

## Flächennutzungsplan Gemeinde Leps Erläuterungsbericht

### I. Grundlagen

#### 1. Rechtsgrundlagen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Leps wurde inhaltlich und in der Darstellungsweise entsprechend den Vorschriften des Baugesetzbuches ( BauGB ) Paragraph 1 bis 7, der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) sowie der Planzeichenverordnung ( PlanzV ) erarbeitet. Der Flächennutzungsplan ( FNP ) stellt nach Paragraph 5 des Bundesbaugesetzbuches die Grundlage der flächenbezogenen Planung der Gemeindeentwicklung dar. In ihm ist nicht die detaillierte Nutzung einzelner Grundstücke festgelegt.

Die Gemeindevertreterversammlung hat am 15. Januar 1990 die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen, womit das Ingenieurbüro Wasser und Umwelt Zerbst beauftragt wurde. Der Flächennutzungsplan hat mit dem Erläuterungsbericht in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgegeben.

Entsprechend den Stellungnahmen der Bürger und der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, erfolgte eine Überarbeitung des Entwurfs.

Dabei wurden insbesondere die Festlegungen der Beratung mit der Bezirksregierung ( Dezernat 25 und 32 ) am 28. Oktober 1991 berücksichtigt. Es wurde eine starke Verringerung der Wohnflächen und der Mischgebietsgröße vorgenommen. Die erneute Auslegung des überarbeiteten Entwurfs erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_

#### 2. Darstellungsgrundlagen

Entsprechend § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die Art der Bodennutzung nach den voraussichtlichen Bedürfnissen und Perspektiven der Gemeinde Leps dargestellt. Ergänzend zum Flächennutzungsplan sollte für das Gemeindegebiet Leps ein Landschafts- und Grünordnungsplan erarbeitet werden, der speziell die Belange des Landschafts- und Naturschutzes

unter Einfluß des Erholungswesens berücksichtigt. Dies erscheint notwendig, da etwa zwei Drittel des Gemeindeterritoriums vom Biosphärenreservat " Mittlere Elbe " und dem Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land " eingenommen werden.

Als Planungsunterlage dienten die topographischen Karten im Maßstab 1 : 10 000 ( Ausgabe für die Volkswirtschaft, hergestellt vom VEB Kombinat Geodäsie und Kartographie; Stand der Unterlagen 1980 ). Für die Ortslagen wurde eine Aktualisierung durch Ortsbegehung durchgeführt und neu entstandene Gebäude in die Karte eingezeichnet.

## II. Ziel

Im Flächennutzungsplan wird für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dargestellt. Er stellt die Grundlage für die Bebauungspläne und Detailplanungen dar. Der Bereich des geplanten Sondergebietes " Landschafts- und Erholungspark " ( Nordteil des Gemeindegebietes ) wurde vorerst in die Karte nicht eingezeichnet. Für eine genaue Ausgrenzung ist die Erarbeitung einer Konzeption für das Gesamtgebiet, das ebenfalls Flächen der Gemeinde Bias und der Stadt Zerbst umfaßt, notwendig. Gegebenenfalls ist ein gesondertes Raumordnungsverfahren dafür durchzuführen.

## III. Planerische Ausgangsgrößen

### 1. Lage im Raum

Die Gemeinde Leps grenzt nördlich das Stadtgebiet Zerbst und erstreckt sich in südwestlicher Richtung bis zur Elbe. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Leps, Kermen und Eichholz. An die Gemeinde schließen die Stadt Zerbst sowie die Gemeinden Nutha, Hohenlepte, Steutz und Bias an.

Verkehrsmäßig ist Leps mit den Ortsteilen über die Kreisstraße L II O 258 ( Zerbst- Steckby- Steutz ) zu erreichen.

Das Gemeindegebiet umfaßt ca. 2000 ha. Ein Fünftel des Territoriums wird im Südwesten von dem geschlossenen Kiefernwaldkomplex der Steckbyer Heide eingenommen. Das restliche Areal wird im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. In den drei Ortsteilen leben z. Z. 320 Bürger.

Mit der Ansiedlung von Gewerbe und der Errichtung von Wohngebieten ist mit einem geringen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen.

## 2. Geologische Verhältnisse und natürliche Bedingungen

Das Gemeindegebiet liegt am Südrand des " Zerbster Ackerlandes " und schließt im NSG " Steckby - Lödderitzer Forst " die Auenlandschaft der Mittelelbe ein.

Das " Zerbster Ackerland " stellt eine weitgehend ebene, großflächige Grundmoränenlandschaft der Saale - Eiszeit dar. Die relativ baumarme Landschaft fällt in südliche Richtung zur holozänen Elbaue ab und wird durch den Steilhang zwischen Steutz - Steckby - Tochheim abrupt zum Urstromtal der Elbe begrenzt. Der Oberboden mit sehr wechselnder Bonität von Sand bis Lehm wird durchgängig von der eiszeitlichen Geschiebemergelschicht unterlagert. Bei geringem Flurabstand der Stauschicht tritt örtlich Staunässe auf. Entlang der Funder hat sich ein schmaler Niedermoortorfgrütel mit hohem Grundwasserstand ausgebildet.

Das " Zerbster Ackerland " befindet sich im Regenschatten des Harzes und weist ein subkontinental getontes Klima mit geringen Niederschlägen auf.

Der jährliche Niederschlag beträgt etwa 536 mm ( Zerbst ) und die Jahresdurchschnittstemperatur 8,7 ° C, es herrschen westliche Winde ( 48 % ) vor.

Zwischen Leps und Zerbst erfolgte im Rahmen der Großflächenbewirtschaftung eine weitgehende Ausräumung der Landschaft von Flurgehölzen. Südlich von Leps und am Fundergraben sind noch restliche Gehölze und Hecken erhalten geblieben, was eine artenreiche Flora und Fauna bedingt. Hier leben u. a. noch die Großtrappe und der ebenfalls geschützte Elbebiber.

Der westliche Teil des Gemeindeterritoriums wird vom Biosphärenreservat " Mittlere Elbe " eingenommen, das Flächen des Landschaftsschutzgebietes " Mittlere Elbe " und des Naturschutzgebietes " Steckby - Lödderitzer Forst " einschließt. Vor allem das Naturschutzgebiet weist eine Vielzahl ökologisch unterschiedlicher Lebensräume ( Elbaue, Trockenrasen, Feuchtgebiete, Wälder ) auf und besitzt eine besonders reiche Pflanzen - und Tierwelt .

Der Südosten des Gemeindegebietes wurde als Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land " ausgewiesen, das sich in den Gemeinden Bias und Steutz fortsetzt. Nutzung, Gestaltung und Pflege des Gebietes sind hier speziell auf den Schutz der vom Aussterben bedrohten Großtrappe ausgerichtet.

### 3. Entwicklungsperspektiven der Gemeinde L e p s

Die Einwohner der Gemeinde Leps arbeiten hauptsächlich in der Landwirtschaft .

Hier ist ein deutlicher Rückgang der Beschäftigten zu verzeichnen.

Durch die Ansiedlung kleinerer Gewerbe - und Dienstleistungsbetriebe im geplanten Mischgebiet könnte ein gewisser Ausgleich geschaffen werden. Weitere Arbeitsplätze können im Sondergebiet " Landschafts - und Erholungspark " entstehen.

Zukünftige Baumaßnahmen konzentrieren sich im wesentlichen auf den Ortsteil Leps. Leps ist nur etwa drei Kilometer von der Kreisstadt Zerbst entfernt. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird dem Wunsch mancher Städter, ein Eigenheim auf dem Lande in zumutbarer Entfernung zum Arbeitsort zu errichten, Rechnung getragen.

Die Gemeinde Leps erwägt im Rahmen der anstehenden Verwaltungsreform einen Zusammenschluß mit den Gemeinden Bias , Jütrichau , Steutz und dem Gemeindeverband Rodleben ( Landkreis Roßlau ).

## IV. Festlegungen zum Flächennutzungsplan

---

### 1. Dorfgebiet

Die Ortsteile Leps, Kermen und Eichholz sind typische Straßendörfer und weisen eine weitgehend geschlossene Bebauung auf. Rückwärtig schließen sich an die Gehöfte zumeist Hausgärten an.

Diese sind zu erhalten. Bis auf die Errichtung von Gartenlauben u. ä. sind hier keine zusätzlichen Baumaßnahmen zulässig. Nur noch wenige Gehöfte werden direkt für die landwirtschaftliche Produktion genutzt. Viele Häuser sind sanierungsbedürftig und etliche Fassaden müssen renoviert werden. Dabei sind typische Klinkerbauten zu erhalten und die Fassadengestaltung insgesamt abzustimmen, um den typischen Dorfcharakter zu bewahren. Die zusätzliche Pflanzung von Bäumen ( z. T. Lückenschließung ), Fassadenbegrünung u. ä. sind im angedachten Grünordnungsplan bzw. in den Straßenbauprojekten zu berücksichtigen.

In Eichholz ist eine durchgängige Bebauung entlang der Dorfstraße vorhanden. Am Ortseingang in Richtung Leps und am westlichen Dorfende existieren noch Freiflächen zur Errichtung von zwei bis drei Wohnhäusern. Die Erhaltung und Sanierung der Eichholzer Dorfkirche stellt einen Schwerpunkt für die Gemeinde dar.

Der Ortsteil Kermen ist entlang der Dorfstraße lückenlos bebaut. Einige Neubauten können in Verlängerung der Dorfstraße am Weg nach Steutz entstehen.

In Leps weist die Dorfstraße ebenfalls eine durchgängige Bebauung auf. Lückenschließungen sind beidseitig der Durchgangsstraße Zerbst - Steckby auf etwa 100 m Länge möglich.

Um dem Wohnhausbaubedarf zu entsprechen, wurde in Richtung Bias eine zusätzliche Wohnbaufläche ausgewiesen. Im Umfeld des Sportplatzes bestehende Freiflächen sollten der Anlage der Freizeitgestaltung dienenden Einrichtungen vorbehalten bleiben.

## **2. Wohnbauflächen**

Am Ortsrand von Leps in Richtung Zerbst bzw. Bias wurde eine 2,6 ha große Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf der nördlichen Teilfläche wurden bereits 1990 zwei Doppelhäuser errichtet. Auf der verbleibenden Fläche könnten etwa zehn Einfamilienhäuser entstehen. Im Rahmen der Erschließung ist die bereits vorhandene Straße zu befestigen und zu verlängern.

In Kermen ist beidseitig des Weges nach Steutz eine etwa 1 ha große Fläche für die Errichtung von Wohnhäusern vorgesehen.

## **3. Mischgebiet**

An der Straße nach Zerbst ist ein kleines Mischgebiet mit einer Größe von 1,6 ha vorgesehen. Neben Wohngebäuden ist die Ansiedlung von kleineren Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben geplant, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Anforderungen des Lärm- und Immissionsschutzes sind bei der Genehmigung von Gewerbebetrieben besonders zu beachten. Misch- als auch Wohngebiet grenzen direkt an die bestehende Ortslage an, wodurch es zu keiner zusätzlichen Zersiedlung der Landschaft kommt.

## **4. Sondergebiet " Landschafts - und Erholungspark "**

Direkt an der Gemeindegrenze liegt auf dem Gebiet der Stadt Zerbst eine Kiesgrube, wo bisher durch den Abbau eine etwa 7 ha große Wasserfläche entstanden ist. Dieses Gewässer wird im Sommer täglich von mehreren Hundert Erholungssuchenden zum Baden und Angeln genutzt. Im Umfeld befindet sich eine abwechslungsreiche Landschaft mit Kiefern- und Mischwäldern, dem Park " Waldfrieden ", Trockenrasen, Feuchtgebieten und Wiesen.

Es existieren hier bereits ein Hundeübungsplatz, eine Fahrradcrossstrecke, ein Schießstand mit Vereinshaus des Schützenvereins Bias und einige Wochenendhäuser; ein Anglerheim ist im Entstehen.

Die Äcker in diesem Bereich besitzen eine geringe Bonität ( arme Sandböden ) und sind als Stilllegungsflächen vorgesehen.

1991 wurden große Flächen bereits nicht mehr bestellt und lagen brach.

Im Umfeld der Kiesgrube ist ein größerer Landschafts - und Erholungspark ( über 100 ha Gesamt - fläche ) geplant, der Bereiche der Gemeinden Leps und Bias und der Stadt Zerbst umfassen wird. Es könnten hier vielfältige Erholungs - und Sporteinrichtungen ( z. B. Badestrand, Wassersport, Angeln ; Zelt - und Campingplatz, Wochenendhaussiedlung, Reiterhof mit Turnierplatz , Tennisplatz ; Ökobauernhof ) in einer harmonisch gestalteten Landschaft entstehen.

Durch die drei Kommunen ist eine gemeinsame Konzeption für die Entwicklung dieses Sondergebietes zu erarbeiten. Erst nach dem Vorliegen dieser Konzeption ist eine genaue Ausgrenzung und Nutzung der Einzelflächen möglich. Deshalb wird dieser Bereich ( maximale Größe ) vorerst von der Darstellung auf der Karte des FNP ausgespart.

#### **5. Grünflächen / Spielplätze / Wasserflächen**

In den Ortsteilen Kermen und Eichholz befinden sich Spielplätze, die zu erhalten sind. Es ist unbedingt eine Neugestaltung erforderlich, da die Ausstattung , Attraktivität und Sicherheit unzulänglich sind.

Größere zusammenhängende Grünflächen existieren in der Gemeinde nicht, wobei in einem Grünordnungsplan zusätzlich Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung u. ä. auszuweisen sind.

In den Ortsteilen Eichholz und Kermen befinden sich mehrere Teiche, die durchweg sanierungsbedürftig sind.

In Eichholz befindet sich hinter der Gaststätte die sogenannte " Hapitte " , die stark verschliff und verlandet ist. Hier sollte im Sommer 1992 eine Räumung erfolgen.

In Kermen existieren vier Teiche unterschiedlicher Größe . Die Sanierung der Teiche sowie deren Zu- und Abflüsse ist in einer Kurzdokumentation auszuarbeiten.

#### **6. Flächen für den Verkehr**

In allen drei Ortsteilen ist eine Straßenerneuerung notwendig. In Eichholz wurde 1990 mit der Sanierung der Dorfstraße begonnen, die 1992 mit dem Abschluß des Gehwegbaues beendet wird.

Weitere Straßenbaumaßnahmen sind in folgender Reihenfolge erforderlich :

- Neuanlage der Straße zwischen den Wohnblocks Ortseingang Leps ( ca. 300 m )
- Erneuerung Dorfstraße Kermen ( ca. 350 m )
- Sanierung Dorfstraße Leps ( ca. 450 m )
- Neuanlage Straße Wohngebiet Kermen ( ca. 100 m )

Der Straßenbau in den Baugebieten wird in den Bebauungsplänen ausgewiesen und enthält entsprechende Parkmöglichkeiten.

Durch den Landkreis Zerbst ist eine Sanierung und Verbreiterung der Kreisstraße LHO 258 von Zerbst nach Leps ( Länge 3,4 km ) einzuordnen.

Als großräumige Umgehung der Stadt Zerbst mit beidseitigem Anschluß an die Bundesstraße B 184 ist im Gemeindegebiet ein Ausbau des Hohenlepter Feldweges und der Straßen Eichholz - Leps - Bias durch den Landkreis vorgesehen.

## **7. Flächen für Versorgungsanlagen**

### **7.1. Wasserversorgung**

Alle drei Ortsteile sind an das Zentrale Trinkwassernetz des Landkreises Zerbst angeschlossen, was erweiterungsfähig ist. Das Wohn - und Mischgebiet kann über durch die vorhandene Trinkwasserleitung ( DN 200 AZ ) versorgt werden. Das Sondergebiet an der Kiesgrube sollte von der Verbindungsleitung Zerbst - Bias gespeist werden.

### **7.2. Abwasserentsorgung**

In allen Ortsteilen ist der größte Teil der Grundstücke mit Dreikammerklärgruben bzw. Sammelgruben versehen, deren Inhalt bisher regelmäßig ausgefahren wurde. Einige Klärgruben sind an Regenwasserleitungen bzw. direkt am Vorfluter angeschlossen. Im Rahmen der Abwasserstudie für den Landkreis Zerbst werden Aussagen für die Abwasserentsorgung getroffen.

Es ist ein Anschluß an eine neu zu errichtende Kläranlage in Zerbst vorgesehen. In allen drei Ortsteilen ist ein Abwasserkanalnetz neu einzubauen.

### **7.3. Energieversorgung**

Die drei Ortslagen verfügen über ein ausreichend leistungsfähiges Elektroenergienetz.

In Eichholz ist die Verkabelung abgeschlossen. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen sollte in den anderen Ortsteilen ebenfalls eine Verkabelung erfolgen.

Die Baugebiete sind durch Anschlußleitungen an das kreisliche Elektroenergienetz anzubinden.

Die Versorgung der Gemeinde mit Gas ist mit der EMAG, Hauptabteilung Gasversorgung, abzustimmen.

### **7.4. Abfallbeseitigung**

Die Gemeinde ist an die zentrale Abfallentsorgung des Landkreises Zerbst angeschlossen.

Zwischen Eichholz und Leps existiert eine Mülldeponie , die erst vor Kurzem geschlossen wurde.

Durch Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers sollten möglicherweise erfolgte Beeinträchtigungen durch diese Altlast ermittelt und ein Sanierungskonzept erarbeitet werden.

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Naturschutzobjekte

Wie eingangs beschrieben, befinden sich im Territorium der Gemeinde mehrere flächige Naturschutzobjekte von überregionaler Bedeutung. Für das Biosphärenreservat " Mittlere Elbe " ( einschließlich Landschaftsschutzgebiet " Mittlere Elbe ", Naturschutzgebiet " Steckby - Lödderitzer Forst " ) und das Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land " sind durch die obere bzw. untere Naturschutzbehörde Landschaftsprogramme bzw. Landschaftsrahmenpläne zu erarbeiten. In einem Landschafts - und Grünordnungsplan sind diese für die Gemeinde zu präzisieren.

Für das Territorium der früheren LPG ( P ) Bias liegt eine Flurholzkonzeption vor, die einzuarbeiten ist.

Die Hecke südlich von Kermen ist als Naturdenkmal geschützt.

In Richtung Waldfrieden wurde eine ehemalige Kiesgrube als Naturdenkmal durch die Gemeinde einstweilig gesichert. Folgende Feuchtgebiete sollten ebenfalls unter Naturschutz gestellt werden :

- Kleingewässer am Feldweg von Kermen nach Steutz
- zwei Kleingewässer nördlich von Eichholz unter Einschluß von Feuchtwiesen

## 9. Flächen für die Land - und Forstwirtschaft

Im Flächennutzungsplan wurde der derzeitige Stand an landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen dargestellt. Wahrscheinliche Verschiebungen durch Flächenstillegungen und Aufforstungen sind z. Z. noch nicht absehbar.

Im Biosphärenreservat und im Landschaftsschutzgebiet " Zerbster Land " ist vorrangig eine Umstellung auf den " ökologischen Landbau " vorzunehmen.

*Schnelle*

Schnelle

## **11. Eingegangene Bedenken und Anregungen von Trägern öffentlicher Belange und Bürgern**

Bedenken seitens der Träger öffentlicher Belange bzw. der Bürger wurden nicht geäußert. Die angedachten Hinweise der Träger öffentlicher Belange wurden in der Gemeindevertretersitzung am 25. Januar 1993 den anwesenden Abgeordneten vorgetragen und erläutert. Die Grundlage hierfür bildeten die nachfolgend zusammengestellten und aufgeführten Hinweise.

### **1. MAWAG mbH**

Die Anschlußbedingungen und die Trinkwasserentnahme sind mit der MAWAG bei der Erschließung abzustimmen. Die Entnahme von Grund - bzw. Oberflächenwasser und die Einleitung von gereinigten Abwässern in die Vorfluter bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

### **2. STAU Wittenberg**

#### **2.1. Abt. W 3 - Wasserrechtlicher Vollzug -**

Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser sollte dezentral vor Ort versickern. Schädlich verunreinigtes Regenwasser ist der zentralen Klärung zuzuführen ,wenn vorhanden, zuzuführen.

#### **2.2. Abt. Immissionsschutz**

Auf eine Erhöhung der Immissionskonzentration der Luftschadstoffe sollte in Anbetracht der Nähe des Biosphärenreservates " Mittlere Elbe " verzichtet werden. Demzufolge sollten für die geplante Bebauung emissionsarme Heizungssysteme zur Anwendung kommen. Das angrenzende Biosphärenreservat " Mittlere Elbe " ist in keiner Weise zu beeinträchtigen.

### **3. Straßenbauamt Magdeburg**

Der Anschluß des geplanten Bebauungsgebietes ( Wohngebiet ) kann nur über Knoten nach RAS - K erfolgen, der von der Gemeinde zu finanzieren ist. Eine Bauverbotszone von 20 m ist beidseitig entlang der L II O 258 einzuhalten.

Jede neue bzw. veränderte Auffahrt zu der o. g. Straße ist als Sondernutzung beim Straßenbauamt Magdeburg zu beantragen.

**4. Geologisches Landesamt Sachsen - Anhalt**

Im Gemeindeterritorium bestehen 2 Altlastverdachtsflächen. Bei Bedarf wird die Mitwirkung dieser Behörde bei der Erstbewertung des geol. / hydr. Untergrundes im Bereich von Altlastverdachtsflächen gemäß Abfallgesetz, § 29, empfohlen.

**5. Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg**

Es ist abzusichern, daß durch alle Maßnahmen, welche durch diesen Flächennutzungsplan eingeleitet werden, die Weganbindungen zu den einzelnen Flurstücken für die Eigentümer gewährleistet bleiben. Die landwirtschaftlichen Unternehmungen auch im Nebenerwerb dürfen in ihrer Nutzung und Erweiterung ihrer Stallanlagen und anderen Einrichtungen sowie bei der Bewirtschaftung ihrer Flächen nicht gehindert werden.

Mehraufwendungen und Mehrkosten, die durch Maßnahmen des Flächennutzungsplanes den landwirtschaftlichen Unternehmungen entstehen, müssen ersetzt werden.

Der dörfliche Charakter sollte erhalten bleiben.

Im Bereich des Gemeindegebietes ist ein "Landschafts- und Erholungspark" geplant.

Der bestehende Stallkomplex muß in Hinblick auf Immission in die Planung mit einzubeziehen.

**6. Energieversorgung Magdeburg AG**

Die EVM ist verantwortlich für die Planung, Realisierung und Finanzierung der für die Stromversorgung notwendigen Maßnahmen. Daher ist es wichtig, rechtzeitig die EVM über geplante Baumaßnahmen zu informieren (Antragsteller, Lageplan 1 : 500 mit Angabe des Anschlußpunktes und anzuschließende Kundenanlage und gewünschte Inbetriebnahme).

**7. Deutsche Bundespost TELEKOM**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

**8. Landkreis Zerbst, Landratsamt**

**8.1. Amt für Brand- und Katastrophenschutz**

Der Grundschatz an Löschwasserbedarf auf der Grundlage DVGW - Regelwerk beträgt für die gesamte Entwicklung der Ortslagen Leps, Kermen und Eichholz  $96 \text{ m}^3 / \text{h} = 1\,600 \text{ l} / \text{min}$ , der durch die Trinkwasserversorgungsleitung bereitzustellen ist.

Das Sondergebiet benötigt einen Grundschatz von  $48 \text{ m}^3$  bzw.  $800 \text{ l} / \text{min}$ .

Wird der ermittelte Löschwasserbedarf nicht durch das Trinkwassernetz gedeckt, sind durch die

Kommune andere Möglichkeiten zu schaffen wie z. B. Löschwasserteiche, - behälter oder - brunnen. Löschwasser muß für 2 Stunden verfügbar sein. Der Löschbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im geplanten Wohn- und Mischgebiet wird der Einbau von Überflurhydranten empfohlen. In offenen Wohngebieten ist ein Abstand der Hydranten von 120 m zugewährleisten und in geschlossenen Wohngebieten 100 m. Desweiteren sind bei der Verkehrswegeplanung u. ä. Maßnahmen die Forderungen der DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - zu integrieren.

## 8.2. Gesundheitsamt, SG Hygiene

Die im ausgewiesenen Mischgebiet entstehenden Gewerbe - und Dienstleistungsbetriebe müssen dem Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15. 03. 74 entsprechen.

Dabei sind mögliche Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu berücksichtigen.

Bei Neuverlegung, Erweiterung und Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung sind die hygienischen Vorschriften gem. Trinkwasserverordnung vom 5. 12. 90 einzuhalten ebenso die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk " Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen ".

Die Planung der zentralen Entwässerung mit Anschluß aller Grundstücke und Betriebe sollte im Trennsystem erfolgen. In diesem Zusammenhang ist das Gesundheitsamt nochmals zu konsultieren, um den Forderungen des Bundes- Seuchengesetzes zur Überwachung der Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zwecks Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen gerecht zu werden.

Durch Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers sollten möglicherweise erfolgte Beeinträchtigungen durch die ehemaligen Mülldeponien ermittelt und Sanierungskonzepte erarbeitet werden.

Bei der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen sollten Fahrradwege Berücksichtigung finden.

Die Abfallzunahme durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu erwarten, die *entsprechend des Abfallgesetzes § 2 Abs. 1 vom 27.8. 86 so zu entsorgen sind, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.*

Bei der Gestaltung von Spielplätzen ist darauf zu achten, daß sich auf den Flächen keine giftigen Pflanzen, Sträucher und Bäume befinden.

Von den Betrieben der Großtierhaltungen sind Aussagen zur Güllestapelung mindestens 90 Tage und zur Gülleausbringung zu machen.

### **8.3. Kulturamt - Untere Denkmalschutzbehörde**

Im Bereich des Wohngebietes zwischen Zerbster Straße, Biaser Straße und Entwässerungsgraben kann mit Einzelfunden gerechnet werden. Da der Ort Leps im siedlungsgünstigem Gelände liegt, ist grundsätzlich vor Beginn geplanter Schacht- und Erdarbeiten die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Halle zu informieren. Das Gleiche gilt für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

### **8.4. Straßenverkehrsamt**

Beim Neubau der Durchgangsstraßen sind Rad- und Wege mit vorzusehen. Zur Erschließung des Sondergebietes bzw. der Wohnbauflächen sind Knotenpunkte nach RAS mit gesonderter Linksabbiegerspur zu planen und auszubauen.

### **8.5. Bauplanungsamt**

Für das Sondergebiet, das der Erholung dienen soll und sich über mehrere Gemeinden (Bias, Leps und Zerst) ausdehnt, ist die Einleitung eines Raumordnungsverfahrens gem. § 6 ROG anzustreben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind für die Wohnflächen in Leps und Kermen Bebauungspläne aufzustellen.

Der Bedarf an Wohnfläche ist nachzuweisen.

### **8.6. Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt-, Natur- und Gewässerschutz**

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, aus hygienischen Gründen möglichst aus dem Trinkwassernetz, und die schadlose Ableitung und Behandlung des Abwassers. Unverschmutztes anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort versickern.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des WG genehmigungspflichtig.

**9. Verbundnetz Gas AG**

Gebäude müssen einen Sicherheitsabstand von 20 m zu den Gasleitungen ausweisen.

**10. Bezirksregierung Dessau - Raumordnung, Dezernat 32 -**

Der Planungsträger hat gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die historischen Gegebenheiten insbesondere zu Siedlungsstruktur, Bausubstanz, Stadt und Landschaftsbild bei der Bauleitplanung als Rahmenbedingung zu erfassen, zu berücksichtigen und abzuwägen. Für das Sondergebiet für Freizeit und Erholung sollte ein Raumordnungsverfahren angestrebt werden.

**Dezernat 25**

Als Planunterlage sollte die deutsche Grundkarte ( DGK 5 ) angestrebt werden ( M 1 : 5 000 ). Die Träger öffentlicher Belange ( TÖB ) sollten möglichst vor der Auslegung des Planentwurfs beteiligt werden.

Die durch die Wohnbebauung und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben hervorgerufene Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es gilt auszugleichen. So sind Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. eine Trennung der geplanten Wohnbebauung vom Mischgebiet durch einen Grüngürtel, Erweiterung der Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft dienen, das Anpflanzen von standortheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollten nur nach dem tatsächlichen Bedarf erschlossen werden. Dabei ist einer Lückenbebauung stets einer Neuerschließung von Flächen den Vorrang zu geben.

Im Zuge der geplanten Sanierung der Teiche ( Eichholz und Kermen ) sollte eine naturnahe Gestaltung der Gewässerrandstreifen vorgesehen werden.

Bei der geplanten Sanierung , Verbreiterung und des Ausbaus von Straßen im Gemeindegebiet sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes weitgehend zu berücksichtigen.

## 12. Ausgebliebene Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange

Die Stellungnahmen der nachstehend angeschriebenen Träger öffentlicher Belange liegt nicht vor :

- Energieversorgung Magdeburg AG - Gas -
- Landesamt für archäologische Denkmalpflege Sachsen / Anhalt
- Landesregierung Sachsen / Anhalt - Oberfinanzdirektion -
- Gemeindeverwaltung Nutha

Es kann davon ausgegangen werden, daß die ausgebliebenen Stellungnahmen als Zustimmung gelten, da dieses im Anschreiben vermerkt war.

### 13. Behandlung der Bedenken und Anregungen

#### a ) Beschluß der Gemeindevertretung über die eingegangenen Bedenken und Anregungen

In der Gemeindevertretersitzung am 25. Januar 1993 wurden die Hinweise der Träger der öffentlichen Belange, wie unter Punkt 11 genannt, vorgetragen, abgewogen und beschlossen. Die Beschlüsse zum Flächennutzungsplan durch die Gemeindevertreter sind nachfolgend beigefügt.

##### Beschluß zu Punkt 1 : MAWAG mbH

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

##### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

##### Beschluß zu Punkt 2.1 : STAU Wittenberg - Wasserrechtlicher Vollzug -

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

##### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

##### Beschluß zu Punkt 2.2 : STAU Wittenberg - Abt. Immissionsschutz-

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

##### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 2.3 : STAU Wittenberg - Dezernat 45 -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 3 : Straßenbauamt Magdeburg**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 4 : Geologisches Landesamt Sachsen - Anhalt**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 5 : Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg**

Die landwirtschaftlichen Unternehmungen auch im Nebenerwerb hatten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der Auslegung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit ihre Bedenken zu äußern. Es wurden keine Bedenken vorgebracht und demzufolge ist der Punkt des Ersatzes der Mehraufwendungen und Mehrkosten, die sich aus Maßnahmen des Flächennutzungsplanes ergeben, hinfällig.

Die weiteren Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 6 : Energieversorgung Magdeburg AG**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 7 : Deutsche Bundespost TELEKOM**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8. 1 : Landratsamt, Amt für Brand - und Katastrophenschutz**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8.2 : Landratsamt - Gesundheitsamt, SG Hygiene -**

Die Planung der zentralen Entwässerung hat so zu erfolgen, daß auch die Belange des STAU Wittenberg berücksichtigt werden. Die Versickerung des leicht verunreinigten Oberflächenwassers ist anzustreben. Das Trennsystem der Kanalisation sollte nur in den Bereichen vorgesehen werden, wo eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht gegeben ist.

Ansonsten werden die Hinweise dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8. 3 : Landratsamt - Kulturamt und Untere Denkmalschutzbehörde -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8. 4 : Landratsamt - Straßenverkehrsamt -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8. 5 : Landratsamt - Bauplanungsamt -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 8. 6 : Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt - und Natur - und  
Gewässerschutz**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 9 : Verbundnetz Gas AG**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 10 Bezirksregierung Dessau - Raumordnung, Dezernat 32 -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**Beschluß zu Punkt 10 Bezirksregierung Dessau - Dezernat 25 -**

Die deutsche Grundkarte kann nicht verwendet werden, da diese nicht vorliegt. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Kartenmaterial im Maßstab 1 : 10 000 belassen. Ansonsten werden die Hinweise dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

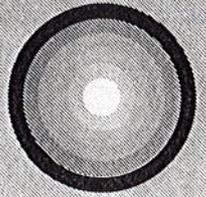
Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**b ) Mitteilung von Entscheidung und ihrer Begründung an die Einsender**

Die aufgenommenen Hinweise sind den nachstehend betreffenden Trägern öffentlicher Belange zugestellt worden mit Schreiben vom 5. März 1993.

- Landratsamt Zerbst
- Bezirksregierung Dessau, Dezernat 25
- Deutsche Bundespost TELEKOM
- Staatliches Amt für Umweltschutz Dessau / Wittenberg
- Energieversorgung Magdeburg AG
- Straßenbauamt Magdeburg
- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg
- Geologisches Landesamt Sachsen / Anhalt
- Straßenbauamt Magdeburg
- MAWAG mbH
- Verbundnetz GAS Ketzin

# Ingenieurbüro Wasser und Umwelt



Ingenieurbüro Wasser und Umwelt · Neuer Weg 2 · Zerst 3400

Blatt Nr. 30

**Abwasseranlagen  
Landschaftsgestaltung  
Abfallwirtschaft  
Straßenbau**

Datum:

5. März 1993

Betrifft : Flächennutzungsplan der Gemeinde Leps im Landkreis Zerst

Sehr geehrte Damen und Herren,

beiliegend übergebe ich Ihnen im Auftrag des Bürgermeisters, Herrn Smolinski, der Gemeinde Leps das Ergebnis der Abwägungen zu Ihrer gegebenen Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplans der Gemeinde Leps.

Entsprechend der Abwägung wurde der Erläuterungsbericht vervollständigt.

Darstellerische Forderungen der Träger öffentlicher Belange wurden ergänzt ohne Abwägung.

Mit freundlichen Grüßen

*Schnelle*

Schnelle

Anlage

**Abschließender Beschluß - Nr. 1 vom 25. Januar 1993 über den  
Flächennutzungsplan der Gemeinde L e p s  
im Landkreis Zerbst**

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Flächennutzungsplans vorgebrachten Bedenken und Anregungen und Anregungen von Bürgern sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange hat die Gemeindevertretung mit folgendem Ergebnis geprüft :
- a) Es werden die Anregungen der Träger öffentlicher Belange im Erläuterungsbericht bzw. in der Planzeichnung nach Abwägung ergänzt. Es handelt sich hierbei um nachstehende TÖB :
- Bezirksregierung Dessau
  - Landratsamt Zerbst
  - Deutsche Bundespost TELEKOM
  - Energieversorgung AG
  - MAWAG mbH
  - STAU Dessau / Wittenberg
  - Geologisches Landesamt Sachsen / Anhalt
  - Verbundnetz GAS Ketzin
  - Straßenbauamt Magdeburg

Die gegebenen Anregungen und Hinweise zur Darstellung der Planzeichnung wurden ergänzt ohne Abwägung.

- b) Die Anregungen der öffentlichen Bedarfsträger wurden nur teilweise berücksichtigt :
- Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg
  - Landratsamt, Gesundheitsamt, SG Hygiene
  - Bezirksregierung Dessau, Dezernat 25

Die Anregungen und Hinweise sind der beiliegenden Anlage zusammengefaßt mit der dazugehörigen Beschlußfassung . Anregungen bzw. Hinweise oder Bedenken seitens der Bürger wurden nicht erhoben. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Träger öffentlicher Belange, die Anregungen erhoben haben, von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Anregungen sind bei der Vorlage des Plans zur Genehmigung mit einer Stellungnahme beizufügen.

2. Die Gemeindevertretung beschließt den Flächennutzungsplan einschließlich der vorgenommenen Ergänzungen..
3. Der Erläuterungsbericht wird gebilligt mit der Einarbeitung der abgewogenen Anregungen und Hinweise.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Flächennutzungsplan zur Genehmigung vorzulegen und die Erteilung der Genehmigung dann ortsüblich bekanntzumachen ; dabei ist anzugeben, wo der Plan mit dem Erläuterungsbericht während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Die Gemeindevertretung beschließt, auf Grund der geringfügigen Veränderung der Planzeichnung ( Darstellungsweise der Gemeindegrenze, Grenzverlauf des Biosphärenreservates, Eintragung der Wasserfläche - Kiesgrube, Kennzeichnung der Fundplätze der Bodendenkmäler ) und des nicht grundsätzlich veränderten sondern entsprechend den Anregungen ergänzenden Erläuterungsberichtes auf eine erneute Auslegung zu verzichten nach § Abs. 3 BauGB.

Die betreffenden TÖB werden, wie oben bereits erwähnt, von den Ergänzungen in Kenntnis gesetzt.

#### Abstimmungsergebnis :

Gesetzliche Zahl der Mitglieder der Gemeindeverwaltung	: 12
davon Anwesende	: 9
Ja - Stimmen	: 9
Nein - Stimmen	: 0
Stimmenthaltungen	: 0

#### Bemerkung

Aufgrund des § 22 Abs. 7 der Kommunalverfassung waren keine Mitglieder der Gemeindevertretung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.

Leps , den 26. 1. 1993



*Smolinski*

Smolinski  
Bürgermeister

Anlage

1. **MAWAG mbH**

Die Anschlußbedingungen und die Trinkwasserentnahme sind mit der MAWAG bei der Erschließung abzustimmen. Die Entnahme von Grund - bzw. Oberflächenwasser und die Einleitung von gereinigten Abwässern in die Vorfluter bedürfen der Zustimmung der Unteren Wasserbehörde.

**Beschluß zu Punkt 1 : MAWAG mbH**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 2. STAU Wittenberg

### 2.1. Abt. W 3 - Wasserrechtlicher Vollzug -

Das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser sollte dezentral vor Ort versickern. Schädlich verunreinigtes Regenwasser ist der zentralen Klärung zuzuführen ,wenn vorhanden, zuzuführen.

#### Beschluß zu Punkt 2.1 : STAU Wittenberg - Wasserrechtlicher Vollzug -

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

##### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 2.2. Abt. Immissionsschutz

Auf eine Erhöhung der Immissionskonzentration der Luftschadstoffe sollte in Anbetracht der Nähe des Biosphärenreservates " Mittlere Elbe " verzichtet werden. Demzufolge sollten für die geplante Bebauung emissionsarme Heizungssysteme zur Anwendung kommen. Das angrenzende Biosphärenreservat " Mittlere Elbe " ist in keiner Weise zu beeinträchtigen.

#### Beschluß zu Punkt 2.2 : STAU Wittenberg - Abt. Immissionsschutz-

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

##### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 3. Straßenbauamt Magdeburg

Der Anschluß des geplanten Bebauungsgebietes ( Wohngebiet ) kann nur über Knoten nach RAS - K erfolgen, der von der Gemeinde zu finanzieren ist. Eine Bauverbotszone von 20 m ist beidseitig entlang der L II O 258 einzuhalten.

Jede neue bzw. veränderte Auffahrt zu der o. g. Straße ist als Sondernutzung beim Straßenbauamt Magdeburg zu beantragen.

#### Beschluß zu Punkt 3 : Straßenbauamt Magdeburg

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

#### 4. Geologisches Landesamt Sachsen - Anhalt

Im Gemeindeterritorium bestehen 2 Altlastverdachtsflächen. Bei Bedarf wird die Mitwirkung dieser Behörde bei der Erstbewertung des geol. / hydr. Untergrundes im Bereich von Altlastverdachtsflächen gemäß Abfallgesetz, § 29 , empfohlen.

#### Beschluß zu Punkt 4 : Geologisches Landesamt Sachsen - Anhalt

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

#### 5. Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg

Es ist abzusichern, daß durch alle Maßnahmen , welche durch diesen Flächennutzungsplan eingeleitet werden , die Weganbindungen zu den einzelnen Flurstücken für die Eigentümer gewährleistet bleiben. Die landwirtschaftlichen Unternehmungen auch im Nebenerwerb dürfen in ihrer Nutzung und Erweiterung ihrer Stallanlagen und anderen Einrichtungen sowie bei der Bewirtschaftung ihrer Flächen nicht gehindert werden.

Mehraufwendungen und Mehrkosten, die durch Maßnahmen des Flächennutzungsplanes den landwirtschaftlichen Unternehmungen entstehen, müssen ersetzt werden.

Der dörfliche Charakter sollte erhalten bleiben.

Im Bereich des Gemeindegebietes ist ein " Landschafts - und Erholungspark " geplant.

Der bestehende Stallkomplex muß ist in Hinblick auf Immission in die Planung mit einzubeziehen.

#### Beschluß zu Punkt 5 : Amt für Landwirtschaft und Flurneuordnung Wittenberg

Die landwirtschaftlichen Unternehmungen auch im Nebenerwerb hatten im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und während der Auslegung des Flächennutzungsplanes die Möglichkeit ihre Bedenken zu äußern. Es wurden keine Bedenken vorgebracht und demzufolge ist der Punkt des Ersatzes der Mehraufwendungen und Mehrkosten, die sich aus Maßnahmen des Flächennutzungsplanes ergeben, hinfällig.

Die weiteren Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 6. Energieversorgung Magdeburg AG

Die EVM ist verantwortlich für die Planung, Realisierung und Finanzierung der für die Stromversorgung notwendigen Maßnahmen. Daher ist es wichtig, rechtzeitig die EVM über geplante Baumaßnahmen zu informieren (Antragsteller, Lageplan 1 : 500 mit Angabe des Anschlußpunktes und anzuschließende Kundenanlage und gewünschte Inbetriebnahme.

### Beschluß zu Punkt 6 : Energieversorgung Magdeburg AG

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 7. Deutsche Bundespost TELEKOM

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Fernmeldeanlagen vorzusehen.

### Beschluß zu Punkt 7 : Deutsche Bundespost TELEKOM

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 8. Landkreis Zerst , Landratsamt

### 8.1. Amt für Brand - und Katastrophenschutz

Der Grundsatz an Löschwasserbedarf auf der Grundlage DVGW - Regelwerk beträgt für die gesamte Entwicklung der Ortslagen Leps, Kermen und Eichholz  $96 \text{ m} / \text{h} = 1\,600 \text{ l} / \text{min}$ , der durch die Trinkwasserversorgungsleitung bereitzustellen ist.

Das Sondergebiet benötigt einen Grundsatz von  $48 \text{ m}^3$  bzw.  $800 \text{ l} / \text{min}$ .

Wird der ermittelte Löschwasserbedarf nicht durch das Trinkwassernetz gedeckt, sind durch die

Kommune andere Möglichkeiten zu schaffen wie z. B. Löschwasserteiche, - behälter oder - brunnen. Löschwasser muß für 2 Stunden verfügbar sein. Der Löschbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten im Umkreis von 300 m um das Brandobjekt. Im geplanten Wohn- und Mischgebiet wird der Einbau von Überflurhydranten empfohlen. In offenen Wohngebieten ist ein Abstand der Hydranten von 120 m zugewährleisten und in geschlossenen Wohngebieten 100 m. Desweiteren sind bei der Verkehrswegeplanung u. ä. Maßnahmen die Forderungen der DIN 14 090 - Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - zu integrieren.

### Beschluß zu Punkt 8. 1 : Landratsamt, Amt für Brand - und Katastrophenschutz

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 8.2. Gesundheitsamt, SG Hygiene

Die im ausgewiesenen Mischgebiet entstehenden Gewerbe - und Dienstleistungsbetriebe müssen dem Bundesimmissionsschutzgesetz vom 15. 03. 74 entsprechen.

Dabei sind mögliche Belästigungen durch Gerüche und Lärm zu berücksichtigen.

Bei Neuverlegung, Erweiterung und Anschluß an die zentrale Trinkwasserversorgung sind die hygienischen Vorschriften gem. Trinkwasserverordnung vom 5. 12. 90 einzuhalten ebenso die Vorschriften im Arbeitsblatt W 345 vom Januar 1962, DVGW Regelwerk " Schutz des Trinkwassers in Wasserrohrnetzen vor Verunreinigungen ".

Die Planung der zentralen Entwässerung mit Anschluß aller Grundstücke und Betriebe sollte im Trennsystem erfolgen. In diesem Zusammenhang ist das Gesundheitsamt nochmals zu konsultieren, um den Forderungen des Bundes- Seuchengesetzes zur Überwachung der Einrichtungen zur Abwasserbeseitigung zwecks Verhütung und Bekämpfung übertragbarer Krankheiten beim Menschen gerecht zu werden.

Durch Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers sollten möglicherweise erfolgte Beeinträchtigungen durch die ehemaligen Mülldeponien ermittelt und Sanierungskonzepte erarbeitet werden.

Bei der Durchführung von Straßenbaumaßnahmen sollten Fahrradwege Berücksichtigung finden.

Die Abfallzunahme durch die Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist zu erwarten, die entsprechend des Abfallgesetzes § 2 Abs. 1 vom 27.8. 86 so zu entsorgen sind, daß das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

Bei der Gestaltung von Spielplätzen ist darauf zu achten, daß sich auf den Flächen keine giftigen Pflanzen, Sträucher und Bäume befinden.

Von den Betrieben der Großtierhaltungen sind Aussagen zur Güllestapelung mindestens 90 Tage und zur Gülleausbringung zu machen.

### Beschluß zu Punkt 8.2 : Landratsamt - Gesundheitsamt, SG Hygiene -

Die Planung der zentralen Entwässerung hat so zu erfolgen, daß auch die Belange des STAU Wittenberg berücksichtigt werden. Die Versickerung des leicht verunreinigten Oberflächenwassers ist anzustreben. Das Trennsystem der Kanalisation sollte nur in den Bereichen vorgesehen werden, wo eine Versickerung des Oberflächenwassers nicht gegeben ist.

Ansonsten werden die Hinweise dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 8.3. Kulturamt - Untere Denkmalschutzbehörde

Im Bereich des Wohngebietes zwischen Zerbster Straße, Biaser Straße und Entwässerungsgraben kann mit Einzelfunden gerechnet werden. Da der Ort Leps im siedlungsgünstigem Gelände liegt, ist grundsätzlich vor Beginn geplanter Schacht - und Erdarbeiten die Untere Denkmalschutzbehörde und das Landesamt für archäologische Denkmalpflege in Halle zu informieren. Das Gleiche gilt für die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen.

### Beschluß zu Punkt 8. 3 : Landratsamt - Kulturamt und Untere Denkmalschutzbehörde -

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 8.4. Straßenverkehrsamt

Beim Neubau der Durchgangsstraßen sind Rad - und Gewege mit vorzusehen.

Zur Erschließung des Sondergebietes bzw. der Wohnbauflächen sind Knotenpunkte nach RAS mit gesonderter Linksabbiegerspur zu planen und auszubauen.

### Beschluß zu Punkt 8. 4 : Landratsamt - Straßenverkehrsamt -

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 8.5. Bauplanungsamt

Für das Sondergebiet , das der Erholung dienen soll und sich über mehrere Gemeinden ( Bias, Leps und Zerst ) ausdehnt, ist die Einleitung eines Raumordnungsverfahren gem. § 6 ROG anzustreben.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind für die Wohnflächen in Leps und Kermen Bebauungspläne aufzustellen.

Der Bedarf an Wohnfläche ist nachzuweisen.

### Beschluß zu Punkt 8. 5 : Landratsamt - Bauplanungsamt -

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

### 8.6. Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt - , Natur - und Gewässerschutz

Grundlage für die weitere Bebauung ist eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung, aus hygienischen Gründen möglichst aus dem Trinkwassernetz ,und die schadlose Ableitung und Behandlung des Abwassers. Unverschmutztes anfallendes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort versickern.

Wasserrechtliche Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer sowie die Entnahme von Wasser bzw. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind bei den zuständigen Wasserbehörden auf der Grundlage des WHG und des WG genehmigungspflichtig.

### Beschluß zu Punkt 8. 6 : Landratsamt - Amt für Wasserwirtschaft, Umwelt - und Natur - und Gewässerschutz

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## 9. Verbundnetz Gas AG

Gebäude müssen einen Sicherheitsabstand von 20 m zu den Gasleitungen ausweisen.

### Beschluß zu Punkt 9 : Verbundnetz Gas AG

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

#### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

**10. Bezirksregierung Dessau - Raumordnung, Dezernat 32 -**

Der Planungsträger hat gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die historischen Gegebenheiten insbesondere zu Siedlungsstruktur, Bausubstanz, Stadt und Landschaftsbild bei der Bauleitplanung als Rahmenbedingung zu erfassen, zu berücksichtigen und abzuwägen. Für das Sondergebiet für Freizeit und Erholung sollte ein Raumordnungsverfahren angestrebt werden.

**Beschluß zu Punkt 10 Bezirksregierung Dessau - Raumordnung, Dezernat 32 -**

Die Hinweise werden dem Erläuterungsbericht ergänzt.

**Stimmergebnis**

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-

## Dezernat 25

Als Planunterlage sollte die deutsche Grundkarte ( DGK 5 ) angestrebt werden ( M 1 : 5 000 ). Die Träger öffentlicher Belange ( TÖB ) sollten möglichst vor der Auslegung des Planentwurfs beteiligt werden.

Die durch die Wohnbebauung und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben hervorgerufene Versiegelung des Bodens stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, den es gilt auszugleichen. So sind Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen vorzusehen, wie z. B. eine Trennung der geplanten Wohnbebauung vom Mischgebiet durch einen Grüngürtel, Erweiterung der Flächen, die für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft dienen, das Anpflanzen von standortheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern.

Die ausgewiesenen Wohnbauflächen sollten nur nach dem tatsächlichen Bedarf erschlossen werden. Dabei ist einer Lückenbebauung stets einer Neuerschließung von Flächen den Vorrang zu geben.

Im Zuge der geplanten Sanierung der Teiche ( Eichholz und Kermen ) sollte eine naturnahe Gestaltung der Gewässerrandstreifen vorgesehen werden.

Bei der geplanten Sanierung , Verbreiterung und des Ausbaus von Straßen im Gemeindegebiet sind die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes weitgehend zu berücksichtigen.

## Beschluß zu Punkt 10 Bezirksregierung Dessau - Dezernat 25 -

Die deutsche Grundkarte kann nicht verwendet werden, da diese nicht vorliegt. Der Flächennutzungsplan wird daher auf dem Kartenmaterial im Maßstab 1 : 10 000 belassen. Ansonsten werden die Hinweise dem Erläuterungsbericht ergänzt.

### Stimmergebnis

Abgeordnete, insgesamt	:	12
Anwesende	:	9
Ja - Stimmen	:	9
Nein - Stimmen	:	-