



**Protokoll der öffentlichen Sitzung des
Technischen Ausschusses am
12. Januar 2023**

- Ort: Wilsdruff, Rathaus Wilsdruff, Markt 1
- Beginn: 19:00 Uhr
- Ende: 19:50 Uhr
- Anwesenheit: Ralf Rother – Bürgermeister
Ludwig Hahn
Jens Henker
Daniel Tamme
Marco Müller
Mihai Starke
Anita Richter (in Vertretung für Tabitha Bleienstein)
Tobias Fuchs
Jens Straube
Ronny Haupt
Steffen Christof
- Verwaltung: André Börner – Bauamtsleiter
Olaf Böziger – Bauhofleiter
Sylvia Hartung – Bauamt
- entschuldigt: Tabitha Bleienstein
Lutz Meerstein
Andreas Clausnitzer – Beigeordneter
- Gäste: Ilona Salzman, Wilsdruff

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

Bürgermeister Ralf Rother stellt die form- und fristgerechte Einladung, die Zurverfügungstellung der Unterlagen und die Beschlussfähigkeit fest. Anträge zur Änderung der Tagesordnung liegen keine vor.

Tagesordnung

| | | |
|------|--|-----------------------|
| 1. | Protokoll vom 08.12.2022 - Bestätigung | |
| 2. | Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO | |
| 3. | Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO | Vorlage 2023-001-B |
| 4. | Baumfällgenehmigungen | |
| 5. | Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden | |
| 5.1. | Stadt Freital: Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" - erneute Beteiligung | |
| 6. | Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen | |
| 7. | Sonstiges | |

zu TOP 1 Protokoll vom 8. Dezember 2022 - Bestätigung

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung vom 08.12.2022 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

Für Wilsdruff liegen keine Anträge nach BauGB, SächsBO vor.

zu TOP 3 Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO

Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2023-001-B vor.

zu TOP 3.1.

Es liegt der Antrag vor auf 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 09.11.2021 (AZ: 00369-21) „Instandsetzung und Ausbau Auszughaus, hier: Änderung der Fenster im DG und OG, Dachausstiegsfenster, Änderung in der Giebelseite, Mohorn, Schulberg 4 (M 85/8)“.

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

Die denkmalschutzrechtliche Zustimmung für die geplanten Änderungen im 1. Nachtrag (Einbau einer Gaube, Verkleinerung der beiden Fenster im Obergeschoss und neues Dachflächenfenster in der Abmessung 78 cm x 140 cm) wurde nicht erteilt. Es wurde jedoch in Aussicht gestellt, dass eine denkmalschutzrechtliche Zustimmung erteilt werden kann für einen Schornsteinfegerausstieg (Dachluke im Spitzboden des Dachstuhles in Nähe des Schornsteins), für Dachflächenfenster in den Maßen 78 cm x 118 cm und für zwei Fenster im neuen Treppenhaus. Daraufhin wurde der 1.

Nachtrag durch den Antragsteller am 02.08.2022 zurückgenommen und der hier vorliegende 2. Nachtrag eingereicht. Dieser beinhaltet, soweit ersichtlich, Änderungen im Giebel West (Erneuerung des Mauerwerks ab OK Fußboden, zwei neue Fenster) und Änderungen in der Ansicht Nord (Dachausstiegsfenster im Spitzboden, vier Dachflächenfenster mit der Abmessung 78/118 cm, zwei neue Fenster im OG).

Der Ortschaftsrat Mohorn hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 05.12.2022 mehrheitlich zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 001/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.2.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit 2 Stellplätzen, Herzogswalde, Hauptstraße 44 (a) (Hz 153/2)“.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 15.09.2022 (AZ: 01340-22-213) vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für den laut Antrag vorgesehenen Teil des Flurstückes nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Herzogswalde hat dem Antrag in seiner Sitzung am 02.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 002/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

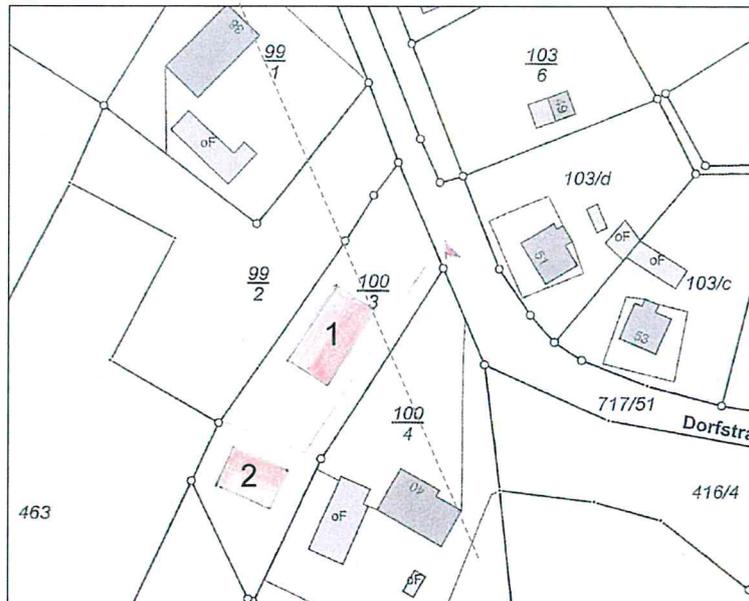
zu TOP 3.3.

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Neubau eines Einfamilienhauses und eines Doppelhauses, Herzogswalde, Dorfstraße (Hz 100/3)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. Für das Flurstück 100/1, aus dem das Flurstück 100/3 als Teil hervorging, existiert ein Vorbescheid aus dem Jahr 1995 einschließlich der 5. Verlängerung (2003) mit ausgewiesener planungsrechtlicher

Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist die Fläche des Flurstücks 100/3 als Grünland aus.

Das hier beantragte Vorhaben für zwei Gebäude/Standorte ist gemäß der Genehmigungsbehörde neu zu bewerten.



Für das vordere Gebäude 1 (Doppelhaus - in Flucht geplant mit der bestehenden Nachbarbebauung) lässt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – zuweisen, während das hintere Gebäude 2 dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet wird. Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn u.a. öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Öffentliche Belange nach § 35 (3) BauGB stehen dem Vorhaben 2 entgegen wie der Flächennutzungsplan und die Befürchtung der Entstehung einer Splittersiedlung. Eine Anhörung seitens der Genehmigungsbehörde ist mit dem Bauherrn geplant.

Der Ortschaftsratsrat Herzogswalde hat dem Antrag für das vordere Gebäude 1 in seiner Sitzung am 02.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt. Dem Antrag für das hintere Gebäude 2 hat der Ortschaftsratsrat die Zustimmung (ohne Anmerkungen) nicht erteilt.

Herr Christof fragt, wo die Linie zu ziehen ist zwischen planungsrechtlichem Innen- und Außenbereich. Herr Rother antwortet, Haus 1 liegt in der Flucht mit der bestehenden Bebauung im Innenbereich. Der Standort von Haus 2 in der zweiten Reihe ist als Indiz für den Außenbereich heranzuziehen.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag bezüglich des vorderen Gebäudes 1 zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 003/2023

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde für das vordere Gebäude 1.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag bezüglich des hinteren Gebäudes 2 nicht zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu versagen.

Beschluss 004/2023

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und versagt das Einvernehmen der Gemeinde für das hintere Gebäude 2.

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.4.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung/Befreiung „Neubau eines kleinflächigen Penny-Lebensmittelmarktes (Verkaufsfläche: 799 m²) sowie eines Bäckereifachgeschäftes (Verkaufsfläche: 131 m²)/Befreiung von Festsetzungen zum HAZ 03601-22 (Überschreitung von OK RFB Erdgeschoss talseitig max. 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche, Kesselsdorf, Inselallee 2 a (KD 339/1)“.

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.

