

Bekanntmachung

gemäß Bekanntmachungssatzung der Stadt Wilsdruff vom
24.06.2016

Die nächste öffentliche Stadtratssitzung findet am

Donnerstag, 19.03.2026, 19:00 Uhr

im Dorfgemeinschaftshaus Braunsdorf, OT Braunsdorf, Ernst-Thälmann-Str. 29, 01723 Wilsdruff
(barrierefrei) statt.

Tagesordnung

1.	Begrüßung und Feststellung der Tagesordnung	
2.	Bestätigung Protokoll des Stadtrates vom 05.02.2026	
3.	Informationen	
4.	Bürgeranfragen	
5.	Nachrücken eines Stadtratsmitgliedes	Vorlage 2026-048-B
6.	LZP – Lebendige Zentren Einzelmaßnahme „Errichtung Spielplatz Lunapark“, Neumarkt Wassererlebnis „Wilde Sau“ – Entwurf, Entscheidung, Variante	Vorlage 2026-034-B
7.	Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für das Gebiet „Innenstadt“ – Grundsatzbeschluss	Vorlage 2026-035-B
8.	Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“ - Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss	Vorlage 2026-045-B
9.	Vergabe von Bauleistungen für die Außensportanlage der Grundschule Mohorn	Vorlage 2026-046-B
10.	Vergabe von Bauleistungen für den Zschoner Ring in Kesselsdorf, 2. BA	Vorlage 2026-047-B
11.	Verabschiedung und Amtseinführung Bürgermeister/in	Vorlage 2026-043-B
12.	Spendenannahme und deren Verwendung	Vorlage 2026-044-B
13.	Sonstiges	

Wilsdruff, 11.03.2026

Ralf Rother
Bürgermeister



Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10677

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-048-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Vorlage 2026-048-B Nachrücken eines Stadtratsmitgliedes

Beschlussvorschlag

1. Keine Hinderungsgründe für eine Mandatsübernahme bei Herrn Ronny Plenio festzustellen.
2. Das Nachrücken von Herrn Ronny Plenio als Mitglied des Stadtrates festzustellen.
3. Herrn Ronny Plenio in den Technischen Ausschuss zu bestellen.

Begründung

In der Sitzung des Stadtrates am 05.02.2026 wurde bei Stimmengleichheit die Feststellung eines wichtigen Grundes zur Ablehnung einer ehrenamtlichen Tätigkeit bei Herrn Ronny Plenio abgelehnt. Kernpunkt der Diskussion bildete der inhaltlich sehr übersichtlich gehaltene Antrag von Herrn Plenio.

Aufgrund dieser Entscheidung verbleibt Herr Plenio der ehrenamtlichen Tätigkeit als Stadtrat weiterhin verpflichtet. Herr Plenio wurde dies mit Schreiben vom 19.02.2026 mitgeteilt. Eine Rückmeldung dazu erfolgte von Herrn Plenio nicht.

Herr Plenio wurde daraufhin mit Bescheid vom 12.03.2026 zur Mandatsübernahme verpflichtet. Herr Plenio wurde zur Sitzung eingeladen. Ferner wurden ihm die für die Sitzung erforderlichen Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Der Stadtrat muss die erforderliche Anzahl an Mitgliedern entsprechend § 29 Abs. 2 SächsGemO aufweisen. Herr Plenio bildet aufgrund der Ablehnung der Feststellung eines wichtigen Grundes die nächstfolgende Ersatzperson, welche entsprechend § 34 Abs. 2 SächsGemO nachrückt.

Ferner ist bei Herrn Plenio die Feststellung des Nichtvorliegens eines Hinderungsgrundes erforderlich. Hintergründe sind nicht ersichtlich und müssten, sofern vorhanden, durch Herrn Plenio dargelegt werden.

Wilsdruff, 12.03.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/5386

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-034-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

LZP - Lebendige Zentren
Einzelmaßnahme „Errichtung Spielplatz Lunapark“, Neumarkt
Wassererlebnis „Wilde Sau“ – Entwurf, Entscheidung Variante

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff bestimmt die Variante 3A zur Ausführung.

Begründung

Mit dem Wassererlebnis Wilde Sau wird aus dem SEKO bzw. dem Ergebnis einer Bürgerumfrage der Wunsch, einen weiteren Spielplatz und zusätzliche Begrünung an einem attraktiven innerstädtischen Standort zu planen, aufgegriffen.

Aufgrund der Lage und in Abgrenzung zum Spielplatz Am Stadtpark und Ringstraße bzw. Am Wasserhäuschen sollen im Spielbereich die Themen Wasser, Mühle und Möbelstadt („Küchentisch mit herausziehbarem Aufwaschtisch“) funktionell sowie gestalterisch aufgegriffen werden.

Anfang 2024 wurde die Vorplanung beauftragt. Nach Baugrunduntersuchung, Vermessung und Klärung verschiedener Eckdaten gab es erste Varianten.

Einbezogen wurden angrenzende kommunale Grundstücke. Im Anschluss an einen privaten Garten ergänzt bereits ein Naschgarten den vorhandenen Gehölzbestand. Dafür wurden am 1. Dezember 2024 fünf Obstbäume sowie fünf Beerensträucher gepflanzt.

Der Stadtrat wurde Ende 2025 in öffentlicher Sitzung am 6. November (TOP 4) informiert, dass die Planung mit den eingereichten Gestaltungsideen fortgeführt wird. Dazu wurden mit 3 Planungsbüros Gespräche geführt, um entsprechende Planungsangebote zu erhalten.

In öffentlicher Sitzung am 11. Dezember wurde der Stadtrat in Kenntnis gesetzt, dass die Gespräche stattgefunden haben und die Verwaltung nach sorgfältiger Prüfung aller vorgelegten Angebote das günstigste Angebot beauftragt hat. Es wurde in Aussicht gestellt, den Entwurf im Technischen Ausschuss am 29. Januar 2026 zu besprechen und im Stadtrat am 5. Februar 2026 vorzustellen.

Es sind folgende Funktionsbelange zu berücksichtigen:

- Zugang zur „Kernzone“ vom Lunapark aus und vom Fußweg aus Südosten sowie von der Straße Neumarkt beiderseits
- sinngemäße, optimierte Wegeführung des querenden Fußweges
- Prognose zu Nutzungsintensitäten und entsprechende Breiten-/Befestigungskonzeption
- Zufahrt Wohngebäude Neumarkt 26, Erreichbarkeit für Rettungsdienste, ggf. Ver-/Entsorgungsdienste
- Schaffung von 6 öffentlichen Stellplätzen an der Straße Neumarkt
- Abgrenzung relevanter privater Anlieger, Prüfung Sichtschutz-/Schutzoptionen
- Abgrenzung aller Spiel- und Bewegungsabläufe gegenüber dem Verkehrsraum ggf. durch geeignete Barriere-Maßnahmen (Hecken, Durchlaufschutz etc.)
- Schaffung von dynamischen Zonen und Ruhezeiten
- Schaffung von definierten Spielbereichen für unterschiedliche Altersgruppen
- Einbeziehung der natürlichen Umgebungscharakteristik
- Verwendung von regionaltypischen Materialien
- Berücksichtigung Hochwasser bei der Materialauswahl und topografischen Gestaltung sowie Wiederherstellungsaufwendungen nach Hochwasserfall
- komplette Erfassung und Sicherung Medien und ggf. Neuordnung bei Kollision an gestalterischen Schwerpunktf lächen
- Diskussion Freileitungsthematik
- Neuordnung Vegetation unter Berücksichtigung der Pflege der Spieloberflächen (Laub, Früchte etc.)
- Einbeziehung betriebswirtschaftlicher Aspekte (Optimierung Pflege-/Wartungskosten) inkl. Wartungszufahrten für Sandreinigung oder -tausch sowie spezieller Wartungsanforderungen

Im Ergebnis der Funktionsanalyse wurde die Wegeführung des Vorentwurfs korrigiert. Es erscheint sinnvoller, den Weg aus dem nordwestlich gelegenen Lunapark direkter in Richtung des Fußweges im Südosten zu führen. Damit reduziert sich der Anteil Fußweg, der die Verkehrsfläche nutzt.

Für Besucher, die über die Straße Neumarkt zum Gelände kommen, ist die Mitbenutzung der Zufahrt zum Neumarkt 26 geplant. Dies gilt gleichermaßen für die Fußgänger, die den Weg in Richtung Südosten erreichen wollen.

Das Verkehrsaufkommen ist auf der Zufahrt gering. Durch eine entsprechende Belagsgestaltung kann der Vorrang für Fußgänger deutlich gemacht werden.

Mit dieser Wegeführung können die neu zu schaffenden Stellplätze an der Straße Neumarkt im Zusammenhang gebaut werden.

Das Flurstück Neumarkt 22 soll durch Bepflanzung abgegrenzt und damit die Privatsphäre der Eigentümer gewürdigt werden.

Auch gegenüber den privaten Flächen des Neumarkt 26 ist eine Abgrenzung und ein damit verbundener Durchlaufschutz angedacht. Dies gilt gleichermaßen für die Rücklage der neu zu schaffenden Stellplätze. Eine entsprechende Sicherung kann durch eine mehrstufige Bepflanzung erreicht werden, ggf. unterstützt durch eine moderate Geländemodellierung.

Um den Kreuzungsbereich mit der Zufahrt des Neumarkt 26 zu markieren, ist die Überlagerung des Wegebela ges für den Fußweg über den Straßenbelag wie auch eine gute Einsehbarkeit zu schaffen.

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2026 keine abschließende Entscheidung zu den 3 vorgestellten Varianten getroffen und weitere Anregungen und Vorschläge vorgetragen.

Die neue Variante mit der Bezeichnung 3A liegt nunmehr vor und wurde hinsichtlich ihrer Spiel- und Flächennutzungseffektivität hin überprüft. Sie ist als Vorzugsvariante zu betrachten und weitere Diskussionsgrundlage.

Nachdem der Stadtrat eine zielführende Variantenentscheidung getroffen hat, aktualisiert das Planungsbüro den Entwurfsstand.

Auf dieser Grundlage werden die notwendige Genehmigungen eingeholt bzw. beantragt. Parallel zu den Genehmigungsverfahren wird das Planungsbüro die Ausführungsplanung (LP 5) und ebenso die Ausschreibungsbearbeitung (LP 6) beginnen.

Die Ausgabe des Leistungsverzeichnisses soll planmäßig in der KW 18 2026 (Ende April) erfolgen. Bei einer Laufzeit von 4 Wochen für die Einholung der Angebote wäre die LP 7, die Auswertung der Angebote und die Erstellung des Vergabevorschlages für die KW 24 2026 (Mitte Juni) vorgesehen, so dass eine Vergabe im Technischen Ausschuss am 18.06.2026 oder am 25.06.2026 im Stadtrat möglich ist.

Bei einer anzunehmenden Bauzeit von 10 bis 12 Wochen würde der Spielplatz sowie die geplanten Verkehrs- und Wegeflächen Ende Oktober 2026 fertiggestellt.

Die Variante wird von der Planerin Frau Jahn vorgestellt und erläutert. Diese sowie ein Erläuterungsbericht sind dieser Beschlussvorlage als Anlage beigefügt.

Der Technische Ausschuss wird in seiner Sitzung am 12. März 2026 dazu vorberaten.

Wilsdruff, 11. März 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

12.03.26 *Dahn*
GARTEN + FREIRAUM
Dipl.-Ing. Dörte Jahn
Chemnitz Str. 14
D-09599 Freiberg
Tel. +49 177 5723 609

VARIANTE 3A (Akt.)



1. Aufgabenstellung

Auf dem Gelände südöstlich des Lunaparks im Herzen der Stadt Wilsdruff soll ein öffentlicher Spielplatz erreicht werden. Zu beplanen sind die Flurstücke 388/4 und 389 am Neumarkt. Einbezogen werden die kommunalen Flurstücke 390, 388/9 und 395/2

Die Flächengröße beträgt insgesamt ca. 3.055 m², davon entfallen auf die Kernzone ca. 1.650 m².

Ziel ist die Herstellung eines zentrumsnahen, öffentlichen Treffpunktes mit Aufenthalts- und Spielangeboten für verschiedene Altersgruppen.

Vorerst geplant sind

- Wasserspielanlage
- Kletterspielbereich
- Schaukeln
- Sandspielfläche
- Ruhezonen zum Verweilen
- Fahrradabstellplätze
- Barrierefreie Wege (Durchgang Fußweg)
- Standortgerechte und funktionale Begrünung inkl. Entnahme von Gehölzen und Ersatzpflanzung
- 6 Stellplätze entlang der öffentlichen Straße Neumarkt (Neuordnung)
- Zufahrt zum Wohnhaus Neumarkt 26 inkl. Rettungsweg
- Überarbeitung der Fläche südlich der Kernzone und ggf. Erschließung zur naturnahen Nutzung
- Neuordnung des Medienbestandes bzw. Aktualisierung

Die Stadt Wilsdruff nutzt zur Finanzierung hierfür das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ).

2. Geschichte

Auf dem Flurstück 388/4 befand sich die sogenannte Ratsmühle. Diese wurde seit Ende des 19. Jahrhunderts als Sägemühle mit beigeordneter Tischlerei genutzt. Hierfür wurde das Fließgewässer Wilde Sau für die Mühle nutzbar gemacht.

Das Sägewerk arbeitete in Lohnarbeit. Aufgrund der guten Entwicklung wurde Ende des 19. Jahrhunderts ein Fabrikgebäude erreicht, in der die „1. Wilsdruffer Möbeltischlerei“ eröffnet wurde. Die Entwicklung der

Möbeltischlere führte dazu, dass die Stadt Wilsdruff als Möbelstadt bezeichnet wurde.

Der Name „Ratsmühle“ hat sich bis heute erhalten.



Abb.: Historische Aufnahme der Ratsmühle ([stadtrundgang_druck, www.wilsdruff.de/media](http://stadtrundgang_druck.www.wilsdruff.de/media))



Abb.: Günther Rapp, Mühlenarchiv Rapp, 1983.05.29 ([Deutsche Fototehek, www.deutschefotothek.de/documents/obj70502154](http://DeutscheFototehek.www.deutschefotothek.de/documents/obj70502154))

Die Fabrik wurde nach 2006 abgebrochen.

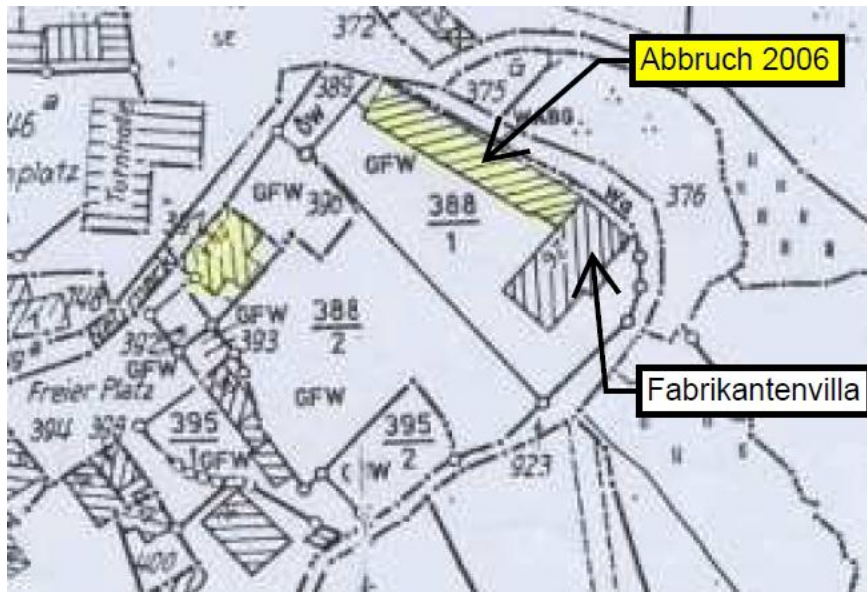


Abb.: Abbruchzeichnung, Übernahme aus dem Vorentwurf Büro Landschaftsarchitektur Frase, 2024



Abb.: Bernhard Einert: Wilsdruff, Lunapark. Blick über den Bach "Wilde Sau" zur Nikolaikirche, 1992 ([Deutsche Fotothek, www.deutschefotothek.de/documents/obj90090799](http://www.deutschefotothek.de/documents/obj90090799))

3. Planungsgrundlagen

3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in Zentrumsnähe der Stadt Wilsdruff. Der Neumarkt ist ein städtischer Bereich mit eher niedriger Altbebauung. Die baulichen Strukturen haben sich im späten 18. Und 19. Jahrhundert im Umfeld der Kernstadt entwickelt.

Das Plangebiet besteht aus den kommunalen Flurstücken 388/4, 388/9, 389, 390 sowie 395/2.

Im Nordwesten grenzt eine öffentliche Grünanlage an das Plangebiet, der sogenannte Lunapark.



Abb.: Auszug aus dem Luftbild, Quelle [Neumarkt - Google Maps](#)

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 3.055 m², davon entfallen auf das planungstechnisch relevante Kerngebiet ca. 1.650 m².

3.2 Historische Karten

Die nachfolgenden Auszüge aus historischen Karten des Stadtgebietes Wilsdruff zeigen eine frühzeitige Bebauung des Areals, welches als Ratsmühle bzw. Rathsmühle bezeichnet wurde.

Auch ist in allen Karten erkennbar, dass ein Mühlgraben angelegt und über den Teich im Süden gespeist wurde, vermutlich unabhängig von den Gewässern Kaufbach und Wilde Sau.

Erhalten geblieben ist bis heute die ehemalige Fabrikanten-Villa, Neumarkt 26 auf der Ostseite im Gewässerbogen der Wilden Sau. Dieses Gebäude ist denkmalgeschützt.



Abb.: Ausschnitt ? Anger: Grundriss der Stadt Wilsdruff, ca. 1:3 000, Handzeichnung, 1785, 1785, Ausschnitt, w= Ratsmühle ([Deutsche Fotothek, www.deutschefotothek.de/documents/obj70301705](http://www.deutschefotothek.de/documents/obj70301705))



Abb.: Ausschnitt Meilenblatt von Sachsen, Berliner Exemplar, Wilsdruff, Grumbach, Braunsdorf, Herzogswalde, Pohrsdorf, Fördergersdorf. Blatt 234 aus: Meilenblätter von Sachsen, 1785 ([Deutsche Fotothek](http://www.deutschefotothek.de/documents/obj70301497/df_dk_0002234), www.deutschefotothek.de/documents/obj70301497/df_dk_0002234)



Abb.: Ausschnitt Äquidistantenkarte 65 : Section Wilsdruff, 1890 ([Deutsche Fotothek](http://www.deutschefotothek.de/documents/obj71055572), www.deutschefotothek.de/documents/obj71055572)

Die historische Kartenlage zeigt die konsistente Bebauung auf dem Gelände. Außerdem ist ersichtlich, dass der zum Betrieb der Mühle notwendige Mühlgraben noch Ende des 19.Jh. vorhanden war.

3.3 Baugrund

Zur Bewertung des Baugrundes als Planungsgrundlage liegt ein Geotechnischer Bericht des IBU Pabst vom 19.07.2024 vor.

Zum Aufschluss der Untergrundverhältnisse sind 5 Rammkernbohrungen (RKB) ausgeführt worden. Es erfolgte außerdem die Beprobung des Asphalttes (AP).

Untersucht wurde nach LAGA TR-Boden 2004 sowie im Sinne einer Voruntersuchung nach Ersatzbaustoffverordnung. Schichtbezogen wurden Mischproben zusammengestellt. Der natürliche Wassergehalt nach DIN EN ISO 17892-1 sowie die Kornverteilung nach DIN EN ISO 17892-4 wurden untersucht.

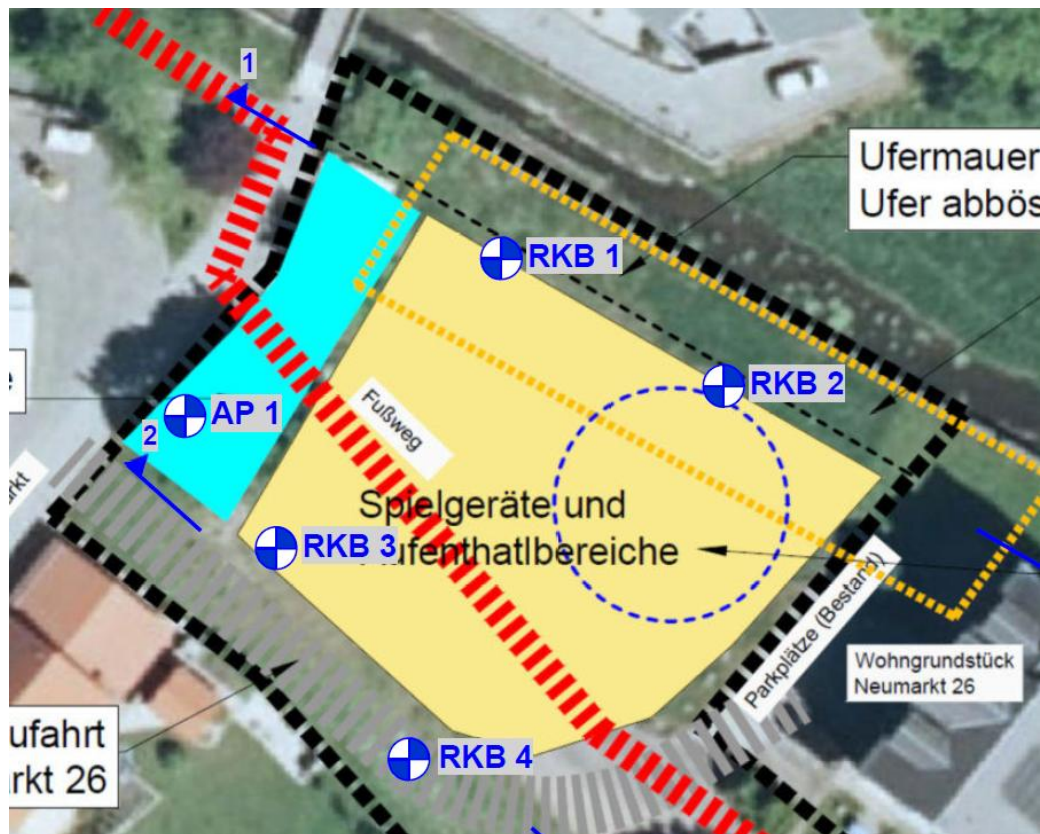


Abb.: Lage der RKB – Auszug aus Lageplan, Anlage 2 IBU Pabst

Bodenverhältnisse & Homogenbereiche:

Unter einer allgemein 10-20cm starken Mutterbodenschicht (Homogenbereich 1) folgt bei den RKB 1-4 Auffüllmaterial bis zu einer Tiefe von 0,6 bis 1,3m unter OK Gelände aus sandigen, teilweise schwach schluffigen Kiesen mit stark wechselnden Steinanteilen (HB 2a). Darunter wechseln wenig mächtige Horizonte aus Schluff sich mit sandigen Kiesen in RKB 1 und 2 ab. Die Kiesschichten sind hierbei Auffüllungen (HB 2a).

Die RKB 3 und 4 zeigen ein ähnliches Bild. Unterhalb einer 60 bis 100cm starken sandig-tonigen Schluffzone (HB 2b) folgt sandiger bis toniger Kies (HB 4).

In RKB 5, welche sich südwestlich im derzeit unbeplanten Bereich befindet, folgt auf den Mutterboden eine bis zu 2,9m starke sandige Schluffschicht (HB 3) die sandige-schluffige Kiesschicht (HB 4).

Der gesamte Untergrund wird aus dem Kieshorizont gebildet, der mehr oder weniger hoch ansteht. Dieser Kies ist sandig bis stark sandig, teilweise schwach steinig, teilweise schwach schluffig.

Alle Bohrungen mussten vor dem Erreichen der Endtiefe von 5,0m abgebrochen werden, da die Kiese teilweise sehr dicht gelagert waren bzw. der im Untergrund anstehende verwitterte Fels (HB 5, Rhyolith, Syenit) erreicht wurde.

Hydrologische Verhältnisse:

Das Grundwasser wurde mit den Bohrungen bei Tiefen zwischen 1,6 und 2,9m angetroffen. Das Grundwasser kann im Untersuchungsgebiet als teilweise gespannt bezeichnet werden.

Schichtenwasser wurde nicht angetroffen. Dies kann jedoch jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen.

Auf die Lage im Überflutungsgebiet des Gewässers Wilde Sau wird hingewiesen.

Bodentechnische Einordnung:

Alle aufgeschlossenen Schichten wurden nach Bodengruppen DIN 18196 und nach Bodenklassen DIN 18300-2002 eingeordnet und den Homogenbereichen nach DIN 18300-2015 zugeordnet. Die Einstufung der Frostempfindlichkeitsklassen erfolgte nach ZTVE-StB 17, Tabelle 3.

Durchführungshinweise:

Das Gutachten enthält die relevanten Hinweise zur Durchführung von Baugruben, Gründungen und Böschungen.

Das Untersuchungsgebiet wird der Forsteinwirkungszone III zugeordnet, teilweise mit Böden der Frostempfindlichkeitsklasse F 3 (sehr frostempfindlich). Der Oberbau von Verkehrswegen und -flächen ist nach F3 zu dimensionieren.

Größtenteils ist der Baugrund NICHT tragfähig und muß verbessert werden.

Aus den Bodenkennwerten ergibt sich ein Mindestaufbau für befahrbare Flächen (Bk 0,3 RStO 12) von 65...70cm, für Wege (ZTV-Wegebau) eine Mindestdicke der Frostschutzschicht von 45cm.

Der Durchlässigkeitswert k_f liegt teilweise bei $<1 \times 10^{-6}$ m/s und demzufolge ist eine natürliche Versickerung im Baugrund schwierig bzw. langwierig. Planumbereiche sind deshalb separat zu entwässern. Die Durchlässigkeit der anstehenden Kiese des HB 4 ist ausreichend, jedoch sind diese grundwassergesättigt.

Eine gezielte Versickerung ist nur über Bodenaustausch mit ausreichendem Abstand zum Grundwasserspiegel tatsächlich möglich.

Die Wiederverwendung von Aushubmassen hinsichtlich ihrer bodenmechanischen sowie schadstofftechnischen Eignung ist zu berücksichtigen.

Die Weiterverwendung der Aushubmassen in Bereichen mit Anforderungen an Tragfähigkeit ist **nicht** möglich.

Wasserhaltung ist bei (derzeit nicht erwartetem) Aushub $>1,5$ m unter OK Gelände vorzusehen.

Die Möglichkeit eines jederzeit auftretenden Hochwassers ist einzukalkulieren und die Baugruben vor der Fortsetzung der Bauarbeiten trocken zu legen.

Die Asphaltuntersuchung ordnet das Abbruchmaterial der Verwertungsklasse A zu.

Die Böden der einzelnen Schichten nach HB wurden als Mischproben untersucht. Folgende Zuordnung nach LAGA TR-Boden 2004 wurde beprobt

MP 1 = HB 2a >Z2 aufgrund PAK im Feststoff

MP 2 = HB 2b (???) Z0

MP 3 = HB 3 Z1 aufgrund TOC im Feststoff

Materialklasse nach Ersatzbaustoffverordnung:

MP 1 Materialklasse >BM-F3 aufgrund PAK16 im Feststoff

MP 2 Materialklasse BM-0

MP 3 Materialklasse BM-0

Somit ist für Böden der MP 1 = überwiegender Aushubhorizont auf dem Baugelände eine Verwertung im Sinne der ErsatzbaustoffV nicht möglich. Das Material ist in Deponieklasse DK II einzustufen.

Für das Aushubmaterial ist eine Einzelfallentscheidung der zuständigen Abfallbehörde herbeizuführen.

Das Material ist gemäß AVV dem Abfallschlüssel 170904 zuzuordnen.

Fazit:

Das Baugrundgutachten zeigt auf, dass jedweder Aushub aus dem Kerngelände als Material der DK II und damit kostenintensiv zu entsorgen ist. Aufgrund der Lage im HQ20-Bereich ist eine Geländeanhebung durch Auffüllung des Areals nicht zulässig – bzw. nur über adäquaten Stauraum-Ausgleich. Darüber hinaus ist der Verbleib von belastetem Bodenmaterial auf dem Gelände nicht empfehlenswert, da dies der geplanten Nutzung als Kinderspielplatz mit bodennahem Spiel und Aufenthalt widerspricht. Die Entsorgungskosten werden erheblich sein und es wird notwendig, im Vorfeld jedweden baulichen Eingriffs die Entsorgungsmöglichkeiten vorabzustimmen und ggf. zu reservieren.

3.4 Medien

Im Vorfeld der Planbearbeitung wurden die Medienträger nach dem aktuellen Bestand befragt.

Informationen liegen vor für

- | | |
|------------------------|--|
| a) Abwasser (SW/RW) | Abwasserzweckverband „Wilde Sau“ Wilsdruff |
| b) Strom | Sachsen Netze |
| c) Gas HD/MD/ND | Sachsen Netze |
| d) Informationstechnik | Sachsen Netze |
| e) Beleuchtung | Stadt Wilsdruff |
| f) Altlasten | LRA Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge |
| g) Kampfmittel | LRA Sächsische Schweiz/ Osterzgebirge |

Zum Trinkwasser liegen keine Auskünfte vor. Die Auskunft wurde beim neuen Netzbetreiber, der Wasserversorgung Weißeritzgruppe im Dezember angefordert und bislang noch nicht bearbeitet.

Die Medienauskünfte wurden in den Lageplan T-B-M200 übertragen.

Es fehlen grundstücksbezogene Aussagen im Kernbereich zu den Medien Abwasser, Regenwasser sowie Trinkwasser. Vermutlich verlaufen diese parallel zum Zufahrtsweg vom Wohngebäude Neumarkt 26 zur Straße Neumarkt. undefinierte Kontrollschächte wie auch der Trinkwasser-Absperrschieber im Bereich der westlichen Flurstücksecke Flst. 388/4 deuten darauf hin.

Über das Gelände verlaufen außerdem Freileitungen. Die Masten befinden sich am Gehölz (1), an der Gehölzgruppe (5) ff. sowie an der Flurstückseinfahrt Neumarkt 26. Es handelt sich um bislang nicht definierte Leitungen.

Strom- und Gasleitungen verlaufen quer über das Kerngelände.

Der aufgehügelte Schacht in der Mitte des Kerngeländes ist ebenfalls nicht funktionell definiert. Seitlich ist ein Erder zu erkennen, der mit diesem Schacht in Verbindung zu stehen scheint.

Die Unklarheiten müssen vor Baubeginn vollständig aufgeklärt werden, um Bausicherheit zu erlangen. Für die geplante Nutzung sind flächige Abträge und Gründungsbauwerke erforderlich, die mit den erdverlegten Leitungen nicht kollidieren dürfen.

3.5 Wasserrecht

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwasserbereich HQ20 und nahezu vollständig im Hochwasserbereich HQ100.

Entlang des Gewässers Wilde Sau wurde die Ufermauer saniert und ein 5,0m breiter Gewässerrandstreifen mit Rauhbett befestigt. Den oberen Abschluss bildet ein Handlauf = Durchlaufschutz. Demzufolge sind entspr. Wasserrecht WHG keine weiteren Vorbedingungen wirksam.

4. **Bestandsbeschreibung**

4.1 Vegetation

Das Kerngelände ist aktuell eine Abbruch-Brache, die überwiegend extensiv gepflegt wird.

Der Baumbestand ist weitestgehend unkontrollierter Aufwuchs. Zum Teil wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt. Fällungen sind erfolgt.

Der aktuelle Baumbestand ist überwiegend aus Sukzession entstanden und von mittlerem bis geringen Wert. Sämtliche Gehölze auf und am Plangebiet wurden erfasst und im Baumbestandsplan verortet, nummeriert und in einer Tabelle beschrieben (Höhe, Kronendurchmesser, Stammdurchmesser, Vitalität und Bemerkungen zum Standort). Zusätzlich gibt es eine fotodokumentarische Darstellung der relevanten Gehölze.

Die Standsicherheit muss aufgrund der Aufwuchsqualität (Konkurrenzdruck, Untergrundbeschaffenheit) bei Erhalt jeweils geprüft werden.

Aktuell kollidieren einige Bäume mit den Oberleitungen bzw. sind sie dicht am Leitungsbereich.

Die Flurstücke 388/9 sowie 395/2 sind teilweise bewirtschaftet, teilweise mit natürlicher Sukzession aus Bäumen bestanden. Altbestand aus Obstbäumen ist vorhanden. Die Sukzession erfolgte vermutlich auf Bauwerksresten.

Im Bereich der Grenze zum Flurstück 388/8 wurde die sogenannte Naschwiese angelegt. Neben Obst-Viertelstamm-Junggehölzen finden sich hier auch Beerensträucher. Dieser Teilabschnitt wird regelmäßig gepflegt.

5. Funktionsanalyse

5.1 Allgemein, Bestand

Das Gelände ist aktuell eine nicht genutzte Stadtbrache im Übergang zum Naturraum.

Zusätzlich zur nachfolgenden Beschreibung gibt es eine fotodokumentarische Darstellung des Bestandes.

Die Zufahrt zum Wohngebäude Neumarkt 26 sowie einige provisorische Stellplätze dominieren die Kernzone. Während das Gebäude Neumarkt 26 eigene Stellplätze vorhält, werden die sonstigen Stellplätze vermutlich von den Kleingärtnern genutzt.

Im Bereich des öffentlichen Straßenraumes gibt es 4-5 Querparkplätze östlich der Straße Neumarkt.

Der Fußweg von NW Lunapark zur Brücke über die Wilde Sau SO folgte der Zufahrt Neumarkt 26 und ab dort als relativ schmaler Weg weiter in Richtung Südosten.

Bei der Neugestaltung des Geländes sind folgende Funktionsbelange zu berücksichtigen:

- Zugang zur „Kernzone“ vom Lunapark aus und vom Fußweg aus Südosten sowie von der Straße Neumarkt beiderseits,
- Sinngemäße, optimierte Wegeführung des querenden Fußweges,
- Prognose zu den Nutzungsintensitäten und entsprechende Breiten-/ Befestigungskonzeption,
- Zufahrt Wohngebäude Neumarkt 26
- Erreichbarkeit des Wohngebäudes für Rettungsdienste und Ver-/ Entsorgungsdienste,
- Schaffung von 6 Stellplätzen als Querparker an der Straße Neumarkt,
- Abgrenzung gegenüber relevanten privaten Anliegern, Prüfung von Sichtschutz- und anderen Schutzoptionen,
- Abgrenzung aller Spiel- und Bewegungsabläufe gegenüber dem Verkehrsraum, ggf. durch geeignete Barrieremaßnahmen (Hecken, Durchlaufschutz etc.)
- Schaffung von dynamischen und Ruhezonem,

- Schaffung von definierten Spielbereichen für unterschiedliche Altersgruppen,
- Einbeziehung der natürlichen Umgebungscharakteristik,
- Verwendung von regionaltypischen Materialien,
- Berücksichtigung der Problematik Hochwasser (HQ 100 – kurz-intensiver Durchlauf) bei der Materialauswahl und topografischen Gestaltung, Betrachtung der Wiederherstellungsaufwendungen nach Hochwasserfall,
- Komplette Erfassung und Sicherung der Medien und ggf. Neuordnung bei Kollision an gestalterischen Schwerpunktfächen,
- Diskussion der Freileitungsthematik,
- Neuordnung der Vegetation, auch unter Berücksichtigung der Pflege der Spieloberflächen (Laub, Früchte etc.)
- Einbeziehung der betriebswirtschaftlichen Aspekte (Pflege- und Wartungskostenoptimierung) inkl. Wartungszufahrten für Sandreinigung oder -tausch sowie spezieller Wartungsanforderungen

5.2 Nutzungsspezifik

Für die Neugestaltung des Areals sind intensiv und eher untergeordnet zu nutzende Areale zu definieren.

Die Zugangsmöglichkeiten sind für den zielgerichteten Besucher wie auch für den Durchgangsnutzer zu ermitteln. Hierzu sollten Ortskundige befragt werden. Die Nutzerstruktur ist ebenfalls festzustellen.

Hierbei geht es um den geschätzten Anteil

- Fußgänger,
- Motorisierte Besucher – PKW (= mögliche Zugänge),
- Fahrradfahrende,
- Menschen mit Handicap = Rollstuhl, Rollator etc.

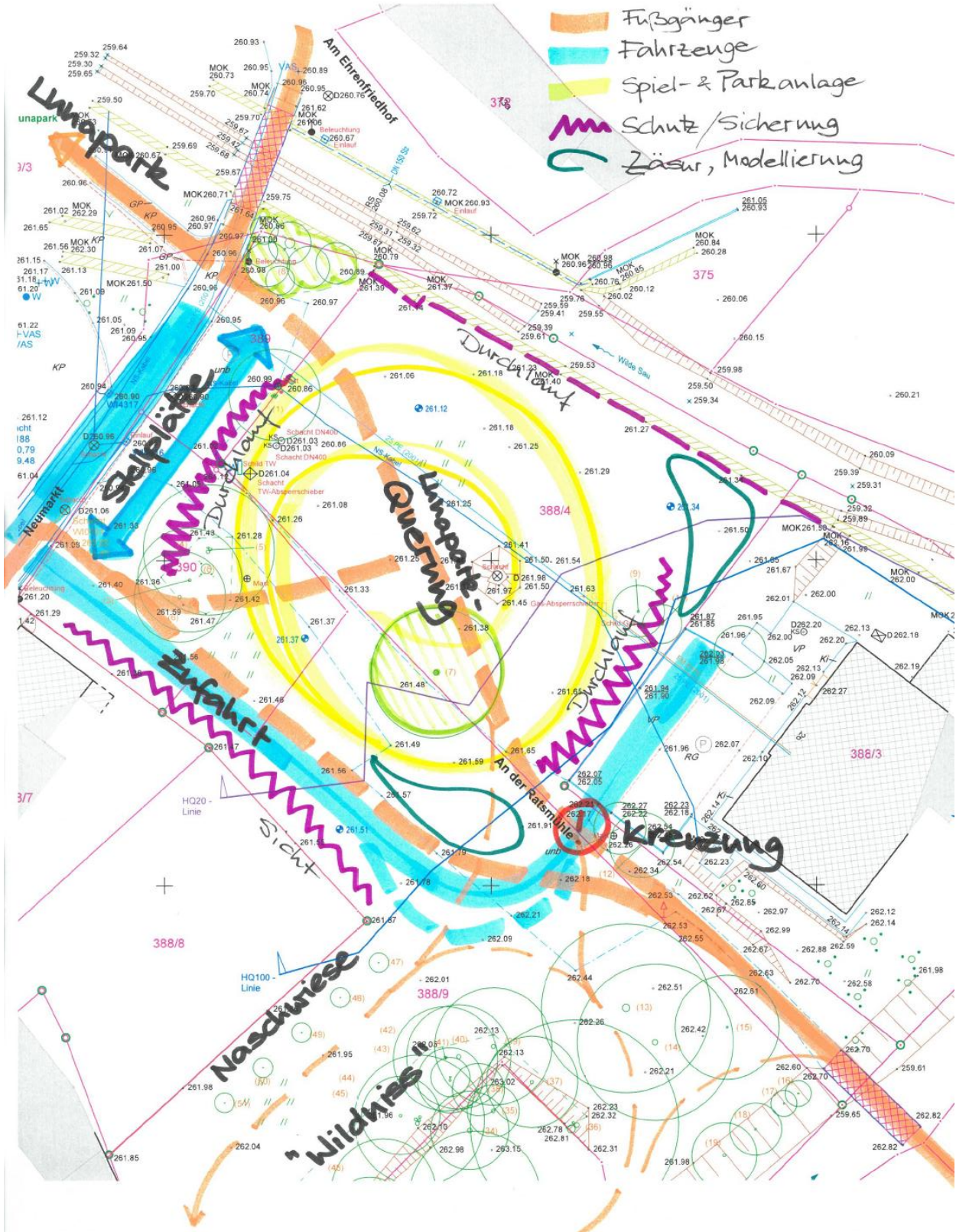
Dementsprechend sind die Wegebreiten, die Befestigungen wie auch die jeweilige Ausstattung herzustellen.

Weiterhin sind zur Schaffung der nutzungsgerechten Anlagen die folgenden Themen einzubeziehen:

- Altersgruppenbetrachtung bezüglich Kleinkind-Begleitpersonen-Status
- Aufenthaltscharakteristik zum Thema Sitz- und Ruhebereiche sowie Ausstattungsmöblierung und der jeweiligen Art (Bänke, Steine, Rasen etc.)
- Licht-/Schattensituation und ggf. Beschattung, insbesondere Kleinkindspielflächen – vorzugsweise Entwicklung natürlicher Beschattung

- Bedarf für Abfallbehälter (in Absprache mit Stadt und Entsorgungsmöglichkeiten sowie Stadtgestaltungsmodelle)

5.3 Funktionsanalyse



Im Ergebnis der Funktionsanalyse wird die Wegeführung des Vorentwurfs korrigiert. Es erscheint sinnvoller, den Weg aus dem nordwestlich gelegenen Luna-Park direkter in Richtung des Fußweges im Südosten zu führen. Damit reduziert sich der Anteil Fußweg, der die Verkehrsfläche nutzt.

Für diejenigen Besucher, die über die Straße Neumark zum Gelände kommen, ist die Mit-Benutzung der Zufahrt zum Neumarkt 26 denkbar. Dies gilt gleichermaßen für die Fußgänger, die den Weg in Richtung Südosten erreichen wollen.

Das Verkehrsaufkommen ist auf der Zufahrt gering. Durch eine entsprechende Belagsgestaltung kann der Vorrang für Fußgänger deutlich gemacht werden.

Mit dieser Wegeführung könne die neu zu schaffenden Stellplätze an der Straße Neumarkt im Zusammenhang gebaut werden.

Das Flurstück Neumarkt 22 ist durch Bepflanzung abzugrenzen und damit die Privatsphäre der Eigentümer zu würdigen.

Auch gegenüber den privaten Flächen des Neumarkt 26 ist eine Abgrenzung und ein damit verbundener Durchlaufschutz sinnvoll. Dies gilt gleichermaßen für die Rücklage der neu zu schaffenden Stellplätze. Eine entsprechende Sicherung kann durch eine mehrstufige Bepflanzung erreicht werden, ggf. unterstützt durch eine moderate Geländemodellierung.

Um den Kreuzungsbereich mit der Zufahrt des Neumarkt 26 zu markieren ist die Überlagerung des Wegebelages für den Fußweg über den Straßenbelag wie auch eine gute Einsehbarkeit zu schaffen.

6. Entwurfsvorbetrachtung - Möglichkeiten

6.1 Diskussion zum Thema der Anlage

Das Areal war eine Wassermühle und später eine Möbelfabrik. Aus beiden historischen Entwicklungen lassen sich Themen für die Gestaltung des Areals ableiten.

In die Diskussion können die folgenden Schlagworte als Gestaltungsrahmen eingebracht und bei der Entscheidungsfindung hinzugezogen werden:

Mühle – Mühlgraben - Wasser

Park – Stadt – Wasser

Wasser – Spiel – Mühle

Möbel – Holz – Wasserkraft

Landschaft – Wasser - Ursprung

6.2 Gestaltungsrahmen Wasser & Mühlgraben



Das Thema Wasser kann unterschiedlich interpretiert werden – auf naturnahe oder eher technische Art und Weise. Matschanlagen aus Holz bedienen den Wunsch nach Natürlichkeit und bleiben im Kontext mit dem Thema Möbel auch

beieinander. Das Thema Wassermühle kann hier integriert werden.

Vielfältige Spielmöglichkeiten stehen zur Verfügung. Die Arbeit mit Naturholz eröffnet die Möglichkeit, auf den „Ausziehbaren Abwaschtisch“ individuell einzugehen. So bleiben sämtliche Charakteristika beieinander.





Der Einsatz von Edelstahl für Matschanlagen bietet den Vorteil der Dauerhaftigkeit und auch leichteren Reinigung. Edelstahl bringt einen technischen Aspekt, sollte aber in Hinblick auf die Nutzungstabilität zumindest Erwähnung finden.

Die Förderung von Brunnenwasser (= Grundwasser) erfolgt mittels eines Schwengelpumpen-Systems. Wichtig ist, dass der Entnahmepunkt manipulationsfrei gesichert wird (Verschmutzung). Auf die Nutzung von Brunnenwasser sollte in jedem Fall sichtbar hingewiesen werden.



Alternativ kann auch eine freie Entnahme mittels Archimedes-Schraube eingeplant werden. Hier ist von vornherein klar, dass es sich um Brauchwasser handelt. Ein entsprechendes selbstbefüllendes Becken wird nötig.

Ein Merkmal dieses Spielgerätes ist der übermäßig hohe Wasserumsatz, der mit einer Handpumpe nicht erreicht wird.

Die sinnvolle Verteilung und Rückführung dieser Wassermenge muß bedacht werden. Kinder sind in der Lage, in kurzer Zeit die Anlage unter Wasser zu setzen.

Das Thema Mühlgraben ist über eine entsprechende Ablaufrinne mit Staelementen denkbar. Empfohlen wird mindestens eine teilbefestigte Ablaufzone. Sand oder Kies kann sehr gut als Spielmaterial genutzt werden.



Für diese Gestaltungsform wäre sogar ein permanent fließendes Rinnsal denkbar. Schlussendlich könnte das Wasser wieder der Wilden Sau zugeführt werden.





Wasserspielanlagen können gut mit Sandspielanlagen wie im Bild kombiniert werden.

Die Kombination aus Wasser- und reinem

Sandspiel bietet ganzjährige Spielangebote.



Auch kann durch die Einordnung des typischen „Wilsdruffer Waschtisches“ eine Verbindung zwischen dem Matsch- und Trockenbereich geschaffen werden. Der Waschtisch ist als Sonderbauteil zu definieren.

Gestalterisch zusammengehörige Elemente, wie z.B. die Frösche helfen, eine Verbindung der Geräte untereinander zu schaffen.



6.3 Gestaltungsrahmen Klettern



Klettern bedeutet Geschicklichkeit, Konzentration und auch Dynamik. Die Kletteranlage sollte für eine breite Altersspanne nutzbar sein. Indem leichte und schwierige Anlagenteile kombiniert werden, ist eine große

Nutzergruppe hier gut beschäftigt. Die Gestaltung kann im Zusammenhang mit einer Wasserspielanlage aus naturgewachsenem Material oder auch eher technisch definiert werden. Beim Thema Natur im Bereich eines Gewässerufers werden



gräserartige Grundstrukturen vorgeschlagen.

Ob Schachtelhalm-artig oder im Stile der Feuchtwiese mit Schilf und Kröten – allen Anlagen ist gemein, dass sie über relevant hohe Rutschen inkl. phantasievoller Aufstiege, Seilkletter-Verbindungen, Rutschstangen, Hangelstrecken und Balancierelemente verfügen.



6.4 Gestaltungsrahmen Schaukeln, Dynamik & Bewegung

Passend zur gewählten Gesamtcharakteristik ergänzen Sitz- und Schaukelmöbel das Ensemble.

Bei traditionellen Einzelschaukeln besteht ein relativ großer Platzbedarf, da der Fallschutzbereich entsprechend der Schaukelhöhe herzurichten ist. Der Vorteil von Hängemattenschaukeln oder Lümmel-Netzen besteht darin, dass sie entweder keine Fallschutz-



Anforderungen haben oder direkt am Kletterspielgerät integriert werden können.



Im Bereich der „Wildnis“ im Südwesten des Plangebietes könnten Bäume als zentrale Netzhalter genutzt werden und einen Rückzugsort bilden.



Wenn Schaukeln aufgestellt werden, dann am besten in der Mehrfach-Variante. Damit kann ein Fallbereich effektiver genutzt werden.



Aus der Vorplanung wird das Schaukelobjekt „Fliegender Teppich“ in der Planung weiter mitgeführt.

Positiv ist, dass mehrere Kinder das Gerät gemeinsam nutzen können und es gleichzeitig ein Ruhe- und Treffpunkt sein kann.



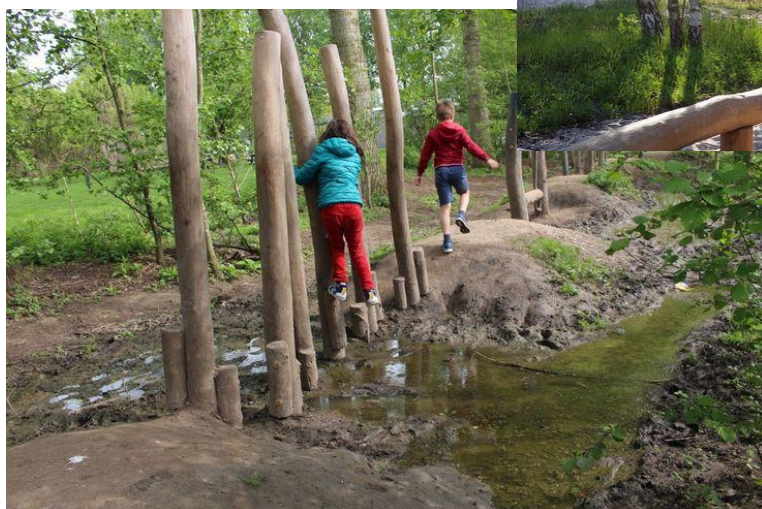
Für das Bewegungsspiel sind auch andere dynamische Geräte denkbar,

wie Wippen, gern auch in neuer
Gestaltungsform oder als
Gruppenwippen sowie Karusselle.



6.5 Gestaltungsrahmen Geschicklichkeit

Neben dynamischen Spielelementen sind Geschicklichkeitsspielgeräte empfohlen. Kinder balancieren sehr gern, schulen ihren Gleichgewichtssinn und parallel dazu kann ein Balanciersteg auch als Treffpunkt und alternative Sitzgelegenheit fungieren.



6.6 Gestaltungsrahmen Gelände

Ergänzt werden die Geschicklichkeits-Anlagen durch Steine, vorzugsweise roh gespalten und kantenentschärft. Sie eignen sich zum Sitzen, als Spielobjekt und zum Beklettern. Mit Steinsetzungen können Geländemodellierungen definiert werden.



6.7 Gestaltungsrahmen Wildnis

Das Gelände im Süden kann als Wildnis seinen eigenen Reiz entwickeln. Moderate Eingriffe, die Auslichtung des Aufwuchses und Freistellung der Wiese an der Wilden Sau können eine gute, naturnahe Ergänzung für die Kernzone bilden.

Das Auslichten des Aufwuchses schafft auch die notwendige Belichtung für die Naschwiese.

Die Bestandsbäume können, wie im Foto dargestellt als Balancierparcours genutzt werden. Die Ergänzung von Wildobstbäumen und -sträuchern schafft eine Möglichkeit für mehr Naturverständnis.



Gewonnenes Material könnte zum Spielen vor Ort belassen werden.

7. Schlußbetrachtung

7.1 Auswertung der Vorplanung

Die Vorplanung wurde ausgewertet und die dort getroffenen Aussagen geprüft. Auf der Grundlage der eigenen Funktionsanalyse ergaben sich hier Anpassungsnotwendigkeiten.

Der Vorzugsvariante wird nicht gefolgt. Dies begründet sich mit der eigenen Vorzugsvariante für die Wegeführung, die optimierter erscheint.

Die Wegeführung sollte den Lunapark sinnvoll und direkt an das zu beplanende Gelände im Nordwesten anbinden.

Es wird eine eigene Grundlage der gestalterischen Anordnung der funktionalen Bereiche vorgelegt (Funktionsanalyse).

Ein großer Kostenfaktor ist die Erdstoffentsorgung. Da multifunktionale Spielanlagen überwiegend Fallschutz-Untergründe in einer Stärke von mindestens 30cm erfordern, kommt erheblicher Aushub zustande.

Je nach (finanzieller) Möglichkeit wird die Fläche im Süden mit in die Gestaltung einbezogen, wobei der Schwerpunkt hier auf der Herstellung einer nutz- und erlebbaren Zone liegt.

7.2 Gestaltungsansatz

Wasser – Sand – Natürlichkeit

7.3 Entwurfsbeschreibung - Überarbeitung

Entsprechend der Anregungen aus der Vorstellung im Technischen Ausschuss wurden die vorgelegten Varianten noch einmal kritisch überprüft und hinsichtlich ihrer Spiel- und Flächennutzungseffektivität hin überprüft.

Daraus entstand die Variante 3A als Vorzugsvariante und Diskussionsgrundlage.

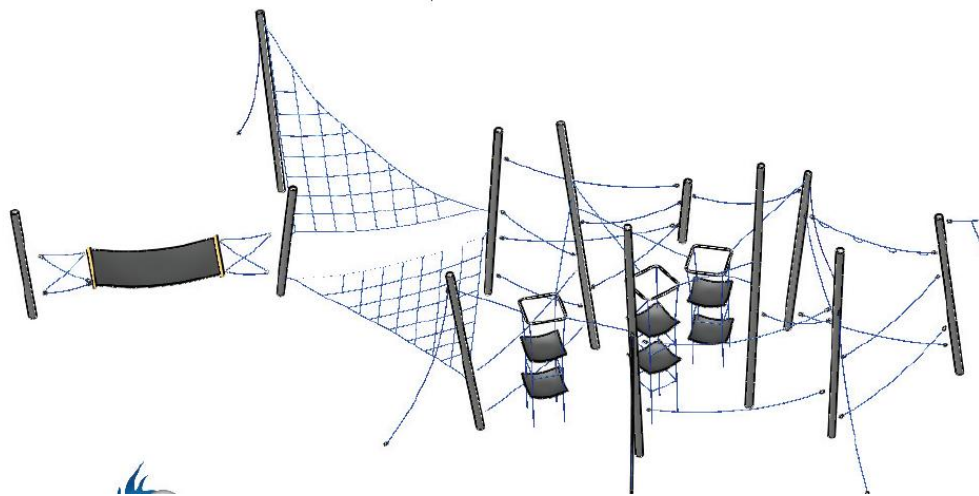
Zentraler Anlaufpunkt wird die Sitz und Kleinkind-Sandspielfläche. Zugeordnet wird ein kleiner Bachlauf der den Sitzbereich seitlich gegenüber dem Durchgangsweg Lunapark abgrenzt. Die Erfahrungen haben gezeigt, dass der Sitzbereich in der Sichtnähe zum Sandspielbereich funktional optimal angeordnet ist. Sand eignet sich sowohl für Kleinkinder wie auch für ältere Kinder zum Spielen. Zum Kletterspielgerät hin trennt der Parkweg die Bewegungsdynamik und auch die wahrscheinlich unterschiedlichen Altersgruppen.

Teile der Sandanlage werden für das Kleinkindspiel vorbehalten. Das Thema „Möbel“ findet sich in den Sandspieltischen in Form der ausziehbaren

Waschtische. Diese werden fest, d.h. unbeweglich aufgestellt, um die Lebensdauer hoch zu halten.

Zugeordnet wird ein ausgepflasterter Bachlauf angelegt, der über die Handpumpe befüllt werden kann. Vor der Handpumpe sind Matschbecken und -rinnen vorgesehen, deren Ablauf über ein Edelstahl-Wasserrad erfolgt. Zwei bis drei Einstauklappen im Bachrinnenverlauf ermöglichen den Wasserrückhalt zum Spielen. Auf die offene Führung hin zur Wilden Sau wird mithin verzichtet, um den Kindern das Beklettern des Uferbereichs nicht nahezu legen.

Das Kletterspielgerät wurde vereinfacht. Auf Spielpodeste und Rutschen wurde verzichtet, dafür jedoch zwei Schaukel-Hängematten vorgesehen, um das Schaukeln als Thema zu erhalten. Es handelt sich nunmehr um ein leicht modifiziertes Balancier- und Seilklettergerät mit podestartigen Sitzflächen.



Die Stützen können, wie in den ersten Varianten dargestellt, als Gräserstruktur ausgeführt werden.

Die vorhandene Espe wird als Schattenspender erhalten und ein ausreichend großer Abstand zu ihrem Wuchsort eingehalten. Auch sorgt der Abstand dafür, dass das Laub im Herbst nicht direkt in die Sand- und Fallschutzmaterialien fällt. Laubeintrag kann schwerlich verhindert werden.

Auf der Südwestseite erhält das angrenzende Grundstück einen teilweisen Sichtschutz. Vorgeschlagen wird, dass hier Wildobst-Sträucher gepflanzt werden, die die Naschwiese ergänzen.

Medien werde in die Spielflächen entspr. der Anforderungen der jeweiligen Medienträger integriert.

Insgesamt wird in auch in dieser Variante auf eine zu starke Effektivität verzichtet, um dem Thema Aushub-Entsorgung Rechnung zu tragen und die verfügbaren Kosten durch einen verringerten Ausstattungsgrad zu halten. Diese Reduzierung erlaubt es, den Themenbereichen ausreichend Raum zur Verfügung zu stellen und die spielenden Gruppen jeweils nicht durch angrenzende Aktivitäten zu beeinträchtigen.

Zusammenfassung:

Die Wegeführung, die Zustimmung im TA gefunden hat, wird beibehalten. Die Zufahrt zum Neumarkt 26 wird an der Grundstücksgrenze geführt. Optisch erhält die Zufahrt einen Fußweganteil, der als Pflasterbelag ausgeführt wird und den Vorrang der Fußgänger verdeutlicht. Die Espe, die sich im südöstlichen Geländeteil befindet, wird jeweils erhalten. Die Zuordnungen der einzelnen Themen-Spielbereiche ist klar aufgeteilt.

Die Bewirtschaftung der Spielbeläge ist über den Parkweg von Südosten (Fallschutzkies) sowie direkt über die Zufahrt Neumarkt 26 (Sand) sehr gut möglich. Der Parkweg wurde aus diesem Grund auf 2,0m abschnittsweise verbreitert.

Das Gelände wird an den Rändern leicht modelliert, um den Entsorgungsaufwand gering zu halten. Die Verschleppung des Fallschutzkieses wird an den Außenkanten über eine leichte Geländeanböschung erreicht.

Pflanzflächen im Bereich der Stellplätze erhalten ebenfalls eine leichte Modellierung.

Direkt am Beginn der Zufahrt Neumarkt 26 werden 2-3 Fahrrad-Anlehnbügel auf Schotterrasen eingebaut. Im Bedarfsfall könnte dies auch am Zugang im Nordwesten anstelle der Parkbank so erfolgen.

Sollten Kostengründe eine Reduzierung erfordern, dann wird empfohlen, die Wippe entfallen zu lassen. Hier ergäbe sich der Mehrwert aus dem direkten Zugang zum Handlauf am oberen Bachufer.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/5408

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-035-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Fortschreibung Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für das Gebiet „Innenstadt“ - Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt:

- (1) die Fortschreibung des bestehenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) als strategische Grundlage der zukünftigen Stadtentwicklung.
- (2) die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ gemäß § 141 BauGB.
- (3) die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 165 BauGB durchzuführen.

Begründung

1. Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (INSEK)

Das bestehende INSEK von 2018 bildet die strategische Leitlinie der gesamtstädtischen Entwicklung, d. h. der Stadt Wilsdruff mit allen Ortsteilen. Aufgrund veränderter demografischer, wirtschaftlicher, sozialer und klimatischer Rahmenbedingungen ist eine Fortschreibung erforderlich. Ziel des INSEK ist es, aktuelle Herausforderungen der Stadtentwicklung zu analysieren, Prioritäten und Handlungsfelder neu zu definieren, künftige Förderkulissen vorzubereiten sowie Maßnahmen zeitlich und finanziell zu strukturieren.

Die Fortschreibung des INSEK ist zugleich Voraussetzung für die Beantragung und Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln von Bund und Land.

2. Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU)

Im Stadtzentrum bestanden bzw. bestehen bereits städtebauliche Fördergebiete: das frühere Sanierungsgebiet „Stadtkern im Programm LSP/SEP (Landessanierungsprogramm/Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) und das Stadtumbaugebiet/Maßnahmegebiet „Innenstadt (LZP)“, dessen Förderzeitraum zum 31.12.2027 endet.

Mit dem Auslaufen des Fördergebietes „Innenstadt (LZP)“ entsteht die Notwendigkeit, die zukünftige strategische Ausrichtung frühzeitig zu klären und über 2027 hinaus Förderperspektiven zu sichern.

Aufgrund dessen sollen parallel zur INSEK-Fortschreibung Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden. Die VU bildet die Grundlage zur Beantragung der Programmaufnahme in die Städtebauförderung, in der u. a. die Notwendigkeit und Durchführungsmöglichkeiten der Sanierungsmaßnahmen benannt werden.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB festzustellen, strukturelle, funktionale und bauliche Defizite zu analysieren, die sozialen, wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen zu bewerten sowie die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu prüfen.

Die Stadt leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung.

Auf Grundlage der Ergebnisse der VU wird dem Stadtrat eine gesonderte Beschlussvorlage zur Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgelegt.

3. Thema Ausgleichsbeträge

Gemäß § 154 BauGB sind Kommunen bei Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren verpflichtet, Ausgleichsbeträge zu erheben. Wird ein Sanierungsgebiet hingegen im vereinfachten Verfahren durchgeführt (§ 142 Abs. 4 BauGB), finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB keine Anwendung. In diesem Fall werden keine Ausgleichsbeträge erhoben.

4. steuerliche Absetzbarkeit nach § 7h EstG

Grundsätzlich ist die steuerliche Absetzbarkeit nach § 7h EstG möglich, wenn das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB angewandt wird.

Erhöhte Abschreibungen nach § 7h EstG ermöglichen Eigentümern, Sanierungs- und Modernisierungskosten an Gebäuden in städtebaulichen Sanierungsgebieten beschleunigt steuerlich abzusetzen. Über 12 Jahre können insgesamt 100% der begünstigten Kosten (8 Jahre je bis zu 9%, 4 Jahre je bis zu 7%) steuerwirksam als Sonderabschreibung geltend gemacht werden.

Voraussetzung für die erhöhte Abschreibung ist eine vertragliche Vereinbarung, mit der sich der Bauherr gegenüber der Stadt zur Beseitigung der Missstände und zur Behebung der Mängel gemäß § 177 Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet.

Grundlage für eine solche vertragliche Vereinbarung ist dabei, dass die beabsichtigte Sanierung den vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsgrundsätzen bzw. -zielen des jeweils förmlich festgelegten Gebietes entspricht.

Die vertragliche Vereinbarung muss vor Beginn der Bauarbeiten erfolgen.

Nach Abschluss der Baumaßnahme prüft die Stadt auf Antrag die Originalrechnungen zusammen mit den Zahlungsbelegen und erstellt eine gebührenpflichtige Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt. In dieser Bescheinigung werden die anrechenbaren Herstellungskosten und die Lage des Gebäudes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowie die ausbezahlten Förderungen bestätigt.

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept schafft eine klare, langfristige Orientierung für die räumliche, soziale und wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt und unserer Ortsteile. Es bündelt Ziele, priorisiert Maßnahmen und sorgt dafür, dass Investitionen koordiniert, nachhaltig und wirkungsvoll eingesetzt werden. Es ist die Grundlage zur Beantragung von Städtebaufördermitteln bei Bund und Land. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werten bestehende Quartiere auf, stärken ihre Funktionsfähigkeit, verbessern die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und ermöglichen Eigentümern Sanierungs- und Modernisierungskosten beschleunigt steuerlich abzusetzen. Gleichzeitig sichern sie den Erhalt der Bausubstanz, fördern soziale Stabilität und machen unsere Stadt zukunftsfähig.

Die Verwaltung schlägt daher vor, frühzeitig eine strategische Ausrichtung als Grundlage für unsere zukünftige Entwicklung auf den Weg zu bringen.

Der Technische Ausschuss berät in seiner Sitzung am 12.03.2026 dazu.

Wilsdruff, 25.02.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10559

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-045-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Billigungs- und Veröffentlichungsbeschluss zur Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain"

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff billigt den Entwurf der Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“ einschließlich der Begründung in der vorliegenden Fassung vom März 2026 und bestimmt ihn zur Veröffentlichung bzw. zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB für die Dauer eines Monats.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Veröffentlichung bzw. die öffentliche Auslegung im Amtsblatt und im Internet öffentlich bekannt zu machen.

Begründung

Das Planungsbüro hat den vorliegenden Entwurf mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt abgestimmt. Die Unterlagen sind nun gemäß § 3 Absatz 2 BauGB der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zur Verfügung zu stellen. Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Satzungsentwurfes mit der dazugehörigen Begründung soll für die Dauer von einem Monat erfolgen.

Der Ortschaftsrat hat den Entwurf zur Stellungnahme erhalten. Der Technische Ausschuss wird den Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 12.03.2026 vorberaten.

Wilsdruff, 10. März 2026



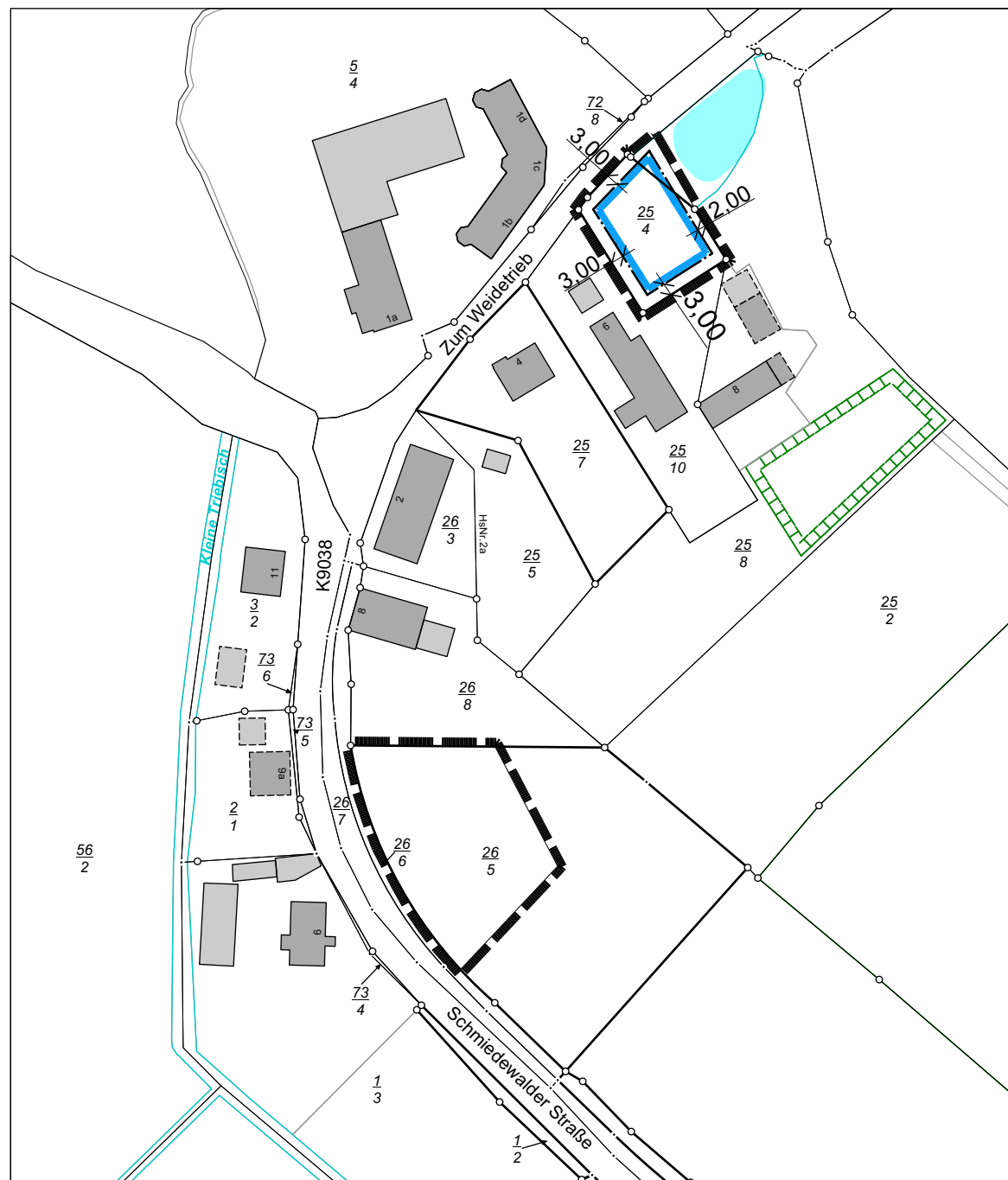
Ralf Rother
Bürgermeister

Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain"

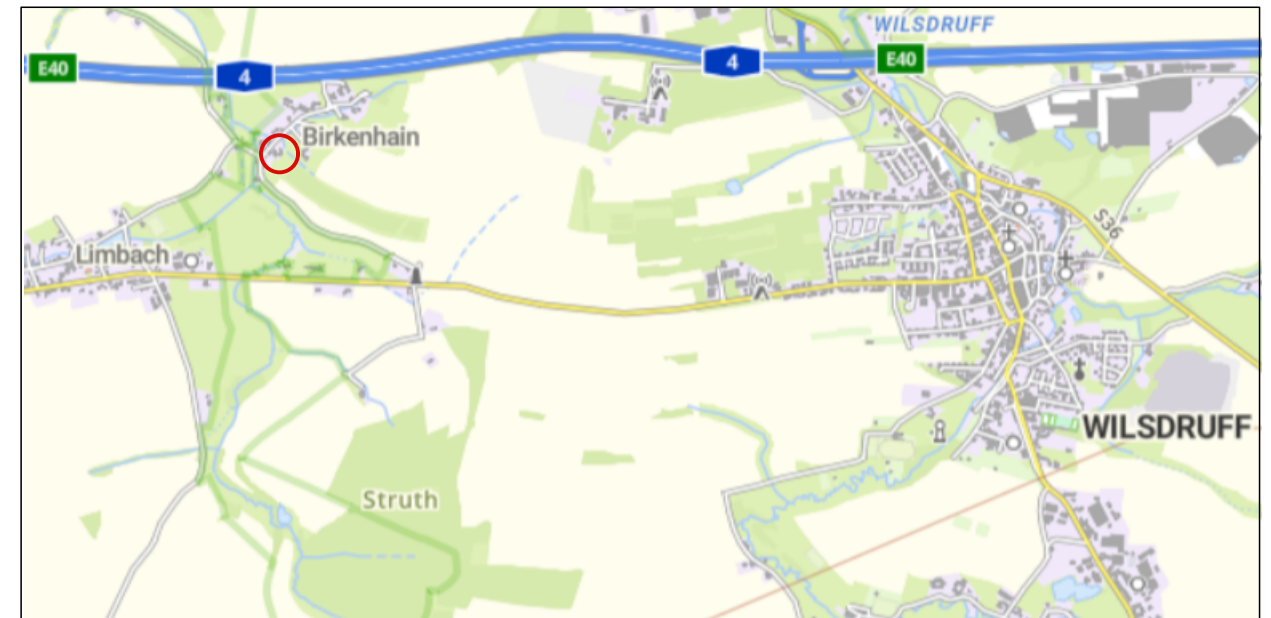
Karte zur Satzung M 1 : 1 500

Planfassung: März 2026







Satzungsbeschluss:



Quellenvermerk Kartengrundlage: [GeoSN] "dl-de/by-2-0" www.govdata.de/dl-de/by-2-0



Übersichtsplan zur Lage des Satzungsgebietes

-  Geltungsbereich der Ergänzungssatzung
-  Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
-  Baugrenze
-  vorhandene Haupt- und Nebengebäude
-  Flurstücksnummer
-  Flurstücksgrenze

ausgefertigt: Wilsdruff, den

Rother
Bürgermeister

Ergänzungssatzung "Ortsteil Birkenhain" / März 2026

Für den aus naturschutzfachlicher Sicht notwendigen Ausgleich wird folgende Festsetzung getroffen:

Pflanzung von Obstbäumen

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Pflanzungen von Obstbäumen vorzunehmen. Die Ausgleichsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt ~874 m². Dabei ist auf ca. 100 m² Ausgleichsfläche je ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle sind entsprechend durch Gehölze gemäß den Vorgaben und mit der entsprechenden Pflanzqualität zu ersetzen. Es sind Obstbäume regionaltypischer Sorten der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung soll vorzugsweise im Herbst erfolgen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege und eine 2-jährige Entwicklungspflege durchzuführen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., mit Ballen, STU 10-12 cm.

Pflanzliste 1 Regionaltypische Sorten:

Malus 'Goldparmäne'	Apfel in Sorte
Malus 'Königsapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Boskoop'	Apfel in Sorte
Malus 'Klarapfel'	Apfel in Sorte
Malus 'Kaiser Wilhelm'	Apfel in Sorte
Prunus avium 'Große Schwarze Knorpel'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium 'Hedelfinger'	Süßkirsche in Sorte
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus domestica 'Graf Althans Reneklode'	Pflaume in Sorte
Prunus domestica 'Valjevka'	Pflaume in Sorte
Pyrus communis 'Herzogin Elsa'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Gellerts Butterbirne'	Birne in Sorte
Pyrus communis 'Conferenzbirne'	Birne in Sorte

§ 3

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke:

1. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der betroffenen Öffentlichkeit ist auf dem Wege der öffentlichen Auslegung vom _____ bis _____ einschließlich Gelegenheit gegeben worden, Anregungen vorzubringen.

Wilsdruff, den

Rother
Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Wilsdruff, den

Rother
Bürgermeister

3. Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Wilsdruff, den

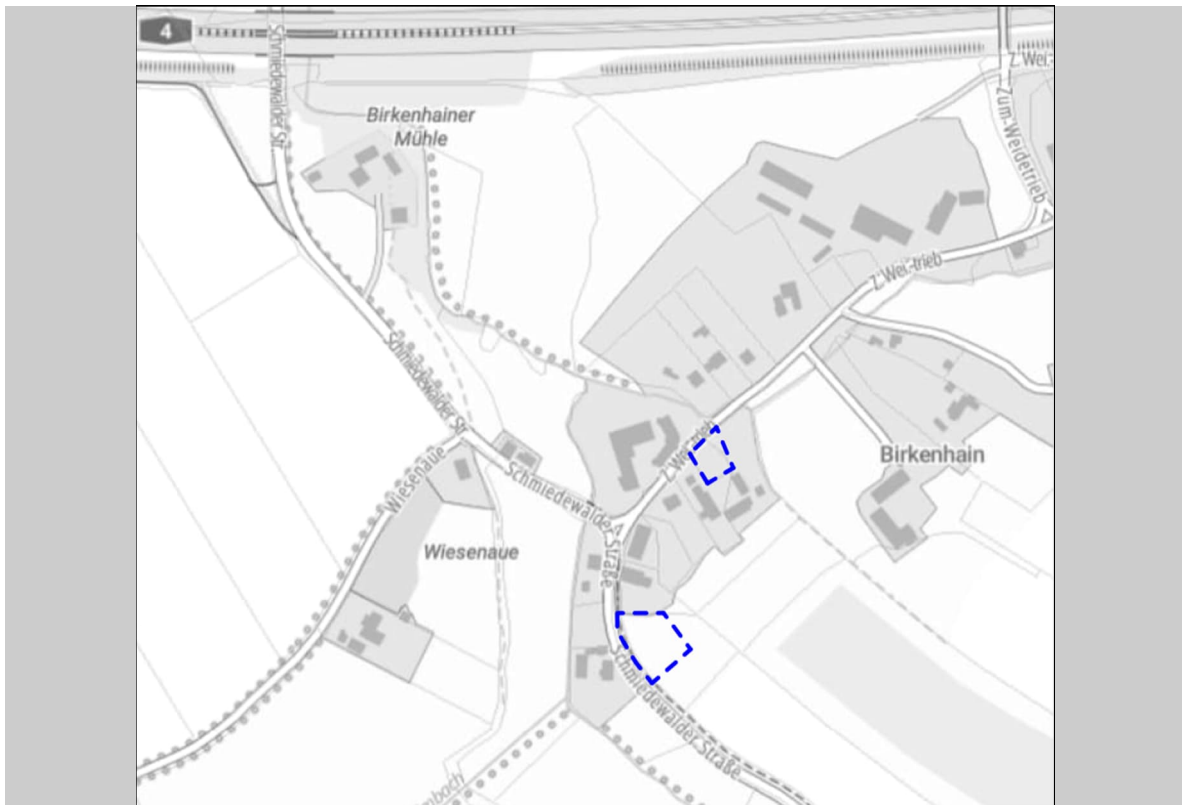
Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff



Ergänzungssatzung „Ortsteil Birkenhain“

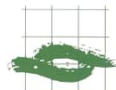
Begründung



Planfassung: März 2026



PLANUNGSBÜRO BOTHE
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.planungsbuero-bothe.de



Landschaftsarchitektur-Büro Grohmann
Wasastraße 8, 01219 Dresden
www.buero-grohmann.de

1. Veranlassung/Städtebauliches Konzept

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff hat am 11.12.2025 die Aufstellung einer Ergänzungssatzung für Bereiche der Flurstücke 25/4 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain beschlossen.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers beider Flurstücke zur Herstellung des Baurechts für die Errichtung von drei neuen Einfamilienhäusern hat die Stadt Wilsdruff geprüft, ob dies mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Übereinstimmung zu bringen ist.

Im Ergebnis der Prüfung konnte festgestellt werden, dass mit der geplanten Bebauung eine maßvolle Ergänzung des Ortsteiles Birkenhain vorgenommen werden kann und die beabsichtigte bauliche Entwicklung damit städtebaulich verträglich ist.

Die Stadt Wilsdruff hat im Anschluss daran geprüft, ob die Anwendungsvoraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung vorliegen.

Im Ergebnis dieser Prüfung konnte festgestellt werden, dass mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung das vom Grundstückseigentümer gewünschte Baurecht hergestellt werden kann. Die privaten Interessen des Grundstückseigentümers sind als hinreichend gewichtig anzusehen und stimmen bei der vorliegenden Satzung mit den zu berücksichtigenden städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen überein.

Das Satzungsgebiet, welches mit Hilfe der Ergänzungssatzung in den Innenbereich einbezogen werden soll, besitzt durch die umgebende Bebauung eine ausreichende Prägung und besteht aus zwei Teilgebieten innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.

Mit Hilfe dieser Satzung soll das Baurecht für eine ergänzende straßenbegleitende Bebauung im Bereich der Straße Zum Weidetrieb und am Ortseingang im Bereich der Schmiedewalder Straße hergestellt werden.

Die betreffenden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Stadt Wilsdruff als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, so dass aus planungsrechtlicher Sicht keine Hindernisse für die Anwendung des § 34 Absatz 4 Nummer 3 gegeben sind und die geplante bauliche Entwicklung zweifelsfrei mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu vereinbaren ist.

Die bestehende Ortslage Birkenhain wird durch die Schaffung des Baurechts für maximal drei neue Einfamilienhäuser nur geringfügig vergrößert.

Das potenzielle Bauland befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht zweifelsfrei im sogenannten Außenbereich, bei dem Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen sind.

Um das gewünschte Baurecht herzustellen, ist es somit erforderlich, mit Hilfe der Aufstellung einer Ergänzungssatzung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung zu schaffen.

Der Siedlungskörper wird mit der vorliegenden Ergänzungssatzung abgerundet bzw. deren Abgrenzung in angemessener Weise erweitert.

Für beide Teilflächen ist eine ausreichende Prägung durch die vorhandene umgebende Bebauung feststellbar.

Auf dem Flurstück 25/4 ist ein Baufeld festgesetzt worden. Damit soll für die künftige Bebauung hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche ganz bewußt ein städtebaulicher Rahmen gesetzt werden. Für das Flurstück 26/5 ist dies nicht erforderlich.

Bei der Abgrenzung des Geltungsbereiches im südlichen Bereich wurde aus städtebaulicher Sicht die Grenze des neuen Innenbereiches annähernd an die Höhe der gegenüberliegenden vorhandenen strassenbegleitenden Bebauung gelegt und die mögliche Bebauungstiefe in Anlehnung an die vorhandene Bebauung in der maßgebenden näheren Umgebung gewählt.

Für zusätzliche gestalterische Festsetzungen gibt es im vorliegenden Fall kein Erfordernis. Der planungsrechtlichen Prüfung des „Einfügens“ in die vorhandene Bebauung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird damit nicht vorgegriffen.

2. Satzungsgebiet

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung umfasst das Flurstück 25/4 und Teile der Flurstücke 25/8 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain mit einer Gesamtfläche von ca. 2.180 m².

Standortfotos



Ergänzungsfläche Flurstück 25/4 zum Weidetrieb



benachbarter Teich zur Ergänzungsfläche Flurstück 25/4



Ergänzungsfläche Flurstück 26/5 Schmiedewalder Straße



Schmiedewalder Straße am Ortseingang

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung beider Satzungsflächen erfolgt über die jeweils vorhandene Hauptstraße K9038 (Schmiedewalder Straße) und die kommunale Straße Zum Weidetrieb.

Bei der Erschließung des Flurstückes 26/5 ist der parallel zur Kreisstraße verlaufende Fuß- und Radweg und zwischen Straße und Radweg befindliche Straßengraben (Entwässerungsgraben) zu beachten.

Die Befahrbarkeit und der Ausbauzustand der Straßen sind für die geplante bauliche Ergänzung ausreichend.

Die technische Ver- und Entsorgung ist für alle Medien über das vor Ort vorhandene Erschließungssystem grundsätzlich gesichert. Entsprechende Anschlüsse sind vom jeweiligen Bauherrn auf eigene Kosten herzustellen.

Da der gesamte Ort über keinen Schmutzwasserkanal verfügt, sind für die Schmutzwasserbeseitigung jeweils individuelle Lösungen über Kleinkläranlagen mit Überlauf in den Vorfluter zu errichten.

Für die Ableitung des anfallenden Regenwassers ist die Versickerung auf dem jeweils eigenen Grundstück planerisch als Vorzugslösung zu betrachten. Sollte dies nicht möglich sein, ist eine entsprechende Einleitung in den Vorfluter (Kleine Triebisch) zu planen.

Für die Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Telekommunikation ist davon auszugehen, dass entsprechende Anschlussmöglichkeiten geschaffen werden können.

Detailliertere Angaben werden ggfls. nach der Beteiligung der zuständigen Träger öffentlicher Belange als Ergänzung in die Begründung aufgenommen.

4. Erläuterungen zum Umweltschutz

Lage und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ort, befindet sich auf dem Flurstück 25/4 und 26/5 der Gemarkung Birkenhain im gleichnamigen Ortsteil der Stadt Wilsdruff im Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

Das Satzungsgebiet liegt in der Großlandschaft des Nordostdeutsches Tieflands. Innerhalb dieser Großlandschaft ist es dem Naturraum Erzgebirgsvorland und Sächsisches Hügelland zuzuordnen. Im Jahr 2025 lag die Jahresdurchschnittstemperatur in Birkenhain bei 10,2 Grad Celsius bei einem Jahresgesamtniederschlag von 564mm.

Geologie und Boden:

Innerhalb des Satzungsgebietes liegt ein lehmiger Grünlandboden der Klasse L II b 2 mit Grünlandgrundzahl 54 vor. Es handelt sich folglich um einen Standort mit mittlerer natürlicher Ertragsfähigkeit. Die Kombination aus der Bodenart Lehm, mittlerer, natürlicher Ertragsfähigkeit, und guten Wasserverhältnissen beschreibt eine Grünfläche mit fast ausschließlich Süßgräsern und in der Regel ohne Austrocknungsneigung. Die nutzbare Feldkapazität (nFK) beträgt 185 mm, die Feldkapazität (FK) 291 mm (jeweils bis 1 m Bodentiefe), was eine solide Wasserspeicherung ermöglicht. Auf dem im Plangebiet vorherrschenden Bodentyp Lockersyrosem-Regosol ist die Empfindlichkeit bei Bewässerung nach der Bodenempfindlichkeitskarte als sehr hoch eingestuft. Die Einstufung kennzeichnet Standorte, die auf zusätzliche Wasserzufuhr (etwa Bewässerung, Anstau oder Grundwasseranstieg) empfindlich reagieren, weil Vernässung die Luft- und Wasserhaushaltsfunktionen und damit die Wurzelbelüftung beeinträchtigen kann. Die Böden zeichnen sich durch eine hohe Erodierbarkeit durch Wasser und andererseits eine sehr geringe Erodierbarkeit durch Wind aus. Nach der Synthesekarte zur Verdichtungsempfindlichkeit ist der Boden im Plangebiet als hoch eingestuft. Das erhöhte Risiko relevanter Verdichtungsschäden ist bei Befahrung im Rahmen von Bauaktivitäten zu beachten.

Oberflächengewässer und Grundwasser:

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich des Flurstücks 25/4 verläuft der Birkenhainer Dorfbach als ständig wasserführendes Fließgewässer 2. Ordnung. Direkt an das Flurstück grenzt ein Teich, der hydrologisch Teil dieses Baches ist.

Etwa 100 m nordwestlich mündet der Birkenhainer Dorfbach in die Kleine Triebisch, die ebenfalls als ständig wasserführendes Fließgewässer 2. Ordnung eingestuft ist. Insgesamt liegt das Flurstück damit im unmittelbaren Einflussbereich eines kleinräumigen Bach- und Teichsystems mit dauerhafter Wasserführung. Die zwei Teilbereiche des Satzungsgebietes liegen nicht innerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Schutzgut Mensch:

Orts- und Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild von Birkenhain ist durch die charakteristischen Merkmale des Sächsischen Hügellands geprägt. Das Ortsbild von Birkenhain ist geprägt durch eine lockere Einzelhausbebauung und mehrere landwirtschaftliche Betriebshöfe, die sich mit einem hohen Grünflächenanteil in die Landschaft einfügt. Einige dieser landwirtschaftlichen Betriebstätten im Ort sind denkmalgeschützte Höfe, die als charakteristische Bauform der Region das historische Erscheinungsbild maßgeblich mitprägen. Durch die Angleichung der geplanten Wohnbebauung an die vorhandenen Strukturen, insbesondere hinsichtlich Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Material- und Farbwahl sowie Bau- und Fluchtlinien – ist nicht von einem erheblichen Eingriff in das Ortsbild auszugehen.

Erholung:

Wilsdruff ist kein eingetragener Kur- und Erholungsort. Für die Naherholung, insbesondere durch die Nähe zur Landeshauptstadt spielt der Ort jedoch eine tragende Rolle und verfügt über zwei offizielle Rad- und Wanderwege, die allerdings nicht von der Planung betroffen sind.

Luft / Klima:

Die von der Planung betroffenen Offenlandbereiche besitzen eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiete. Aufgrund der ländlichen Lage Birkenhains sowie der zahlreichen, großflächigen Freiflächen im direkten Umfeld ist nicht mit einer relevanten Verschlechterung des Siedlungsklimas zu rechnen; die Bildung und Abfuhr von Kaltluft bleibt im Landschaftsraum überwiegend erhalten.

Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:

Im Ortsteil befinden sich, wie bereits erwähnt, mehrere eingetragene Kulturdenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereichs sind allerdings keine eingetragenen Denkmäler verzeichnet. Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet kann eine Betroffenheit dieser Objekte ausgeschlossen werden.

Schutzgebiete und geschützte Biotope:

Entlang der Kleinen Triebisch erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Triebischtäler“.

Damit liegt dieses Schutzgebiet im direkten Umfeld des südlichen Teilbereichs des Plangebiets, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Damit kann ein Eingriff in das LSG ausgeschlossen werden.

Arten und Biotope:

Die Kleine Triebisch sowie der Birkenhainer Dorfbach im Umfeld des Plangebiets sind als geschützte Biotope ausgewiesen. Sie umfassen natürliche bzw. naturnahe Abschnitte fließender Binnengewässer, einschließlich ihrer Uferbereiche und der begleitenden Vegetation. Dazu zählen sowohl natürliche als auch naturnahe Pflanzenbestände entlang der Gewässer sowie regelmäßig überschwemmte Flächen, die für die ökologische Funktion dieser Biotope von besonderer Bedeutung sind.

Aufgrund der zahlreichen Gewässerbiotope (Birkenhainer Dorfbach mit Teich und Kleine Triebisch) im direkten Umfeld des Satzungsgebietes ist mit dem Vorkommen von Amphibien und deren saisonalen Wanderbewegungen zu rechnen. Um Beeinträchtigungen während der Bauphase zu vermeiden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Dazu zählen eine artenschutzfachliche Vorbegehung, die Einrichtung temporärer Amphibienschutzzäune bzw. Leiteinrichtungen an relevanten Korridoren, das Arbeiten außerhalb der Hauptwanderzeiten (insb. Spätwinter/Frühjahr), das Sichern bzw. Abdecken offener Gruben und Schächte (keine Fallenwirkung) sowie die Reduktion nächtlicher Baustellenbeleuchtung und die Schonung der Uferbereiche). Diese Vorkehrungen sollen das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG verhindern.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß BNatSchG, Kompensation:

Da im Satzungsgebiet durch die vorgesehene Bebauung eine Versiegelung erfolgt und damit die bodenökologischen Funktionen der ökologisch wertvollen Böden vollständig verloren gehen, ist eine externe Ausgleichsmaßnahme vorgesehen. Auf der als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Diese Maßnahme dient dem Ausgleich der Biotopwertminderung im Plangebiet, erhöht die Strukturvielfalt, schafft Habitate für bestäubende Insekten und Vogelarten und trägt langfristig zur ökologischen Aufwertung des Umfelds bei.

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10561

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-046-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für die Außensportanlage an der Grundschule Mohorn

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat erteilt den Zuschlag für die Außensportanlage an der Grundschule Mohorn an den wirtschaftlichsten Bieter A.

Begründung

Der 2-zügigen Grundschule Mohorn stehen zurzeit für den Sportunterricht neben einer Einfeldturnhalle nur eine kombinierte Weitsprunganlage mit Sprintbahn (südlich des Schulgebäudes) und ein Bolzplatz mit Volleyballanlage sowie Fragmente einer Weitsprung- und Kugelstoßanlage (nördlich des Schulgebäudes) zur Verfügung. Die Außensportanlagen befinden sich in einem schlechten Zustand und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Schulsport. Zum Teil sind sie für den Schulsport gar nicht mehr nutzbar. Durch verschlissene Oberflächen und marode Einfassungen besteht zudem erhöhte Unfallgefahr.

Mit der geplanten Baumaßnahme soll zum einen die Gesamtsituation für den Außenschulsport an der Grundschule Mohorn verbessert werden, zum anderen sollen auch alle weiteren Akteure von den neuen Sportanlagen profitieren. Ein wichtiges Kriterium dabei ist die Zentralisierung der Anlagen an einem Standort und zwar auf der nördlichen Seite des Schulgebäudes. Nach dem Rückbau der veralteten Sportanlagen wird die frei gewordene Fläche neu strukturiert und für folgende Sportarten bzw. Disziplinen ausgelegt:

- Kleinfeldfußball
- Volleyball
- Sprintlauf Länge 50 m
- Weitsprung
- Schlagballweitwurf (Wurfweite bis ca. 40 m)

Es ist vorgesehen ein Multifunktionsspielfeld, eine Weitsprunggrube und eine Doppelsprintbahn herzustellen. Die gesamte Fläche wird mit einem Kunststoffbelag ausgestattet, um den hohen Nutzungsanforderungen gerecht zu werden.

Für das Projekt wurde ein Förderantrag über die LEADER-Förderrichtlinie gestellt und eine Förderung bewilligt.

Die gemäß Kostenberechnung für die Baumaßnahme ermittelten Kosten belaufen sich auf 305.502,75 €.

Die Leistungen wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Ausschreibungsunterlagen wurden von acht Firmen heruntergeladen. Zur Angebotsöffnung lagen fünf Angebote vor. Nur ein Bieter hatte die vollständigen Unterlagen vorgelegt. Von vier Bietern mussten Unterlagen nachgefordert werden. Für die Nachreichung ist gemäß VOB/A eine Frist von sechs Kalendertagen vorgegeben. Nur ein Bieter hat innerhalb der Frist alle Unterlagen nachgereicht. Damit sind die drei Bieter, welche die erforderlichen Unterlagen nicht pünktlich vorgelegt haben, entsprechend den Regelungen der VOB/A zwingend von der weiteren Wertung auszuschließen.

Die Prüfung und Wertung der zwei verbleibenden Angebote durch das Planungsbüro phase10 aus Freiberg ergab die folgende Reihenfolge:

Bieter A	284.108,49 €
Bieter B	290.933,91 €

Das Angebot von Bieter A ist das wirtschaftlichste mit dem besten Preis-/Leistungsverhältnis. Der Bieter verfügt über die erforderliche Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit. Es wird empfohlen, den Zuschlag auf das Angebot von Bieter A zu erteilen.

Wilsdruff, 10. März 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10562

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-047-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Vergabe von Bauleistungen für den Zschoner Ring in Kesselsdorf, 2. BA

Die Fahrbahn der Gewerbegebietsstraße Zschoner Ring in Kesselsdorf wurde 2025 bereits in einem ersten Abschnitt instandgesetzt. Nun soll der 2. Bauabschnitt mit einer Länge von ca. 885 m folgen. Die Fahrbahn wird bis zur Frostschutztragschicht aufgenommen und neu aufgebaut. Die Kostenberechnung liegt bei 951.866,51 €. Für die Finanzierung wurden Fördermittel aus dem Kommunalbudget 2026 beantragt.

Die Leistungen wurden öffentlich ausgeschrieben. Die Unterlagen wurden von 11 Firmen heruntergeladen. Zur Angebotsöffnung am 10.03.2026 lagen fünf Angebote vor. Die Prüfung und Wertung der Angebote wird vom Ingenieurbüro CZOCK aus Grumbach durchgeführt. Der Vergabe- und Beschlussvorschlag wird in einer Tischvorlage nachgereicht.

Wilsdruff, 10. März 2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10138

Beschlussvorlage

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-043-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

2026-043-B Verabschiedung und Amtseinführung Bürgermeister/in

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat der Stadt Wilsdruff beschließt für die Verabschiedung des bisherigen Bürgermeisters sowie die Amtseinführung des neu gewählten Bürgermeisters/Bürgermeisterin ein Gesamtbudget von 5.000 Euro festzulegen.

Begründung

Das Sächsische Staatsministerium des Innern, der Sächsische Rechnungshof sowie die kommunalen Spitzenverbände haben im Jahr 2019 Eckpunkte zur finanziellen Beteiligung der Kommunen an Feierlichkeiten zu Ehren von Landräten oder Bürgermeistern sowie zur Annahme von Geschenken bei diesen Anlässen veröffentlicht.

Demnach ist die Ausrichtung einer Feierlichkeit zu Ehren von Bürgermeistern in der Regel der privaten Lebensführung zuzuordnen. Eine finanzielle Beteiligung der jeweiligen Kommune ist daher grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ausnahme von diesem Verbot kann nur in engen Grenzen und unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls anerkannt werden.

Besondere Anlässe für solche Feierlichkeiten können nur runde Geburtstage langjähriger Amtsinhaber, Verabschiedungen und/oder die Amtseinführung eines Nachfolgers sein. Damit knüpfen die Eckpunkte an die besondere Stellung der Bürgermeister als Repräsentanten und Außenvertreter ihrer Kommune an.

Im konkreten Fall liegen die Ausnahmetatbestände vor, da im Rahmen der Veranstaltung eine öffentliche Aufgabe wahrgenommen wird und die Feierlichkeit somit über den Bereich der privaten Lebensführung hinausgeht, nämlich zur Erfüllung der gesetzlichen Repräsentationsaufgabe des Bürgermeisters nach 23 Jahren Amtszeit beziehungsweise eines Nachfolgers.

Die Höhe der Kosten muss in einem angemessenen Verhältnis zum jeweiligen Anlass stehen. Dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit gemäß § 72 Absatz 2 der Sächsischen Gemeindeordnung zu beachten. Einen


Richtwert für die Gesamtkosten der Feierlichkeiten bilden bei hauptamtlichen kommunalen Wahlbeamten die monatlichen Dienstbezüge.

Die Gesamtsumme von 5.000 Euro wurde auf Grundlage von Erfahrungswerten vergleichbarer Veranstaltungen festgelegt, um eine angemessene und würdige Vorbereitung zu gewährleisten.

Die Kommunalaufsicht ist darüber informiert worden.

Eine zeitnahe Beschlussfassung des Stadtrats ermöglicht der Verwaltung eine entsprechende, längerfristige Planung.

Wilsdruff, 10. März 2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matthias Schlönvogt', with a stylized flourish at the end.

Matthias Schlönvogt
1. ehrenamtlicher stellvertretender Bürgermeister

Stadt Wilsdruff

Aktenzeichen: 022.3-68-2/2026/10437

Beschlussfassung

für den Stadtrat	am 19.03.2026	öffentlich	Vorlagen - Nr. 2026-044-B
---------------------	------------------	------------	------------------------------

Beschlussgegenstand

Spendenannahme und deren Verwendung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat beschließt die Annahme der in der Anlage aufgeführten Spenden.
Die Verwendung erfolgt entsprechend der Angaben des Gebers.

Begründung

Die Stadtverwaltung und der Eigenbetrieb Kindertagesstätten Wilsdruff haben seit der letzten Stadtratssitzung die in der Anlage aufgeführten Spenden erhalten.
Entsprechend § 73 der Sächsischen Gemeindeordnung hat der Stadtrat über die Annahme zu entscheiden.

Wilsdruff, 09.03.2026



Ralf Rother
Bürgermeister

Spenden 2026

04.02.2026 - 08.03.2026

Stadtverwaltung Wilsdruff

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	Dorfgemeinschaft Herzogswalde e.V.	OFW Herzogswalde	05.02.26		200,00 €	Hilfestellung für Pyramidenanschub
2	Augenoptik Rastig, Inh. Triebel	Spende FFW Wilsdruff	18.02.26		73,00 €	Ausgleich Rechnung Brille Feuerwehrkamerad
3	Haustechnik Steffen Christof	Sanierung Wartehalle Herzogswalde Ortspflege	23.02.26		800,00 €	
4	GARTEN+FREIRAUM Dipl.-Ing. Dörte Jahn, Landschaftsarchitektin	Einweihung Erweiterung Oberschule	17.09.25		39,98 €	Sachspende - 2 Tischtennis-Sets (Schläger+Bälle)
5	Dr. Dr. Hartmut Detlef Luge	OFW Mohorn	25.02.26		200,00 €	Kameradschaft - 140 Jahrfeier
6	Andre Börner	OFW Mohorn	26.02.26		140,00 €	140 Jahrfeier FFW Mohorn-Grund Spende
7	Sven Morgenstern	OFW Mohorn	26.02.26		50,00 €	140 Jahrfeier Unterstützung
8	Henschke Bau GmbH	OFW Mohorn	27.02.26		500,00 €	Spende 140 Jahre Kameradschaft
9	Jan Helbig	OFW Mohorn	27.02.26		75,00 €	Spende Kameradschaftseuro FFW Mohorn/Grund
11	Jens Schwenke	OFW Mohorn	03.03.26		140,00 €	140 Jahrfeier Kameradschaftseuro Mohorn
12	Augenoptik Rastig, Inh. Triebel	Spende FFW Wilsdruff	06.03.26		73,00 €	Brille Feuerwehrkamerad
	Summe				2.290,98 €	

EB KITA

Nr.	Spende von	Zweck der Förderung	am	bestätigt	Betrag	Bemerkung
1	Sven Gutschlich	Krippe Herzogswalde - Spende Weihnachtsbaum	22.11.25		23,80 €	Sachspende
2	RWS Cateringservice GmbH	Kita Spatzennest Braunsdorf - Spende Bratwürste	29.09.25		67,41 €	Sachspende
	Summe				91,21 €	