Stadt Wilsdruff
GZ: 023.2:2026-263-3/2026/12895

# Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am

# 8. September 2026

| | |
|---|---|
| Ort: | Wilsdruff, Rathaus Wilsdruff, Markt 1 |
| Beginn: | 19:00 Uhr |
| Ende: | 20:15 Uhr |
| Anwesenheit: | Carsten Hahn – Bürgermeister<br>Daniel Tamme<br>Jan Förster<br>Aydin Ürgen<br>Mario Gnannt<br>Mihai Starke<br>Robert Fuchs<br>Steffen Christof<br>Ronny Plenio<br>Sandra Mende (in Vertretung für Daniel Haupt)<br>Petra Schott<br>Uta-Verena Meiwald (in Vertretung für Ronny Haupt) |
| Verwaltung: | Patrick Goldschmidt – Bauamtsleiter<br>Olaf Böziger – Bauhofleiter<br>Sylvia Hartung – Bauamt |
| entschuldigt: | - |
| Gäste: | Gäste |

Bürgermeister Carsten Hahn 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 Carsten Hahn stellt die form- und fristgerechte Einladung, die Zurverfügungstellung der Unterlagen und die Beschlussfähigkeit fest.

Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass zur Tagesordnung

- TOP 3.4 ein Antrag auf Baugenehmigung für Werbeanlagen in Wilsdruff und
- TOP 4.1 bezüglich der „Anträge aus den Ortsteilen“ eine Ergänzungsvorlage an die Stadträte nachgereicht worden sind.

Die Stadträte sind mit den Ergänzungen zur Tagesordnung einverstanden.

Bürgermeister Carsten Hahn legt dar, dass er sich als Bürgermeister auf die Zusammenarbeit mit den Stadträten freut und teilt mit, dass er großen Respekt davor hat, was die Stadträte leisten. Erste Änderungen zur Kommunikation - um bestimmte Themen zu besprechen - sind bereits außerhalb der Sitzungsfolgen erfolgt.

Vor Sitzungsbeginn tagte als Premiere der „Ältestenrat", bei dem die Tagesordnung für den Stadtrat durchgesprochen worden ist.

**Tagesordnung**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | Protokoll vom 18.06.2026 - Bestätigung | |
| 2. | Anträge nach BauGB, SächsBO - sitzungsfreie Zeit Information | Vorlage 2026-118-I |
| 3. | Wilsdruff: Anträge nach BauGB, SächsBO | |
| 3.1. | Antrag auf Baugenehmigung: Errichtung einer Außenwand zum Verschließen Vordach für zusätzliche Logistikfläche (H6)<br>Hühndorfer Höhe (W 729/10) | Vorlage 2026-128-B |
| 3.2. | Antrag auf Baugenehmigung: Anbau an Autohaus und Erweiterung Parkplatz<br>Sachsdorfer Weg (W 271/10 etc.) | Vorlage 2026-129-B |
| 3.3. | Antrag auf (isolierte) Ausnahme: Aufstellung eines Bürocontainers mit WC/Gewerbe und nachträglich Antrag auf (isolierte) Befreiung: Errichtung Saunahaus, Pool, teilw. Naturteich/in Fläche zum Anpflanzen von Bäumen<br>Theodor-Porsch-Str. (W 766/52) | Vorlage 2026-139-B |
| 3.4. | Antrag auf Baugenehmigung für Werbeanlagen: Umstellung Werbung (Anpassung der bestehenden TotalEnergies-Logos/Schriftzüge an das neue Konzept - Circle K -), Umgehungsstraße (W 304/6). | Vorlage 2026-165-B nachgereicht |
| 4. | Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO | Vorlage 2026-130-B |
| 4.1 | Ortsteile: Anträge nach BauGB, SächsBO (Ergänzung) | Vorlage 2026-130a-B nachgereicht |
| 5. | Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden | |
| 6. | Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen | |
| 7. | Saubachtalhalle Wilsdruff - Sanierungsleistungen | Vorlage 2026-140-B |
| 8. | Waldbad Grund – Umbau Wasserversorgung | Vorlage 2026-133-B |

| | | |
|---|---|---|
| 9. | Einrichtung einer Baumschutzkommission | Vorlage 2026-134-I |
| 10. | Sonstiges | |

**zu TOP 1 Protokoll vom 18. Juni 2026 - Bestätigung**

Das Protokoll der öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.06.2026 wurde allen Stadträten fristgerecht vor der Sitzung elektronisch zur Verfügung gestellt und liegt während der Sitzung zur Einsichtnahme bereit. Es gibt zum Protokoll keine Anmerkungen und Rückfragen.

Für die Bestätigung des heutigen Protokolls werden die Stadträte Mario Gnannt und Daniel Tamme festgelegt.

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

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-118-I vor.*

In der Sitzung am 18.06.2026 ermächtigte der Technische Ausschuss die Verwaltung in der sitzungsfreien Zeit, zu Anträgen nach BauGB und SächsBO
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 69 Abs. 1 SächsBO und
- im Falle der Anwendung der Regelungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3b und 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

als Angelegenheit der laufenden Verwaltung in der Stellungnahme der Gemeinde abzugeben und - soweit möglich in Abstimmung mit den Ortschaftsräten - das gemeindliche Einvernehmen und die gemeindliche Zustimmung zu erteilen oder zu versagen.

**Folgenden Anträgen auf Baugenehmigung/Anträgen auf Vorbescheid/Anträgen auf Abweichung und Anträgen auf Befreiung wurde zugestimmt:**

1. Antrag auf Vorbescheid:
   Um- und Ausbau des Seitengebäudes zu Wohnzwecken in einem denkmalgeschützten Hof und Errichtung eines Carports
   Kaufbach, Schmiedeweg (K 64/4)

Der Antrag ging am 05.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 03.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Der Ortschaftsrat Kaufbach hat dem Antrag auf Vorbescheid zur Sitzung am 07.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 08.07.2026 versandt.

2. Antrag auf Baugenehmigung/Abweichung nach § 67 (2) SächsBO:
   Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage

Oberhermsdorf, Nordstraße (O 74/2)

Der Antrag ging am 10.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 10.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (4) Nr. 3 BauGB – im Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Nordstraße Oberhermsdorf".
Die Abweichung bezüglich der Zufahrt und Grün-/Gartenfläche erforderte eine Umplanung. Am 24.06.2026 wurde der geänderte Lageplan zusammen mit dem Antrag auf Abweichung von der Ergänzungssatzung (hier: Verlegung der Zufahrt von Ost nach West) mit ausführlicher Begründung digital nachgereicht.
Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag auf Baugenehmigung und Abweichung im Umlaufverfahren am 30.06.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „6x Zustimmung durch OR-Mitglieder (0 x Enthaltung/0 x Nein), Tausch von Zufahrt und Grünfläche wird zugestimmt, Grundstücksentwässerung soll nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erfolgen."
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über eine Versickerungsanlage.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 30.06.2026 versandt.
Am 24.07.2026 ging der Antrag auf Abweichung papierhaft in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein mit Aufforderung zur Stellungnahme. Die untere Bauaufsichtsbehörde wurde am 29.07.2026 mit der zweiten Stellungnahme der Gemeinde informiert, dass bereits in der Stellungnahme vom 30.06.2026 für die Abweichung bezüglich des Lagetausches von Grundstückszufahrt und Grün-/Gartenfläche das Einvernehmen und die Zustimmung erteilt worden ist.

3. Antrag auf Vorbescheid:
   Neubau einer Kalthalle/Garage
   Kesselsdorf, Christian-Klengel-Straße (KD 12 a)

Der Antrag ging am 17.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 17.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für den Bereich des Flurstückes nach § 34 BauGB nach Klärung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.
Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag auf Baugenehmigung im Umlaufverfahren am 08.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 08.07.2026 versandt.

4. Antrag auf Abweichung von § 37 SächsBO
   (nachgereicht zum Antrag auf Baugenehmigung):
   Umnutzung in einem Zweifamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit 2 WE und 2 Ferienwohnungen
   Kesselsdorf, Straße des Friedens (KD 61)

Der Antrag ging am 17.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 11.08.2026.

Bezüglich des Bauvorhabens erfolgte bereits die Stellungnahme der Gemeinde zum Antrag auf Baugenehmigung am 04.05.2026 auf Basis des Beschlusses im Technischen Ausschuss am 30.04.2026. Mit dem vorliegenden Antrag wurde die Abweichung der Größe der Rettungsfenster im Erdgeschoss und im Dachgeschoss für den Bestandsbau nachträglich beantragt. Eine erneute Beteiligung des Ortschaftsrates ist für die Abweichung aus dem Brandschutzkonzept nicht erforderlich. Der Brandinspektor/Stadtwehrleiter hat mit seiner Stellungnahme am 03.07.2026 den Abweichungen der Größe der Rettungsfenster stattgegeben.

