

## **Teil I - Begründung**

zum

### **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohn- und Gewerbestandort SPOWATEC GmbH“ Gemarkung Deila Fl.-St. 24/13**



Planungsphase:

**Entwurf**

Planungsträger:

**Gemeinde Käbschütztal  
Kirchgasse 4a, 01665 Käbschütztal**

Planungsstand:

**14. März 2024**

## Inhalt

Teil I - Begründung.....	4
1 Planungsgrundlagen .....	4
1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange.....	4
2 Begründung Städtebaulicher Teil .....	5
2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Übergeordnete Planungen .....	8
2.3 Inhalt und Ziele der Planung.....	9
2.4 Städtebauliches Konzept.....	9
2.5 Erschließung .....	10
2.5.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr .....	10
2.5.2 Schmutzwasser .....	11
2.5.3 Niederschlagswasser.....	11
2.5.4 Löschwasser.....	12
2.5.5 Trinkwasser .....	12
2.5.6 Stromversorgung .....	12
2.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung.....	12
2.7 Wasser.....	13
3 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes .....	14
3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB) .....	14
3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO).14	
3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB).....	14

3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB).....	14
3.1.4	Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	15
3.1.5	Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO) ....	15
3.1.6	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO).....	15
3.1.7	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB).....	15
3.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO) .....	16
3.2.1	Dachgestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO).....	16
3.3	Grünordnerische Festsetzungen .....	16
3.3.1	Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB).....	16
4	Anlagen.....	16

## **Teil I - Begründung**

### **1 Planungsgrundlagen**

#### **1.1 Einleitung und Verfahren des Bebauungsplanes, Umweltbelange**

##### Einleitung

Von der SPOWATEC GmbH 01665 Käbschütztal als privater Vorhabenträger wurde im September 2023 der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens an die Gemeinde Käbschütztal gerichtet.

Entsprechend § 12 BauGB Vorhaben- und Erschließungsplan übernimmt der private Vorhabenträger die Kosten von Planung und Erschließung

Dazu ist zwischen diesem und der Gemeinde Käbschütztal ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zu schließen.

##### Aufstellung und Verfahren

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren gem. §§ 8-10 BauGB und wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Käbschütztal am 24.10.2023 beschlossen.

Im Zeitraum vom 28.12.2023 bis 30.01.2024 fand mit dem Vorentwurf in der Planfassung v. 14.12.2023 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt.

Entsprechend der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurden Änderungen des Vorentwurfs vorgenommen, insbesondere bezüglich der Art der baulichen Nutzung, Präzisierung der Ausgleichsmaßnahme E1 sowie der Anordnung von Zufahrt und Stellplätzen auf dem Grundstück.

Das Verfahren verläuft gem. § 8 BauGB parallel mit der laufenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Käbschütztal.

##### Umweltbericht, Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die Belange des Umweltschutzes ist nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Im Verfahren der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs der Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die Umweltprüfung ist ein eigenständiger Bestandteil der Begründung gemäß § 2a BauGB, und wird der Begründung des Entwurfes als Teil II angefügt. Im Umweltbericht werden die o.g. Auswirkungen beschrieben und bewertet.

Gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist zu prüfen, ob entsprechend Anlage 1 - „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ - eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen ist.

Demnach ist nach Anlage 1 Nr. 18.7.2 bei einer Grundfläche i. S. § 19 Abs. (2) von 20.000 – 100.000 m<sup>2</sup> Größe eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Entsprechend der Größe des Geltungsbereiches von ca. 2.600 m<sup>2</sup> kann von einer Vorprüfung des Einzelfalls abgesehen werden.

## **2 Begründung Städtebaulicher Teil**

### **2.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**

#### Lage

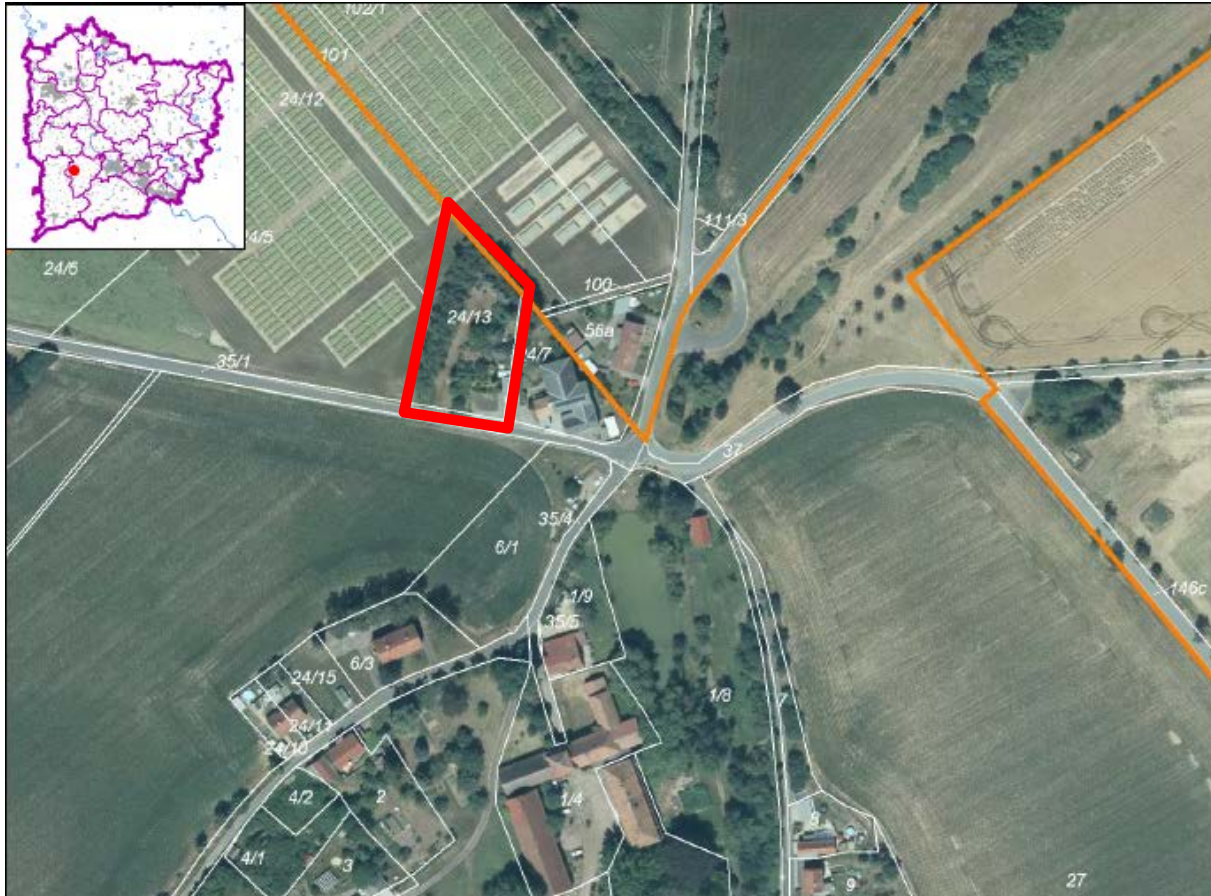
Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil und in der Gemarkung Deila der Gemeinde Käbschütztal, im nördlichen Bereich des Ortsteils direkt angrenzend an die Gemarkung Leutewitz. Geografisch liegt die Fläche im Meißner Elbhügelland (Lommatzscher Pflege) auf einem Höhenniveau von ca. 170 m ü. NHN. Das Plangebiet fällt von Westen nach Osten ab.



*Blick von Süden auf das Plangebiet*

#### Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Flurstück 24/13 der Gemarkung Deila und hat eine Fläche von 2.592 m<sup>2</sup>.



Luftbild o. M.

#### Nutzung des Plangebietes und angrenzender Bereiche

Das Plangebiet wird im Zusammenhang mit dem direkt östlich benachbarten gemischt genutzten und bebauten Flurstück 24/7 für Wohnnebenzwecke (Garage, Kleingarten) genutzt.

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich ackerbaulich genutzte Feldflurstücke. Südlich anschließend führt am Plangebiet die Kreisstraße K 8074 Leutewitz – Planitz vorbei, die hier die Ortslage Deila berührt.

Zusammen mit der Bebauung auf Fl.-St. 24/7 der Gemarkung Deila und auf Fl.-St. 56a der Gemarkung Leutewitz stellt das Plangebiet einen nördlichen Siedlungssplitter der Ortslage Deila dar.

Die Bebauung der Ortslage Deila besteht aus weiteren Siedlungssplittern:

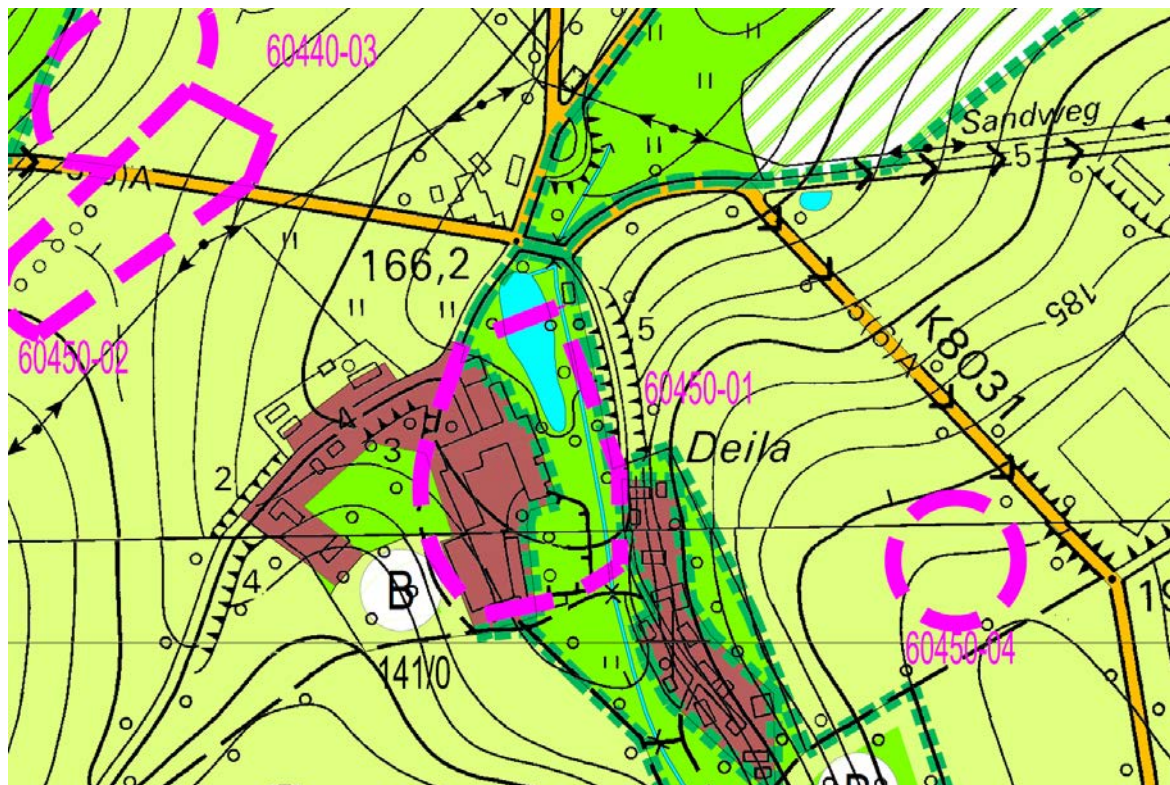
- Gutshof Deila – zentral gelegen, Prägung durch größere landwirtschaftliche Gebäude

- Dorfbereich südlich, Prägung durch Siedlerhäuser
  - Dorfbereich westlich, Prägung durch wenige Siedler- bzw. Neubauernhäuser
- Eine zusammenhängende Bebauung ist im Bereich des nördlichen Siedlungssplitters nicht erkennbar.

Das hier dominierende Wohngebäude Deila Nr. 10 auf Fl.-St. 24/7 hat sich aus dem ehemaligen Gasthof Deila mit Saalanbau entwickelt.

