



Bei Umzug mit neuer Anschrift zurück
Landratsamt Bautzen, Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Stadtverwaltung Lauta
Karl-Liebknecht-Str. 18
02991 Lauta

Bearbeiterin: Frau Michel
Dienstort: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63115
Telefax: 03591 5250 - 63115
E-Mail: Bauleitplanung@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 15.08.2023

Aktenzeichen: 621.41.P1304

nur per Mail

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Stadt Lauta Bebauungsplan "Gartenstadt Erika 2030+"

Entwurf vom 17.05.2023

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 Denkmalschutzbehörde

Positiv zu bemerken ist, dass einige denkmalpflegerische Hinweise aus der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zum Vorentwurf des Bebauungsplans im vorliegenden Entwurf berücksichtigt wurden. Jedoch sind noch folgende Ergänzungen bzw. Präzisierungen erforderlich:

Die Kartierung der Sachgesamtheit Kolonie Grube Erika ist nicht aktuell. Der Aktualisierung (s. Email an SV Lauta am 12.01.2023 mit aktualisiertem Verzeichnis und Kartenausschnitt) ist in den B-Plan zu übernehmen. Im Ergebnis dieser Aktualisierung befinden sich sämtliche Baufelder des B-Planes (WA 1, WA 2, WA 3, WA 4) innerhalb der gemäß § 2 Sächsisches Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Sachgesamtheit „Kolonie Grube Erika“. In der Sachgesamt befindet sich auch das als Einzeldenkmal ausgewiesene Tor. In der Planzeichnung Teil A sind die Sachgesamtheit und das Tor in der üblichen Weise zu kennzeichnen.

Den aktuellen Listeneintrag sowie die dazugehörige Kartierung kann auch der digitalen Denkmaldatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege entnommen werden:

https://denkmalliste.denkmalpflege.sachsen.de/Gast/Denkmalliste_Sachsen.aspx.

Da sich sämtliche Baufelder (WA1-WA4) innerhalb des ausgewiesenen Flächendenkmals befinden, resultiert daraus die denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches, wie geplante Neubauten, Nebengebäude, Freiflächen und Einfriedungen, sofern sie für die Sachgesamtheit relevant sind.

Unter Punkt 2.8 wird dieser Umstand genannt bzw. hingewiesen. Dies ist jedoch nicht ausreichend.

Die Genehmigungspflicht ist in die textlichen Festsetzungen zum B-Plan aufzunehmen.

Gemäß § 12 Abs. 1 SächsDSchG darf ein Kulturdenkmal nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde (1) wiederhergestellt oder instandgesetzt werden, (2) in seinem Erscheinungsbild oder seiner Substanz verändert oder beeinträchtigt werden, (3) mit An- und Aufbauten, Aufschriften oder Werbeeinrichtungen versehen werden, (4) aus einer Umgebung entfernt werden sowie (5) zerstört oder beseitigt werden. Daraus ergibt sich eine denkmalschutzrechtliche Genehmigungspflicht für sämtliche Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans, insbesondere Wohnbauten, Nebengebäude, Einfriedungen und Freiflächen.

Damit sich die neuen Wohngebäude etc. in die historische Struktur der Gartenstadt einfügen sind weitere Festsetzungen notwendig.

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollten daher wie folgt erweitert/präzisiert werden:

So sind neben der Gebäudelänge, der Traufhöhe und des Dachneigungswinkels auch die Haustiefe bzw. –breite und Firsthöhe zu definieren, ausgehend von der vorhandenen Bebauung des entsprechenden Gebäudetyps (Walmdach, Satteldach). Dies ist erforderlich, damit Häuser und Hausgruppen nicht in Höhe und Breite deutlich über den Bestand hinausgehen oder im Erscheinungsbild ungleichmäßig sind.

Innerhalb der Gartenstadt dominieren Gebäude mit langgestrecktem Grundriss.

Damit sich die Neubauten in den Altbestand einfügen, müssen Vorgaben zur Haustiefe oder – breite getroffen sein (d. h. Festlegungen von Maßen oder Firsthöhen). In den Baufeldern sind Unterschiede möglich.

Vertikale und horizontale Versätze/Vorsprünge in der Firstlinie sind auszuschließen. Ebenfalls sollte eine einheitliche Dachneigung festgesetzt werden (45 Grad).

Bezüglich der Gestaltung und Bebauung der Freiflächen werden außer im WA 3 die Einordnung der Stellplätze im rückwertigen Bereich keine Regelungen getroffen. Für WA 1, WA 2 und WA 3 fehlen diese Regelungen. Für alle Gebiete fehlen Angaben bezüglich der Ausführung von Nebengebäuden, Wegebefestigungen und Bepflanzungen. Es sollten daher verbindliche Festlegungen bezüglich der Gestaltung der Freiflächen, Grünflächen und Nebenanlagen wie Garagen, Carports, Stellflächen Gartenhäuser etc. getroffen werden.

Sofern noch nicht erfolgt, ist das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen und des Landesamtes für Archäologie als TÖB zu beteiligen und dessen Stellungnahme in der weiteren Planung zu berücksichtigen bzw. einzuarbeiten.

2.Untere Immissionsschutzbehörde

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen Bedenken.

In der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom November 2022 wurde bereits der Hinweis zu den Anforderungen an die Ableitbedingungen von Feststofffeuerungsanlagen für feste Brennstoffe gegeben. In der aktuellen Begründung wurde ausführlich darauf eingegangen.

Zur Sicherstellung der Einhaltung der Anforderung an die Ableitbedingungen für Abgase in Bezug auf die im 15-Meter-Radius der Austrittsöffnung des jeweiligen Schornsteins befindlichen Nachbargebäude gemäß § 19 Absatz 1 der 1. BImSchV, könnte prinzipiell der 15- Meter-Abstand durch die Baugrenzen im Bebauungsplan vorgegeben werden. Da dies aber bei Doppel- und Mehrfamilienhäusern nicht möglich ist, können die Bedenken ausgeräumt werden, wenn eine Festsetzung zur (Mindest)-Firsthöhe innerhalb der Baufelder WA3 und WA4 erfolgt (Es wird zwar beschrieben, dass es eine einheitliche Firsthöhe geben soll, diese ist aber nicht konkret festgelegt).

Für das Baufeld WA1 muss der Mindestabstand der Austrittsöffnung des Schornsteins zur westlichen Baugrenze des Baufeldes WA2 festgesetzt werden.

3.Untere Forstbehörde

An der Stellungnahme der unteren Forstbehörde vom 27.10.2022 wird festgehalten.
Dem Abwägungsvorschlag, dass im B-Plan-Verfahren für beabsichtigte Bauvorhaben bereits eine generelle Ausnahme nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG für alle späteren Bauten mehr oder weniger verbindlich in Aussicht gestellt wird, kann nicht gefolgt werden.
Auch das denkmalschutzrechtliche Belange für eine aktuell nicht bebaute Fläche als Begründung für die Unterschreitung des Mindestabstandes nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG für noch zu errichtende Gebäude herangezogen werden, kann nicht nachvollzogen werden.

4.Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme muss krankheitsbedingt nachgereicht werden.

5.Untere Wasserbehörde

Das Vorhaben ist aus wasserrechtlicher Sicht genehmigungsfähig.
Gemäß §§ 50 und 56 WHG i.V.m. §§ 43 und 50 Sächsisches Wassergesetz (SächsWG) sind öffentliche Trinkwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung kommunale Pflichtaufgaben. Die Abwasserbeseitigung hat nach Maßgabe des AZV Kamenz Nord zu erfolgen.
Das Baugebiet wird gemäß vorliegender Unterlagen an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen werden.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung ist folgendes festzustellen:
Anfallendes Niederschlagswasser ist vorrangig vor Ort, auf dem Grundstück des Anfalls schadlos zu versickern, was § 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. Planung und Bemessung der notwendigen Versickerungsanlagen haben nach dem einschlägigen technischen Regelwerk DWA-A 138 - „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu erfolgen.
Empfohlen wird die Errichtung einer Zisterne zur Nutzung des Regenwassers (z. B. zur Gartenbewässerung) und lediglich die Versickerung des Zisternenüberlaufes.

6.Untere Vermessungsbehörde

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 Veränderungen, mit Hilfe der beigelegten Liegenschaftskarte, einzuarbeiten und zu berücksichtigen.
Gegen oben genanntes Vorhaben bestehen seitens der unteren Vermessungsbehörde keine Bedenken.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
gez.
Silke Michel
Sachgebiet Bauleitplanung