

2) Die Genehmigung ergeht mit nachfolgenden Nebenbestimmungen:

2.1. Auflagen:

Allgemein

- a) Es machen sich die nachfolgend geforderten Abstimmungen mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich. Der Bauherr bzw. das beauftragte Planungsbüro kommt zur Abstimmung / Terminvereinbarung ohne Aufforderung auf die Denkmalschutzbehörde zu. Die Ergebnisse werden protokolliert und gelten als Bestandteil der Auflagen dieser denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Baulicher Umgebungsschutz

- b) Die Standsicherheit der auf dem Nachbargrundstück (Dorfplatz 5, Zschortau Flur 2, Flurstück 205) befindlichen Kulturdenkmale darf durch die baulichen Maßnahmen im Bereich des V+E-Planes nicht beeinträchtigt werden.
- c) Dazu werden die von Herrn Becker mit Schreiben vom 21.03.2019 dargelegten „Maßnahmen zur Einhaltung des Denkmalschutzes“ festgeschrieben:
- Abstand des Hauses 1 nun 6,50 m statt 5 m von der Grundstücksgrenze des westlich gelegenen „Denkmalgrundstückes“
 - Führung des Baustellenverkehrs über die rechte (östliche) Seite des Baugrundstückes und
 - Reihenfolge der Errichtung der Häuser wie folgt: Haus 3 beginnend, dann Haus 2 und schließlich Haus 1
 - Hinzuziehung eines Tragwerksplaners zur Absicherung der Standsicherheit des Denkmals an der Grundstücksgrenze
- d) Gleiches gilt für die im Antrag von Herrn Becker vom 27.06.2019 zusätzlich zugesicherten Maßnahmen:
- Erhalt der Rückwand des auf dem Baugrundstück abzubrechenden Gebäudes bis 2 m Höhe (bei Gewährleistung von deren Standsicherheit und Auffüllung des Geländesprunges in diesem Bereich).
 - Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens am Denkmal Dorfplatz 6 (ehemaliges Wohnhaus) vor Beginn der Baumaßnahmen.
- e) Die im Rahmen des Beweissicherungsverfahrens anzubringenden Rissmarken sind kontinuierlich zu überwachen. Bei Anzeichen von neuen Verformungen sind die Bauarbeiten und Baustellenverkehr im Abstand von 15 m zum Denkmal ehemaliges Wohnhaus einzustellen. Die Denkmalschutzbehörde ist umgehend zu informieren. Das weitere Vorgehen ist sodann mit Ihnen, dem Tragwerksplaner, den Denkmaleigentümern und den Denkmalbehörden abzustimmen.
- f) Gemäß Antrag wird im vorderen (südlichen) Bereich die Wand zum Nachbargrundstück erhalten und im hinteren (nördlichen) Bereich ein Zaun mit Sichtschutz errichtet. Die abschließende Behandlung der erhaltenen Wand (Abdeckung, ggf. Verputz) sowie das Fabrikat des neuen Zaunes sind mit der Denkmalbehörde abzustimmen.
- g) Es wird um kurze Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Denkmalschutzbehörde bezüglich der Farbgebung / Materialien von Dach und Fassaden der neuen Gebäude gebeten. Es wird darauf orientiert, sich im traditionellen ortsüblichen Farbspektrum zu bewegen.

Bodendenkmalschutz

- h) Das Landesamt für Archäologie Sachsen (Zur Wetterwarte 7, 01109 Dresden, Herr Dr. Brest-
rich, Fax 0351 8926999) ist vom exakten Baubeginn (Erschließungs-, Abbruch-, Ausschach-
tungs- und/oder Planierarbeiten) mindestens drei Wochen vorher zu informieren. Die
schriftliche Bauanzeige soll die ausführenden Firmen, den verantwortlichen Bauleiter und
deren Telefonnummern benennen.
- i) Im Zuge der Erdarbeiten können sich archäologischen Untersuchungen ergeben. Bauverzöge-
rungen sind dadurch nicht auszuschließen. Den mit den Untersuchungen beauftragen Mitar-
beitern ist uneingeschränkter Zugang zu den Baustellen und jede mögliche Unterstützung zu
gewähren. Die bauausführenden Firmen / Personen sind bereits in der Ausschreibung davon
zu informieren.
- j) Unabhängig davon gilt die Melde- und Sicherungspflicht von Bodenfunden gemäß § 20
SächsDSchG.

2.2. Auflagenvorbehalt:

Die nachträgliche Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen aus wichtigen Gründen
bleibt vorbehalten.

- 3) Für diese Entscheidung werden Verwaltungsgebühren in Höhe von 100 € erhoben. Die Gebühr
ist gemäß beiliegender Rechnung innerhalb der angegebenen Frist an das Landratsamt Nord-
sachsen zu zahlen.

Begründung:

Das Vorhaben betrifft Kulturdenkmale (Bodendenkmal und Umgebungsschutz von Baudenkmalen)
im Sinne von §2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes vom 3.März 1993 (SächsDSchG). Das
SächsDSchG wurde zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.12.2016 (SächsGVBl. S.
630).

Bei dem benachbarten Kulturdenkmal handelt es sich um bauliche Anlagen auf dem benachbarten
Grundstück Dorfplatz 5 in Zschortau. Sie sind wie folgt in der Liste der Kulturdenkmale im Frei-
staat Sachsen registriert:

Objekt-Nr.:	Lage		Gemarkung	Bauwerksname	Datierung
Ortsteil	Straße	Nr.	Flurstück	Kurzcharakteristik	
			Flur		
08974332			Zschortau		
Zschortau	Dorfplatz	5	205	Wohnhaus, Seitengebäude, Scheune, Toranlage und Einfrie- dungsmauer eines Dreiseithofes; regionaltypische Leimbauten, authentisch erhaltenes Zeugnis eines Bauernhofes in zentraler Lage, baugeschichtlich und orts- historisch bedeutend	1731 Dendro (Bauern- haus)
			2		

Die archäologische Relevanz des Vorhabensgebietes ergibt sich aus der Lage innerhalb des mittelalterlichen Ortskernes. Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde im Untergrund angetroffen werden, die Kulturdenkmale im Sinne von §2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes sind.

Nach § 12 Abs. 2 SächsDSchG dürfen bauliche oder garten- und landschaftsgestalterische Anlagen in der Umgebung eines Kulturdenkmals, soweit sie für dessen Erscheinungsbild von erheblicher Bedeutung sind, nur mit Genehmigung der Denkmalschutzbehörde errichtet, verändert oder beseitigt werden.

Nach § 14 Abs. 1 SächsDSchG bedarf der Genehmigung der Denkmalschutzbehörde, wer Erdarbeiten, Bauarbeiten ... an einer Stelle ausführen will, von der bekannt oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale (Bodendenkmale) befinden.

Sie beantragten mit Schreiben vom 27.06.2019 die Erteilung einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung für die im Abschnitt 1 genannten Arbeiten. Bezüglich der Einzelheiten kann auf den Antrag sowie den V+E-Plan „Dorfplatz Zschortau“ einschließlich des bisherigen Schriftverkehrs verwiesen werden.

Die untere Denkmalschutzbehörde ist gemäß § 4 Abs. 1 SächsDSchG die für die Entscheidung über das Vorhaben zuständige Denkmalschutzbehörde. Die Entscheidung ist nach § 4 Abs. 2 im Einvernehmen mit den zuständigen Fachbehörden, hier dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Landesamt für Archäologie, zu treffen. Nach Prüfung der Antragsunterlagen und Herstellung des Einvernehmens können wir die Genehmigung für o.g. Vorhaben erteilen.

Die Genehmigung ergeht mit Nebenbestimmungen (§ 36 VwVfG). Die Auflagen (s. § 36 Abs. 2 Nr. 4 VwVfG) stellen das Vorliegen der für die Erteilung der Genehmigung erforderlichen Voraussetzungen sicher; sie sind erforderlich, um gewährleisten zu können, dass die vorgesehenen Maßnahmen denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen.

Das Vorhaben bedarf auf Grund des baulichen Umgebungsschutzes und der Belange des Bodendenkmalschutzes der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Die denkmalschutzrechtliche Genehmigung bezieht sich insbesondere auf die Vermeidung standsicherheitsgefährdender Einflüsse auf das benachbarte Denkmal, die Gestaltung der Einfriedung der gemeinsamen Grundstücksgrenze zum denkmalgeschützten Gehöft und auf Bodeneingriffe.

Insbesondere das ehemalige Bauernhaus auf dem Nachbargrundstück (1731 datiert !!) ist von hoher baugeschichtlicher Bedeutung, da es sich um eines der wenigen Lehmgebäude mit Lehmstakenfüllung zwischen den Sparren und mit einem Doppeldach handelt. Zurzeit sind nur zwei Gebäude dieser Bauart und diese auch nur im Landkreis Nordsachsen bekannt. Ein drittes befand sich in der Ortslage Werbelin, die durch den Braunkohletagebau devastiert wurde.

Das besagte Gebäude wurde bezüglich der Dachdeckung notgesichert. Das Ziel besteht aktuell darin, die Standsicherheit dieses Gebäudes, bis es einmal grundlegend saniert ist, zu erhalten. Bauliche Aktivitäten im unmittelbaren Umgebungsbereich wie Abbruch des angrenzenden Gebäudes auf dem Baugrundstück, Aushub, Verdichtung und schwerer Baustellenverkehr werden der Standsicherheit des Denkmals im momentanen Zustand nicht zuträglich sein. Nachdem diesbezügliche Bedenken geäußert wurden, wurde von Ihnen zugesichert, den Baustellenverkehr rechts auf dem Baugrundstück zu führen und zunächst die hinteren Häuser fertigzustellen, die Rückwand des abzubrechenden Gebäudes bis auf 2 m Höhe stehen zu lassen, den Geländesprung in diesem Bereich aufzufüllen, einen Tragwerksplaner hinzuzuziehen und eine Beweissicherung am Denkmal durchzuführen. Auf dieser Grundlage wird die denkmalschutzrechtliche Genehmigung erteilt.

Das Denkmal von 1731 ist während der Bauarbeiten zu überwachen (Rissmarken). Sobald Rissbewegungen bzw. neue Verformungen auftreten, sind die Bauarbeiten in einem 15 m- Bereich um

das Denkmal ehemaliges Wohnhaus einzustellen und mit allen Beteiligten das weitere Vorgehen abzustimmen.

Weiterhin sind Abstimmungen zur Gestaltung der Grundstücksbegrenzung zum denkmalgeschützten Grundstück erforderlich.

Ebenso wird um kurze Abstimmung zwischen Bauherrschaft und Denkmalschutzbehörde bezüglich der Farbgebung / Materialien von Dach und Fassaden gebeten. Es wird darauf orientiert, sich im traditionellen ortsüblichen Farbspektrum zu bewegen.

Wegen der archäologischen Relevanz des Bauplatzes ist zu fordern, dass

- der Baubeginn mindestens drei Wochen vorher dem Landesamt für Archäologie bzw. der Denkmalschutzbehörde angezeigt wird. Die rechtzeitige Anzeige soll insbesondere unnötige Verzögerungen vermeiden und dem Landesamt für Archäologie gestatten, ggf. notwendige organisatorische Dispositionen zu treffen.
- sich bei entsprechender archäologischer Befundlage Untersuchungen (und damit Bauverzögerungen) ergeben können. Bodendenkmale stellen Kulturdenkmale im Sinne von § 2 des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes dar. An der Erhaltung bzw. Bergung und Dokumentation besteht i.d.R. ein geschichtliches / wissenschaftliches öffentliches Interesse.
- mit archäologischen Untersuchungen beauftragten Mitarbeitern des Landesamtes für Archäologie Zugang zur Baustelle und Unterstützung gewährt wird. Landesoberbehörden und deren Beauftragte (hier: Landesamt für Archäologie) sind nach § 20 Abs. 4 SächsDSchG berechtigt, Funde zu bergen, auszuwerten und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
- die ausführenden Firmen auf die Meldepflicht von Bodenfunden hingewiesen werden. Die Meldepflicht von Bodenfunden ist im Denkmalschutzgesetz § 20 geregelt.

Auszug § 20 SächsDSchG:

- (1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten, Teile oder Spuren von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass es sich um Kulturdenkmale handelt, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und zu sichern, sofern nicht die zuständige Landesbehörde für den Denkmalschutz mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.
- (2) Anzeigepflichtig sind der Entdecker, der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Leiter der Arbeiten, bei denen die Sache entdeckt wurde. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu einem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Leiter oder Unternehmer der Arbeiten befreit.

Die Gebührenentscheidung ergibt sich aus §1 und §2 ff. SächsVwKG vom 05.04.2019 in Verbindung mit dem neunten Sächsischen Kostenverzeichnis (9.SächsKVZ) vom 21. September 2011, Lfd. Nr. 27 Tarifstelle 3 und 4 (Gebührenrahmen 30 ... 250 €) sowie der Regelung des Bauordnungs- und Planungsamtes des Landkreises zur einheitlichen Berechnung der Gebühren für Leistungen der unteren Denkmalschutzbehörde. Es werden 100 € festgesetzt.

Für Rücksprachen stehen wir gern zur Verfügung.

Hinweise:

- 1) Die Genehmigung erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ihrer Erteilung mit der Ausführung begonnen wurde oder die Ausführung zwei Jahre unterbrochen worden ist. Diese Fristen können auf schriftlichen Antrag bis zu zwei Jahren verlängert werden.
- 2) Eigentümer und Besitzer haben Änderungen der bisherigen Nutzung von Kulturdenkmälern sowie Schäden und Mängel, die an Kulturdenkmälern auftreten und die eine Erhaltung gefährden können, unverzüglich einer Denkmalschutzbe-

hörde anzuzeigen. Ebenfalls ist bei einer Veräußerung eines Kulturdenkmals der Eigentümerwechsel innerhalb eines Monats einer Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

- 3) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Genehmigung der Denkmalschutzbehörde genehmigungspflichtige Handlungen vornimmt oder den in Genehmigungen enthaltenen vollziehbaren Auflagen zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 4) Diese Genehmigung kann widerrufen werden, wenn eine Auflage nicht oder nicht fristgerecht erfüllt wird.
- 5) Diese Genehmigung ersetzt keine ggf. nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften notwendige Genehmigung.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Landratsamt Nordsachsen, Schloßstraße 27, 04860 Torgau oder in den Außenstellen

Fischerstraße 26, 04860 Torgau
Südring 17, 04860 Torgau
Richard-Wagner-Straße 7a , 04509 Delitzsch
Dr. Belian-Straße 4-5, 04838 Eilenburg
Friedrich-Naumann-Promenade 9, 04758 Oschatz

einulegen. Die Schriftform kann durch die elektronische Form ersetzt werden. In diesem Fall ist das elektronische Dokument mit einer qualifizierten digitalen Signatur nach dem Vertrauensdienstegesetz (VDG) zu versehen. Der Zugang für die elektronische Übermittlung ist über die E-Mail-Adresse poststelle@lra-nordsachsen.de eröffnet.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Liebau
Sachgebietsleiter



Anlage
Rechnung

Verteiler
Antragsteller
Landesamt für Denkmalfpflege Sachsen, Herr Noky / Herr Tepper
Landesamt für Archäologie Sachsen, Herr Dr. Brestrich
Akte

Landratsamt Nordsachsen
04855 Torgau
Dezernat III
Untere Denkmalschutzbehörde

Eilenburg, den 17.07.2019

Sachbearbeiter Bauordnungs- und Planungsamt
Untere Denkmalschutzbehörde
Herr Dr. Liebau
Telefon-Nr. (Durchwahl)
03421 - 758 3420

Jens Becker Bau GmbH
Herrn Jens Becker
Am Dorfteich 5
04509 Krostitz/OT Niederrossig

Haushaltsstelle Denkmalschutz
Verwaltungsgebühren
313 523101.00-000

AZ: 2019-03379

Rechnung

Vollzug des Sächsischen Denkmalschutzgesetzes Denkmalschutzrechtliche Genehmigung vom 17.07.2019 nach §§ 12 und 14 SächsDSchG

Sie sind verpflichtet, den Betrag innerhalb einer Frist von **1 Monat** auf das unten aufgeführte Konto zu überweisen.
Bitte geben Sie bei der Einzahlung bzw. der Überweisung unbedingt das Personenkonto / Haushaltsstelle an.
Falls die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden sollte, würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden. Auch im Fall der Einlegung eines Widerspruchs bleiben Sie zur fristgerechten Zahlung verpflichtet, da dem Widerspruch keine aufschiebende Wirkung zukommt.


Rechtsgrundlage

Verwaltungskostengesetz des Freistaates Sachsen (SächsVwKG) vom 05.04.2019 (SächsGVBl. S 245 in Verbindung mit dem Neunten Sächsischen Kostenverzeichnis (9. SächsKVZ) vom 21.09.2011 (SächsGVBl. Jahrgang 2011 Bl.-Nr. 11, Seite 410), Lfd. Nr. 27, Tarifstelle 3 und 4.

Sparkasse Leipzig
IBAN: DE46 8605 5592 2210 0171 17
BIC: WELADE8LXXX

Einzahlungs- betrag	100,00 €
--------------------------------	-----------------

Bei Bankeinzahlungen bzw. Überweisungen bitten wir um Angabe des unten aufgeführten Personenkontos als Verwendungszweck


Dr. Liebau
Sachgebietsleiter

Personen- konto- Nummer	812008402-3022-00
--	--------------------------