## 2.2 Übergeordnete Planungen

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Käbschütztal in der Fassung von 2004 weist für das Plangebiet die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



Ausschnitt rechtskräftiger Flächennutzungsplan v. 2004

Im laufenden Verfahren der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes wird das Plangebiet als Sonderbaufläche aufgenommen.

Der Regionalplan weist für das Plangebiet ein Vorranggebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ aus.



Die zusätzliche Inanspruchnahme von Fläche für die Landwirtschaft durch das geplante Vorhaben beträgt ca. 0,26 ha, was als nicht raumbedeutsam eingeschätzt wird.

### **2.3 Inhalt und Ziele der Planung**

Der Anlass für die Planung besteht im Erweiterungsbedarf des Unternehmens SPOWATEC, welches bereits in Deila Nr. 17 (Fl.-St. 1/9, 1339 m<sup>2</sup>) ansässig ist, jedoch dort über keine baulichen Entwicklungsmöglichkeiten verfügt.

Der Bedarf des Unternehmens liegt bei ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche für den Betriebsinhaber / Geschäftsführer. Hinzu kommen Bedarfe für 7 PKW-Stellplätze und Abstellplätze für Fahrräder.

Aktuell hat die Fa. aus Platzmangel ihre Kapazitäten über 3 Betriebstätten verteilt, was im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und Verkehrsaufkommen unbefriedigend ist. Ein Ausweichstandort in der Gemeinde Käbschütztal konnte nicht gefunden werden, da in den zentralen Ortsteilen Krögis, Löthain und Niederjahna keine passenden Gewerbeflächen verfügbar sind.

Geplant ist durch den Vorhabenträger die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Firmensitz als zweigeschossiger Baukörper, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss, auf einer Grundfläche von ca. 400 m<sup>2</sup>.

Nutzungskonzept gewerblicher Teil:

- 2 Vollzeitstellen Büro
- 10-15 % Vormontage von Kleinstteilen, Pumpen und Steuerung
- Anlieferung von Zubehör/Material ( zu 90% per Paketdienst), Großteile werden direkt zu den Baustellen geliefert
- es finden regelmäßig Schulungen und Mitarbeiterführungen auch von Partnerunternehmen statt
- Vor- und Nachbereitung der Einsatzfahrzeuge (Vito, Sprinter)
- Hauptarbeitszeiten am Einsatzort (Baustellen)

### **2.4 Städtebauliches Konzept**

Das Vorhaben ist als Erweiterung des nördlichen Siedlungssplitters geplant, der aus dem ehemaligen Gasthof Deila und einem Mehrfamilienhaus besteht. Beide Gebäude mit ihren

Nebengebäuden liegen dicht an der Kreisstraße K 8074 und K 8031 und bilden an der Zufahrt zum Dorfkern Deila eine Bebauung von einigem Gewicht.

Die Prägung des geplanten Gebäudes soll durch das bestehende Gasthofgebäude in Kubatur und Dachgestaltung erfolgen. Geplant sind Erdgeschoß und Dachgeschoss mit Satteldach und ca. 35° Dachneigung.

Die bestehenden Freiflächen aus Wiesen und Dorfteich zwischen dem v.g. Siedlungssplitter, dem eigentlichen Dorfkern und der dominierenden Mehrseithofanlage südlich werden durch das Vorhaben nicht bebaut bzw. beeinträchtigt, da das zu errichtende Gebäude unmittelbar westlich des bestehenden Gasthofes angefügt wird. Damit wird der Charakter des Ortsteils Deila nicht wesentlich verändert.

## **2.5 Erschließung**

Die Einzelheiten der Erschließung regelt die Erschließungsplanung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger.

### **2.5.1 Verkehrserschließung, ruhender Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die Kreisstraße K 8074 als direkte Zufahrt. Die Zufahrt erfolgt im südöstlichen Grundstücksbereich in einer Breite von 3.50 m. Eine getrennte Ein- und Ausfahrt ist nicht geplant, da der zu erwartende Verkehr als nicht erheblich eingeschätzt wird.

Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze für PKW werden im Plangebiet angeordnet.



*Blick von der K 8074 nach Osten zum Plangebiet*

### **2.5.2 Schmutzwasser**

Eine öffentliche Schmutzwasserentsorgung ist im Ortsteil Deila nicht vorhanden bzw. geplant. Die Schmutzwasserbehandlung erfolgt über eine zu errichtende private vollbiologische Kleinkläranlage im Plangebiet östlich des Gebäudes.

Die Entsorgung des gereinigten Abwassers erfolgt in den Deilabach, über die Fl.-St. 24/7 und 35/1 (Kreisstraße K 8074).

Bei der unteren Wasserbehörde ist eine entsprechende Einleitgenehmigung einzuholen sowie für die Querung von privaten Grundstücken eine rechtliche Sicherung durchzuführen.

### **2.5.3 Niederschlagswasser**

Eine öffentliche Niederschlagswasserentsorgung ist in Deila nicht vorhanden bzw. geplant. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist infolge der Geländeneigung und der geologischen Verhältnisse nicht möglich bzw. sinnvoll.

Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt in den Deilabach, über die Fl.-St. 24/7 und 35/1 (Kreisstraße K 8074).

Bei der unteren Wasserbehörde ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen sowie für die Querung von privaten Grundstücken eine rechtliche Sicherung durchzuführen.

#### **2.5.4 Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist auf der Grundlage des DVGW-Regelwerkes „Arbeitsblatt W 405“ für allgemeine Wohngebiete davon auszugehen, dass der Löschwasserbedarf im Rahmen des Grundschutzes 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser für die Dauer von zwei Stunden beträgt.

Diese Löschwassermenge ist für die Dauer von zwei Stunden bereitzustellen, sodass der Grundschutz sichergestellt ist.

Die Bereitstellung des Löschwassers erfolgt über den Löschwasserteich Deila in unmittelbarer Nähe.

#### **2.5.5 Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung ist gesichert, die Erschließung erfolgt von der Kreisstraße K 8074 aus.

#### **2.5.6 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der SachsenEnergie AG als Erdkabel oder Freileitung. Der Anbindepunkt befindet sich in unmittelbarer Nähe auf Fl.-St. 6/1 Gemark. Deila.

### **2.6 Grünordnung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung**

Das Plangebiet wird aktuell kleingärtnerisch durch das Nachbargrundstück Fl.-St. 24/7 genutzt.

Nach Norden und Westen ist das Plangebiet durch einen älteren markanten Baumbestand aus Fichten und Kiefern zur offenen Feldflur hin abgegrenzt. Der Baumbestand ist ein- und zweireihig relativ schmal angelegt.

Infolge Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Flächenversiegelung bei der Errichtung des Gebäudes und der Stellplätze sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für die Errichtung des Gebäudes ist es weiterhin erforderlich, den südlichen Baumbestand zu entfernen. Es handelt sich hier zwar nicht um einheimische Laubgehölze, sondern teilweise schon geschädigte Nadelbäume, jedoch ist der Verlust von Lebensraum auszugleichen.

Als Ersatz- und Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer freiwachsenden Feldgehölzhecke westlich im Plangebiet vorgelagert der bestehenden Nadelgehölze geplant.

## **2.7 Wasser**

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von wasserrechtlichen Schutz- oder Überschwemmungsgebieten.

Jedoch ist aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (Lößlehm) und der Geländeneigung der benachbarten Ackerfläche von Westen nach Osten eine erhöhte Erosionsgefahr bei Starkniederschlägen infolge verminderter Versickerungseignung des Untergrundes zu erwarten.

Landwirten und Grundstückseigentümern obliegt die Pflicht, Vorsorge zum Schutz vor wild abfließendem Wasser und möglicher Bodenerosion zu treffen. Hier ist der Eigentümer der westlich benachbarten Ackerfläche Fl.-St. 25/4 Gemarkung Deila gehalten, durch geeignete Maßnahmen wie Anlegen eines Schutzstreifens die Erosionsgefahr zu vermindern.

Für das Vorhaben im Plangebiet wird die geplante freiwachsende Feldgehölzhecke deshalb auf einen flachen Erdwall mit einer Höhe  $\leq 0.50$  m gepflanzt. Der Erdwall ist im Zuge der Ausgleichsmaßnahme E1 entlang der westlichen Grundstücksgrenze anzulegen und schützt das Plangebiet dort bei Starkregen oder Tauwetter vor wild abfließendem Oberflächenwasser. Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist diese Maßnahme nicht erforderlich, da das Geländegefälle vom Plangebiet weg führt.

### **3 Planinhalt / Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

##### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 4 BauNVO)**

Entsprechend den Zielen der Planung wird das Plangebiet als „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

##### Begründung

Die Festsetzung des Sondergebietes entspricht nicht der Darstellung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Die Darstellung ist hier „Fläche für die Landwirtschaft“. Diese Flächennutzung wird durch die Gemeinde im Zuge der aktuell laufenden Gesamtfortschreibung des FNP in „Sonderbaufläche (S)“ zu ändern.

##### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB)**

##### **Grundflächenzahl**

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,2 festgesetzt.

##### Begründung

Die Festsetzung orientiert sich mit einer Obergrenze von 0,2 deutlich unterhalb des Orientierungswertes der gem. § 17 BauNVO orientierenden Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 im Dorfgebiet bzw. Mischgebiet, um eine lockere durchgrünte Bebauung zu begründen und Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft zu ermöglichen.

##### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 6 BauGB)**

Das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster hat eine Ausdehnung von 28 x 28 m.

##### Begründung

Das festgesetzte Baufenster berücksichtigt die Ausdehnung des geplanten Baukörpers und sieht dessen Einordnung im vorderen straßenzugewandten Grundstücksbereich ähnlich wie bei den benachbarten Gebäuden vor.

#### **3.1.4 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Außerhalb des Baufensters ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche maximal eine eingeschossige Bebauung mit höchstens 16 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

##### Begründung

Diese Festsetzung berücksichtigt die bereits vorhandenen Doppelgarage (Grenzüberbauung) und soll eine ungeordnete Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches verhindern und damit eine Durchgrünung dieser Fläche ermöglichen.

#### **3.1.5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

Stellplätze und deren Zufahrten sind außerhalb des Baufensters zulässig.

##### Begründung

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze für Wohnen und Gewerbe kann aus Platzgründen nicht innerhalb des Baufensters erfolgen.

#### **3.1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)**

Es sind 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

##### Begründung

Die Festsetzung entspricht dem Maß der Umgebungsbebauung.

#### **3.1.7 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 21 BauGB)**

Es erfolgt keine Festsetzung von Verkehrsflächen. Der Zufahrtbereich wird in seiner Lage und Breite von 3.50 m festgesetzt.

##### Begründung

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt direkt von der öffentlichen Kreisstraße aus. Ein öffentlicher Fuß- oder Radweg ist in der Nähe des Plangebietes nicht vorhanden und damit nicht aufzunehmen oder fortzuführen. Kundenstellplätze werden auf dem privaten Baugrundstück im Rahmen des Stellplatznachweises ausgewiesen. Das unregelmäßige Ein- und Ausfahren über die gesamte Grundstücksbreite soll unterbunden werden.

### **3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 SächsBO)**

#### **3.2.1 Dachgestaltung baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 SächsBO)**

Es werden Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

##### Begründung

Um eine Mindestmaß gestalterischer Einheitlichkeit Bebauung zu gewährleisten, werden angelehnt an den Charakter der umgebenden dörflichen Bebauung Dachformen wie Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 35° - 40° als Mindest- bzw. Höchstmaß festgesetzt.

### **3.3 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **3.3.1 Maßnahme E1 zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1a und Abs. 3 BauGB)**

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gemäß Planeintrag an der westlichen Grenze des Plangebietes eine mehrreihige freiwachsende Hecke aus einheimischen Feldgehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

##### Begründung

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben auszugleichen, wird diese grünordnerische Maßnahme festgesetzt. Die freiwachsende Feldgehölzhecke soll außerdem als Wind- und Erosionsschutz zur offenen Feldflur hin dienen.