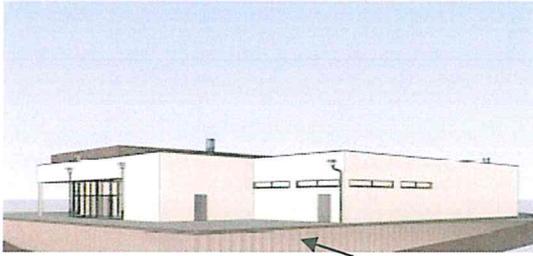
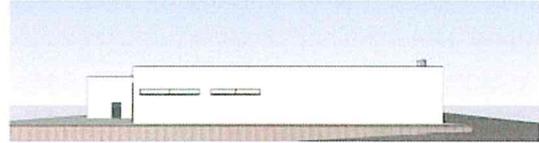
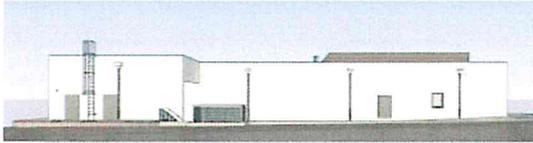
Im Bebauungsplan sind Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 8 Absatz 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässig. Die regionalplanerische Einstufung als Grundzentrum ermöglicht Verkaufsflächen im Gewerbegebiet bis zu einer Größenordnung von maximal 800 m² Verkaufsfläche. Die Nettoraumfläche/Verkaufsfläche für den beantragten Penny-Lebensmittelmarkt ist mit 799,42 m² kleiner als 800 m² und damit als „kleinflächiger Einzelhandel“ zulässig.

Gemäß der Erklärung des Architekten sind bis auf die Festsetzung 2.7. alle weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten. Ein Antrag auf Befreiung bezüglich der Festsetzung 2.7 wurde am 09.12.2022 nachgereicht.

Die Festsetzung 2.7. des Bebauungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Nord) Kesselsdorf besagt, dass die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses im GE (Gewerbegebiet) talseitig maximal 1,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen darf. Mit dem Antrag auf Baugenehmigung wird diese Höhe um ca. 1 – 1,80 m überschritten.

Das Gelände ist durch ein Einfallen in südöstlicher Richtung gekennzeichnet und bewegt sich höhenmäßig von 294,99 m - 286,47 m DHHN2016. Die Festlegung der Fertigfußbodenhöhe des geplanten Neubaus erfolgte unter Berücksichtigung der Belange der Entwässerung der angrenzenden Verkehrsflächen nach den Vorgaben der allgemeinen Penny-Musterbaubeschreibung. Die geplante Höhe OK Fertigfußboden wurde mit 293,70 m DHHN2016 (ü. NHN) festgelegt gemäß der Kurzbeschreibung im Bauantrag und der Zeichnungsunterlagen.

Begründet wird der Antrag auf Befreiung wie folgt. Zur Nutzung des Gebäudes bestehen Anforderungen an die Neigungswinkel der Anlieferung und der Stellplätze, zur sicheren Nutzung mit Einkaufswagen. Bei der Planung/Einordnung des Gebäudes sind die Zufahrten entscheidend (Inselallee), weil eine seitliche Zufahrt über die Kreisstraße von der SB Straßenverwaltung, Frau Burkert abgelehnt wurde. Die mittlere Auffüllung beträgt 1,15 m.



Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann gemäß § 31 (2) BauGB befreit werden, wenn Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit etc. die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des B-Plans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und

wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dem Antrag auf Befreiung kann aus bauplanungsrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung (Befreiung) städtebaulich vertretbar ist, soweit die Abweichung mit den nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Die Beteiligung der Nachbarn gemäß § 70 SächsBO erfolgt durch die untere Bauaufsichtsbehörde.

Der dem Antrag auf Baugenehmigung beigefügte Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO (Abweichung von § 30 Abs. 2 SächsBO - innere Brandwände gemäß Brandschutznachweis) wird durch die Genehmigungsbehörde bearbeitet.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag auf Baugenehmigung zuzüglich dem Antrag auf Befreiung im Umlaufverfahren am 30.12.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Herr Christof informiert, dass die Einwohnerzahl nicht gewachsen ist und abschätzbar nicht wachsen wird. Mit dem Penny-Lebensmittelmarkt wird lediglich mehr Fläche mit mehr Waren geschaffen bei gleichbleibender Kaufkraft. Aus wirtschaftlicher Sicht - insbesondere hinsichtlich Nachhaltigkeit - mache dies wenig Sinn, da neben mehr Warenbereitstellung auch mehr entsorgt werden muss. Er stellt die Frage in den Raum: Brauchen wir einen zusätzlichen Lebensmittelmarkt? Frau Richter spricht sich für den zusätzlichen Lebensmittelmarkt aus, da in Kesselsdorf nur ein Diska-Lebensmittelmarkt vorhanden ist. Herr Rother gibt zur Kenntnis, dass sich für den Technischen Ausschuss die Frage nicht stellt, ob ein zusätzlicher Lebensmittelmarkt benötigt wird. Der Ausschuss soll die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilen. Herr Fuchs informiert, dass durch den Marktbetreiber selbst das Verhältnis von Marktfläche zu Einwohnerzahl für seine Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt wird. Herr Rother führt an, dass bisher keine zu großen Flächen im Verhältnis zur Kaufkraft vorhanden sind. Der ermittelte Kaufkraftindex zeigt, dass die Kaufkraft im Gemeindegebiet Wilsdruff über dem Durchschnitt liegt. Das Flurstück befindet sich im Gewerbegebiet und daher ist mit einer Versiegelung durch eine Bebauung in jedem Fall zu rechnen.

Herr Hahn sieht den zusätzlichen Lebensmittelmarkt als positiv an, da mit dem Penny-Lebensmittelmarkt Anfahrten reduziert werden und Arbeitsplätze geschaffen werden.

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

Beschluss 005/2023

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

Abstimmungsergebnis: 8 Ja/1 Enthaltungen/2 Nein

zu TOP 3.5.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Bungalow, Grumbach, Limbacher Straße 8 a (G 155 a)“.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 22.06.2020 (AZ: 00515-20-213) 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 02.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 006/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.6.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses als Bungalow, Grumbach, Limbacher Straße 8 b (G 155 b).“

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 22.06.2020 (AZ: 00515-20-213) 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 02.01.2023 mit der Anmerkung „Der Ortschaftsrat weist auf die Einschränkung der Retentionsflächen hin.“ zugestimmt. Der Hinweis des Ortschaftsrates wird an die Genehmigungsbehörde weitergeleitet.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 007/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.7.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung einer Doppelgarage an ein Einfamilienhaus, Helbigsdorf, Herzogswalder Straße 21 (H 357)“.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich von §§ 30, 34 BauGB. Das Bauvorhaben wird planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor. Für das beantragte Bauvorhaben regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB.

Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Die Erschließung ist durch das bestehende Wohngebäude gesichert. Durch die Garage als Anbau besteht keine Gefahr der Zersiedelung. Die Ausweisung des Flurstücks im Flächennutzungsplan als Waldgrundstück steht als öffentlicher Belang nicht entgegen, da dem Bauherrn 1 bis 2 Stellplätze (hier: als Garage) zustehen. Diese planungsrechtliche Zulässigkeit wurde durch die Genehmigungsbehörde am 13.12.2022 bestätigt.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 03.01.2023 zugestimmt mit folgender Abstimmung: 3 Ja, 2 Enthaltungen, 0 Nein.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 008/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.8.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung einer Doppelgarage (auf dem ehemaligen Bahnhofsgelände), Mohorn, Bahnhofstraße 10 (M 1567/10)“.

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 Mohorn hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 14.12.2022 zugestimmt mit der Anmerkung „der Bauantrag resultiert aus einem Projekt des Mohorner Ortschaftsrates, das Einverständnis liegt somit vor“.

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

Beschluss 009/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

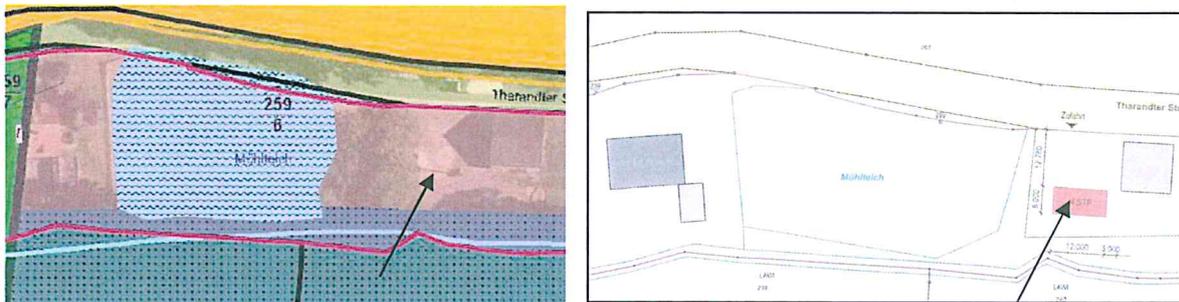
Herr Börner informiert, dass nach fachlicher Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben gemäß § 61 (1) Pkt. 1 b SächsBO verfahrensfrei gestellt wurde. Der Antrag wurde daraufhin zurückgezogen.

zu TOP 3.9.

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Neubau eines Carports/einer Garage mit 4 Stellplätzen, Kleinopitz, Tharandter Straße 1 (KL 259/4)“.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich von §§ 30, 34 BauGB. Das Bauvorhaben wird planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor.

Für das beantragte Bauvorhaben regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben können im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Mindestens eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange gemäß § 35 Abs. 3 BauGB liegt vor. Das Vorhaben widerspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans.



Mit gesamt 11 vorhandenen Stellplätzen für das Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten ist die Erfordernis an Stellplätzen erfüllt und im Bestand auskömmlich geplant worden (Richtzahl Stellplatzbedarf: 1 - 2 Stellplätze je Wohnung).

Begründet wird der Mehrbedarf durch den Planer wie folgt. Mit der Errichtung des Mehrfamilienhauses wurden 3 Garagen, davon eine als Hausmeisterraum genutzt, und 8 Außenstellplätze für 6 Wohneinheiten errichtet. Die besondere Lage des Grundstückes stellt für das Eigentum der Bewohner ein höheres Erfordernis an abgeschlossenen Unterstellmöglichkeiten für Pkw, Motorräder und Roller dar. Infolge der Lage und der damit verbundenen Erreichbarkeit von Haltestellen und den Taktzeiten des ÖPNV hat zwischenzeitlich jede Wohnungseinheit Bedarf an 2 Stellplätzen.

Seitens der Genehmigungsbehörde wird die Naturschutzbehörde beteiligt. Sollte durch die Naturschutzbehörde belegt werden, dass mit der vorliegenden Planung die Beeinträchtigung des Außenbereiches nicht erheblich ist, könnte eine Zustimmung zum Bauvorhaben durch die Genehmigungsbehörde in Aussicht gestellt werden.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf/Kleinopitz hat dem Antrag in seiner Sitzung am 09.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Herr Rother betont, dass die Zulässigkeit des Bauvorhabens letztendlich abhängig ist von der Stellungnahme der Naturschutzbehörde.

Die Verwaltung empfiehlt - unter oben genannter Notwendigkeit des Mehrbedarfes an Stellplätzen und der Zustimmung des Ortschaftsrates - dem Antrag zuzustimmen und das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschluss 010/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.10.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau einer Druckerhöhungsstation, Herzogswalde, Landberg (Hz 726)“.

Das Vorhaben liegt nicht im Geltungsbereich von §§ 30, 34 BauGB. Das Bauvorhaben wird planungsrechtlich dem Außenbereich zugeordnet und ist als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Punkt 3 BauGB zulässig.

Die Wasserversorgung Weißeritzgruppe GmbH plant die trinkwasserseitige Erschließung des Landbergs in Herzogswalde als Erweiterung der Ortsnetzerschließung Herzogswalde. Die erforderliche Druckhöhe kann nur mit Neubau einer Druckerhöhungsstation (DEST) gewährleistet werden.

Der Ortschaftsrat Herzogswalde hat dem Antrag in seiner Sitzung am 02.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 011/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.11.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses, Blankenstein, Alfred-Ranft-Weg 33 (BL 28/1)“.

Für das Bauvorhaben liegt ein Vorbescheid vom 04.07.2022 (AZ: 00891-22-213) vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für den laut Antrag vorgesehenen Teil des Flurstückes nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein hat den Antrag im Umlaufverfahren am 03.01.2023 abgelehnt mit folgender Abstimmung: 0 Ja, 0 Enthaltungen, 4 Nein. Begründet wird die Ablehnung mit folgenden Worten: „Die Errichtung des Gebäudes lehnen wir als ein vollkommen ortsuntypisches, unästhetisches und die Ansicht der Hofstelle völlig zerstörendes Vorhaben ab.“

Hinweis seitens der Verwaltung: Gemäß dem Vorbescheid vom 04.07.2022 wurde das Vorhaben (Bebaubarkeit des Flurstückes) durch die Genehmigungsbehörde als zulässig beschieden. Dem Ortschaftsrat lag der Vorbescheid vor. Eine Ortssatzung zur Festsetzung von ortstypischer Bauweise existiert nicht. Gemäß § 34 (1) BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Herr Fuchs schlägt vor, das Gespräch mit dem Ortschaftsrat zu suchen und den Antrag auf Baugenehmigung später nochmals vorzulegen. Herr Börner informiert, dass dem Ortschaftsrat alle Unterlagen zur Entscheidung vorlagen und die Stellungnahme der Gemeinde unter Frist gesetzt ist. Dass eine Satzung verschiedene Gestaltungselemente festsetzen kann, darauf wurde nochmals verwiesen. Herr Rother konstatiert abschließend, dass es keine rechtliche Grundlage zur Versagung dieses Antrages gibt.

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

Beschluss 012/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf/Blankenstein wurde über die Abstimmung informiert.

zu TOP 3.12.

Es liegt der Antrag vor auf (isolierte) Befreiung „Errichtung einer Einfriedung Höhe 1,40 m in Doppelstabmattenzaun tannengrün/Überschreitung der Höhe und Änderung der Art der Einfriedung, Kesselsdorf, Steinbacher Weg 13 (KD 652)“.

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

Der Antragsteller möchte eine Einfriedung in der Ausführung Doppelstabmattenzaun, tannengrün in der Höhe von 1,40 m errichten.

Gemäß § 61 (1) 7. a) SächsBO ist das Vorhaben verfahrensfrei. Im o.g. Bebauungsplan, Textteil Punkt 10 sind Einfriedungen (in MI, WA) bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m aus Maschendrahtgewebe oder aus dunkel eingelassenem Naturholz zulässig.

Der Antragsteller begründet die Erhöhung und Art der Einfriedung mit einem benötigten Schutz und Sicherheit für Familien mit Kleinkindern und Haustiere. Gemäß Antragsteller ist der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mit 0,75 m (3. Änderungssatzung) eingehalten.

Durch die Befreiung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die schriftlichen Zustimmungen der angrenzenden Nachbarn (Flurstücke 653, 714) liegen vor. Damit kann von der Wahrung der nachbarlichen Interessen ausgegangen werden. Seitens des Straßen- und Tiefbauamtes gibt es zum Vorhaben keine Einwände.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 30.12.2022 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

Beschluss 13/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein

zu TOP 3.13.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau eines Einfamilienwohnhauses (zweigeschossig, nicht unterkellert) mit angebauter Doppelgarage, Oberhermsdorf, Hauptstraße (9 a) (O 182/9)“.

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/Kleinopitz hat dem Antrag in seiner Sitzung am 09.01.2023 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Beschluss 014/2023

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

Abstimmungsergebnis: 11 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. Stadt Freital: Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" - erneute Beteiligung

Der Bebauungsplan "Stadtzentrum – Areal Sächsischer Wolf" lag zuletzt als geänderter Planentwurf am 21. April 2022 im Technischen Ausschuss vor. Es erfolgt nun die erneute Beteiligung der Behörden und Träger Öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB. Der Stadt Wilsdruff liegen die Beteiligungsunterlagen vor. Die Belange der Stadt Wilsdruff werden nicht berührt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Der Stadt Freital wird viel Erfolg bei der Umsetzung gewünscht.

zu TOP 6 Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen

Es liegen keine Vergaben von Bauleistungen und Lieferleistungen vor.

zu TOP 7 Sonstiges

1. Projekt Radweg an der S 192 Grumbach – Tharandt

Herr Hahn bittet die Verwaltung um Information zum Stand der Planung an den Ortschaftsrat. Zum Zeitpunkt der Protokollerstellung war Herr Dachsel, Bauamt über diese Anfrage informiert worden.

2. Zustand Steinbacher Weg in Kaufbach

Herr Straube weist auf den Zustand des Steinbacher Weges (mit Schlaglöchern) hin. Herr Böziger wird sich der Sache annehmen.

3. Flurneuerungsverfahren

Herr Rother informiert, dass das Flurneuerungsverfahren eine hohe Priorität hat. Er hat bei Frau Jacob-Hahnewald schriftlich zur Verfahrensbeschleunigung bereits nachgefragt.

Bürgermeister Ralf Rother beendet 19:50 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Wilsdruff, 23.01.2023

Ralf Rother
Bürgermeister

Protokoll gefertigt: Sylvia Hartung

bestätigt:

André Börner, Bauamtsleiter