



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

Planungsbüro Schubert GmbH & Co.KG
Rumpeltstr. 1
01454 Radeberg

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: 08.12.2023

Aktenzeichen: 621.41.P1346

Vollzug der Baugesetze

Bauleitplanung der Gemeinde Wachau

Bebauungsplan "Wohnbebauung Flurstück Nr. 807/24, Gemarkung Wachau" OT Feldschlösschen

Entwurf vom 10.10.2023

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 Forstbehörde

Im Osten (Flst. 1665/2, Gmkg. Radeberg) grenzt direkt Wald nach § 2 Abs. 1 SächsWaldG an den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Mit der Festsetzung der Baugrenze nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO in einem Abstand von 30 m zum Wald werden die waldrechtlichen Forderungen nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG hinreichend berücksichtigt.

Weitere forstliche Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.

2. Untere Denkmalschutzbehörde

Archäologische Belange wurden in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 4 Hinweise, Unterpunkt 4.5 bereits ausreichend berücksichtigt, weitere denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Hinweis: Der Bebauungsplan bezieht sich auf eine Fläche, die zum größten Teil im Bereich 2 der Ortsgestaltungssatzung Wachau liegt.

3. Untere Naturschutzbehörde

Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der vorliegende Vorentwurf nicht genehmigungsfähig.

Begründung

- Artenschutzrechtliche Betrachtung
Das unmittelbar angrenzende gesetzlich geschützte Biotop enthält ein Restgewässer, was als Vermehrungsstätte und Lebensraum von Amphibien (u.a. Kammmolch) dient. Den Aussagen des Vorentwurfes zum Artenschutz fehlen diesbezügliche Betrachtungen – auch im Hinblick auf die Funktion des extensiven Grünlandes als Sommerlebensraum. Des Weiteren ist das extensive Grünland als Lebensraum für Eidechsen geeignet. Im weiteren Planungsverlauf sind daher Amphibien und Reptilien zu betrachten.
- Angrenzendes gesetzlich geschütztes Biotop und Lebensstätte geschützter Arten
Den Vorentwurf fehlen konkrete Aussagen zum Schutz des nach § 30 BNatSchG geschützten Sumpfwaldes vor Beeinträchtigung durch die geplante massive Bebauung einschließlich der Verkehrsflächen sowie des Sumpfwaldes als Lebensraum und Vermehrungsstätte besonders und streng geschützter Arten (Lichtverschmutzung, Verlärmung, u.ä.)
- Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung
Die Bewertung des extensiven Grünlandes als Gartenland ist aus naturschutzfachlicher Sicht unzureichend. Die Grundwasserverhältnisse mit dem auf dem Grundstück befindlichen Bachlauf sind identisch mit dem Grundwasserregime des benachbarten Sumpfwaldes, so dass die Bilanzierung der Fläche zu überarbeiten ist. In diesem Zusammenhang sind die Biotopeigenschaften des extensiven Grünlandes hinsichtlich einer feuchten Wiesengesellschaft in der kommenden Vegetationsperiode zu überprüfen.

4. Untere Wasserbehörde

Dem vorgelegten Vorentwurf zum Bebauungsplan i.d.F. vom 10.10.2023 kann aus wasserrechtlicher und wasserfachlicher Sicht derzeit nicht zugestimmt werden. Bei Berücksichtigung folgender Änderung kann die Zustimmung in Aussicht gestellt werden:

Zu Teil B: Textliche Festsetzungen und Teil A Planzeichnung

- 1) Zu 2.1.2 Der genannte öffentliche Regenwasserkanal ist in der Planzeichnung Teil A einzuzichnen.
- 2) Zu 4.3 Ist hier für den vorgelegten Entwurf nicht zutreffend und zu streichen.
- 3) Zu 4.13 An das Ufer schließt sich abweichend von § 38 Abs. 2 Satz 1 und 2 WHG landwärts ein zehn Meter breiter Gewässerrandstreifen an. Dieser ist mit Aufstellung des B-Planes auch weiterhin als 10 m breiter Streifen beizubehalten und als Grünstreifen mit gewässertypischem Gehölz zu bepflanzen.
- 4) Zu Teil A Planzeichnung: Die Umverlegung der Schmutzwasserleitung in den Gewässerrandstreifen (mit 10 m zu berücksichtigen, siehe Punkt 3) ist aus wasserrechtlicher und wasserfachlicher Sicht nicht zulässig, da dadurch die standortgerechte Gewässerentwicklung und Bewirtschaftung im Hinblick auf die Funktionen nach § 38 Abs. 1 WHG gestört wird (keine Gehölzpflanzung möglich im Bereich von Versorgungsanlagen, siehe 1.5 und 4.11 Teil B). Außerdem wäre dazu eine wasserrechtliche Befreiung notwendig, die nicht in Aussicht gestellt werden kann.
- 5) Zu Teil A Planzeichnung: Die Baugrenze hat einen Mindestabstand von 10 m zum Gewässer einzuhalten oder das Plangebiet ist zu verkleinern, um die Funktion und Bewirtschaftung des Gewässerrandstreifens für das Gewässer nach § 38 Abs. 1 WHG zu ermöglichen.
- 6) Zu Punkt 1.2 im Teil B: Die zugelassenen Ausnahmen unter Punkt 1.2 im Teil B sind für den Gewässerrandstreifen auszuschließen, verboten nach § 24 Abs. 3 Nr. 2 SächsWG (die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind). Außerdem wäre dazu eine wasserrechtliche Befreiung notwendig, die nicht in Aussicht gestellt werden kann. Gilt auch für Einfriedungen (Zäune/Mauern) und ist bei Punkt 3.3.3 zu beachten.

- 7) Das Bebauungskonzept ist dahingehend zu überarbeiten, dass der Bereich vom Fließgewässer im südlichen Bereich von jeglicher Bebauung und Zuwegung über die S177 freizuhalten ist, ggf. nur Fußgänger zulässig (geplante südwestliche Wohnbebauung ist zu Gunsten größerer verbleibender Parzellen bzw. eines Wendehammers zu streichen).
- 8) Die Schmutzwasserableitung ist im B-Plan zu beschreiben/festzulegen. Hierzu ist sich mit dem AZV Obere Röder abzustimmen.
Generell sollten unvermeidbare Gewässerkreuzungen durch Versorgungsleitungen von außerhalb des Gewässerrandstreifens im rechten Winkel erfolgen, um sowohl die Inanspruchnahme des Gewässerrandstreifens als auch die Beeinträchtigung der Leitungsunterhaltung durch Gewässerschutzbelange so gering wie möglich zu halten.

Aus Sicht der Belange Grundwasser ist das Vorhaben noch nicht abschließend bewertbar. Es bestehen folgende Nachforderungen:

- 9) In der Begründung wird unter „4.3 Trinkwasser“ auf die öffentliche Trinkwasserversorgung durch die Wasserversorgung Bischofswerda GmbH verwiesen. In den Textlichen Festsetzungen wird dagegen unter Punkt 4.11 eine „vorhandene dezentrale Trinkwasseranlage (Brunnen)“ genannt, die „zu erhalten und zu schützen ist“. Hierzu besteht Klärungsbedarf. Der genannte Brunnen ist der unteren Wasserbehörde bisher nicht bekannt. Der Brunnen ist deshalb der unteren Wasserbehörde nachträglich anzuzeigen (Lageplan, Tiefe und Durchmesser des Brunnens, Schichtenverzeichnis und Ausbauzeichnung soweit vorhanden, aktuelles Foto, Eigentümer und Nutzer des Brunnens). Zur Trinkwasserversorgung ist der öffentliche Trinkwasseranschluss zu nutzen. Soll der Brunnen nur zur Brauchwasserversorgung genutzt werden, ist dies mit dem zuständigen Wasserversorger und der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
- 10) Entsprechend den in der unteren Wasserbehörde verfügbaren Daten sind die Untergrundeigenschaften als ungünstig für eine Versickerung einzustufen (Festgesteinsuntergrund aus Zweiglimmergranodiorit mit überwiegend lehmiger Überdeckung), wobei diese Informationen auf relativ großmaßstäbige Karten beruhen. Demzufolge ist für die Niederschlagsentwässerung die Errichtung von Zisternen mit Notüberlauf in den RW-Kanal zu favorisieren. Wird an einer Niederschlagsentwässerung durch Versickerung festgehalten, ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes bereits im Rahmen des Bebauungsplanes durch Baugrundgutachten nachzuweisen, da ansonsten nicht von einer gesicherten Erschließung des Plangebietes ausgegangen werden kann.

Hinweis: Die Angaben zur Geothermie in 4.9 der Textlichen Festsetzungen sind zutreffend. Die auf diesem Gebiet arbeitenden Bohrfirmen bzw. Heizungsbauer sind in der Regel bei der erforderlichen Antragstellung behilflich. Hinweise zur Antragstellung können außerdem dem Verfahrenshandbuch für oberflächennahe Erdwärmenutzung in Sachsen, LfULG 2023, entnommen werden (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/42073>). Der Antrag ist über das Onlineverfahren ELBA.SAX zu stellen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

5. Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen den Vorentwurf des Bebauungsplans bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine prinzipiellen Bedenken.

Es müssen Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen werden.