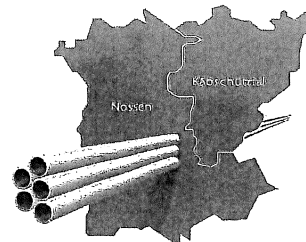
## **4 Anlagen**

[1] Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“ v. 24.04.2023

[2] Arbeitsabläufe / Nutzungskonzept des Vorhabenträgers v. 25.02.2024



# Zweckverband Wasserversorgung „Meißner Hochland“



OT Raußnitz, Rittergut 7 - 01683 Nossen -

Telefon: 035246 / 51 50  
Fax: 035246 / 51 52 0  
e-mail: info@zvwv-meissner-hochland.de  
Web: www.zvwv-meissner-hochland.de

Herr  
Maik Grahl  
OT Deila  
Nr. 17  
01665 Käbschütztal

Unser Zeichen	Unsere Nachricht	Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Datum
Ho/Gri			14.04.2023	20.04.2023

**Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses  
in Deila Nr. 10, 01665 Käbschütztal, Fl. Nr. 24/13, Gemarkung: Deila  
Standortzustimmung/Stellungnahme für Trinkwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser,  
und Löschwasser  
Standort Nr. 2023-21 (bei Schriftwechsel bitte angeben)**

Sehr geehrter Herr Grahl,

bezugnehmend auf Ihren o.g. Antrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses in Deila, Fl.Nr.: 24/13, teilen wir Ihnen für die Punkte Trinkwasser, Abwasser, Niederschlagswasser und Löschwasser. folgendes mit.

## Trinkwasser

Der Ortsteil Deila ist trinkwasserseitig erschlossen, der Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung kann im Bereich des Grundstückes an der Kreisstraße K 8074 hergestellt werden.

Der Verlauf der geplanten Hausanschlussleitung ist mit unserem Wassermeister, Herrn Schulze, abzustimmen.

Die Finanzierung der Hausanschlussleitung, einschließlich Wasserzählergarnitur, obliegt dem Grundstückseigentümer. Sie haben die Möglichkeit den Tiefbau im privaten Bereich in Eigenleistung auszuführen. Die Montage der Hausanschlussleitung wird vom Zweckverband durchgeführt.

Bitte teilen Sie uns folgendes mit:

- Bitte geplanten Verlauf der privaten TW-Ltg. in den Lageplan eintragen.
- Wird der Tiefbau in Eigenleistung erbracht?
- Wo soll der Wasserzähler installiert werden (Keller / Technikraum)?

- Wann soll der Hausanschluss hergestellt werden?
- Wird ein Bauwasseranschluss benötigt?
- Ist die Errichtung einer Brauchwasseranlage (Brunnen, Zisterne...) vorgesehen?

Wir werden Ihnen für die zu erbringende Leistung nach Vorlage der o.g. Angaben ein Angebot unterbreiten.

Dieses Angebot ist von Ihnen zu prüfen und bei vorliegendem Einverständnis 1 Exemplar bestätigt an uns zurück zu senden.

Sobald die Bestätigung vorliegt wird die Verlegung des Hausanschlusses, nach Absprache mit unserem Wassermeister, Herrn Schulze, erfolgen.

Bitte beachten Sie, dass bei der gemeinsamen Verlegung von Rohrleitungen mit der Wasserleitung der seitliche Abstand mindestens 40 cm betragen muss.

Für die Wasserleitung ist eine Überdeckung von mindestens 1,20 m erforderlich.

Wird eine Bodenplatte hergestellt, so ist ein Flex-Rohr DN 100 mm, als Schutzrohr für die Trinkwasseranschlusssleitung zu verlegen.

Bitte teilen Sie uns mit, ob die Nutzung einer Brauchwasseranlage (Brunnen) oder einer Regenwasseranlage geplant ist.

Wir weisen Sie darauf hin, dass diese Anlagen anzeigepflichtig sind.

Das Trinkwasser wird aus dem Hochbehälter Leutewitz bereitgestellt. Die Gesamthärte beträgt 25-26 °dH.

Der Versorgungsdruck beträgt ca. 4,0 bar. Der Einbau eines Druckminderers ist nicht erforderlich.

Gern können Sie mit unserem Wassermeister einen Termin, zur Beratung vor Ort, vereinbaren.

### **Schmutzwasser**

Im Bereich des o.g. Flurstückes bestehen keine öffentlichen Abwasseranlagen der Gemeinde. Gemäß Abwasserbeseitigungskonzeption der Gemeinde Käbschütztal ist die Errichtung einer zentralen öffentlichen Abwassererschließung in Deila nicht vorgesehen.

Die Abwasserentsorgung des Grundstückes muss daher über eine private Kleinkläranlage erfolgen. Die Ableitung des Abwassers kann durch Versickerung in den Boden (Grundwassereinleitung) oder direkt in das vorhandene Gewässer erfolgen.

Für das Einleiten von Abwasser in Gewässer oder in das Grundwasser (Versickerung) ist eine Erlaubnis zur Gewässerbenutzung erforderlich. Den entsprechenden Antrag erhalten Sie in der Anlage. Diesen Antrag auf Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in ein Gewässer ist bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Meißen) zu stellen, die Einreichung erfolgt über den Zweckverband in 3facher Ausfertigung. Bitte beachten Sie die notwendigen Anlagen zu diesem Antrag (Lageplan, Auszug aus der Flurkarte, Beschreibung Kleinkläranlage, bei Versickerung: Hydrogeologisches Gutachten, vorhandene Brunnen in einem Umkreis von 50 m um die Einleitstelle)

Bei der Querung von fremden Grundstücken zur Abwasserableitung, sind die privatrechtlichen Zustimmungen durch den Antragsteller im Vorfeld zu regeln.

### Niederschlagswasser

Im Bereich des o.g. Flurstückes bestehen keine öffentlichen Anlagen der Gemeinde zur Niederschlagswasserableitung.

Gemäß Abwasserbeseitigungskonzeption der Gemeinde Käbschütztal ist die Errichtung einer zentralen öffentlichen Niederschlagswassererschließung in Deila ebenfalls nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser muss daher dezentral auf dem Grundstück entsorgt werden, ggf. kann eine Ableitung in das Gewässer erfolgen.

### Löschwasser

Die Löschwasserversorgung kann nicht aus dem öffentlichen Trinkwassernetz erfolgen.

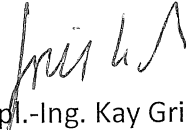
Die Löschwasserbereitstellung obliegt der Gemeinde Käbschütztal und erfolgt über den Feuerlöschteich Deila.

Über vorhandene Hydranten kann Löschwasser für den Erstangriff aus der öffentlichen Wasserversorgung entnommen werden.

Für ggf. auftretende Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Dr.-Ing. Dirk Hofmann  
Geschäftsführer

  
Dipl.-Ing. Kay Griesbach  
Abwasseringenieur  
Gemeinde Käbschütztal

Anlagen:

- Bestandsplan TW
- Wasserversorgungssatzung
- Bescheid Nr. 4015/0
- Bescheid Nr. 4016/0
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis



## Arbeitsabläufe Firma SPOWATEC

**Von:** maik\_grahl@web.de  
**An:** buecla@web.de  
**Datum:** 25.02.2024 19:45:31

---

Sehr geehrte Frau Büchner,

der Arbeitsablauf der Firma SPOWATEC gestaltet sich wie folgt:

- 2 Vollzeitstellen Büro
- 10-15 % Vormontage von Kleinstteilen, Pumpen und Steuerung
- Anlieferung von Zubehör/Material ( zu 90% per Paketdienst), Großteile werden direkt zu den Baustellen geliefert
- es finden regelmäßig Schulungen und Mitarbeitereinführungen auch von Partnerunternehmen statt
- Vor- und Nachbereitung der Einsatzfahrzeuge (Vito,Sprinter)
- Hauptarbeitszeiten am Einsatzort

Mit freundlichen Grüßen.

Maik Grahl