



## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am

**21. April 2022**

- Ort: Wilsdruff, Rathaus Wilsdruff, Markt 1
- Beginn: 19:00 Uhr
- Ende: 19:46 Uhr
- Anwesenheit: Ralf Rother – Bürgermeister  
Jens Henker  
Peter Mickan (in Vertretung für Daniel Tamme)  
Marco Müller  
Mihai Starke  
Anita Richter (in Vertretung für Tabitha Bleienstein)  
Tobias Fuchs  
Jens Straube  
Ronny Haupt  
Tobias Welde (in Vertretung für Steffen Christof)
- Verwaltung: Andreas Clausnitzer – Beigeordneter  
André Börner – Bauamtsleiter  
Olaf Böziger – Bauhofleiter  
Sylvia Hartung – Bauamt
- entschuldigt: Ludwig Hahn  
Petra Schott
- Gäste: Ilona Salzmann, Wilsdruff  
Annett Schweda, Grumbach  
Häse Cornelia, Wilsdruff

Bürgermeister Ralf Rother begrüßt alle Anwesenden und stellt die form- und fristgerechte Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

### Tagesordnung

1.	Protokoll vom 10.03.2022 - Bestätigung	
2.	Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO	
2.1.	Antrag auf Vorbescheid: Errichtung einer Geräte- und Lagerhalle, Freiburger Straße 51	

2.2.	Antrag auf Baugenehmigung/sanierungsrechtliche Genehmigung: Umnutzung Bäckerei in Wohnnutzung mit Änderung der Fassade, Nossener Straße 5 (Sanierungsgebiet „Stadtkern“, Gestaltungssatzung)	
2.3.	Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung von zwei Dachgauben, Fabrikstraße 4	
3.	Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO	Vorlage 2022-031-B
4.	Baumfällgenehmigungen	
5.	Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden	
5.1	Stadt Freital: Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ - geänderter Planentwurf	
5.2	Gemeinde Klipphausen: Bebauungsplan „Wohnbebauung Hohle“ OT Weistropp	
6.	Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen	
7.	Sonstiges	

### **zu TOP 1 Protokoll vom 10. März 2022 - Bestätigung**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 10.03.2022 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 Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO**

#### **zu TOP 2.1.**

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Errichtung einer Geräte- und Lagerhalle, Freiburger Straße 51 (W 868/8)“.

Das Bauvorhaben liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurde der Antragsteller informiert, dass ein Antrag auf Vorbescheid nicht (mehr) erforderlich ist und gleich ein Bauantrag gestellt werden kann, da die planungsrechtliche Zulässigkeit sich nach § 34 (1) BauGB regelt.

Durch eine zeitliche Überschneidung ging der Antrag auf Vorbescheid ein, zudem die Gemeinde zur Stellungnahme aufgefordert wird.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor und teilt mit, dass der Antrag auf Vorbescheid in einen Antrag auf Baugenehmigung umgewandelt wird.

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

### **Beschluss 021/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 2.2.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/sanierungsrechtliche Genehmigung „Umnutzung Bäckerei in Wohnnutzung mit Änderung der Fassade, Nossener Straße 5 (W 16)“.

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

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung beinhaltet die Änderung der Lادتür mit Fenster in zwei neue Fenster und die Erneuerung der Haustür mit Auffrischung der Fassadenfarbe im aktuellen Farbton. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung in § 12 Fassadenfarben, § 14 Fenster und § 15 Türen werden mit dem Bauvorhaben eingehalten.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor und teilt mit, dass die Vorgaben der Gestaltungssatzung im Bauvorhaben berücksichtigt worden sind.

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

### **Beschluss 022/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 2.3.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung von zwei Dachgauben, Fabrikstraße 4 (W 311)“.

Das Wohnhaus in geschlossener Bebauung ist ein Denkmal. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Herr Börner stellt das Bauvorhaben vor. Herr Fuchs fragt, ob zuerst nur eine Schleppegaupe vorgesehen war. Herr Börner antwortet, dass bei Antragsstellung zwei Schleppegauben geplant waren.

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

### **Beschluss 023/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3 Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2022-031-B vor.*

#### **zu TOP 3.1.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung einer Doppelgarage (72,18 m<sup>2</sup>) an ein bestehendes Einfamilienhaus (das Dach der Garage soll als Terrasse genutzt werden), Blankenstein, Alfred-Ranft-Weg 25 (BL 34/19)“.

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 Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 05.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 024/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

#### **zu TOP 3.2.**

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Neubau eines Wintergartens/Gewächshauses mit Kamin, 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.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 07.03.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 025/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.3.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen, Grumbach, August-Bebel-Straße 8 (G 473/5)“.

Für das Flurstück liegt ein Vorbescheid vom 18.01.2021 bezüglich eines 1 ½-geschossigen Einfamilienwohnhauses vor. Beantragt wird ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus mit einer 22° Dachneigung.

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 07.03.2022 zugestimmt mit folgender Anmerkung: „Der geplante Gebäudetyp passt sich nicht in die vorhandene Bebauung des Siedlungsgebietes ein. Im Siedlungsgebiet ist eine 1 ½-geschossige Bauweise üblich. Auch die flache Dachneigung ist nicht typisch für diese Siedlung.“ Dieser Hinweis wird der Stellungnahme der Gemeinde an die untere Bauaufsichtsbehörde beigefügt.

Herr Haupt gibt zur Information, dass er nicht zustimmen wird, da in der Umgebung nur 1 ½-geschossige Gebäude angesiedelt sind. Herr Börner weist darauf hin, dass aufgrund des Einfügegebots nach § 34 BauGB (bezugnehmend auf ein Gerichtsurteil zu einem ähnlichen Vorhaben) eine Ablehnung aufgrund der 2-Geschossigkeit nicht durchsetzbar ist.

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

### **Beschluss 026/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 9 Ja/0 Enthaltungen/1 Nein*

### **zu TOP 3.4.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/Befreiung „Errichtung einer Terrassenüberdachung/Überschreitung der Baugrenze und Grundflächenzahl (GRZ), Kesselsdorf, Werners Weg 7 (KD 616)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Süd) in Kesselsdorf mit seiner 3. Änderungssatzung. Die planungsrechtliche

Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Die geplante Terrassenüberdachung ist genehmigungspflichtig aufgrund der Tiefe von 4,55 m. Das Dach der Terrassenüberdachung wird auf die vorhandene Gartenmauer zum Nachbargrundstück Nr. 6 ohne seitliche Wände ausgebildet und aus transparenten Stegplatten ausgeführt. Damit kommt es zu keiner Einschränkung der Lichtverhältnisse zum Nachbargrundstück Nr. 8. Die Terrassenüberdachung überschreitet die durch den Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze um 4,55 m in Richtung Grünfläche und befindet sich im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Der Bebauungsplan in seiner ursprünglichen Fassung gibt eine GRZ von 0,4 vor. Die 3. Änderungssatzung ermöglicht eine Überschreitung dieser GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO.

Dem Antrag auf Befreiung kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Die nachbarliche Zustimmung liegt vor. Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit ersichtlich, eingehalten.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 027/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

#### **zu TOP 3.5.**

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Errichtung von drei Wohnhäusern (1- bis 2-geschossig), Mohorn, Freiburger Straße 69 (M 62/1, 61 d)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Der Flächennutzungsplan weist die Fläche des Bauvorhabens als Mischbaufläche aus. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Mohorn hat dem Antrag in seiner Sitzung am 05.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 028/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.6.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Ersatzneubau Teilbereich landwirtschaftliche Gerätehalle, Blankenstein, Dorfstraße 58 (BL 195/3)“.

Das Bauvorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Punkt 1 BauGB zulässig.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 mit einer Enthaltung zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 029/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.7.**

Es liegt der Antrag vor auf (isolierte) Befreiung „Aufstellung eines Carports/Überschreitung der festgesetzten Fläche für Garagen, Kesselsdorf, Zöllmener Ring 21 (KD 681)“.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Süd) in Kesselsdorf mit seiner 3. Änderungssatzung.

Der Antragsteller beantragt einen Carport mit den Abmessungen (7,0 m x 4,7 m x Höhe: 2,7 m) außerhalb der im Bebauungsplan für Garagen festgesetzten Fläche. Auf dem Dach soll zusätzlich eine Solaranlage installiert werden.

Gemäß § 61 (1) 1. b) und § 61 (1) 3. a) SächsBO sind der beantragte Carport und die Solaranlage auf dem Dach verfahrensfrei. Gemäß der Festsetzung 7.13 des Bebauungsplanes wird eine Fläche für Garagen in der Lage festgesetzt.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung damit, dass der Carport auf einer bereits befestigten Fläche errichtet werden soll und dass der gewählte Standort für den Carport verschattungsfrei für die Photovoltaikanlage ist.

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Beide Grundstücksnachbarn haben sich mit der Planung durch ihre Unterschrift auf dem Lageplan einverstanden erklärt. Damit kann von der Wahrung der nachbarlichen Interessen ausgegangen werden.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

### **Beschluss 030/2022**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt dem Antrag zu.

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.8.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Limbach, Hauptstraße 14 b (L 337/5 – Teil aus 337/3)“.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 14.09.2021 vor (Flurstück 337/3). Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Limbach/Birkenhain hat dem Antrag in seiner Sitzung am 30.03.2022 (ohne Einwände) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 031/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.9.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Limbach, Hauptstraße 14 a (L 337/7 – Teil aus 337/3)“.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 14.09.2021 vor (Flurstück 337/3). Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Limbach/Birkenhain hat dem Antrag in seiner Sitzung am 30.03.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

**Beschluss 032/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

**zu TOP 3.10.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage, Kesselsdorf, Wilsdruffer Straße (9 a) (KD 163 i)“.

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 Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Frau Richter fragt, ob für das Flurstück eine Fällgenehmigung beantragt wurde, es seien bereits Bäume gefällt worden. Herr Börner antwortet, dass Fällgenehmigungen unabhängig von Anträgen auf Baugenehmigung im Bauamt bearbeitet werden und derzeit keine Auskunft dazu gegeben werden kann. Es wird sich darauf verständigt, dass bis zur nächsten Sitzung geprüft wird, ob hierzu Baufällen genehmigungen im Bauamt vorliegen.

Bis zur Protokollerstellung ist die Angelegenheit im Bauamt für den Zeitraum 2021 bis 2022 bereits geprüft worden mit dem Ergebnis, dass für das Flurstück 163 i keine Anträge auf Baumfällungen in der Stadtverwaltung, Bauamt eingingen und daher durch sie keine Baumfällgenehmigung erteilt worden sind. Ob für die bereits gefällten Bäume eine Fällgenehmigung gemäß BNatSchG erforderlich gewesen wäre und ob eine artenschutzrechtliche Befreiung für die Beseitigung von Gehölzen im Schutzzeitraum erfolgte, darüber kann die Stadtverwaltung keine Auskunft geben. Die zuständige Behörde ist die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge.

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

**Beschluss 033/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 9 Ja/1 Enthaltungen/0 Nein*

**zu TOP 3.11.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit zwei Stellplätzen, Grumbach, August-Bebel-Straße (8 a) (Teil aus G 473/5)“.

Für das Flurstück liegt ein Vorbescheid vom 18.01.2021 vor. 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 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 034/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.12.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung eines Terrassendaches, Kesselsdorf, Zu den Kleingärten 2 (KD 190/63)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. IV „Oberhermsdorfer Straße Süd“ in Kesselsdorf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB.

Die Terrassenüberdachung ist genehmigungspflichtig aufgrund der Tiefe von 4,00 m. Die Antragstellerin plant an das bestehende Wohngebäude ein Terrassendach mit einer Tragkonstruktion aus Aluminium und der Dachhaut aus VSG auf einer bereits befestigten Fläche zu errichten.

Durch die untere Bauaufsichtsbehörde wurden weitere Bauvorlagen und Unterschriften auf Bauvorlagen mit Fristsetzung an den Architekten zum 24.04.2022 nachgefordert. Sollte mindestens eine Festsetzung des Bebauungsplanes nicht eingehalten werden, wird zu diesem Antrag auf Baugenehmigung ein Antrag auf Befreiung nachgereicht. Ein Antrag auf Befreiung wegen der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze ist zu erwarten. Einem derartigen Antrag auf Befreiung könnte aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist. Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes sind – soweit ersichtlich – eingehalten.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag auf Baugenehmigung und dem zu erwartenden Antrag auf Befreiung aufgrund der Überschreitung der Baugrenze in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 035/2022**

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

Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

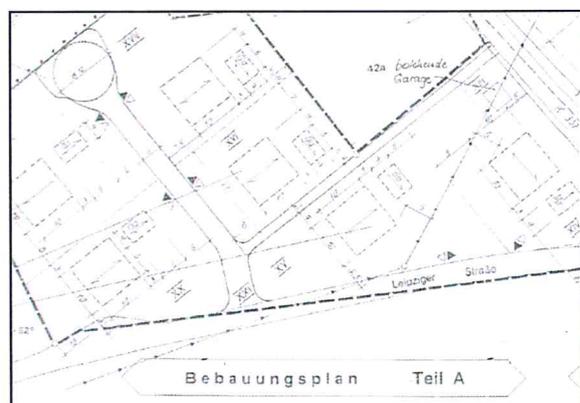
### zu TOP 3.13.

Es liegt der Antrag vor auf „Befreiung von Festsetzungen, Überschreitung der Baugrenze und Grundflächenzahl (GRZ), Blankenstein, Leipziger Straße (BL 42/3, 42/4, 41)“.

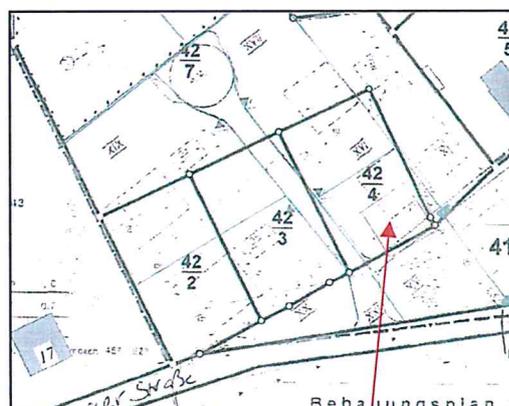
Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Der Antragsteller stellt vor der Einreichung des Antrages auf Baugenehmigung für den Neubau eines Einfamilienhauses einen Antrag auf Befreiung von zwei Festsetzungen des Bebauungsplanes. Das betrifft die Überschreitung der GRZ von 0,1 auf 0,25 und die Überschreitung der Baugrenze aufgrund von Verdrehung und Verschiebung des geplanten Baufeldes. Die Größe des Baufeldes bleibt gleich - soweit ersichtlich - im Vergleich zu der im Bebauungsplan festgesetzten.

Durch ein Flurbereinigungsverfahren sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr mit der neu entstandenen Lage der Flurstücke kompatibel.



Auszug aus B-Plan



Auszug aus B-Plan mit Darstellung der Flurstücke und der Lage der geplanten Bebauung

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.

Eine Erhöhung der im Bebauungsplan festgesetzten GRZ von 0,1 auf die beantragte GRZ von 0,25 und eine geringfügige Verschiebung/Verdrehung der baulichen Anlage gegenüber der festgesetzten Baugrenze führen zu keiner Beeinträchtigung der Grundzüge der Planung. Beide Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind grundsätzlich städtebaulich vertretbar.

Eine abschließende Bewertung in Bezug auf die Überschreitung der Baugrenze kann jedoch erst mit Vorlage von aussagekräftigen Bauvorlagen (insbesondere des amtlichen Lageplans) erfolgen.

Die schriftliche Zustimmung der beteiligten Nachbarn liegt mit den Anlagen 1, 2 und 3 des Antrages auf Befreiung vor. Die Abweichung ist daher unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat in seiner Sitzung am 04.04.2022 Stellung genommen, dass kein abschließender Beschluss gefasst werden konnte aufgrund des Fehlens eines aussagekräftigen Lageplanes (s.o.).

Herr Haupt teilt mit, dass der Ortschaftsrat für seine Stellungnahme keinen Lageplan erhalten hat. Frau Hartung erklärt, dass der den Antragsunterlagen beigelegte Lageplan dem Ortschaftsrat als Basis für seine Stellungnahme vorlag. In diesem Lageplan war die Lage des geplanten Baufeldes (rote Linien) in Bezug zum Baufeld des Bebauungsplans schwach dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt, einer Erhöhung der GRZ von 0,1 auf 0,25 sowie einer geringen Überschreitung der Baugrenze bei Beibehaltung der Größe des im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldes zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

### **Beschluss 036/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 9 Ja/1 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.14.**

Es liegt der Antrag vor auf (isolierte) Befreiung „Errichtung eines eingeschossigen Gebäudes „Holzschuppen“ (3,5 m x 2,5 m x Höhe 2,5 m), Grumbach, Albin-Kaiser-Str. 4 (G 1703).

Der Antragsteller möchte einen Holzschuppen mit den Abmessungen (3,5 m x 2,5 m x Höhe 2,5 m) außerhalb der überbaubaren Flächen errichten.

Gemäß § 61 (1) 1. a) SächsBO ist das eingeschossige Gebäude verfahrensfrei. Das geplante eingeschossige Gebäude liegt außerhalb der festgesetzten Baugrenze für Gebäude und Gebäudeteile und ist gemäß Punkt 1.5 der Festsetzung des Bebauungsplans in Flächen für Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Grundstücksnachbarn haben sich mit der Planung durch ihre Unterschrift auf dem Lageplan einverstanden erklärt. Damit kann von der Wahrung der nachbarlichen Interessen ausgegangen werden.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

### **Beschluss 037/2022**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt dem Antrag zu.

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.15.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/Befreiung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Terrasse und 2 Stellplätzen/Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (0,1) und der Baugrenze, Stellung der baulichen Anlage und Firstrichtung (Drehung um 90°), Überbauung der Baugrenzen (Garagen und Stellplätze), Überschreitung der festgesetzten Höhen (Fußboden, Traufe, First), Überschreitung des festgesetzten Dachüberstandes von jeweils 10 cm und der festgesetzten Drempeelhöhe, Blankenstein, Leipziger Straße (BL 42/2)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leipziger Straße“ (11.01.1996). Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Durch ein Flurbereinigungsverfahren (2019) sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen nicht mehr mit der neu entstandenen Lage der Flurstücke kompatibel. Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,1 wird mit 70% überschritten. Das in der Größe beibehaltene Baufeld wird im Bauvorhaben gegenüber der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Fläche etwas verschoben und wenig gedreht. Die Firstrichtung der geplanten baulichen Anlage ist gegenüber der Festsetzung des Bebauungsplanes um ca. 90° gedreht. Die geplante Stellplatzfläche überschreitet die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Garagen. Geringe Abweichungen gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Überschreitung der Höhe des Erdgeschossfußbodens, der Traufe, der Größe des Dachüberstandes und in der Ausbildung des Dremfels.

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.

Da sich die Drehung der Firstrichtung um ca. 90° an die Nachbarbebauung anpasst (in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat), können die Grundzüge der Planung auch in Bezug auf die Firstrichtung als nicht berührt angesehen werden. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die nachbarliche Zustimmung wird durch die untere Bauaufsicht nachgefordert.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 zugestimmt mit der Anmerkung, dass die Firstrichtung entsprechend dem Nachbargrundstück 43/2 erfolgen soll. Damit wird einer Drehung der Firstrichtung um ca. 90° gegenüber der festgesetzten Firstrichtung im Bebauungsplan zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 038/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 3.16.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/Befreiung „Aufstellung von 15 Schiffscontainern als untergeordnete Nebenanlage/Überschreitung der Baulinie, Kesselsdorf, Unkersdorfer Str. 21 (KD 306/1)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Nord) in Kesselsdorf mit seiner 3. Änderungssatzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Die Antragstellerin (Zimmermann Umzüge GmbH) plant die Aufstellung von 15 Schiffscontainern als untergeordnete Nebenanlage mit Gründung als ortsfestes Bauwerk. Mit dem Aufstellort wird die Baulinie des Bebauungsplans überschritten.

Dem Antrag auf Befreiung kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist.

Im Übrigen sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, soweit ersichtlich, eingehalten.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 04.04.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 039/2022**

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

*Abstimmungsergebnis: 10 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 4 Baumfällgenehmigungen**

Es liegen keine Baumfällgenehmigungen vor.

### **zu TOP 5 Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden**

### zu TOP 5.1 Bebauungsplan „Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf“ Stadt Freital - geänderter Planentwurf

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

### zu TOP 5.2 Bebauungsplan „Wohnbebauung Hohle“ Gemeinde Klipphausen OT Weistropp

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

### zu TOP 6 Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen

Es liegen keine Vergaben von Bauleistungen vor.

### Zu TOP 7 Sonstiges

#### **Photovoltaikanlage (PVA) im Sanierungsgebiet „Stadtkern“ Wilsdruff § 22 „Solaranlagen“ Gestaltungssatzung (1996)**

In § 20 Gestaltungssatzung wird folgendes festgelegt: „Solaranlagen auf Dachflächen, die vom öffentlichen Raum einsehbar sind, sind nur zulässig, wenn sie sich in die Gesamtgestaltung des Gebäudes einfügen.“

Herr Börner teilt mit, dass zwei Anfragen bezüglich einer PVA im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung eingegangen sind und abgelehnt werden mussten. Er schlägt vor, die derzeit weiche Formulierung der textlichen Festsetzung zu konkretisieren. Es ist zu erwarten, dass vermehrt Anfragen bezüglich einer PVA in der Zukunft kommen werden.

Gemäß § 61 (1) Punkt 3 a) sind Solaranlagen in, an und auf Dach- und Außenwandflächen verfahrensfrei.

Die anschließende Diskussion zeigt, dass es sinnvoll ist, die aus 1996 stammende Gestaltungssatzung im § 22 zu überarbeiten. Zu prüfen wäre bei Anfragen auch der Brandschutz, insbesondere bei enger Nachbarbebauung. Betreffend der in § 22 Gestaltungssatzung geforderten „Einfügung in die Gesamtgestaltung des Gebäudes“, soll abgewogen werden, welche Vorgaben (Farbe, Form, Konstruktion etc.) für die Gestaltung einer PVA im Stadtkern sinnvoll und machbar sind.

Als Ergebnis wird formuliert, dass sich ein Planungsbüro mit Gestaltungsvorgaben befassen muss, insbesondere um das historische Stadtbild zu sichern.

Bürgermeister Ralf Rother beendet 19:46 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Wilsdruff, 02.05.2022

Ralf Rother  
Bürgermeister

Protokoll gefertigt: Sylvia Hartung

bestätigt:  André Börner, Bauamtsleiter