



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

Architektur & Freiraum
Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

nur per Mail

**LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT**

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

Datum: 14.11.2019

Aktenzeichen: 621.P1148

Bebauungsplan

**„Epilepsiezentrum Kleinwachau - Werkstätten für Behinderte mit Förderbereich und Zentral-
küche“**

Planentwurf vom 27.06.2019

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. Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation

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 den Staatsbetrieb Geobasisinformation und Vermessung Sachsen, Referat 32, Olbrichtplatz 3, 01099 Dresden.

Bei der Prüfung der Planungsunterlagen auf richtige Übernahme der Liegenschaftsinformationen haben wir Übereinstimmung festgestellt.

Sachgebiet 62.4 als zuständige Behörde für Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) und dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG) im Landkreis Bautzen

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Verfahren nach Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LwAnpG). Das Vorhaben betrifft das Verfahren der Ländlichen Neuordnung Wachau (VKZ LNO 250051) nach dem Flurbereinigungsgesetz (FlurbG).

Die dafür vorgesehene Fläche mit dem Flurstück 690/1 befindet sich in o.g. Verfahren. Mit Bestandskraft des Bebauungsplanes muss die Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung Wachau eine Anpassung der im Flurbereinigungsverfahren bereits durchgeführten Wertermittlung vornehmen. Daher ist mit dessen Bestandskraft der Teilnehmergeinschaft in geeigneter Weise die dem Plan unterliegenden Flächen in ihren Grenzen mitzuteilen.

Gegen das Vorhaben bestehen keine Bedenken.

Hinweise:

Der Punkt 5.6 des Vorentwurfes enthält Aussagen zu grünordnerischen Festsetzungen, auch auf den Flächen des Flurstücks 690/1. Art und Weise der grünordnerischen Aufwertung der Fläche sollten mit den Planungen der Teilnehmergeinschaft Wachau in Einklang stehen. Die Teilnehmergeinschaft Wachau bittet bei Erstellung der grünordnerischen Festsetzung um Beteiligung.

Im Anordnungsbeschluss zur Ländlichen Neuordnung Wachau vom 01.09.1997 wird unter „Hinweise zum Anordnungsbeschluss“ unter Punkt 4 „zeitweilige Einschränkung des Eigentums“ explizit auf den § 34 Abs. 1 Nr. 1 bis 3, Abs. 2 sowie Abs. 3 FlurbG verwiesen. Die Teilnehmergeinschaft Wachau als Flurbereinigungsbehörde bittet um Beachtung.

Ansprechpartner:

Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung Wachau
beim Amt für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation
Macherstraße 55, 01917 Kamenz

Frau Katrin Thiem als Vorstandsvorsitzende der Teilnehmergeinschaft der Ländlichen Neuordnung Wachau (Dienstapparat: 03591/525162435) E-Mail: katrin.thiem@lra-bautzen.de
bzw. Herr Karsten Leue als stellvertretender Vorstandsvorsitzender (Dienstapparat: 03591/525162414) E-Mail: karsten.leue@lra-bautzen.de

Bei Beachtung der genannten Hinweise bestehen gegen das oben genannte Vorhaben seitens des Amtes für Bodenordnung, Vermessung und Geoinformation keine Bedenken.

2.Kreisentwicklungsamt

Seitens der unteren Landwirtschaftsbehörde bestehen aus agrarstruktureller Sicht keine grundsätzlichen Bedenken zum Vorhaben.

Es wird anerkannt, dass ein dringender Erweiterungsbedarf besteht, da die Kleinwachauer Werkstätten ihre Kapazitätsgrenze erreicht haben. Die Erweiterung des bestehenden Sondergebietes S01 nach Norden bedeutet allerdings, dass ca. 2,7 ha zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstücke 690/1, 678/3, 678/6) überplant wird, die zur Zeit noch von einem Landwirtschaftsbetrieb bewirtschaftet wird. Aufgrund der besonderen Hochwertigkeit der betroffenen Böden mit einer hohen, natürlichen Bodenfruchtbarkeit von bis zu 60 Bodenpunkten (Ackerzahl) und der daraus resultierenden hohen Ertragsfähigkeit der Böden, ergeht folgender Hinweis:

- Es sollte geprüft werden, ob die verbleibende Fläche des Flurstücks 690/1, welche als Grünfläche gemäß §9 Abs.1 Nr.15 BauGB im Planzeichnungsteil A dargestellt ist, einer weiterführenden landwirtschaftlichen Verpachtung zugeführt werden kann.
- Die textliche Festsetzung dieser derzeit nicht zu überbauenden Teilfläche von Flurstück 690/1 sollte weiterhin als Landwirtschaftsfläche erfolgen.

Das Sachgebiet Planung weist auf den Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien in der Ersten Gesamtfortschreibung vom 27.10.2009 hin. Laut der Karte „Landschaftspflege, - Sanierung und -entwicklung“ liegt im Planungsraum, mit Nord-Süd Ausrichtung, ein „Gebiet mit potenziell großer Erosionsgefährdung durch Wasser“.

Die dazugehörigen Ausführungen entsprechen dem Ziel: Z 4.1.3.4 im Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP 2013). Durch den Regionalen Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien wird zurzeit der Entwurf der Zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien erstellt und dabei an den LEP 2013 angepasst.

Weiterhin ist durch Baumaßnahmen der überregionale Radwanderweg „Rödertalroute“ betroffen. Das Sachgebiet Kreisentwicklung ist in der fortschreitenden Planung zu beteiligen.

3.Untere Forstbehörde

Westlich des Vorhabengebiets (Flst. 705y, 705w) stockt Wald nach § 2 Abs. 1 BWaldG i. V. m. § 2 Abs. 1 und 2 SächsWaldG. Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG zwischen Wald und Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten ein Mindestabstand von 30 m

einzuhalten. Im B-Plan ist deshalb in diesem Abstandsbereich eine Bebauung mit Gebäuden und baulichen Anlagen mit Feuerstätten auszuschließen.

4. Untere Naturschutzbehörde

Seitens der unteren Naturschutzbehörde ergehen zum o.g. Vorentwurf folgende Hinweise, die in die weitere Planung einfließen sollten.

Hinweise:

- Die Abgrenzung der grünordnerischen Maßnahme M1 (Feldhecke) befindet sich direkt am bestehenden Gehölzstreifen auf den Flurstücken 666/7 und 666/4 der Gemarkung Wachau. Es handelt sich augenscheinlich um eine Verbreiterung eines bestehenden Gehölzes. Das sollte so in den Unterlagen benannt werden. Die wirksame Eingrünung des Bauvorhabens ist somit schon vorgegeben und wird dann lediglich erweitert.
- In den noch zu erstellenden Umweltbericht sind die konkreten externen Kompensationsmaßnahmen noch darzustellen.
- Aufgrund der Nutzung von Ackerflächen sowie die Beseitigung eines Teils einer Feldhecke mit abschätzbaren Artvorkommen kann auf eine Erfassung von Tierarten verzichtet werden. Im Umweltbericht sind Bauzeitenregelungen, evtl. Vergrämungsmaßnahmen für Offenlandarten (falls die Ackerfläche in der Brutzeit in Anspruch genommen werden soll), die Benennung des mit der Kontrolle der zu beseitigenden Gehölze beauftragten Artexperten für Vogelarten und Fledermäuse sowie die Mitteilung des Kontrollergebnisses an die untere Naturschutzbehörde aufzunehmen.

5. Untere Wasserbehörde

Seitens der unteren Wasserbehörde wird dem Vorhaben zugestimmt, wenn das anfallende Schmutzwasser den zentralen öffentlichen Abwasseranlagen zur Kläranlage Radeberg zugeführt wird und die schadlose Entsorgung des Niederschlagswassers nachgewiesen wird. Mit dem Betreiber der öffentlichen Anlagen ist das Erfordernis der Errichtung und des Betriebes von Abwasservorbehandlungsanlagen wie z. B. Fettabscheider oder andere je nach Abwasseranfall abzustimmen.

Inwieweit eine Niederschlagsversickerung im Bereich des Standortes realisierbar ist, kann anhand der verfügbaren Daten nicht sicher beurteilt werden. Hierzu sind entsprechende Baugrunduntersuchungen erforderlich.

Für die Versickerungsanlage ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Dazu sind neben Lageplan und zeichnerischer Darstellung (evtl. Schnitt) Aussagen zu den angeschlossenen Einzugsgebieten, zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, zum Grundwasserflurabstand sowie zur ausreichenden Bemessung der Versickerungsanlage nach DWA-A 138 erforderlich. Weiterhin ist eine Bewertung der Zuflüsse nach ATV DVWK M 153 erforderlich einschließlich Schlussfolgerungen für evtl. erforderliche Vorbehandlungsmaßnahmen. Versickerungsfähigkeit und Grundwasserflurabstand sind durch entsprechende Baugrunduntersuchungen nachzuweisen. Es darf nur nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser versickert werden.

Die gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers der Erweiterung soll wie bisher in die öffentlichen Regenwasseranlagen erfolgen (Mitbenutzungsvertrag mit dem Kanalnetzbetreiber mit Vorgabe der gedrosselten Einleitmenge), dazu muss die angedachte Zisterne ausreichend bemessen werden,

für die derzeit bestehende unterirdische Zisterne mit Überlauf in den öffentlichen Kanal müsste ein Wasserrecht bestehen(ansonsten nachträglich mit beantragen).

Für den Bau und Betrieb einer Regenwasserrückhalteanlage ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren gemäß § 55 SächsWG zu führen.

6. Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Hinweise für die Erarbeitung des Umweltberichtes:

Durch Neuversiegelung und Umnutzung kommt es zum Verlust von Bodenfunktionen. Am Standort betrifft dies insbesondere die Produktionsfunktion, sowie die Speicher- und Pufferfunktion. Durch geringe Hangneigung und besteht kaum Erosionsgefährdung. Die lössbestimmten Böden sind tiefgründig und weisen keine Vorbelastungen im Sinne des Bodenschutzes auf.

Zur Kompensation für den Verlust an Boden und Bodenfunktionen sind Begrünungsmaßnahmen wenig geeignet.

Vorzugsweise sind die Funktionsverluste durch Entsiegelung zu begleichen.

7. Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Textliche Festsetzung Grünfläche sollte mit einer Zweckbestimmung genauer definiert werden, da sonst keine Bepflanzungen, Wegebau usw. auf diesen Flächen erfolgen kann.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

Silke Michel

Bauaufsichtsamt