



## Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am

**12. September 2024**

Ort:	Wilsdruff, Rathaus Wilsdruff, Markt 1
Beginn:	19:00 Uhr
Ende:	19:45 Uhr
Anwesenheit:	Ralf Rother – Bürgermeister Daniel Tamme Jan Förster Aydin Ürgen Mario Gnannt Mihai Starke Robert Fuchs Steffen Christof Dr. Kathrin Uhlig Sandra Mende Petra Schott Uta-Verena Meiwald (in Vertretung für Ronny Haupt)
Verwaltung:	Carsten Hahn – Beigeordneter Patrick Goldschmidt – Bauamtsleiter Olaf Böziger – Bauhofleiter Sylvia Hartung – Bauamt
entschuldigt:	-
Gäste:	Gäste

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.

In Bezug auf die Tagesordnung teilt Bürgermeister Ralf Rother mit, dass es eine Ergänzung in TOP 4 gibt. Es handelt sich um ein Bauvorhaben in Mohorn, welches am 11.09.2024 in der Verwaltung einging. Die Fristsetzung der unteren

Bauaufsichtsbehörde für die Stellungnahme der Gemeinde liegt terminlich vor der nächsten Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.11.2024. Die Stadträte sind mit der Ergänzung einverstanden.

### **Tagesordnung**

1.	Protokoll vom 30.05.2024 – Bestätigung	
2.	Anträge nach BauGB, SächsBO - sitzungsfreie Zeit, Information	Vorlage 2024-090-I
3.	Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO	
4.	Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO	Vorlage 2024-114-B
5.	Baumfällgenehmigungen	Vorlage 2024-122-I
6.	Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden	
7.	Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen	
8.	Verkehrsversuch Einbahnstraßenregelung Friedhofstraße	Vorlage 2024-125-I
9.	Sonstiges	

### **zu TOP 1 Protokoll vom 30. Mai 2024 - Bestätigung**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 30.05.2024 wurde allen Stadträten fristgerecht vor der Sitzung elektronisch zur Verfügung gestellt und liegt während der Sitzung zur Einsichtnahme bereit.

Für die Bestätigung des heutigen Protokolls werden Stadträtin Sandra Mende und Stadtrat Daniel Tamme festgelegt.

### **Zu TOP 2 Anträge nach BauGB, SächsBO - sitzungsfreie Zeit, Information**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2024-090-I vor.*

In seiner Sitzung am 30.05.2024 ermächtigte der Technische Ausschuss die Verwaltung, die Stellungnahmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 1 SächsBO in der sitzungsfreien Zeit als Angelegenheit der laufenden Verwaltung - wenn möglich in Abstimmung mit den Ortschaftsräten - abzugeben.

### **Folgenden Bauanträgen wurde zugestimmt:**

1. Antrag auf Baugenehmigung  
Neubau einer zweigeschossigen Ausbildungsstätte in Containerbauweise  
**Kesselsdorf, Zum Alten Dessauer 3 (KD 471)**

Der Antrag ging am 31.05.2024 (Nachlieferung am 24.06.2024) in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 29.07.2024.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Süd) in Kesselsdorf. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB - als Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Festsetzungen sind - soweit ersichtlich und entsprechend der Angabe des Architekten - eingehalten. Die zeitliche Begrenzung der Nutzung des Objekts ist nach Angabe der Bauherrenschaft mit 15 bis 20 Jahre angegeben.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 10.07.2024 zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 18.07.2024 versandt.

## 2. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung

Errichtung einer Terrassenüberdachung (4,32 m x 4,37 m x Höhe 2,75 m) auf bestehender Terrasse/Überschreitung der Baugrenze um max. 2,72 m

**Wilsdruff, An der Baumschule 33 (W 695/22)**

Der Antrag ging am 20.06.2024 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 20.08.2024.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4 A „Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg“ (2. Änderung) in Wilsdruff. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB. Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Terrassenüberdachung in Form eines Lamellendaches als Sonnenschutz über einer genehmigten befestigten Fläche. Das Vorhaben überschreitet die Baugrenze um maximal 2,72 m. Festgesetzte Grünflächen, Flächen mit Pflanzgebot sowie Flächen für die Landwirtschaft werden nicht überbaut. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden nicht berührt. Städtebaulich ist die Abweichung (Befreiung) vertretbar. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 25.06.2024 versandt.

## 3. Antrag auf 1. Nachtrag zur Baugenehmigung

Neubau einer Kalthalle in Stahlleichtbaukonstruktion zur Lagerung von Ernteerzeugnissen (Getreide) als Anbau an ein bestehendes Hallengebäude (GF: 375,76 m<sup>2</sup>), hier: Nachtrag zur Baugenehmigung vom 05.09.2022, HAZ: 01040-22-213

**Oberhermsdorf, Tharandter Straße (O 174 i)**

Der Antrag ging am 01.07.2024 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 21.08.2024.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 35 (4) Pkt. 6 BauGB – Bauen im Außenbereich.

Geändert wird mit dem 1. Nachtrag zur Baugenehmigung die Länge der Kalthalle. Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 04.07.2024 zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 05.07.2024 versandt.

4. Antrag auf 1. Nachtrag zur Baugenehmigung  
Erweiterung Gewerbeanlage (Neubau Montagehalle, Montageraum, Büro, Pausenraum), hier: Nachtrag zur Baugenehmigung vom 29.02.2024, HAZ: 01285-23-213  
**Grumbach, Zum Teich 4 (G 1465/2)**

Der Antrag ging am 01.07.2024 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 21.08.2024.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Änderungen mit dem 1. Nachtrag zur Baugenehmigung sind die Fluchttreppe als gewendelter Treppenturm, eine Baustraße/Zufahrt, ein WC-Bereich im 2. Obergeschoss und ein Ausgang aus dem Pausenraum.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 09.07.2024 zugestimmt (mehrheitliche Zustimmung, zwei Enthaltungen). Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 09.07.2024 versandt.

5. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung  
Errichtung eines Büroanbaus/Überschreitung Baugrenze im Norden ca. 7,50 m  
**Kesselsdorf, Zschoner Ring 20 a (KD 682, 366/2)**

Der Antrag ging am 01.07.2024 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 24.08.2024.

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

Der Antragsteller plant einen Büroanbau. Mit diesem Vorhaben wird die Baugrenze des Bebauungsplans um ca. 7,50 m im Norden überschritten. Die Überschreitung wird damit begründet, dass aus baulichen und betriebstechnischen Gründen nur dieser Standort möglich ist und dieser erfordert aus funktioneller Notwendigkeit eine Gebäudelänge von 14,22 m. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird nicht überschritten. Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze mit dem Vorhaben befindet sich auf einer bereits befestigten Fläche auf dem Grundstück. Die weiteren Festsetzungen sind - soweit ersichtlich - eingehalten. Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans werden nicht berührt. Städtebaulich ist die Abweichung (Befreiung) vertretbar.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat den Antrag im Umlaufverfahren am 10.07.2024 zugestimmt. Die Stellungnahme der Gemeinde wurde am 18.07.2024 versandt.

#### **(isolierte) Befreiungen nach § 31 (2) BauGB:**

Errichtung Carport/Überbauung der PG-Privaten Grünfläche gemäß B-Plan  
**Kesselsdorf, Am Kappelsberg 5 (KD 92/13)**

Der vollständige Antrag ging am 18.06.2024 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 Wohnbebauung "Am

Kappelsberg" (1. Änderung). Mit der 1. Änderungssatzung zum Bebauungsplan wurden in der Plangebietsmitte öffentliche Grünflächen in private Grünflächen geändert. Die Errichtung des Carports verstößt gegen die Festsetzung 3.2.1 PG-Private Grünfläche des o.g. Bebauungsplans. In diesem Bereich ist die Errichtung von Carports, Garagen und Nebengebäuden ausdrücklich untersagt. Das Vorhaben berührt daher die Grundzüge der Planung. Aus diesem Grund ist eine Befreiung bereits nicht erteilbar.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat das Vorhaben im Umlaufverfahren am 10.07.2024 abgelehnt mit nachfolgendem Hinweis. „Der Ortschaftsrat vertritt ebenfalls die Meinung, dass die Festsetzung im B-Plan Bestand hat und wie vorgesehen keine Carports errichtet werden.“

Die Anhörung (mit Frist zum 23.08.2024) zur Ablehnung der Befreiung wurde am 18.07.2024 an den Antragsteller versandt. In der telefonischen Anhörung am 05.08.2024 wurde dem Antragsteller der Versagungsgrund erklärt. Der Antragsteller zeigte Verständnis bezüglich der Ablehnung seines Vorhabens Carport.

Die Ablehnung der Befreiung wurde am 26.08.2024 fristgerecht versandt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

Für Wilsdruff liegen keine Anträge nach BauGB, SächsBO vor.

### **zu TOP 4 Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2024-114-B vor.*

#### **zu TOP 4.1.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Umbau und Sanierung des Wohngebäudes, Kaufbach, Zur Windmühle 10 (K 258 a)“.

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 i. V. m. § 35 Abs. 4 Pkt. 4 BauGB. Im April 2024 gab es Abstimmungen zwischen den Bauherren und der Genehmigungsbehörde bezüglich dieser geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten.

Der Ortschaftsrat Kaufbach hat dem Antrag in seiner Sitzung am 06.08.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 040/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

## zu TOP 4.2.

Es liegt der Antrag vor auf (isolierte) Befreiung „Errichtung eines Schuppens (7,50 m x 3,50 m x Höhe 2,50 m)/außerhalb der Baugrenze, Lage teilweise in PFG-Fläche, Grumbach, Bahnhofsring 10 (G 1737)“. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahnhof" (1. Änderung) in Grumbach.

Der Antragsteller möchte einen Gartenschuppen in Holzbauweise außerhalb der Baugrenze errichten, wobei der kleinere Flächenanteil des Gartenschuppens mit 3,50 m x 3,50 m = 12,25 m<sup>2</sup> in die PFG6-Fläche fällt. Begründet wird der Antrag damit, dass der öffentliche Weg „Bahnhofsring“ auf der Teilstrecke entlang der Flurstücke 1737 und 1736 nicht mehr existiert und durch die südlich angrenzende Pachtfläche des Antragstellers das Abstandsgrün als Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet aufgeweitet wird. Die Lage des Gartenschuppens im Osten des Flurstückes wurde bewusst gewählt, weil hier der Abstand zwischen Wohn- und Gewerbegebiet aufgrund der bogenförmigen Struktur des Flurstücks bereits größer ist als im Westen des Flurstücks. Aufgrund von bestehenden Bepflanzungen ist laut Antragsteller eine weitere nördliche Verschiebung des Gartenschuppens mit der Lage vollständig außerhalb der PG-Fläche nicht möglich. Ersatzpflanzungen sind dem Antrag beigefügt.

Gemäß § 61 (1) Pkt. 1a) Sächsische Bauordnung (SächsBO) ist das Vorhaben verfahrensfrei. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 67 Absatz 3 Sächsische Bauordnung (SächsBO) die Gemeinde.

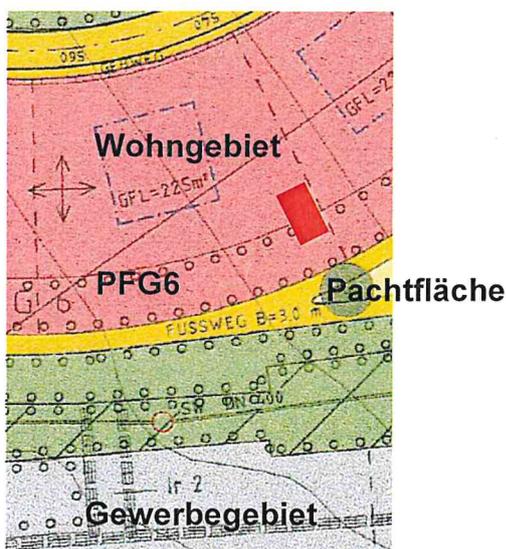
Im Bebauungsplan "Am Bahnhof" ist festgesetzt:

### 1.5 Flächen für Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 (1) BauGB)

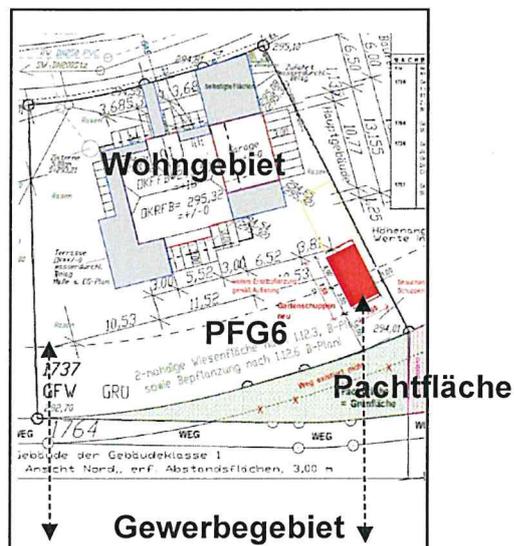
Außerhalb der überbaubaren Flächen sind außer Pergolen, überdachten Stellplätzen und Garagen keine Nebenanlage und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig...

### 1.12.6 Pflanzgebot 6 (PFG): Waldartige Grenzpflanzung auf Wohnbauflächen (WA)

Zur Abtrennung des Allgemeinen Wohngebietes von der Gewerbebebauung im Osten sowie von der Freihalte-Trasse im Süden ist ein 10 m breiter mehrreihiger dichter Waldgürtel aus ausschließlich standorttypischen Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. ...



Auszug Bebauungsplan



Lageplan Planung

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.

Im süd-östlichen Bereich des Flurstücks wird durch eine zusätzliche Grünfläche (Pachtfläche des Antragsstellers mit vertraglich vorgegebener Nutzung ‚Gartenland‘ durch den Eigentümer Stadt) die Trennung zwischen Wohn- und Gewerbegebiet zusätzlich verbreitert, siehe Pfeile im Lageplan. Damit wird für diesen gewählten Standort die Planungs idee des Bebauungsplans „Schaffung eines Abstandes zwischen Wohn- und Gewerbegebiet“ nicht verletzt. Die Grundzüge der Planung werden somit nicht berührt und die Abweichung (Befreiung) ist städtebaulich vertretbar. Die schriftlichen Zustimmungen der angrenzenden Nachbarn (Flurstück 1736 und 1738) liegen vor. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden, soweit ersichtlich, eingehalten.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat den Antrag in seiner Sitzung am 06.08.2024 abgelehnt mit folgender Begründung: „Der OR sieht die Umsetzung des Pflanzgebotes im B-Plangebiet als prioritär an und wenig bis gar nicht umgesetzt. Eine Bebauung der Pflanzstreifen soll zwingend vermieden werden. (Der OR sieht die Gefahr, dass die geforderte hohe wald- und buschartige Bepflanzung, die als Schutzstreifen dienen soll, durch die beantragte Befreiung umgangen werden soll.)“.

Ergänzende Hinweise der Verwaltung:

- Dem Hinweis des Ortschaftsrates folgend, wurde der Antragsteller aufgefordert, in einem Lageplan die bestehende Bepflanzung in der PFG6-Fläche einzutragen. Dieser Lageplan ging am 09.08.2024 in der Verwaltung ein. Darin sind die bereits vorgenommene Bepflanzung und die geplante Bepflanzung des Antragstellers in der PFG6-Fläche sichtbar.
- Im Sinne der Gleichbehandlung ist zu beachten, dass für das mittelbare Nachbarflurstück 1734 (Bahnhofsring 16) am 18.03.2015 eine Befreiung zur Errichtung eines Gartengerätehauses außerhalb des Baufensters und innerhalb der Fläche mit Pflanzbindung 6 (PFG6) erteilt wurde. Zum Standort des Gartengerätehauses außerhalb der überbaubaren Fläche und vollflächig im Bereich der Fläche für Pflanzbindung nach 1.12.6/Pflanzgebot 6 hatte der Ortschaftsrat am 02.03.2015 jeweils seine Zustimmung erteilt.

Da für das Vorhaben eine Ablehnung des Ortschaftsrates vorliegt und die Verwaltung eine Zustimmung aufgrund der Einhaltung des § 31 (2) BauGB empfiehlt, wird als Entscheidungsgrundlage den Stadträten das Bauvorhaben ausführlich erläutert, insbesondere mit Bezug auf die Entscheidungskriterien nach § 31 (2) BauGB und ergänzend mit Hinweisen zur Standortwahl. Der nachgelieferte Lageplan mit der vorgenommenen und geplanten Bepflanzung in der PFG6-Fläche wird zur Ansicht bereitgestellt.

Stadtrat Robert Fuchs eröffnet die Wortmeldungen damit, dass sich der Ortschaftsrat etwas dabei gedacht habe und deutet für seine Fraktion eine Ablehnung an.

Stadtrat Steffen Christof stellt in den Raum, dass man sich einmal geeinigt habe, der Entscheidung des Ortschaftsrates zu folgen bis auf wenige Ausnahmen. Eine Ausnahme könnte diese sein.

Dem Bauherrn wird nun ermöglicht, sich zum Bauvorhaben selbst zu äußern. Er legt dar, dass er das Grundstück schön gestalten und in das Wohngebiet gut einbinden möchte. Er begründet die gewählte Lage des Schuppens und gibt zu bedenken, dass gepflanzte Bäume erst mit der Zeit an Höhe und Volumen gewinnen und einen Lärm- und Sichtschutz bieten können. Der Schuppen könnte zusätzlich einen Beitrag leisten zum Schutz seines Flurstückes vor der Lärmbelastung durch das südliche Gewerbegebiet. Der Bauherr verweist darauf, dass mit der Teilfläche des Gartenschuppens lediglich 3 % der PFG-Fläche überbaut wären, welches in Bezug auf die Gesamtfläche „Pflanzgebot 6“ ein sehr geringer Anteil sei. Würde man einen Baum in der Nähe des Schuppens pflanzen, so seine Worte, würde die beanspruchte Fläche des Schuppens sogar gegen Null gehen. Der Bauherr erläutert, dass er bereits Pflanzungen in der PFG6-Fläche vorgenommen hat, wie eine Hecke (als zweite Bepflanzung, da die erste Heckenbepflanzung durch Vandalismus zerstört wurde), drei Obstbäume, einen Weidenbaum und eine Kirschlorbeere. Weitere Bepflanzungen in der PFG-Fläche sind in Planung (zwei Nadelbäume, fünf Palisadenbäume). Als Ersatzpflanzung sind drei bis fünf Amberbäume und eine Blutbuche vorgesehen.

Stadtrat Robert Fuchs fragt den Bauherrn, ob es möglich wäre, die Lage des Schuppens weiter im Norden zu planen, sodass dieser außerhalb der PFG-Fläche stehen würde. Der Bauherr erwidert, das im Norden eine Bepflanzung mit Sträuchern (verschiedene Beerensorten) vorhanden ist und diese Bepflanzung mit einer Lageverschiebung des Schuppens nach Norden zerstört werden würde.

Stadtrat Mario Gnant stellt an den Bauherrn die Frage, ob er zur Begehung und Pflege der gepachteten Fläche im Süden eine Befestigung plant. Dies verneint der Bauherr.

Bürgermeister Ralf Rother erinnert daran, dass auf dem nachbarlichen Flurstück 1734 für die Errichtung eines Gartenschuppens in der PFG6-Fläche eine Befreiung erteilt wurde, zu der der Ortschaftsrat in 2015 zustimmte und verweist dabei auf den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Stadtrat Stefen Christof sieht als Kompromiss, das Vorhaben nochmals in den Ortschaftsrat zu geben.

Bürgermeister Ralf Rother fragt den Bauherrn, ob zeitliche Zwänge gegen die Verschiebung einer Beschlussfassung sprechen, da Verfahrensfristen nicht gefährdet wären. Der Bauherr sieht seinerseits keinen Zeitdruck. Bürgermeister Ralf Rother schlägt nun vor (in Respekt gegenüber dem Ortschaftsrat und dem Bauherrn), den Ortschaftsrat noch einmal mit den ergänzenden Unterlagen und Informationen zu beteiligen. Das betrifft den Lageplan mit realisierter und geplanter Bepflanzung in der PFG6-Fläche und die erteilte Befreiung des Flurstückes 1734, zu der der Ortschaftsrat in 2015 zugestimmt hatte.

Die Stadträte einigen sich, dass heute keine Abstimmung zum Bauvorhaben erfolgt. Der Antrag wird daher zur nächsten Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.11.2024 erneut zur Beschlussfassung vorgestellt nach einer erneuten Vorlage im Ortschaftsrat. Sofern der Ortschaftsrat seine Zustimmung erteilt, kann die Verwaltung dem Vorhaben zustimmen.

### **kein Beschluss**

#### **zu TOP 4.3.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Umbau des Einfamilienwohnhauses, Anbau eines eingeschossigen Flachbaus, Kleinopitz, Weißiger Straße 5 (KL 81 e)“.

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 von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 08.08.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 041/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

#### **zu TOP 4.4.**

Es liegt der Antrag vor auf 3. Verlängerung des Vorbescheides vom 08.08.2019, HAZ 00562-19 „Neubau eines Einfamilienhauses/Doppelhauses inklusive Garage/ Stellplatz, Kesselsdorf, Oberhermsdorfer Straße (KD 189/2)“.

Das Vorhaben ist - gemäß dem Vorbescheid vom 08.08.2019 - zulässig nach § 35 Abs. 2 BauGB. Die 3. Verlängerung des Vorbescheides wurde fristgerecht gemäß § 75 SächsBO am 30.07.2024 (Posteingang im LRA: 02.08.2024) beantragt. Bauplanungsrechtlich gibt es keine Veränderung zum Vorbescheid. Seitens des Antragstellers besteht weiterhin ein berechtigtes Interesse am Vorhaben.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 26.08.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

**Beschluss 042/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

**zu TOP 4.5.**

Es liegt der Antrag vor auf 7. Verlängerung des Vorbescheides vom 14.08.2015, HAZ 00578-15 „Errichtung einer Bergehalle in Leichtbauweise für landwirtschaftliche Zwecke, Grumbach, Limbacher Straße (G 721)“.

Das Vorhaben ist - gemäß dem Vorbescheid vom 14.08.2015 - als privilegiertes Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig. Die 7. Verlängerung des Vorbescheides wurde fristgerecht gemäß § 75 SächsBO am 05.08.2024 (Posteingang im LRA: 07.08.2024) beantragt. Bauplanungsrechtlich gibt es keine Veränderung zum Vorbescheid. Seitens des Antragstellers besteht weiterhin ein berechtigtes Interesse am Vorhaben.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag in seiner Sitzung am 02.09.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Stadtrat Mihai Starke fragt, wie lange Verlängerungen eines Vorbescheides genehmigt werden können. Bürgermeister Rother antwortet, dass nach § 75 Sächsischer Bauordnung ein Vorbescheid drei Jahre gilt und die Frist auf schriftlichen Antrag hin jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden kann. Eine Verlängerung ist genehmigungsfähig, wenn der Antragsteller weiterhin ein berechtigtes Interesse am Vorhaben nachweist und die Genehmigungsbehörde im vorherigen Bescheid keine Einschränkung festgesetzt hat.

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

**Beschluss 043/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

**zu TOP 4.6.**

Es liegt der Antrag vor auf 1. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 06.12.2022, HAZ 01574-22 „Neubau Unternehmenssitz YelloFox GmbH - Neubau eines Büro- und Verwaltungsbaus (A), eines Kopplungsbaus (B) und eines Lager- und Sozialtraktgebäudes (C), Kesselsdorf, Zur Linde 3 (KD 317, 318/1)“.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Nord) in Kesselsdorf und ist zulässig nach § 30 BauGB gemäß der Baugenehmigung i. V. m. der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB vom 06.12.2022.

Am 05.03.2024 fand eine Abstimmung zwischen der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Bauherrn statt mit dem Ergebnis, dass aufgrund der geringen baulich relevanten Änderungen die neue Planung als Nachtrag zur Baugenehmigung einzureichen ist. Die erteilte Befreiung wird durch die Planungsänderung nicht berührt.

Mit dem 1. Nachtrag zur Baugenehmigung werden folgende Änderungen vorgenommen: statt zwei einzelner Gebäudeteile mit Verbindungsbau nun ein komplett zweigeschossiger Baukörper in gleicher Lage, statt der Flachdächer ein Satteldach- bzw. Walmdach mit versetztem First über dem Baukörper, eine Absenkung der Oberkante Erdgeschossfußboden um 30 cm zur Optimierung der Aushub- und Auffüllmassen, eine geringe Verschiebung des Hauptzuganges des Gebäudes nach Osten, eine geringfügige Änderung in der Lage der Terrassen sowie die Errichtung einer Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche. Die Änderungen werden begründet mit dem inzwischen gestiegenen Platzbedarf für die ca. 164 Mitarbeiter.



Visualisierung: Baugenehmigung



Visualisierung: 1. Nachtrag

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 26.08.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

### **Beschluss 044/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 4.7.**

Es liegt der Antrag vor auf (isolierte) Befreiung „Herstellung einer Fläche mit Rasengittersteinen zur Nutzung für einen 2. PKW-Stellplatz gemäß Lageplan/in PG-Privater Grünfläche, Kesselsdorf, Am Kappelsberg 5 (KD 92/13)“.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23 Wohnbebauung "Am Kappelsberg" (1. Änderung) in Kesselsdorf.

Der Antragsteller möchte eine Fläche mit Rasengittersteinen (Rasenwaben) ca. 5,40 m x 5,10 m errichten zur Nutzung für einen zweiten PKW-Stellplatz (Stellfläche ca. 5,00 m x 2,50 m). Der Antrag enthält eine ausführliche Begründung zur Notwendigkeit eines zweiten Stellplatzes und Erläuterungen bezüglich der Standortbedingungen (fehlgeschlagene Pflanzversuche, Felsformation unter dem Standort, mit dem Straßenbau ist eine Bordsteinabsenkung im Planbereich ohne sein

Zutun entstanden, ein anderer Standort für den notwendigen zweiten Stellplatz ist auf dem Grundstück nicht möglich etc.). Ersatzpflanzungen sind dem Antrag beigefügt.

Gemäß § 61 (1) Pkt. 14 b Sächsische Bauordnung (SächsBO) ist das Vorhaben verfahrensfrei. Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 67 Absatz 3 Sächsischer Bauordnung (SächsBO) die Gemeinde.

Im Bebauungsplan Nr. 23 "Am Kappelsberg" (1. Änderung) in Kesselsdorf sind in der Festsetzung 3.2.1 (PG-Private Grünfläche) Vorgaben für Bepflanzungen festgesetzt. Gemäß der Festsetzung 5. (Stellplätze) stehen einem Grundstück zwei PKW-Stellplätze zu. Der Antragsteller hat auf seinem Grundstück (92/13, 92/14) bisher ein Carport für einen PKW- Stellplatz.

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.

Die Grundzüge der Planung werden mit einer Fläche aus Rasengittersteinen mit Rasenwaben nicht verletzt. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Die Zustimmungen der Nachbarn liegen durch Unterschriften auf dem Lageplan vor.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 26.08.2024 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen.

#### **Beschluss 045/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

#### **zu TOP 4.8.**

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Errichtung einer Stahlleichtbauhalle, Kleinopitz, Freitaler Straße (KL 272/1)“.

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 - als sonstiges Vorhaben im Einzelfall.

Die Errichtung der Stahlleichtbauhalle soll auf dem Standort eines abzubrechenden Gewächshauses erfolgen. Eine über den Bestand hinausgehende Flächenversiegelung ist laut Antragsteller durch die Beibehaltung der bebauten Fläche und der bestehenden Betriebsstraße nicht gegeben.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 02.09.2024 zugestimmt mit der Anmerkung „ortsübliche Bauhöhe beachten“.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 046/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

#### **zu TOP 4.9.**

TOP 4 wird ergänzt mit dem Antrag auf Baugenehmigung „Errichtung eines Sommergartens an ein vorhandenes Reihenhaus und auf vorhandener Terrasse, Mohorn, Am Alten Bahnhof 12 (M 1567/18)“.

Bürgermeister Ralf Rother stellt das Bauvorhaben den Stadträten vor.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und nicht im Geltungsbereich einer Satzung. (Der Bebauungsplan Ortsmitte von 1992 in Mohorn ist nicht in Kraft getreten.) Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB - als Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Den Unterlagen lag eine Beschlussfassung der Eigentümer der Wohnanlage „Am Alten Bahnhof 2 - 26“ bei in Bezug auf bauliche Veränderungen am Haus zur Errichtung von Terrassenüberdachungen oder eines Wintergartens bzw. Sommergartens. Die darin festgelegte maximale Größe von 4 m x 5 m ist mit dem Vorhaben (3,58 m x 4,50 m) eingehalten.

Der Ortschaftsrat Mohorn hat dem Antrag im kurzfristigen Umlaufverfahren am 12.09.2024 zugestimmt mit der Anmerkung „die Zustimmung wurde mehrheitlich erteilt“.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

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

#### **Beschluss 047/2024**

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

*Abstimmungsergebnis: 12 Ja/0 Enthaltungen/0 Nein*

### **zu TOP 5 Baumfällgenehmigungen**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2024-122-I vor.*

Folgende Baumfällungen wurden genehmigt:

1. Antragsteller: CB Immobilienverwaltung GmbH  
 Flurstück: 722  
 Gemarkung: Kesselsdorf  
 Lage: Zur Erholung 7  
 Vorhaben: Fällung – 1 Grauerle  
 Grund: Schiefstand Gehölz und Gefährdung  
 Verkehrssicherheit  
 Ersatzpflanzung: 2 hochstämmige Gehölze,  
 Stammumfang zw. 14 – 20 cm  
 Stammlänge 200-300 cm  
 (artenschutzrechtliche Befreiung durch untere  
 Naturschutzbehörde am 17.06.2024 erteilt)
  
2. Antragsteller: Stadtverwaltung Wilsdruff  
 Flurstück: 394/1  
 Gemarkung: Wilsdruff  
 Lage: Neumarkt  
 Vorhaben: Fällung – 4 Rotdorn  
 Grund: Fällung dient der Baufeldfreimachung. Die Stadt  
 Wilsdruff beteiligt sich am Projekt „Wilsdruff liest –  
 Lesen verbindet“. In diesem Zusammenhang erfolgt  
 die Aufstellung eines Bücherschranks, welcher auf  
 dem Neumarkt errichtet wird  
 Ersatzpflanzung: 4 Schwedische Mehlbeere,  
 Hochstamm 3xv, StU 18-20 cm  
 (artenschutzrechtliche Befreiung durch untere  
 Naturschutzbehörde am 03.07.2024 erteilt)
  
3. Antragsteller: Teichmann Bau GmbH  
 Flurstück: 1167  
 Gemarkung: Wilsdruff  
 Lage: Meißner Straße 23  
 Vorhaben: Fällung – 1 Eberesche  
 Grund: Gewitterschaden, Gefährdung Verkehrssicherheit  
 Ersatzpflanzung: zwei hochstämmige einheimische Laubbäume,  
 Stammumfang 12/14 cm,  
 Stammlänge 200 - 300 cm  
 (artenschutzrechtliche Befreiung durch untere  
 Naturschutzbehörde nicht erteilt, Stand 03.09.2024)

Bürgermeister Ralf Rother ergänzt zu Punkt 3, dass die Baumfällgenehmigung im Schutzzeitraum (artenschutzrechtliche Befreiung) durch die Naturschutzbehörde am 09.09.2024 in der Stadtverwaltung eingegangen ist.

### **zu TOP 6 Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden**

Es liegen keine Bauleitplanungen/Bauanträge von Nachbargemeinden vor.

## zu TOP 7 Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen

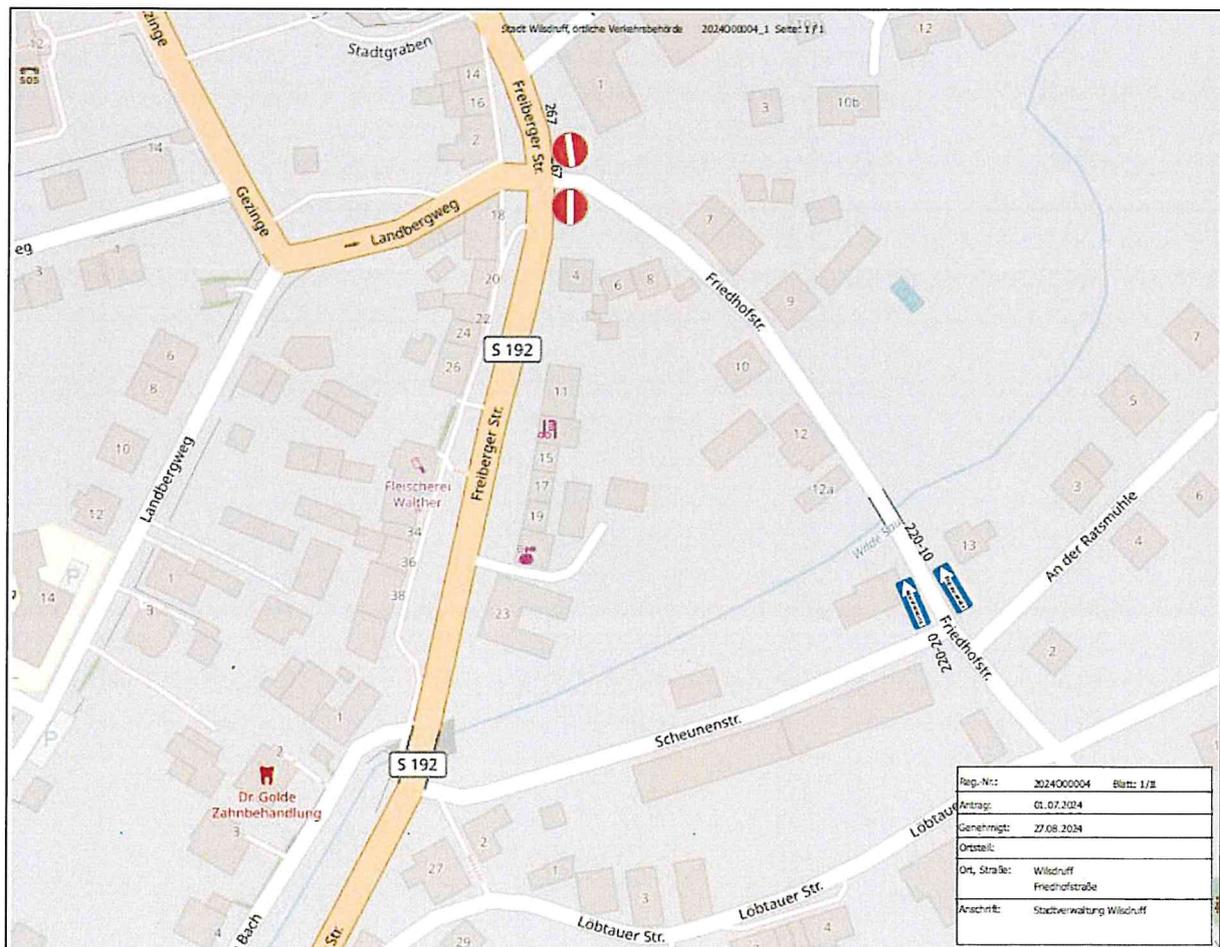
Es liegen keine Vergaben von Bauleistungen und Lieferleistungen vor.

## zu TOP 8 Verkehrsversuch Einbahnstraßenregelung Friedhofstraße

Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2024-125-I vor.

Die Straßenverkehrsbehörde der Stadt Wilsdruff wird die Verkehrsregelung der „Friedhofstraße“ ab Einmündung „Scheunenstraße“ bis zur Ausmündung „S 192/ Freiburger Straße“ ab dem 01.10.2024 mittels Zeichen 220-10/20 im Rahmen eines Verkehrsversuches als Einbahnstraße beschränken. Die Einfahrt auf die „Friedhofstraße“ aus Richtung „S 192/ Freiburger Straße“ wird mit dem Zeichen 267 verboten.

Diese Anordnung ergeht vorerst zur Erprobung geplanter verkehrssichernder oder verkehrsregelnder Maßnahmen gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 6 StVO.



Die „Friedhofstraße“ ist eine Anliegerstraße, die aufgrund ihrer baulichen Gegebenheit auch grundsätzlich nur für diesen Anliegerverkehr ausgelegt ist. Mit einer Fahrbahnbreite von ca. 5,40 m ist ein Begegnungsverkehr zwischen Fahrzeugen jeglicher Art ohne eine freie Parklücke als Ausweichstelle oder dem Ausweichen auf dem Gehweg grundsätzlich nicht möglich. Bei einem Ausweichverkehr in Folge von Stauerscheinungen, beispielsweise aufgrund der Vollsperrung der Anschlussstelle Wilsdruff, Fahrtrichtung Aachen der BAB4 sowie in der Gegenrichtung verschärft sich diese Situation.

Aus diesen Gründen soll mit der Einbahnstraßenregelung eine wirksame verkehrsregelnde Maßnahme zur Entschärfung der Engstelle erfolgen. Die neue Verkehrsregelung ist angemessen. Der zusätzliche Umweg von ca. 350 m ist für die Verkehrsteilnehmer (ausgenommen zu Fuß Gehende, die von den Verkehrszeichen nicht betroffen sind) zumutbar. Der zeitliche Mehraufwand liegt unter einer Minute (vorbehaltlich besonderer Verkehrssituationen z.B. Staugeschehen).

Die Anordnung ergeht vorerst zur Erprobung geplanter verkehrssichernder oder verkehrsregelnder Maßnahmen gemäß § 45 Abs. 1 Nr. 6 StVO für 6 Monate (vom 01.10.2024 bis 31.03.2025). Nach Ablauf des Erprobungszeitraums wird eine Evaluierung vorgenommen.

Einige Anlieger wurden bereits schriftlich über den Verkehrsversuch informiert und gebeten sich mit ihren Erfahrungen an der Evaluierung zur beteiligen. Außerdem erfolgt eine Information über das Amtsblatt am 19.09.2024.

### zu TOP 9 Sonstiges

#### **1. Beseitigung von „Schmutzecken“**

Stadträtin Petra Schott richtet einen Dank an den Bauhof bezüglich der Beseitigung der „Schmutzecken“ auf drei Grundstücken von Dritten.

#### **2. Fußweg in Herzogswalde**

Stadtrat Steffen Christof fragt, ob es einen verbindlichen Termin für den Breitbandausbau gibt, er müsse mit den Eigentümern bezüglich der Rinnen sprechen. Bauamtsleiter Patrick Goldschmidt informiert, dass die Reparatur beauftragt ist. Herr Böziger ergänzt, dass der Bauhof die Teile austauschen würde.

Bezüglich des Angebots eines Zuschusses von der Stadt verweist Bürgermeister Ralf Rother Stadtrat Steffen Christof auf ein Gespräch mit der Kämmerin.

#### **3. Bänke, Hundetoiletten in Oberhermsdorf (Saalhausener Straße)**

Stadtrat Mihai Starke fragt, ob es möglich wäre Bänke und eine Hundetoilette aufzustellen. Bürgermeister Ralf Rother gab den Hinweis, sich diesbezüglich an den Ortschaftsrat zu wenden.

Bürgermeister Ralf Rother beendet 19:45 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Wilsdruff, 24.09.2024



Ralf Rother  
Bürgermeister

Sandra Mende  
Stadträtin

Daniel Tamme  
Stadtrat

Protokoll gefertigt: Sylvia Hartung

bestätigt:



Patrick Goldschmidt  
Bauamtsleiter