Das geplante Bebauungsgebiet befindet sich im akustischen Einwirkungsbereich der sehr stark befahrenen Radeberger Straße (S177). Die westliche Baugrenze hat zur Fahrbahnmitte einen Abstand von 36 Metern. Der überschlägigen Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehrsprognosezahlen des Jahres 2030 zu Grunde gelegt. Die Verkehrsbelastung (2021 ca. 7000/840) kann sich auf 7750 Kfz/1250 Lkw erhöhen. Dadurch kann es an der Baugrenze zu Beurteilungspegeln von 59,4 dB(A) tags und 51,7 dB(A) nachts kommen. Diese Beurteilungspegel überschreiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts.

Da diese Schallpegel bereits sehr hoch sind, ist es sinnvoll bei der Planung der Schallschutzmaßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 zu Grunde zu legen 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Um z. B. den Schallschutz durch eine Vergrößerung des Abstandes zu erreichen, wäre ein Abstand der straßenseitigen Fassade von 75 Metern notwendig. Ab dieser Entfernung würde ohne Abschirmung der Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 55 dB(A) tags eingehalten werden (110 Meter Abstand wären für 45 dB(A) nachts notwendig).

Unter Hinweis Punkt 4.15 der textlichen Festsetzungen sollte die Abstandstabelle der aktuellen Entwicklung angepasst werden.

Schallleistungspegel [dB(A)]	Abstand [m]
59	20
57	15
53	10

6. Abfallrecht/Bodenschutz

Zum vorliegenden Bebauungsplan „Wohnbebauung Flst-Nr. 807/24, Gemarkung Wachau“ im OT Feldschlösschen der Gemeinde Wachau, Vorentwurf vom 10.10.2023, ergeben sich aus Sicht der unteren Abfall- und Bodenschutzbehörde nachfolgende Anmerkungen und Hinweise:

Bodenschutz

Für die vorgesehene Flächenneuversiegelung ist in der weiteren Planung ein angemessener und bodenschutzwirksamer Ausgleich vorzusehen. Es wird darauf hingewiesen, dass Baum- und Gehölzpflanzungen oder dergleichen nicht geeignet sind, die Verluste von Bodenfunktionen zu kompensieren. Bodenschutzwirksame Maßnahmen sind in erster Linie Maßnahmen zur dauerhaften Flächenentsiegelung, Maßnahmen zur Aufwertung von Bodenverhältnissen oder Maßnahmen zum Erosionsschutz.

Altlasten

Nach dem derzeitigen Bearbeitungsstand und der aktuell vorhandenen Datenbasis liegen über Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Planungsgebiet keine Erkenntnisse vor. Auf die entsprechende Mitteilungspflicht beim Vorfinden schädlicher Bodenveränderungen wird in den Planungsunterlagen hingewiesen.

Abfallrecht

Die im Zusammenhang mit der Herstellung der Baufreiheit und dem zeitlich vorgelagerten Abbruch vorhandener baulicher Anlagen entstehenden, nicht vermeidbaren Abfälle sind entsprechend § 7 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten. Nicht wieder verwertbare Abfälle und Abfälle, an deren Entsorgung besondere Anforderungen gestellt werden, sind zu separieren und entsprechend den §§ 15, 28 und 50 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ordnungsgemäß und nachweislich zu beseitigen. Abfälle zur Beseitigung (z.B. asbesthaltige Baustoffe) sind gemäß § 17 KrWG dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger zu überlassen. Diese Aufgabe obliegt im Landkreis Bautzen dem Regionalen Abfallverband Oberlausitz Niederschlesien (RAVON).

Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abfallverwertung/-beseitigung ist eine Separierung der Abfälle nach Abfallarten am Entstehungsort sicherzustellen.

7. Untere Straßenverkehrsbehörde

Die eingereichten Unterlagen wurden durch unser Amt geprüft und geben unsere Zustimmung. Zur Erschließung des Wohngebietes über die S 177, Radeberger Straße ist das Landesamt für Straßenbau und Verkehr zu hören.

Wir weisen darauf hin, dass die Sichtfelder im Ausfahrtbereich auf Dauer von Sichthindernissen jeder Art über 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten sind.

Das Wachstum der Bepflanzung an den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist zu beachten.

Die Pflanzen dürfen nicht in den Straßenraum hineinwachsen und die Sicht auf Verkehrszeichen und -einrichtungen einschränken.

8. 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.

9. Kreisentwicklungsamt

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken zu dem Vorentwurf des o. g. Bebauungsplanes der Gemeinde Wachau, da das geplante Baugebiet keine landwirtschaftlichen Nutzflächen umfasst.

Kompensationsmaßnahmen sind erforderlich, werden jedoch erst in der Entwurfsphase ergänzt. Hierbei ist zu beachten, dass gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen ist. Insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien sind keine Beplanungen für die Fläche vorgesehen. Weitere Hinweise sind nicht erforderlich.

10. Untere Bauaufsichtsbehörde

Für das Bebauungsplangebiet wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Unter Punkt 2.2 der Textlichen Festsetzungen wird jedoch von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Doreen Fritzsche
Sachgebiet Bauaufsicht

Anlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte
