



**Protokoll der öffentlichen Sitzung des
Technischen Ausschusses am
8. September 2022**

Ort: Wilsdruff, Rathaus Wilsdruff, Markt 1

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 19:37 Uhr

Anwesenheit: Andreas Clausnitzer – Beigeordneter
Ludwig Hahn
Jens Henker
Daniel Tamme
Mihai Starke
Tabitha Bleienstein
Tobias Fuchs
Jens Straube
Ronny Haupt
Steffen Christof

Verwaltung: André Börner – Bauamtsleiter
Olaf Böziger – Bauhofleiter
Sylvia Hartung – Bauamt

entschuldigt: Ralf Rother – Bürgermeister
Marco Müller
Lutz Meerstein

Gäste: Ilona Salzmann, Wilsdruff
Rolf Fuchs, Grumbach

Beigeordneter Andreas Clausnitzer begrüßt alle Anwesenden. Er weist darauf hin, dass eine Verletzung von Form oder Frist der Ladung eines Gemeinderatsmitglieds als geheilt gilt, wenn das Mitglied zur Sitzung erscheint und den Mangel nicht spätestens bei Eintritt in die Tagesordnung der Sitzung geltend macht.

Beigeordneter Andreas Clausnitzer stellt die form- und fristgerechte Einladung, die Zurverfügungstellung der Unterlagen und die Beschlussfähigkeit fest und gibt den Hinweis, dass im Amtsblatt der Tagungsort Rathaus Mohorn zu sehen ist, in der Bekanntmachung und an der Anschlagtafel ist der korrekte Tagungsort Rathaus Wilsdruff veröffentlicht worden. Anträge zur Änderung der Tagesordnung liegen keine vor.

Tagesordnung

1.	Protokoll vom 23.06.2022 - Bestätigung	
2.	Anträge nach BauGB, SächsBO - sitzungsfreie Zeit, Information	Vorlage 2022-084-I
3.	Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO	
3.1.	Antrag auf Baugenehmigung/Abweichung: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Teilunterkellerung, Gezinge 6 a (Gestaltungssatzung Wilsdruff)	
3.2.	Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung eines Antennenträgers (Stahlgittermast H = 50,00 m)	
3.3.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses, Landbergweg (Gestaltungssatzung Wilsdruff)	
3.4.	Antrag auf Baugenehmigung: Neubau einer Garage mit Abstellraum, Um- und Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken, Friedhofstraße 10 (Gestaltungssatzung Wilsdruff)	
4.	Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO	Vorlage 2022-085-B
5.	Baumfällgenehmigungen	
6.	Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden	
6.1.	Gemeinde Klipphausen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Drei Höfe“ Langer Weg, OT Gauernitz	
6.2.	Information zu Stellungnahmen während der sitzungsfreien Zeit	
7.	Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen	
8.	Sonstiges	

zu TOP 1 Protokoll vom 23. Juni 2022 - Bestätigung

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 23.06.2022 wurde allen Stadträten fristgerecht vor der Sitzung elektronisch zur Verfügung gestellt. Alle Mitglieder des Technischen Ausschusses haben die Möglichkeit, das Protokoll nochmals zur Kenntnis zu nehmen und es unterschriftlich zu bestätigen.

Das Protokoll wird bestätigt. Es gibt dazu keine Anmerkungen und Rückfragen.

zu TOP 2 Anträge nach BauGB, SächsBO - sitzungsfreie Zeit, Information

Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2022-084-I vor.

In seiner Sitzung am 23.06.2022 ermächtigte der Technische Ausschuss die Verwaltung, die Stellungnahmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m.

§ 69 Abs. 1 SächsBO in der sitzungsfreien Zeit als Angelegenheit der laufenden Verwaltung - ggf. wenn möglich in Abstimmung mit den Ortschaftsräten - abzugeben.

Folgenden Bauanträgen wurde zugestimmt:

1. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung
Neubau einer Doppelgarage mit Carport/Doppelgarage mit Carport anstatt festgesetzter Stellplätze
Mohorn, Kastanienhöhe (M 42/39)

Der Antrag ging am 13.06.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 08.08.2022.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mohorn – Nordhang“ in Mohorn. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Gepplant ist der Neubau einer Doppelgarage mit Carport auf der Parzelle 1.2 des Bebauungsplanes. Für die Parzelle 1.2 sind Stellplätze für das Mehrfamilienhaus der Parzelle 1.1 festgesetzt. Für das Mehrfamilienhaus (Parzelle 1.1, Flurstück 42/20) werden die Stellplätze nicht mehr benötigt. Die weiteren Festsetzungen sind gemäß der dem Antrag beigefügten Anlage „Auswertung der Festsetzungen des Bebauungsplanes“ eingehalten. Dem Befreiungsantrag konnte aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung (Befreiung) städtebaulich vertretbar ist.

Der Ortschaftsrat Mohorn-Grund hat in seiner Sitzung am 08.07.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 12.07.2022 versandt.

2. Antrag auf Baugenehmigung
Errichtung eines Preismastes (L x B x T: 2,2 m x 1,2 m x 1,2 m); Höhe: 6 m
Kesselsdorf, Grumbacher Straße 16 (KD 162/17)

Der Antrag ging am 17.06.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 14.08.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat im Umlaufverfahren am 30.06.2022 zugestimmt mit dem Hinweis „Die Errichtung des Preismastes erfolgte bereits vor ca. 3 Monaten.“ Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 04.07.2022 versandt.

3. Antrag auf Baugenehmigung
Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse, Garage, Abstellfläche und Geländeregulierung
Kleinopitz, Mittelstraße (KL 154/2)

Der Antrag ging am 24.06.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 22.08.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat am 06.07.2022 per Email mehrheitlich zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 07.07.2022 versandt.

4. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung

Neubau eines Lagers und einer Werkhalle „Sachsenmoped“/Überschreitung der maximalen Firsthöhe bezogen auf die vorhandene, natürliche Geländeoberfläche (B-Plan FH: 8,00 m/Planung FH: 8,40 m)
Mohorn, Mohorner Höhe (7) (M 827/17)

Der Antrag auf Baugenehmigung ging am 13.06.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Der Antrag auf Befreiung wurde am 01.07.2022 nachgereicht. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 08.08.2022. Die Frist für den nachgereichten Antrag auf Befreiung endete am 06.09.2022.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Mohorner Höhe“ in Mohorn. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Geplant ist der Neubau eines Lagers und einer Werkhalle. Der Bebauungsplan setzt in Punkt 3 als maximale Firsthöhe 8,0 m fest bezogen auf die vorhandene, natürliche Geländeoberkante. Aufgrund des starken Gefälles des Grundstückes wird die festgesetzte Firsthöhe mit der Planung um 0,40 m überschritten. Eine im Bebauungsplan mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten des Trinkwasserzweckverbandes wird mit dem Bauvorhaben überbaut. Gemäß der Stellungnahme des Trinkwasserversorgers Weißeritzgruppe vom 24.06.2022 wird das ausgewiesene Leitungsrecht von 1997 nicht mehr benötigt und ist damit hinfällig.

Die weiteren Festsetzungen sind, soweit ersichtlich, eingehalten. Dem Befreiungsantrag konnte aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung (Befreiung) städtebaulich vertretbar ist.

Der Ortschaftsrat Mohorn-Grund hat in seiner Sitzung am 08.07.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 12.07.2022 versandt.

5. Antrag auf Vorbescheid

Neubau eines Einfamilienhauses
Herzogswalde, Hauptstraße 44 (Hz 153/2)

Der Antrag ging am 07.07.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 04.09.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Herzogswalde hat im Umlaufverfahren per Email am 14.07.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 14.07.2022 versandt.

6. Antrag auf Baugenehmigung
Errichtung einer Balkonanlage
Oberhermsdorf, Hauptstraße 46 (O 267 a)

Der Antrag ging am 07.07.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 30.08.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat mit der Email am 02.08.2022 mitgeteilt, dass es „seitens der Ortschaftsräte keinen Rücklauf infolge Sommerpause gibt“. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 02.08.2022 versandt.

7. Antrag auf 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 14.10.2021 (AZ: 01836-21)
Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Kleinopitz, Schulstraße 4 d (KL 176/10 –Teil aus 176/5)

Der Antrag ging am 08.07.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 06.09.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Während der Ausführungsplanung wurde der Kniestock von 1,50 m auf 1,75 m erhöht und die Fensterflächen umgestaltet. In der nördlichen und südlichen Ansicht erfolgte eine Reduktion der Fensterflächen und in der westlichen und östlichen Ansicht eine Erweiterung der Fensterflächen.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat mit der Email am 02.08.2022 mitgeteilt, dass es „seitens der Ortschaftsräte keinen Rücklauf infolge Sommerpause gibt“. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 02.08.2022 versandt.

8. Antrag auf 1. Verlängerung des Vorbescheides vom 08.08.2019
(AZ: 00562-19)
Neubau eines Einfamilienhauses/Doppelhauses inklusive Garage/Stellplatz
Kesselsdorf, Oberhermsdorfer Straße (KD 189/2)

Der Antrag ging am 08.07.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 06.09.2022.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 35 (2) BauGB – als Zulässigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich. Die 1. Verlängerung des Vorbescheides wurde rechtzeitig am 05.07.2022 beantragt.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat im Umlaufverfahren am 27.07.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 28.07.2022 versandt.

Folgende Befreiungen (vor Antrag auf Baugenehmigung) wurden erteilt:

1. Antrag auf Befreiung von Festsetzungen
Errichtung eines Anbaus an das Nebengebäude (mit Außenkamin und Außenwhirlpool)/außerhalb der Baugrenze
Kleinopitz, Weißiger Straße 21 (KL 81/15)

Der Antrag ging am 15.06.2022 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 15.08.2022.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Wohnbebauung – Weißiger Straße“ in Kleinopitz. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Am 09.03.2022 wurde der nicht genehmigte, in der Ausführung begonnene Bau der unteren Bauaufsichtsbehörde mitgeteilt. Die Verwaltung wurde durch die untere Bauaufsichtsbehörde am 16.06.2022 informiert, dass „vorab ein Antrag auf Befreiung (zur nachträglichen Genehmigung) eingereicht werden sollte. Die Entscheidung der Gemeinde gilt es abzuwarten, erst bei positivem Ergebnis wird ein Bauantrag mit nachträglicher Genehmigung des Anbaus abgefordert. Bei negativem Ausgang ist ein Rückbau notwendig.“

Der Bebauungsplan Nr. 8 "Wohnbebauung – Weißiger Straße“ setzt fest: „Außerhalb der Baugrenzen sind Nebenanlagen (Schuppen, Abstellräume etc.) im Sinne von § 14 BauNVO nur eingeschossig und bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 15 m² pro Grundstück zulässig. Das beantragte, eingeschossige Bauvorhaben ist eine Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO. Die geplante Überdachung hat eine Grundfläche von ca. 29 m² und soll mit Tragwerk, Außenkamin und Außenwhirlpool errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Randbereich des Bebauungsplanes. Das Bauvorhaben liegt auf der Rückseite der bereits genehmigten Nebenanlage (Gartenhaus, 30 m²) und abgewandt zum einsehbaren öffentlichen Verkehrsweg. Ausgleichsmaßnahmen aufgrund der Stellung der Anlage in der privaten Grünfläche sind im weiteren Antragsverfahren geplant. Die weiteren Festsetzungen sind, soweit ersichtlich, eingehalten.“

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat am 06.07.2022 per Email dem Antrag auf Befreiung mehrheitlich zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 07.07.2022 versandt.

(Isolierte) Befreiungen wurden keine beantragt und keine erteilt.

Herr Clausnitzer fragt, ob bezüglich der Informationsvorlage, die den Stadträten vorlag, Fragen sind. Da dies verneint wird, werden die Bauanträge und die erfolgte Befreiung nicht in der Sitzung nochmals verlesen.

zu TOP 3 Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO

zu TOP 3.1.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/Abweichung „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Teilunterkellerung, Gezinge 6 a (W 208, 207/2, Teil von 160/17)“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung“ Stadtkern Wilsdruff.

Der Antrag auf Abweichung bezieht sich auf § 9 der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung“. Die Gestaltungssatzung gibt in § 9 (1) vor, dass als Dachaufbauten nur stehende einzelne Dachgauben mit u.a. Satteldach mit maximal

einem Fenster zulässig sind und in § 9 (2), dass insbesondere der Abstand zur Traufe und zum First mindestens drei Ziegelreihen betragen muss.

Mit dem Vorhaben werden die Dachgauben als vorgesezte Balkone in der Nordansicht mit jeweils zwei Fenstern geplant. Der Abstand zur Traufe von drei Ziegelreihen entfällt zusätzlich.



Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor und teilt mit, dass in der Nachbarbebauung (Flurstück 626/5, Gezinge 10) bereits ähnliche Dachbalkone in 2015 genehmigt worden sind.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 063/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.2.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung eines Antennenträgers (Stahlgittermast H = 50,00 m) mit Outdoor-technik 1633497 - Wilsdruff BAB4 1, Birkenhainer Höhe (W 1183)“.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist privilegiert nach § 35 (1) Nr. 3 BauGB.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor und teilt mit, dass der Antennenträger - mit seinem Standort nahe der Autobahn - den vorherigen Funkturm ersetzen wird. Der Antrag auf Baugenehmigung wurde von der DFMG Deutsche Funkturm GmbH gestellt, der Betreiber wird die Telekom sein. Derzeit ist noch nicht bekannt, in welchem Frequenzbereich gesendet wird. Frau Bleienstein fragt, ob mit 5G gefunkt wird. Herr

Börner antwortet, dass wir als Gemeinde die bauordnungsrechtliche Zustimmung geben können und dass über Frequenzbereiche und Netze das Landratsamt entscheiden wird.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 064/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 7 Ja/1 Enthaltungen/1 Nein

zu TOP 3.3.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines zweigeschossigen Einfamilienwohnhauses, Landbergweg (W 189)“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung“ Stadtkern Wilsdruff. Ein Antrag auf Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift liegt nicht vor.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor. Es erfolgen keine weiteren Wortmeldungen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 065/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.4.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau einer Garage mit Abstellraum, Um- und Ausbau eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken, Friedhofstraße 10 (W 430/8)“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift „Gestaltungssatzung“ Stadtkern Wilsdruff. Ein Antrag auf Abweichung von der örtlichen Bauvorschrift liegt nicht vor.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor. Herr Tamme fragt, warum mit einem Dach aufgestockt wird. Der Aus-/Umbau erfolgt wegen Wohnzwecken, der Dachspitz wird nicht ausgebaut. Eine Photovoltaikanlage (vom öffentlichen Raum nicht einsehbar) wird auf einer Dachflächenseite installiert.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 066/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4 Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO

Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2022-085-B vor.

zu TOP 4.1.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Wintergartens, einer Terrassenüberdachung und eines Carports, Grumbach, Wilsdruffer Straße 6 d (G 478/24)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag in seiner Sitzung am 29.08.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 067/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4.2.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung (mit Bauantrag für Werbeanlagen)/Befreiung „Neubau eines Büro- und Verwaltungsbaus (A), eines Kopplungsbaus (B) und eines Lager- und Sozialtraktgebäudes (C), Montage von 2 LED-Leuchtschriftzügen (Logo YellowFox)“/geringfügige Abweichung vom Baufenster (Baulinie laut B-Plan), geringfügige Überschreitung der GRZ, Überschreitung der maximalen Traufhöhe, Überschreitung der Vorgaben hinsichtlich Maximalfläche und Maximalhöhe von Nebenanlagen, Abweichung von den Vorgaben hinsichtlich Maximalhöhe sockelloser Einfriedung, Kesselsdorf, Zur Linde 3 (KD 317, 318/1)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Nord) Kesselsdorf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Zur Befreiung werden beantragt eine geringfügige Überschreitung des Baufensters im Norden und Westen des Flurstückes 317 für den Baukörper A und für untergeordnete Nebenanlagen, eine geringfügige Überschreitung der GZR (0,4 im B-Plan/0,42 geplant) und eine Überschreitung der Traufhöhe (7,00 m im B-Plan/9,55 m für das

Bürogebäude, 7,30 m für das Lager- und Sozialgebäude). Begründet wird die Überschreitung durch das erhebliche Nord-Süd-Gefälle. Der Gebäudekomplex ist im südlichen Bereich des Baugrundstückes geplant, sodass das nach Norden ansteigende Gelände die Überschreitung der Traufhöhe optisch ausgleicht. Weiterhin ist beantragt die Befreiung von Punkt 7.19 im B-Plan in Bezug auf die Überschreitung der Maximalgröße der Nebenanlagen je Grundstück und die maximale Traufhöhe mit den geplanten überdachten Fahrradstellplätzen und Carports sowie aus Sicherheitsgründen die Befreiung von Punkt 10 im B-Plan (maximale Höhe sockelloser Einfriedungen 1,50 m im B-Plan/geplant Stabmattenzaun 1,80 m).

Einige Stellplatzflächen im Süden - ausgeführt als Betonökopflaster BK 0,3 - liegen in der Grünfläche des Bebauungsplans. Im Ausgleich dazu werden zusätzliche Grünflächen im Baufeld geschaffen. Für den Rückbau von Gebüschfläche im Norden (Stellplatzbereich) erfolgen Ersatzpflanzungen gemäß § 10 der Gehölzschutzsatzung Wilsdruff.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (2) BauGB befreit werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit etc. die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes werden nicht berührt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Beteiligung der Nachbarn gemäß § 70 SächsBO wird durch die untere Bauaufsichtsbehörde bearbeitet. Den Antragsunterlagen lag eine Zustimmung des Nachbareigentümers bei.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 29.08.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 068/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4.3.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Umbau eines ehemaligen Wohn- und landwirtschaftlichen Gebäudes zu einem Einfamilienwohnhaus (Sanierung und Umbau EG, Anbindung DG, Anbau Balkonanlage), Blankenstein, Dorfstraße 53 a (BL 14)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für den Bereich des Bauvorhabens nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit

innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Hofanlage steht nicht unter Denkmalschutz.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag in seiner Sitzung am 29.08.2022 zugestimmt mit der Anmerkung: „Frau Görnitz (Verwandtschaft) und Herr Reinhardt (Planer) traten von der Beschlussfassung zurück“.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 069/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

Information: Rücknahme des Antrages während des Verfahrens

Antrag auf Vorbescheid „Neubau eines Wintergartens/Gewächshauses, Braunsdorf, Maxim-Gorki-Straße 25 a (BR 209/7)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Am 20.02.2022 wurde der o.g. Antrag bereits gestellt, jedoch inklusive eines Kamins. Am 29.04.2022 wurde der Antrag auf Vorbescheid durch die untere Bauaufsichtsbehörde abgelehnt, weil das Vorhaben aufgrund des Kamins immissionsschutzrechtlichen Vorschriften widersprach. Der hiermit neu gestellte Antrag auf Vorbescheid betrifft den Wintergarten und das Gewächshaus erneut ohne Kamin.

Mit Eingang am 17.08.2022 wurde die Verwaltung informiert, dass der Antrag durch den Bauherrn zurückgezogen worden ist.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf wurde am 24.08.2022 durch die Verwaltung über die Rücknahme des Antrages auf Vorbescheid in Kenntnis gesetzt. In der Sitzung des Ortschaftsrats am 29.08.2022 wurde über das Bauvorhaben und die Rücknahme des Antrages auf Vorbescheid informiert.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Eine Beschlussfassung und die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde sind daher nicht erforderlich.

zu TOP 4.4.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Betriebsgebäudes Obsthof „Beerenbunt“ mit Lagerung, Kühlung und Versand, Helbigsdorf, Talstraße 2 d (H 23/8)“.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB zulässig. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 1 - 8 BauGB (alternativ) erfüllt sind.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 19.08.2020 vor. Das Betriebsgebäude Obsthof „Beerenbunt“ dient einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung. Öffentliche Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

Die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wird durch die Genehmigungsbehörde (untere Naturschutzbehörde) - soweit erforderlich - nachgefordert und fachlich bewertet. Flächen mit naturschutzrechtlichen Schutzgebietskategorien sind nicht betroffen.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag in seiner Sitzung am 29.08.2022 mit zwei Gegenstimmen zugestimmt. Der Ortschaftsrat gab dazu folgende Hinweise: „Herr Arnswald trat von der Beschlussfassung zurück. Dem Ortschaftsrat wurde eine ablehnende Stellungnahme der Miteigentümer zum Vorhaben übergeben. Wir empfehlen, dass vor Erteilung der Baugenehmigung eine privatrechtliche Klärung erfolgen sollte. Dem Ortschaftsrat wurde mitgeteilt, dass der Bauherr wohl mit dem Bauvorhaben begonnen habe.“

Bezugnehmend auf das der Stellungnahme anhängige Schreiben der Miteigentümer gibt die Verwaltung zur Information, dass sie auf Inhalte des bekannten Schreibens, welche als Anlage der Stellungnahme des Ortschaftsrates beigelegt war, in ihrer Email am 09.08.2022 an die Miteigentümer geantwortet hat, dass privatrechtliche Angelegenheiten im Zuge des Bauantragsverfahrens nicht relevant sind. Es liegt ein positiver Vorbescheid zum Bauvorhaben vor. Auf den ergänzten inhaltlichen Hinweis der Miteigentümer an den Ortschaftsrat, dass der Bauantrag keine Maßnahmen zum Schallschutz ausweist, ist mitzuteilen, dass dem Bauantrag ein Schallschutznachweis als notwendige Bauvorlage beigelegt war. In Bezug auf den Hinweis der Miteigentümer, dass noch keine Einrichtungen zur Abwasserbehandlung berücksichtigt worden sind, informiert die Verwaltung, dass derartige Anlagen im Antragsverfahren Gegenstand der Prüfung sind und der Bauherr am 02.08.2022 eine Nachforderung der Verwaltung bezüglich der gesicherten Erschließung erhielt.

Die Erschließung ist - gemäß den im Verfahren nachgereichten Unterlagen bezüglich der Ver- und Entsorgung der Medien und der Löschwasserversorgung - gesichert.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 070/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4.5.

Es liegt der Antrag vor auf 5. Verlängerung des Vorbescheides vom 14.08.2015 „Errichtung einer Bergehalle in Leichtbauweise für landwirtschaftliche Zwecke, Grumbach, Limbacher Straße (G 721)“.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB zulässig. Die 4. Verlängerung ist bis zum 19.08.2022 datiert.

Die 5. Verlängerung wurde rechtzeitig am 05.08.2022 (Posteingang im LRA am 08.08.2022) beantragt. Der Antragsteller begründet den Antrag auf Verlängerung mit dem weiterhin bestehenden Interesse, das Bauvorhaben in wirtschaftlich sinnvoller Weise umzusetzen. Dies sei angesichts der aktuellen Entwicklung der Energiepreise derzeit nicht möglich.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag in seiner Sitzung am 29.08.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 071/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4.6.

Es liegt der Antrag vor auf 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 24.02.2022 (AZ: 02773-21) „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen hier: Änderung der OK FFB von 293,60 m auf 293,45 m, Kaufbach, Zur Windmühle 5 (K 36/2)“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für den Bereich des Bauvorhabens nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Mit dem 1. Nachtrag wird die Änderung der Oberkante des Fertigfußbodens von 293,60 m auf 293,45 m beantragt.

Der Ortschaftsrat Kaufbach hat dem Antrag im Umlauf am 29.08.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 072/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 4.7.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau einer Dreifachgarage, Kleinopitz, Saalhausener Straße 21 (KL 296)“.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Durch die Ergänzungssatzung „Saalhausener Straße“ in Kleinopitz (Flurstück 297) wird die davon südlich gelegene Wohnbaufläche (Flurstück 296), in welcher das Bauvorhaben geplant ist, zum bauplanungsrechtlichen Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Diese Zulässigkeit wurde durch die Genehmigungsbehörde bereits geprüft.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat sich bezüglich des Antrages in seiner Sitzung am 29.08.2022 von der Abstimmung enthalten mit folgender Begründung: „Bitte die Zulässigkeit der Grenzbebauung prüfen, Standort Garage im Sinne der Erhaltung der Linden prüfen“. In der dazugehörigen Email wurde durch den Ortschaftsrat weiterhin mitgeteilt: „Zum Bauvorhaben kann leider keine Beurteilung erfolgen, da aus unserer Sicht das Vorhaben dem § 6 (8) SächsBO nicht entspricht. Trifft das zu, wäre selbstverständlich auch die Notwendigkeit der Fällung zu prüfen.“

Bezugnehmend auf die o.g. Begründung der Enthaltung des Ortschaftsrates gibt die Verwaltung zur Information, dass in einem Telefonat am 25.08.2022 die Genehmigungsbehörde die Verwaltung informiert hat, dass das Bauvorhaben noch unter Kleingaragen (95 m²) fällt, eine Seite der Grundstücksgrenze straßenbegleitend (unter 9 m) verläuft und die andere Seite bis 9 m an der Grundstücksgrenze liegt. Damit sind die Vorgaben des § 6 (8) SächsBO für das Bauvorhaben eingehalten.

Die Prüfung einer Baumfällgenehmigung ist getrennt von der baurechtlichen Prüfung.

Mit einer weiteren Email am 30.08.2022 stimmte der Ortschaftsrat dem Bauvorhaben zu, gab aber zu bedenken, dass der Standort aufgrund der großen Grundstücksgröße geändert werden sollte, um die Linden zu schützen. (Hinweis: gemäß Fällungsantrag handelt es sich als Baumart um zwei Linden, eine Kastanie und eine Pflaume.) Die Verwaltung antwortete dem Ortschaftsrat, dass die Bebaubarkeit des Flurstückes nur unterhalb des Geltungsbereiches der Ergänzungssatzung „Saalhausener Straße“ in Kleinopitz (Flurstück 297) mit der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB möglich ist und eine Verschiebung nur nach Süden möglich wäre, wo sich aber ebenfalls derzeit Bäume befinden.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 073/2022

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde.

Abstimmungsergebnis: 4 Ja/4 Enthaltungen/1 Nein

zu TOP 5 Baumfällgenehmigungen

Es liegen keine Baumfällgenehmigungen vor.

zu TOP 6 Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden

zu TOP 6.1. Gemeinde Klipphausen, Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Drei Höfe“ Langer Weg, OT Gauernitz

Die Belange der Stadt Wilsdruff werden nicht berührt. Der Gemeinde Klipphausen wird viel Erfolg bei der Umsetzung gewünscht.

zu 6.2. Information zu Stellungnahmen während der sitzungsfreien Zeit

Während der sitzungsfreien Zeit gingen ein:

1. Bebauungsplan Nr. 12 „Am Sportzentrum II Halsbrücke
2. Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Wurgwitz“ Große Kreisstadt Freital
3. 5. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Klipphausen“/6. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen

Die Belange der Stadt Wilsdruff werden durch die unter Punkt 1 und 2 genannten Bebauungspläne nicht berührt. Der Gemeinde Klipphausen sowie der Kreisstadt Freital wurde viel Erfolg bei der Umsetzung gewünscht.

In Bezug auf die 5. Änderung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Klipphausen“/6. Änderung Flächennutzungsplan der Gemeinde Klipphausen (Punkt 3) wurden mit dem Schreiben vom 02.08.2022 durch die Stadt Wilsdruff auf der Grundlage von § 2 Absatz 2 Satz 2 BauGB Bedenken erhoben. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von gesamt 76,5 ha und die Realisierung soll in drei Abschnitten erfolgen. Grundsätzlich steht die Stadt Wilsdruff einer maßvollen Erweiterung des Gewerbeparks Klipphausen positiv gegenüber. Die in den vorliegenden Planungen beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung ist aus Sicht der Stadt keine maßvolle Gewerbeflächenentwicklung. Man könnte vermuten, dass hier eine Angebotsplanung vorgenommen werden soll. Das entspricht jedoch nicht den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung. Aus Sicht der Stadt Wilsdruff geht diese Planung in seiner ganzen Größe am Grundgedanken der regionalplanerischen Einordnung und Systematisierung vorbei.

Herr Clausnitzer informiert, dass eine gesicherte Trinkwasserversorgung von Wilsdruff nach Klipphausen durch den ETBH schwierig nachweisbar sein wird, da der Wasserbedarf - zumindest durch den ETBH - nicht abgesichert werden kann, insbesondere in Spitzenzeiten, da die Leitungskapazität (Rohrdimension) dies nicht hergibt. Die gesicherte Trinkwasserversorgung wäre nur über eine neue Leitung und damit mit einer Erhöhung der Wasserbezugsmenge ab Pumpwerk Altfranken denkbar. Die gesicherte Abwasserentsorgung ist derzeit noch nicht einschätzbar. Herr Starke sieht die gesicherte Entsorgung des Regenwassers als Problem an. Herr Fuchs gibt zu bedenken, dass, wenn wir als Gemeinde Wilsdruff selbst bauen, sollte einer anderen Gemeinde dies gerechter Weise auch gestattet werden. Herr Clausnitzer erwidert, dass bei der Stellungnahme der Stadt bezüglich der Bauleitplanungen von Nachbargemeinden zunächst nur nach dem Grundsatz der raumordnerischen Planung und der Angemessenheit bewertet wird. Herr Tamme fragt, wie viel Gewicht der Einspruch der Stadt hat. Herr Börner informiert, dass die Planung der

Nachbargemeinde nicht abgelehnt worden ist, sondern nur Bedenken seitens der Stadt geäußert worden sind. Die Stellungnahme dient der Prüfung des Vorhabens. Herr Christof fragt nach, ob es bereits Firmen gibt, die sich niederlassen wollen auf dem geplanten Gebiet und ob es überhaupt Bedarf von Firmen für dieses Gewerbegebiet in der derzeitigen Situation gibt. Herr Börner antwortet, dass sich einige, bereits ansässige Firmen erweitern wollen (8 ha - 10 ha) und über den Rest ist nichts bekannt. Auf die Frage von Herrn Starke, ob bereits Bauanträge vorliegen, erwidert Herr Börner, dass es erst nur um eine Fläche geht, die entwickelt werden soll.

zu TOP 7 Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen

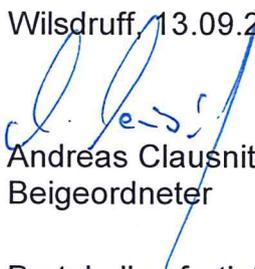
Es wurden keine Bauleistungen und keine Lieferleistungen vergeben.

Zu TOP 8 Sonstiges

Herr Clausnitzer informiert über das anstehende Sommerfest im Rittergut.

Beigeordneter Andreas Clausnitzer beendet 19:37 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Wilsdruff, 13.09.2022



Andreas Clausnitzer
Beigeordneter

Protokoll gefertigt: Sylvia Hartung

bestätigt:



André Börner
Bauamtsleiter