

EINGANG 01. APR. 2025



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

Zustellungsurkunde

Christliches Schulhaus Oßling gGmbH
z. H. Herrn Henry Nitzsche
Wittichenauer Str. 10
01920 Oßling

**LANDRATSAMT BAUTZEN
KRAJNORADNY ZARJAD BUDYŠIN
BAUAUFSICHTSAMT**

Bearbeiterin: Frau Graf
Dienstsz: 01917 Kamenz, Macherstr. 57
Telefon: 03591 5251 - 63129
Telefax: 03591 5250 - 63009
E-Mail: bauaufsicht@lra-bautzen.de
Ihre Zeichen:
Datum: 27.03.2025

Aktenzeichen: 632.20242258

Verteiler

- X - Bauherr
- Gemeindeverwaltung Oßling
- Finanzamt (nur Seite 1)
- Untere Bauaufsichtsbehörde

Baugenehmigung

§ 64 SächsBO

Neubau christliche Grundschule / Ganztagsbetreuung

Grundstück in 01920 Oßling, Wittichenauer Straße 25
Gemarkung Oßling, Flurstücke 687/31, 687/32
Bauherr: Christliches Schulhaus Oßling gGmbH

Der Landkreis Bautzen als untere Bauaufsichtsbehörde erlässt folgenden

Bescheid:

1. Nach Maßgabe der eingereichten Bauvorlagen und der mit Genehmigungsvermerk versehenen Bauzeichnungen sowie unter Beachtung der im weiteren Bescheid enthaltenen Nebenbestimmungen wird für das Vorhaben die Baugenehmigung erteilt.
2. Die Baugenehmigung beinhaltet auch die denkmalschutzrechtliche Zustimmung mit Nebenbestimmungen (Bodeneingriff).
3. Die Kosten des Verfahrens trägt das Christliches Schulhaus Oßling gGmbH. Über die Kosten (Gebühren und Auslagen) wird in einem gesonderten Bescheid entschieden.

Nebenbestimmungen:

Denkmalschutzrechtliche Nebenbestimmungen:

1.

Das Landesamt für Archäologie Sachsen ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch- und Ausschachtungs- oder Planierarbeiten) **mindestens drei Wochen** vorher zu informieren. Die Baubeginnanzeige soll das Datum des Baubeginns, die ausführenden Firmen, die wesentlichen Telefonnummern und den verantwortlichen Bauleiter nennen.

Landesamt für Archäologie
Zur Wetterwarte 7
01109 Dresden
poststelle@lfa.sachsen.de

2.

Die erfolgte Beteiligung des Landesamtes für Archäologie Sachsen ist der unteren Denkmalschutzbehörde Bautzen nachzuweisen bzw. an denkmalschutz@lra-bautzen.de zu mailen.

3.

Die bauausführenden Firmen sind darauf hinzuweisen, dass es sich um ein archäologisches Relevanzgebiet handelt. Bodenfunde sind gemäß § 20 SächsDSchG zu melden.

Baurechtliche Nebenbestimmungen:

1. Bei Sonderbauten (§ 2 Abs. 4 SächsBO) muss der Brandschutz bauaufsichtlich geprüft werden (§ 66 Abs. 3 Satz 3 Nr. 1 SächsBO). Mit dieser Prüfung wurde durch die Bauaufsichtsbehörde Herr Prof. Dr.-Ing. Jens Kluger, Am Ziegenrücken 18 in 01809 Dohna) beauftragt (§ 15 Abs. 1 DVOSächsBO). Es gilt:

- a. Dem Prüfenieur sind die zu prüfenden Nachweise zu übergeben. Vom Prüfenieur sind zur Durchführung seiner bautechnischen Prüfung evtl. weitere angeforderte Unterlagen in zweifacher Ausfertigung zu übergeben.
- b. Zukünftig dürfen nur geprüfte Bauwerksteile unter Beachtung der in den Prüfberichten enthaltenen Ausführungen errichtet, geändert oder beseitigt werden. Die Prüfberichte werden Bestandteil der Baugenehmigung.
- c. Die Prüfung durch den Prüfenieur schließt auch die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Nachweises mit ein (§ 15 Abs. 3 DVOSächsBO). Der Prüfenieur ist deshalb vom Bauleiter regelmäßig über den Baufortschritt zu informieren und rechtzeitig zu allen erforderlichen Bauabnahmen einzuladen. Spätestens mit der Anzeige der Aufnahme der Nutzung muss der Abschlussprüfbericht zur Bauüberwachung vorliegen.
- d. Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, weitere Anforderungen zur Gewährleistung des Brandschutzes zu erheben.

2. Zum Vorhaben (Gebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3, § 2 Abs. 3 SächsBO) muss der Bauaufsichtsbehörde vor Beginn der Bauarbeiten - spätestens bei Einreichung der Baubeginnsanzeige - ein Standsicherheitsnachweis eines qualifizierten Tragwerksplaners einschl. Erklärung des Tragwerksplaners zur Prüfpflicht in einfacher Ausfertigung vorliegen (§ 72 Abs. 6 Nr. 2, § 66 Abs. 2 Satz 1 SächsBO, § 12 Abs. 3 DVOSächsBO). Sollte eine bauaufsichtliche Prüfung der Standsicherheit erforderlich sein, so gilt:
Die Bauaufsichtsbehörde wird einen Prüfenieur mit der Prüfung der Standsicherheit beauftragen (§ 15 Abs. 1 DVOSächsBO) und dem Bauherrn den beauftragten Prüfenieur mitteilen. Dem Prüfenieur sind die zu prüfenden Nachweise sowie vom Prüfenieur zur Durchführung seiner bautechnischen Prüfung angeforderte weitere Unterlagen in zweifacher Ausfertigung zu übergeben. Zukünftig dürfen nur geprüfte Bauwerksteile unter Beachtung der in den Prüfberichten enthaltenen Ausführungen errichtet, geändert oder beseitigt werden.

Die Prüfung durch den Prüfenieur schließt auch die Überwachung der Bauausführung hinsichtlich des geprüften Nachweises mit ein (§ 15 Abs. 3 DVOSächsBO). Der Prüfenieur ist deshalb vom Bauleiter regelmäßig über den Baufortschritt zu informieren und rechtzeitig zu allen erforderlichen Bauabnahmen einzuladen. Spätestens mit der Anzeige der Aufnahme der Nutzung muss der Abschlussprüfbericht zur Bauüberwachung vorliegen.

Die Bauaufsichtsbehörde behält sich vor, weitere Anforderungen zur Gewährleistung der Standsicherheit zu erheben.

3. Stellplätze (§ 49 SächsBO).

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Regelungen in der Sächsischen Garagen- und Stellplatzverordnung (SächsGarStellplVO) auszuführen und spätestens bis zur Aufnahme der Nutzung durch die entsprechende Kennzeichnung und Beschilderung bereit zu stellen. Während der Nutzung des Vorhabens ist eine zweckentfremdete Nutzung notwendiger Stellplätze und ihrer Zufahrten unzulässig.

4. Gebäudeenergiegesetz (GEG): Vor Nutzungsbeginn - spätestens mit der Anzeige zur Aufnahme der Nutzung - sind der Bauaufsichtsbehörde der Energieausweis (§ 80 Abs. 1 oder 2 GEG) und die Erfüllungserklärung (§ 92 GEG) als Kopie in Papierform oder elektronisch vorzulegen (§ 2 Abs. 4 Gebäudeenergieverordnung (GebEnVO)). Weitergehende Unterlagen wie Berechnungen, Nachweise oder Dokumentationen sind bei der Bauaufsichtsbehörde nicht einzureichen.

Gründe

Baurechtliche Gründe

Die Sächsische Bauordnung (SächsBO) gilt gemäß § 1 Abs. 1 SächsBO für bauliche Anlagen und Bauprodukte. Die Durchführung des bezeichneten Bauvorhabens bedarf nach § 59 SächsBO einer Baugenehmigung, da auch in den §§ 60 bis 62, 76 und 77 SächsBO nichts anderes bestimmt ist.

Die Landkreise und Kreisfreien Städte als untere Bauaufsichtsbehörden sind zur Entscheidung über Vorhaben sachlich zuständig gemäß § 57 Abs. 1 SächsBO. Die örtliche Zuständigkeit des Landkreises Bautzen ergibt sich aus § 1 Gesetz zur Regelung des Verwaltungsverfahrens- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen (SächsVwVfZG) i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) aufgrund der Lage des Vorhabens im Landkreis Bautzen.

Die Gemeinde Oßling hat für den Ortsteil Oßling eine Klarstellungs- und Abrundungssatzung beschlossen. Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Klarstellung) sowie die Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich (Ergänzung/Abrundung) wurden für den Ortsteil Oßling festgelegt. Die Klarstellungs- und Abrundungssatzung wurde entsprechend bekannt gegeben und ist seit ihrer Bekanntmachung rechtskräftig (im Jahre 1998).

Diese Satzung beinhaltet u. a. die Abrundung einzelner Baugrundstücke nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und Abrunden von Bereichen nach § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz. Diese Abrundungsflächen wurden in der Satzung zeichnerisch (siehe III. Zeichnerische Festsetzungen und Planlegende zur Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Oßling Nr. 1.1 – 1.3) festgelegt. Der Standort des Vorhabens auf dem Fl. 687/31 (neu); (vorher: Fl. 687/20 bzw. 687/28 (alt)) befindet sich im Geltungsbereich der Klarstellungs- und Abrundungssatzung in der Gemeinde Oßling, Gemarkung Oßling, im Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB).

Über die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens war gemäß § 34 Abs. 1 mit Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. mit § 4 Abs. 2 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu entscheiden.

Bezug nehmend auf die eingereichten Antragsunterlagen war die Baugenehmigung zu erteilen, da dem Vorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen, die im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind (§ 72 Abs. 1 SächsBO).

Im Prüfverfahren (vorab im Vorbescheidsverfahren) wurde analog auch das Landesamt für Straßenbau und Verkehr (LASuV) beteiligt. Bei der Durchführung des Vorhabens ist diese Stellungnahme zu beachten bzw. einzuhalten. Die Stellungnahme v. 13.08.2018 ist beigelegt (Anlage).

Rechtsgrundlage für die Aufnahme von Nebenbestimmungen in den Baugenehmigungsbescheid bildet § 72 Abs. 3 SächsBO auf Grundlage von § 36 Abs. 1 Alternative 1 VwVfG.

Über die Kosten (Gebühren und Auslagen) des Verwaltungsverfahrens war auf Grundlage des Sächsischen Verwaltungskostengesetzes (SächsVwKG) zu entscheiden. Kostenschuldner ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 SächsVwKG der Antragsteller. Ein Kostenbescheid ist beigelegt.

Der § 70 SächsBO regelt die Beteiligung der Nachbarn in einem Baugenehmigungsverfahren. Gemäß Nr. 70.1 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) sind als benachbart im baurechtlichen Sinne alle Grundstücke anzusehen, die durch das Vorhaben in ihren öffentlich-rechtlich geschützten Belangen berührt sein können. Den einzelnen Nachbarn wird eine Ausfertigung der Baugenehmigung zugestellt (§ 70 Abs. 3 Satz 1 SächsBO).

Gründe Denkmalschutz

Die Zustimmungspflicht der unteren Denkmalschutzbehörde im Einvernehmen mit dem Landesamt für Archäologie Sachsen zum Bauvorhaben, sachlich und örtlich, ergibt sich aus §§ 3, 3a, 4, 13, 14 Sächsisches Denkmalschutzgesetz/SächsDSchG sowie § 1 Gesetz zur Regelung des Verwaltungs- und des Verwaltungszustellungsrechts für den Freistaat Sachsen/SächsVwVfZG i.V.m. § 3 Abs.1 Ziff.1 Verwaltungsverfahrensgesetz/VwVfG.

Danach bedarf es der Zustimmung der Denkmalschutzbehörde, wenn Erdarbeiten etc. an einer Stelle ausgeführt werden sollen, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

Die archäologische Relevanz des Vorhabenareals ergibt sich aus seiner Lage im Umfeld bekannter archäologischer Kulturdenkmale, die nach § 2 SächsDSchG Gegenstand des Denkmalschutzes sind. Im vorliegenden Fall handelt es sich um den mittelalterlichen Ortskern D-52610-01.

Es gilt darüber hinaus stets zu beachten, dass die aktuelle Kartierung der Bodendenkmale nur die bislang bekannten und dokumentierten Fundstellen umfasst. Tatsächlich ist mit großer Wahrscheinlichkeit mit einer Vielzahl weiterer archäologischer Kulturdenkmäler nach § 2 SächsDSchG zu rechnen.

Um einen Einblick in das angeschnittene Bodenarchiv zu gewährleisten, wird die Baugenehmigung mit der Auflage rechtzeitiger Information des Landesamtes für Archäologie Sachsen über den Baubeginn verbunden (§§ 4, 11 SächsDSchG, 36 VwVfG).

Die Nebenbestimmungen dienen der denkmalgerechten Erhaltung sowie der Dokumentation des archäologischen Kulturdenkmales und sind zumutbar (§ 8 Abs. 1 SächsDSchG).

Hinweise

Baurechtliche Hinweise

Mit Erteilung dieser Baugenehmigung wird ein ggf. bestehendes Erfordernis anderer Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen, Gestattungen usw. nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht berührt. Die Baugenehmigung wird unbeschadet der privaten Rechte Dritter erteilt.

Für den Fall, dass das Vorhaben gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstößt, die wegen des gesetzlich vorgeschriebenen Prüfumfanges nicht Bestandteil der Baugenehmigung sind, trägt der Bauherr das Risiko eines möglichen Einschreitens der Bauaufsichtsbehörde.

Bitte beachten Sie die in der Anlage enthaltenen Hinweise zur Durchführung des Vorhabens.

Zur Überwachung der ordnungsgemäßen Ausführung seines Vorhabens hat der Bauherr einen nach Sachkunde und Erfahrung geeigneten Bauleiter (§ 56 SächsBO) zu bestellen. Der Bauleiter ist der Bauaufsichtsbehörde in der Baubeginnsanzeige bekannt zu geben. Ein späterer Wechsel des Bauleiters ist unverzüglich schriftlich mitzuteilen (§ 53 Abs. 1 SächsBO).

Gemäß der §§ 72 Abs. 8 und 82 Abs. 1 und 2 SächsBO sind bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen: **Die Formulare sind vollständig auszufüllen. Der Bauleiter ist gemäß § 56 SächsBO anzugeben.**

der Baubeginn mindestens 1 Woche vorher

die Aufnahme der Nutzung mindestens 2 Wochen vorher.

Denkmalschutzrechtliche Hinweise

Im Zuge der Erdarbeiten können sich baubegleitende archäologische Untersuchungen ergeben. Bauverzögerungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu gewährleisten. Die bauausführenden Firmen sollten bereits in der Ausschreibung davon informiert werden.

Der Widerrufs- sowie der Auflagenänderungsvorbehalt wird auf der Grundlage von § 36 Abs. 2 Nr. 3, 5 Verwaltungsverfahrensgesetz/VwVfG erteilt.

Weitere Hinweise

Beim Bau anfallender Bodenaushub und evtl. Bauschutt ist der Wiederverwertung zuzuführen. Für unbelasteten Bodenaushub sollte eine Verwertung durch Wiedereinbau am Anfallort angestrebt werden.

In Anlehnung an die im § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) formulierte Bodenschutzklausel, die den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreibt, sollten Nebeneinrichtungen wie Zufahrten und Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

Sollten im Rahmen der Maßnahmen schädliche Bodenveränderungen bekannt oder verursacht werden, so ist dies gemäß § 13 Abs. 3 Sächsisches Kreislaufwirtschafts- und Bodenschutzgesetz (Sächs-KrWBodSchG) unverzüglich dem Landratsamt Bautzen, Abfallamt, Sachgebiet Abfallrecht/Bodenschutz, mitzuteilen.

Anfallendes Niederschlagswasser soll nach Antragsunterlagen teils in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden und teils auf dem Grundstück versickern, was im Übrigen dem Grundsatz der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung aus § 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.

Anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück des Vorhabens darf nicht auf den öffentlichen Verkehrsweg gelangen. Es wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten aus § 5 WHG verwiesen.

Zur Beheizung soll entsprechend Antrag eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden eingesetzt werden. Für die dazu benötigten Bohrungen ist eine Anzeige von Erdaufschlüssen gemäß § 49 Abs. 1 Satz 1 WHG i. V. m. § 41 Abs. 1 SächsWG erforderlich sowie ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 und § 9 Abs. 2 Ziffer 2 WHG i. V. m. § 5 SächsWG bei der zuständigen unteren Wasserbehörde zu stellen. Die auf diesem Gebiet arbeitenden Bohrfirmen bzw. Heizungsbauer sind in der Regel bei der erforderlichen Antragstellung behilflich. Hinweise zur Antragstellung für Erdwärmesonden können außerdem der Informationsbroschüre zur Nutzung oberflächennaher Geothermie, LfULG 2014, entnommen werden (<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/11868>) bzw. dem Faltblatt „Erdwärme in Sachsen“ (https://www.geologie.sachsen.de/js/Erdwaerme_in_Sachsen_barrierefrei.pdf). Der Antrag ist über das Onlineverfahren ELBA.SAX zu stellen (<https://antragsmanagement.sachsen.de/ams/elba>).

Die Umgebung der Grundschule ist durch Wohngebäude geprägt. Die Schule ist keinen umgebungsbedingten erheblichen Lärmimmissionen aus der Nachbarschaft ausgesetzt.

Geräuscheinwirkungen, die von Kindereinrichtungen und Kinderspielflächen durch Kinder hervorgerufen werden, sind im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung (§ 22 Abs. 1a BImSchG). Daher erfolgt keine Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in der Nachbarschaft durch Kinderlärm.

Arbeitsschutzrechtliche Vorschriften sind im Baugenehmigungsverfahren nicht zu prüfen. Im Falle einer Beschäftigung von Arbeitnehmern wird deshalb empfohlen, bei der für Arbeitsschutz zuständigen Behörde (Landesdirektion Sachsen, Abt. Arbeitsschutz, Außenstelle Bautzen) selbständig eine Stellungnahme einzuholen und erhobene Forderungen am Vorhaben umzusetzen. Sollte aufgrund arbeitschutzrechtlicher Forderungen eine bauliche Änderung des Vorhabens notwendig sein, muss vor der geänderten Ausführung die entsprechende Baugenehmigung eingeholt werden.

Gleiches gilt für lebensmittelhygienische Anforderungen im Falle der Betreibung einer Essensausgabe oder Küche. Auskunft erteilt das Lebensmittelüberwachungs- und Veterinäramt im Landratsamt Bautzen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich, in elektronischer Form oder zur Niederschrift an das Landratsamt Bautzen mit Sitz in Bautzen zu richten.

Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, das mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Die Adressen und die technischen Anforderungen für die Übermittlung elektronischer Dokumente sind über die Internetseite www.landkreis-bautzen.de/elektronische-kommunikation.php abrufbar.

Im Auftrag

Steffi Vetter
Sachgebietsleiterin Bauaufsicht

Dieser Bescheid ist ohne Unterschrift gültig.

Anlagen:

Allgemeine Hinweise
Kostenbescheid
Hinweise zum Energieausweis
Formular Baubeginnsanzeige
Formular Anzeige der Aufnahme der Nutzung
Stellungnahme LASuV v. 13.08.2018