

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

Dr. Braun & Barth  
freie Architekten Dresden

**per Mail**

**LANDRATSAMT BAUTZEN  
BAUAUFSICHTSAMT**

Bearbeiterin: Frau Krupka  
Dienstszitz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57  
Telefon: 03591 5251-63115  
Telefax: 03591 5250-63115  
E-Mail: heike.krupka@lra-bautzen.de  
Ihre Zeichen:  
Datum: 08.08.2018  
**Aktenzeichen: 621.P1053**

## Abgabe einer Stellungnahme

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Gemeinde Elsterheide  
„Wohnhaus auf den Flurstücken 95/1 und 96/9 Gem. Sabrodt Flur 4“  
Entwurf vom Juni 2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben genannte Planentwurf wurde von den Behörden des Landkreises Bautzen, deren Belange durch die Planung berührt werden, geprüft.

Folgende Hinweise und Anregungen erhalten Sie zur Vorbereitung der sachgerechten Abwägung:

### 1. Untere Immissionsschutzbehörde

Zum Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken.

Auf Grund der Stellungnahme der LEAG vom 18.01.2018 wären umfangreiche Untersuchungen zu den auftretenden Schallimmissionen und daraus folgend notwendiger Schallschutzmaßnahmen sowie Untersuchungen und Maßnahmen zum Erschütterungsschutz erforderlich gewesen. In den Festsetzungen zum Bebauungsplan fehlen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm bzw. Erschütterungen. Gutachten zu den auftretenden Schallimmissionen bzw. Erschütterungen wurden ebenfalls nicht vorgelegt.

Ergänzend zu der Stellungnahme der LEAG wird darauf hingewiesen, dass die Verkehrslärmimmissionen von der Kohlebahn als gewerbliche Lärmimmissionen nach TA Lärm zu beurteilen sind und nicht, wie in der Stellungnahme der LEAG erfolgt, nach der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung). Dadurch werden die zulässigen Schallimmissionswerte (hier Richtwerte) nicht nur geringfügig, sondern erheblich geringer (9 oder 14 dB(A)) und die Überschreitungen erheblich höher.

Da sich das Grundstück durch den Bebauungsplan nicht mehr im Außenbereich befindet ist der Schutzanspruch nach den geplanten Nutzungen zu bestimmen.

Die Nutzung als Wohnhaus muss mit einem Immissionsrichtwert nachts von 40 dB(A) bewertet werden.

Überschreitungen des Immissionsrichtwertes nachts von ca. 10 bzw. 15 dB(A) können keiner gerechten Abwägung zugeführt werden, erst recht nicht ohne gutachterliche Bewertung und ohne Schutzmaßnahmen.

## **2. Untere Wasserbehörde**

Die mit der geplante und mit dem abwasserbeseitigungspflichtigen AZV abzustimmende dezentrale vollbiologische Kleinkläranlage verbundene Gewässerbenutzung (hier: Versickerung des behandelten Abwassers) bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

## **3. Untere Forstbehörde**

Das Gelände ist mit einem festen Zaun umgeben. Eine Begehung des Geländes war deshalb nur nach Absprache mit dem Grundstückseigentümer möglich. Die Begehung fand am 23.7.2018 statt. Anliegen der unteren Forstbehörde war, den Baumbestand auf dem gesperrten Gelände hinsichtlich der Waldeigenschaft zu prüfen. In einer ersten Einschätzung im November 2017, das Gelände konnte nur von außen umlaufen werden, ist die Fläche oberhalb des nördlichsten Gebäudes nicht dem Wald zugerechnet worden.

Nach der Begehung am 23.7.2018 muss diese Einschätzung korrigiert werden.

Auf einer Fläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> (Abgrenzung siehe Lageplan) ist die Fläche in Verbindung mit der unmittelbar außerhalb des Zaunes angrenzenden Baumbestockung Wald im Sinne des § 2 SächsWaldG. Es handelt sich um einen aus Sukzession entstanden ca. 12 m hohen Kiefern-mischbestand. Am Zustand des Bodens dieser Fläche ist allerdings die frühere Nutzung des Geländes als Betriebsstätte erkennbar. Auffallend sind die mit dem Boden vermengten Mengen an Bauschutt.

In der Waldfunktionenkartierung sind für diese Waldfläche keine besonderen Waldfunktionen ausgewiesen.

Zwischen der ausgewiesenen Baugrenze und diesem im Norden festgestellten Wald ist ein Abstand von ca. 35 m vorgesehen. Damit wird die Vorgabe nach § 25 Abs. 3 SächsWaldG, wonach von Gebäuden zu Wald ein Abstand von mindestens 30 m einzuhalten ist, entsprochen.

Der Eigentümer beabsichtigt die innerhalb des Zaunes liegende Waldfläche zu einer Parkanlage entwickeln zu lassen. Dabei sollen möglichst viele Großbäume erhalten bleiben.

Soll in für eine Waldfläche in einem Bauleitplan eine anderweitige Nutzung dargestellt oder festgesetzt werden, so prüft die Forstbehörde ob die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Umwandlung nach § 8 SächsWaldG vorliegen.

Soweit die Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann, erteilt die Forstbehörde nach § 9 SächsWaldG eine Umwandlungserklärung.

Eine Entscheidung über die Umwandlungserklärung, welche von der Gemeinde bei der unteren Forstbehörde zu beantragen ist, erfolgt zweckmäßigerweise nach der Auslegung des Bauleitplanes und nach der Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.

Zum vollen oder teilweisen Ausgleich nachteiliger Wirkungen einer dauerhaften Umwandlung für die Schutz- oder Erholungsfunktion des Waldes können entsprechend § 8 Abs. 3 SächsWaldG Ersatzmaßnahmen bestimmt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der verbleibende Gehölzbestand (Parkanlage) biotopvernetzende Funktionen erfüllen und somit nur ein teilweiser Verlust von Waldfunktionen (Schutzfunktion) zu verzeichnen sein wird. Der Boden unter der Waldfläche ist teilweise von Bauschutt durchzogen. Diese Belastung stellt eine teilweise Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen dar.

Entlang der Grundstücksgrenze zum Land Brandenburg ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzung (Maßnahme M1) die Anlage einer Laubholzhecke mit standortheimischen Gehölzen von insgesamt 100 lfm mit einer Breite von 3 m vorgesehen. Die Anlage dieser Gehölzhecke in unmittelbare Nähe der geplanten Waldumwandlungsfläche ist als Maßnahme in Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3

SächsWaldG geeignet, die nachteilige Wirkung der Umwandlung der Waldfläche von ca. 1400 m<sup>2</sup> in eine Parkanlage zu kompensieren.

#### **4. Untere Naturschutzbehörde**

Dem geplanten Bauvorhaben wird zugestimmt. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote ist der nachfolgende Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:

Der Gebäuderückbau sowie die in Anspruch zu nehmenden Gehölze und Sträucher sind außerhalb der Brutzeit (ab September bis Ende Februar) durchzuführen.

#### **5. Bauaufsichtsamt**

Es wird angeregt die Festsetzung unter Nr. I.1 hinsichtlich der Nebenanlagen zu überprüfen.

Im gesamten Geltungsbereich sollen max. 60 m<sup>2</sup> Nebenanlagen zulässig sein. Der vorhandene Zaun ist auch eine bauliche Anlage i. S. § 14 BauNVO und wäre somit mitzurechnen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Heike Krupka  
Bauaufsichtsamt