



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Bahnhofstr.9, 02625 Bautzen

hase landschaftsarchitektur
Christiane Sitte
Königsbrücker Straße 57
01099 Dresden

nur per Mail

Bearbeiterin: Frau Fritzsche
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63110
Telefax: 03591 5250 - 63099
E-Mail: bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 18.11.2024

Aktenzeichen: 621.41.P1381

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Gemeinde Großnaundorf Bebauungsplan "Wohnidyll am Sportplatz"

Vorentwurf vom 29.07.2024

Hier: Stellungnahme des Landratsamtes Bautzen

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Ämtern des Landratsamtes Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft. Folgende Stellungnahmen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

1. Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen den Vorentwurf bestehen keine Einwände.

Es wird empfohlen, die textlichen Festsetzungen wie folgt zu ändern:

„11 Immissionsschutz

Bei der Installation von technischen Gebäudeeinrichtungen ...“ – Satz 1 kann stehen bleiben.

„Entfällt auf den Beurteilungspegel ...“ – Satz 2 kann entfallen.

Stattdessen sollte folgende Festsetzung zur Konkretisierung von Satz 1 aufgenommen werden:

Luftwärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen haben deshalb in Abhängigkeit von ihrer Schalleistung folgende Abstände zu schützenswerten Daueraufenthaltsräumen nach DIN 4109 der Nachbarbebauung des allgemeinen Wohngebietes einzuhalten:

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
62	20
60	15
56	10

Eine Reduzierung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass durch die lärmemittierende Anlage unter Beachtung der Vorbelastung die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) im Einwirkungsbereich eingehalten werden können.

2. Kreisentwicklungsamt

SG ländliche Entwicklung

Die Belange der Agrarstruktur sind durch die Planung betroffen, da mit dem o. g. Vorhaben ca. 1,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche dauerhaft und endgültig ausscheiden. Gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauGB sind die Belange der Landwirtschaft mit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung gerecht gegeneinander abzuwägen.

SG strategische Entwicklung

Die Belange der übergeordneten Planungen wurden erkannt und dargelegt. Hierzu sollte dennoch der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien angehört werden.

Es wird empfohlen im Zuge der Erschließung des Baugebietes zu prüfen, inwieweit man Parkbuchten entlang der Erschließungsstraße einplanen könnte. Zwar sind Stellplätze innerhalb des Baugrundstücks vorzusehen, im Alltag ist jedoch damit zu rechnen, dass bei Mehrbedarf (Besucher, ambulante Pflegedienste, etc.) Autos auf der Straßenfläche abgestellt werden und so ggf. den Verkehrsfluss, auch für Rettungsfahrzeuge, behindern könnten.

3. Untere Vermessungsbehörde

Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Hinweise:

Gemäß § 6 des Sächsischen Vermessungs- und Katastergesetzes (SächsVermKatG) sind Grenz- und Vermessungsmarken besonders geschützt. Insbesondere dürfen diese nicht entfernt oder verändert werden. Gefährdete Grenzmarken sollten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur (ÖbVI) gesichert werden.

Zu Raumbezugspunkten im Planungsgebiet, wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Geobasisinformation Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir einige Differenzen festgestellt. Wir bitten Sie, die in der Anlage rot dargestellten Veränderungen einzuarbeiten.

4. Abfallrecht/Bodenschutz

Gegen den vorliegenden Bebauungsplan „Wohnidyll am Sportplatz“ der Gemeinde Großnaundorf, Vorwurf vom 29.07.2024, bestehen aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht keine Einwände.

Über Altlasten oder Altlastverdachtsflächen im Plangebiet liegen keine Kenntnisse vor. Auf die Mitteilungspflicht beim Vorfinden schädlicher Bodenveränderungen wird in den Planungsunterlagen bereits hingewiesen.

Redaktioneller Hinweis

In den Textfestsetzungen unter IV. Hinweise, 1. Altlasten/Abfallrecht ist die zuständige Behörde zu korrigieren. Im vorliegenden B-Plan-Verfahren ist das Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz die zuständige Behörde für die Mitteilungspflicht nach § 13 Abs. 3 Sächs-KrWBodSchG.

5. Untere Forstbehörde

Durch das B-Plan-Gebiet beabsichtigt teilweise Wald in eine andere Nutzungsart (private Grünfläche) umzuwandeln. Dabei handelt es sich um Wald auf den Flurstücken 164/73, 164/77 und 164/78. Die Waldeigenschaft wurde letztmalig 1982 durch die damals zuständige Forstbehörde der ehemaligen DDR in dem betrieblich vorgegebenen Verfahren der Forsteinrichtung festgestellt und unter der Forstabteilung 253 Teilfläche a kartographiert.

Aktuell sind die Flächen noch mit Forstpflanzen, insbesondere Kiefer und Eiche, bestockt. Allerdings sind diese vollständig eingezäunt und werden als Gärten mit Gartenhaus, Hühnerhaltung, Feuerstelle u. ä. genutzt. Damit ist die tatsächliche Waldeigenschaft nach § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG nicht mehr gegeben.

Eine zur Umwandlung des Waldes notwendige Genehmigung ist der unteren Forstbehörde weder aus ehemaligen DDR-Zeiten nach § 8 Abs. 2 und 3 lit. b) Bodennutzungsverordnung vom 26.02.1981 noch aus der Zeit danach bekannt. Deshalb ist die Waldeigenschaft mindestens im rechtlichen Sinne erhalten geblieben und bedarf zur Umwandlung in die beabsichtigte Nutzungsart einer nachträglichen Genehmigung.

Dieser Sachverhalt wurde unter Nr. 7.2 der Begründung zum B-Plan dargelegt.

Sollte innerhalb des Verfahrens an der Umwandlung von Wald in eine andere Nutzungsart festgehalten werden, ist nach der letzten Planauslegung und der erfolgten Abwägung (aus der erkenntlich ist, dass eine Neuauslegung nicht erforderlich ist) der eingegangenen Stellungnahme der TöB und der privaten Einwendungen der entsprechende Antrag auf Erteilung einer Waldumwandlungserklärung nach § 9 SächsWaldG für im Plangebiet betroffenen Waldflächen bei der unteren Forstbehörde zu stellen. Dabei sind neben den üblichen Angaben zur betroffenen Waldfläche (Flurstücke, Flächengröße, ökologischer Zustand, kartographischer Darstellung im Maßstab von mind. 1:5000) auch das Abwägungsprotokoll zum letzten Auslegungsentwurf einzureichen.

Innerhalb dieses Verfahrens nach § 9 SächsWaldG prüft die untere Forstbehörde, ob die Voraussetzungen für eine mögliche Umwandlungsgenehmigung gegeben sind. Dabei wird die Genehmigung zur Umwandlung des Waldes aber selbst nicht erteilt. Es wird gegenüber dem Bauleitplanungsträger nur erklärt, ob und unter welchen beabsichtigten Auflagen und Bedingungen eine spätere Genehmigung zur Umwandlung (mit hoher Verbindlichkeit) in Aussicht/nicht in Aussicht gestellt werden kann. Diese (positiven) kostenfreie Erklärung ist eine notwendige Voraussetzung, um den Bauleitplan beschließen und sofern erforderlich genehmigen zu können.

Eine nach § 9 SächsWaldG erteilte Waldumwandlungserklärung berechtigt nicht, den Wald bereits tatsächlich umzuwandeln.

Erst nach Beschluss/Genehmigung des Bauleitplans kann (üblicherweise durch den Investor) dann ein Antrag auf eine nachträgliche Genehmigung zur Waldumwandlung nach § 8 Abs. 1 SächsWaldG für die tatsächlich in Anspruch genommene Waldfläche (z. B. auch nur eine Anteilfläche innerhalb des Bauleitplanes) bei der unteren Forstbehörde gestellt werden. Gegenüber dem Antragsteller werden dann mit der kostenpflichtigen Genehmigung auch die notwendigen Auflagen (z. B. Ersatzaufforstung) verpflichtend festgesetzt.

Dieses zweistufige Verfahren trägt dem Umstand Rechnung, dass die Kommunen, als übliche Bauleitplanungsträger, perspektivische planerische Voraussetzungen schaffen können, ohne Verpflichtungen (z. B. Kosten und Auflagen) aus einer tatsächlichen Waldumwandlung eingehen zu müssen.

6. Untere Wasserbehörde

Belange Abwasser

Das Vorhaben kann aus abwasserrechtlicher Sicht nicht abschließend beurteilt werden.

Nachforderung:

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds und die für Versickerungsanlagen notwendigen ausreichend großen Grundwasserflurabstände sind für das gesamte Plangebiet entsprechend der geologischen und hydrogeologischen Standortverhältnisse mittels repräsentativer Erdaufschlüsse (Bohrungen) z.B. im Rahmen eines Baugrundgutachtens gutachterlich nachzuweisen.

Hinweise:

- Im Standortbereich sind keine Wasserschutzgebiete gemäß § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) oder Überschwemmungsgebiete nach § 76 WHG festgesetzt. Somit gelten diesbezüglich keine wasserrechtlich begründeten Grundstücksnutzungsbeschränkungen.
- Gemäß §§ 50 und 56 WHG i.V.m. §§ 43 und 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung kommunale Pflichtaufgaben. Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt dem AZV Obere Schwarze Elster.
- Anfallendes Niederschlagswasser wird nach Antragsunterlagen vorrangig vor Ort schadlos versickert, was dem Grundsatz der ortsnahe Niederschlagsbeseitigung § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 5 WHG entspricht. Die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Anfalls ist unter den Voraussetzungen der §§ 3 bis 6 Erlaubnisfreiheits-Verordnung erlaubnisfrei. Fehlende Tatbestandsvoraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit sind nicht ersichtlich, sofern die Versickerungsfähigkeit des Grundstücks gegeben ist.
- Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrunds kann auf Grundlage der vorgelegten Planungsunterlagen nicht abschließend beurteilt werden. Aufgrund des fehlenden Baugrundgutachtens mit entsprechenden Erdbohrungen kann von der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nicht ausgegangen werden. Die Bezugnahme zu ehemaligen Bohrungen im Umfeld des Planungsgebiets stellt keinen ausreichenden Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrunds dar.
- Planung und Bemessung notwendiger Versickerungsanlagen haben nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.

Belange Grundwasser-/Trinkwasserschutz:

Dem Vorhaben wird zugestimmt.

Der Vorhabenbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten wie auch geplanten Trinkwasserschutzgebieten.

Sonstige Grundwassernutzungen sind im Planungsbereich nicht bekannt.

Hinweise:

- Sollten Bohrungen für ein Bodengrundgutachten geplant sein, sind diese Erdaufschlüsse vorher bei der Unteren Wasserbehörde bzw. beim Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie anzuzeigen, bzw. zu beantragen. Der Antrag ist über das Onlineverfahren ELBA.SAX zu stellen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).
- Zum Schutz des Grundwassers wird ausdrücklich auf den sorgsamsten Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen hingewiesen.
- Sollte eine Heizung durch Geothermie geplant sein, so ist für die Verlegung der Erdkollektoren / Errichtung der Wärmepumpenanlage mindestens einen Monat vor Vorhabenbeginn eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG bei der unteren Wasserbehörde erforderlich (siehe <https://fs.egov.sachsen.de/formserv/find-form?shortname=Erdaufschluss&formtecid=11&areashortname=14272>). Des Weiteren sind die Verlegetiefe, das Wärmeträgerrmittel (Sicherheitsdatenblätter beifügen), die Heizleistung anzugeben und ein Lageplan mit Einzeichnung Standort / Fläche beizulegen.

7. Untere Naturschutzbehörde

Für die weitere Planung des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Großnaundorf sind aus naturschutzrechtlicher Sicht folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- I. Die Pflanzlisten, insbesondere *Pflanzliste 3 – Pflanzempfehlung für Bodendecker* sollen hinsichtlich der gebietsheimischen Arten (entsprechend § 40 des Bundesnaturschutzgesetzes [BNatSchG]) kontrolliert und überarbeitet werden.
- II. Den abgeleiteten Maßnahmen aus dem vorliegenden Artenschutzfachbeitrag (AFB) aus 2021 wird soweit zugestimmt. Um jedoch auf eine möglicherweise veränderte Fauna bzw. den aktuellen Bestand von besonders geschützten Arten reagieren und damit die Verbotstatbestände nach den §§ 39 und 44 des BNatSchG vermeiden zu können, ist eine artenschutzfachliche Kontrolle/Betrachtung des Plangebietes in einem angemessenen Zeitraum vor Baubeginn notwendig. Für die *Bauzeitenregelung* (6 - *textliche Festsetzungen*) ist daher ergänzend festzuhalten: Sollte ein Baubeginn oder die Beseitigung außerhalb dieses Zeitraumes (Brutzeit) notwendig werden, so sind sechs Wochen vor Baubeginn bzw. Baustelleneinrichtung die Vorhaben-Flächen sowie die abzureißenden Gebäude von einer artenfachkundigen Person (im Sinne einer ökologischen Baubegleitung [ÖBB]) auf Tierbesatz zu überprüfen. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde (UNB) mitzuteilen. Sollten geschützte Arten im Sinne des BNatSchG nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen und ggf. sind weitere Maßnahmen zu planen. Insbesondere vor dem Abbruch der Gebäude ist weiter eine direkte Kontrolle (mind. 2 Wochen vor Abriss) durch die ÖBB notwendig.
Außerdem ist der AFB auf den gesamten Geltungsbereich auszuweiten – es fehlen Untersuchungsdaten/Aussagen über die Flurstücke 164/73, 164/77 und 164/78.
- III. Für eine Zulässigkeit des B-Plans muss außerdem das angesprochene Ausgliederungsverfahren des Geltungsbereiches aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Westlausitz“ durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen werden. Das Verfahren erfolgt nach § 20 des Sächsischen Naturschutzgesetzes.
- IV. Für die geplante Waldumwandlung ist ebenfalls die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG i. V. m. § 9 des Sächsischen Naturschutzgesetzes (SächsNatSchG) zu berücksichtigen, da die Umwandlung von Wald einen Eingriff im Sinne von § 14 BNatSchG darstellt.
- V. Für alle festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen/Kompensationsmaßnahmen gelten für das weitere Verfahren folgende Regelungen:

1. Die Gemeinde hat den Bebauungsplan mit seinen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Kompensationsflächenkataster (Koka-Nat) als Plan einzutragen.
2. Die Übermittlung der Daten erfolgt in elektronischer Form über die von der LISt Gesellschaft für Verkehrswesen und ingenieurtechnischen Dienstleistung mbH, Seminarstraße 4, 09306 Rochlitz zur Verfügung gestellte Software.
3. Die Übermittlung der Daten hat innerhalb von 3 Monaten ab Zustellung der vorliegenden Genehmigung zu erfolgen.
4. Sollten sich Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben, sind diese erneut in das Koka-Nat zu erfassen.
5. Die vollzogenen Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung in das Koka-Nat als Bestand einzutragen.

Begründung:

Nach § 17 Abs. 6 Satz 1 BNatSchG i.V.m. § 11 Abs. 1 SächsNatSchG sind die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und die dafür in Anspruch genommenen Flächen in einem Kompensationsverzeichnis zu erfassen.

Der Verursacher des Eingriffs hat gemäß § 11 Abs. 3 SächsNatSchG i.V.m. § 10 Abs. 2 der Sächsischen Ökokonto-Verordnung (SächsÖkoVO) der zuständigen Behörde (Genehmigungsbehörde) für das Kompensationsflächenkataster die Nachweise zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen sowie zu festgesetzten Funktionskontrollen in elektronischer Form zu übermitteln. Diese sind im Kompensationsflächenkataster zu dokumentieren. Diese Regelung gilt auch im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung.

8. Untere Bauaufsichtsbehörde/Bauleitplanung

In der Planzeichenerklärung und in den textlichen Festsetzungen ist eine zwingende Zweigeschossigkeit vorgesehen, was jedoch in den Nutzungsschablonen nicht ersichtlich ist. Dieser Widerspruch ist zu korrigieren.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Anlage: Liegenschaftskarte

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig.