



- Beschlussvorlage** **Informationsvorlage**
- Tischvorlage** **Wiedervorlage**
- öffentlich**
- nichtöffentlich**

TOP 10			
Gremium	TA	Amt	Bauamt
Datum	09.04.2024	Verfasser	Schirdewan

<u>Beratungsfolge</u>			
Status	Sitzungsdatum	Gremium	Beschluss-Nr.
siehe Anlage 1			

<u>Gegenstand</u>	<u>Bauvorhaben:</u>
<input checked="" type="checkbox"/> Beratung und Beschluss	Bauvoranfrage: Neubau von 2 Einfamilienwohnhäusern auf dem Teichhausareal
<input type="checkbox"/> Information	<u>Baugrundstück:</u>
	Gemarkung Bärnsdorf, Fl.-Nr. 804
	Zum Teichhaus 6

Sachverhalt:

Der Antragsteller stellt eine Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Einfamilienwohnhäusern auf dem Teichhausareal in Bärnsdorf. Der Anlage 1 können die bisherigen Verfahrensschritte und die Beratungsfolge des Technischen Ausschusses seit 1999 für sämtliche weitere ursprünglich geplante Vorhaben auf dem Flurstück 804 entnommen werden.

Es handelt sich um ein Denkmal mit der Bezeichnung „Sachgesamtheit Kulturlandschaft Moritzburg, Sachgesamtheitsteil – Teichmeisterei, Haus des königlich-sächsischen Teichmeisters, mit Anbauten rechts und links, mit Bruchsteinmauer um das Grundstück, 1588 erstmals erwähnt, 1935 umgebaut“. Bei der Beurteilung über das Einfügen nach Art und Maß der baulichen Nutzung für geplante zu errichtende Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Teichhaus kann wie folgt aus dem Bescheid des Landratsamtes vom 29.07.2008 (Ablehnung Umnutzung und Erweiterung der LKW-Halle um ein Geschoss) zitiert werden: „Da das vorbarocke Teichhaus das bedeutendste Gebäude auf dem Grundstück darstellt und strukturell wie landschaftsgestalterisch diesen Rang auch behalten muss, ist ein etwaiges neu zu errichtendes oder zur langfristigen Nutzung umzubauendes Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft in einen gestalterischen Bezug zu bringen. Das heißt, dass die Größenordnung des Teichhauses nicht wesentlich überschritten werden darf und dass zumindest wichtige Baukörpermerkmale aufzunehmen sind.“

Das bisherige Verfahren beruht auf einem Gesamtkonzept (Anlage 2) aus dem Jahr 2005, trotz einer Ablehnung durch das Landesdenkmalamt. Auch eine Weiterentwicklung des Konzepts wird seitens des Landesdenkmalamtes nicht angestrebt.

Bisher wurden folgende Vorhaben mit einer Baugenehmigung beschieden:

- (1) Sanierungsarbeiten an bestehenden Gebäuden
- (2) Einbau einer Heizungsanlage in das Teichhaus
- (3) Neubau von 4 Reihenhäusern, 1 Doppelhaus, 1 Einfamilienhaus
- (4) Neubau der geplanten Häuser TH 1 und TH 8.

Bisher wurde kein Gebäude der Vorhaben (3) und (4) errichtet. Die Baugenehmigungen (inkl. Verlängerung) besitzen keine Gültigkeit mehr.

Die Genehmigungsfähigkeit für 2 Einfamilienhäuser (Seehäuser 1 und 2, siehe Lageplan) wurde dem Antragsteller bei einer Ortsbegehung im Februar 2023 in Aussicht gestellt. Die formale Bestätigung soll durch positiven Vorbescheid über die vorliegende Bauvoranfrage erreicht werden. Anstelle des in (3) genehmigten Doppelhauses soll nun das Seehaus 1 errichtet werden.

In vergangenen Sitzungen des Technischen Ausschusses der Stadt Radeburg wurde über die Innenbereichslage und die Zulässigkeit einer Wohnbebauung durch die Festsetzungen des Flächennutzungsplans diskutiert. Der Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich des Ortsteils Bärnsdorf „gemischtes Baugebiet“ vor, was eine Bebauung zur Wohnnutzung zulässt. Das Bauvorhaben liegt im Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB, örtliche Bauvorschriften für diesen Bereich (z.B. Ortsgestaltungssatzung) bestehen nicht.

Die Stadt Radeburg beurteilt das Bauvorhaben im Rahmen der Beteiligung der Gemeinde gemäß § 36 BauGB hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens und der gesicherten Erschließung.

Voraussetzung für die Beurteilung, ob sich die Seehäuser 1 und 2 nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen, sind die vom Landratsamt Meißen eingangs zitierten Anforderungen an die Gestaltung der Häuser hinzuzuziehen. Die Stellungnahme der Gemeinde nach § 36 BauGB kann im sich eventuell anschließenden Baugenehmigungsverfahren erteilt werden, wenn aus den Grundrissen, Ansichten und Schnitten hervorgeht, dass sich die Seehäuser gestalterisch maßgeblich am prägenden Teichhaus orientieren. Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage kann nach derzeitigem Planungsstand erteilt werden.

Voraussetzung für den Nachweis der gesicherten Erschließung sind Zufahrt, Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung, sowie Löschwasserversorgung. Die Erschließungsvoraussetzungen wurden geprüft und werden von der Verwaltung bestätigt.

Rechtsgrundlagen:

- § 36 BauGB
- § 34 BauGB

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 – bisheriges Verfahren
- Anlage 2 – ursprüngliches Gesamtkonzept aus dem Jahr 2005
- Auszug aus dem Liegenschaftsregister
- Lageplan

Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss der Stadt Radeburg beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu erteilen.

Abweichender Beschluss:

gez.

Ritter
Bürgermeisterin

gez.

Kröhnert
Bauamtsleiter

gez.

Schirdewan
Sachbearbeiterin

Abstimmungsergebnis:

Stimmenverhältnis:

Ja-Stimmen:

Nein-Stimmen:

Enthaltungen: