am geplanten Löschwasserteich ist eine Bewegungsfläche von mindestens 7 m x 12 m vorgesehen.

Im Zuge der Planung ist der Löschwasserteich, Entnahmestelle, Bewegungsfläche usw. mit dem Amt BKR abzustimmen.

12. Immissionsschutz (Landkreis Anhalt-Bitterfeld):

12.1 Um einen angemessenen Schutz vor Lärmbelastigungen gewährleisten zu können sollen gemäß Ziffer 1.1 der DIN 18005/Teil 1 folgende Orientierungswerte im Plangebiet nicht überschritten werden:

allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) nachts 45/40 dB(A)\*<sup>1</sup>

\*<sup>1</sup> der niedrigere Nachtwert gilt für Industrie-, Gewerbe und Freizeitlärm, der höhere Wert für Geräusche, die durch den öffentlichen Verkehr hervorgerufen werden.

12.2 Auf das Plangebiet können relevante gewerblich verursachte Geräusch- und Geruchimmissionen durch die benachbarten Anlagen der Schlaitzer landwirtschaftliche Tierzuchtbetrieb GmbH (Sauenzuchtanlage) und der Biogasanlage der AC Biogasanlagen Drei Management GmbH einwirken. Die Sauenzuchtanlage und Biogasanlage liegen in der immissionsschutzrechtlichen Überwachung beim Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Des Weiteren befinden sich minimal in 100 m Entfernung zum B-Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Lagerhallen der Firma Agrarprodukte aus Schlaitz GmbH.

12.3 Die letzte Änderung der Biogasanlage wurde mit Datum 12.05.2015 (AZ. 402.4.8-44008/14/39) durch das LVvA genehmigt. Bestandteil der Antragsunterlagen waren ein Lärm- und eine Geruchsimmissionsprognose. Die Lärmimmissionen sind aufgrund der Entfernung des B-Plangebietes zur Anlage von minimal 300 m nicht relevant. Die Gesamtgeruchsimmissionen wurden durch das Gutachten vom 29.04.2014 (Nr. 12 0267 14B) der Firma Uppenkamp und Partner GmbH prognostiziert. Das Prognosegebiet endet jedoch nach der Seestraße 9 (Flur 2, Flurstück 18/19). Das sich in südliche Richtung anschließende B-Plangebiet ist nicht mehr Bestandteil dieser Prognose. Für die Seestraße 9 wird in der Gesamtbelastung an 9 % der Jahresstunden eine Geruchsbelastung prognostiziert.

Erfahrungsgemäß ist damit zu rechnen, dass sich in südliche Richtung Beurteilungsraster (Kantenlänge 50 m) auch diesen Zahlenwert aufweist. Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) ist in Wohn-/Mischgebieten ein Immissionswert in Höhe von 10 % der Jahresstunden zulässig. Wird der Richtwert überschritten

ist mit erheblichen Belästigungen und somit schädlichen Umwelteinwirkungen zu rechnen.

12.4 Sollte ein allgemeines Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen werden, so kann dies zukünftige Erweiterungen der Schlaitzer landwirtschaftliche Tierzuchtbetrieb GmbH und / oder der AC Biogasanlagen Drei Management GmbH einschränken oder ggf. ganz verhindern.

12.5 Von den benachbarten Lagerhallen der Agrarprodukte aus Schlaitz GmbH sind die verursachten Geräuschimmissionsbeiträge unbekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die o.g. Orientierungswerte eingehalten werden, da einzelne Wohnbebauungen näher zur Anlage stehen und durch die neue Flächenausweisung kein Heranrücken erfolgt.

#### **ZWAG**

13. Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation kann über einen Freigefällekanal zur Abwasserpumpstation in der Seestraße erfolgen.

Durch den Investor sind vor Baubeginn die technischen und finanziellen Verhandlungen mit dem Verband über die Kostentragung der inneren und äußeren Erschließung zu führen.

14. Da der Verband im Bereich des Bebauungsplanes ein reines Schmutzwasserkanalisationsnetz betreibt ist keine Einleitung von Niederschlagswasser in das Verbandnetz möglich.

#### **MIDEWA GmbH**

15. Innerhalb der Grenze des Bebauungsplangebietes befinden sich Anlagen zur Trinkwasserversorgung (Hausanschlüsse), welche vor Beschädigungen zu schützen sind. Bestandsunterlagen mit entsprechendem Leitungsverlauf können bei der MIDEWA angefordert werden. Sofern die vorhandenen Anschlüsse nicht weiter genutzt werden sollen ist eine Abtrennung der Leitungen erforderlich.

16. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist möglich. Der Anschluss kann an eine Trinkwasserleitung DN 150 PVC erfolgen. Da keine zusätzliche Erschließung erforderlich ist hat jeder Anschlussnehmer eigenständig den Hausanschluss für sein Grund-

stück zu beantragen. Der Hausanschlussraum ist so zu planen, dass die Anschlussleitung auf dem Grundstück nicht länger als 15 m wird, andernfalls wird ein Wasserzählerschacht an der Grundstücksgrenze gefordert.

### **Deutsche Telekom Technik GmbH**

17. Im direkten Planbereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Die vorh. Telekommunikationslinien liegen in einer Tiefe von 0,4 bis 1 Meter. Mit einer geringeren Tiefenlage muss gerechnet werden, wenn die Überdeckung nachträglich verändert wurde oder andere Anlagen gekreuzt werden. Genaue Trassen und Tiefenlagen sind ggf. durch Querschläge vor Ort zu ermitteln. Telekommunikationslinien können mit Warnschutz versehen sein, jedoch ist das nicht zwingend.

Die Planung ist so auf die Telekommunikationslinien abzustimmen, dass diese nicht verändert oder verlegt werden müssen.

Bei der Planung und Baudurchführung sind die Schutzabstände (30 cm bzw. der Forderung der Betreiber, der DIN 1998, der DIN VDE 0800, Teil 2 & 4, DIN VDE 08/45, Teil 1 und DIN 0228 Teil1-4) einzuhalten. Können diese Schutzabstände nicht eingehalten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen - in Abstimmung mit der Deutsche Telekom Technik GmbH - zu Lasten des Bauherren durchzuführen.

Sollten Änderungen an den Telekommunikationslinien erforderlich werden, sind die anfallenden Kosten ebenfalls vom Bauherrn zu tragen.

Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Bei der Bauausführung ist von den bauausführenden Firmendarauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom informieren. Für Tiefbauunternehmen steht die „Trassenauskunft Kabel“ (Kabeleinweisung via Internet) unter folgender Internetadresse zur Verfügung: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de>