- Unterschreitung der Höhe des Anleiterfensters um 10 cm auf 1,10 m wird stattgegeben, Begründung: Kompensation in der Breite um 10cm und geringe Abweichung in der Höhe.
- Unterschreitung der Breite um 10 cm auf 80 cm wird stattgegeben, Begründung: geringe Abweichung in der Breite und Lage im EG (kein Platz für eine Leiter erforderlich).

Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit Stellungnahme des Stadtwehrleiters am 03.07.2026 versandt.

5. Antrag auf Baugenehmigung (nachträglich):
   Ersatzneubau Nebengelass in eine Brauerei und Carport
   Helbigsdorf, Zur Pfarrwiese (H 23/6)

Der Antrag ging am 19.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 17.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 35 (2) BauGB.
Der Ortschaftsrat Helbigsdorf-Blankenstein hat dem Antrag auf Baugenehmigung im Umlaufverfahren am 29.06.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „Der OR Helbigsdorf u. Blankenstein stimmt dem Projekt geschlossen zu.“.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 30.06.2026 versandt.

6. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung (nachträglich):
   Nutzungsänderung von Gewerberäumen im OG zu Ergotherapie mit Anbau Balkon; Präzisierung Fensteröffnungen im Gebäude u. westl. Balkon; Errichtung Carport u. einer Garage/Befreiung von Festsetzungen
   Grumbach, Am Gewerbepark (G 1745/6)

Der Antrag ging am 19.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 17.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 22 "Am Gewerbepark Grumbach"). Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB. Die Befreiungstatbestände sind Überschreitung der Baugrenze und geringe Überbauung der Fläche mit Pflanzbindung mit dem Carport.
Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung im Umlaufverfahren am 02.07.2026 mehrheitlich zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 03.07.2026 versandt.

7. Antrag auf Baugenehmigung:
   Neugestaltung Dorfplatz Limbach
   Limbach, Am Rittergut (L 391 k etc.)

Der Antrag ging am 25.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff digital ein. Der Bauantrag in Papierausfertigung wurde am 01.07.2026 in der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht zusammen mit der Stellungnahme der Gemeinde. Daher erfolgte keine separate Anforderung der Stellungnahme der Gemeinde durch die untere Bauaufsichtsbehörde mit Fristsetzung.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Der Antrag umfasst eine überdachte Ausstellungsfläche, einen Platz mit Sitzbänken und Brunnen, einen Radabstellplatz für 10 Räder mit E-Bike-Ladestation, die Umverlegung des Abfallcontainers auf dem Gelände, die Errichtung von 4 Stellplätzen, einen Weg mit Bänken und Abfallkörben, die Einfriedung zur Straße und 3 Baumneupflanzungen.
Der Ortschaftsrat Limbach/Birkenhain hat dem Antrag auf Baugenehmigung im Umlaufverfahren am 25.06.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „Der Ortschaftsrat stimmt einstimmig dem Antrag auf Baugenehmigung zu.".
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 01.07.2026 versandt.

8. Antrag auf Baugenehmigung:
   Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
   Wilsdruff, Umgehungsstraße (W 727/112)

Der Antrag ging am 25.06.2026 direkt in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Anforderung der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Stellungnahme der Gemeinde erhielt die Verwaltung am 03.07.2026. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 31.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 246e BauGB gemäß dem Vorbescheid vom 13.02.2026 (AZ: 02082-25-217).
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit dem Einvernehmen und der Zustimmung der Gemeinde am 08.07.2026 BauGB versandt.

9. Antrag auf Vorbescheid:
   Anbau an ein bestehendes Wohnhaus
   Mohorn, Obergrund (M 1223/10)

Der Antrag ging am 01.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 26.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 35 (4) Nr. 5 BauGB i. V. m. § 35 (2) BauGB.
Der Ortschaftsrat Mohorn-Grund hat dem Antrag auf Vorbescheid im Umlaufverfahren am 09.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 09.07.2026 versandt.

10. Antrag auf Baugenehmigung:
    Umbau einer Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung und Anbau eines Badezimmers und wärmeschutztechnischer Ertüchtigung von Fassade und Dach
    Wilsdruff, Birkenhainer Weg (W 1079/24)

Der Antrag ging am 06.07.2026 direkt in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Anforderung der unteren Bauaufsichtsbehörde zur Stellungnahme der Gemeinde erhielt die Verwaltung am 10.07.2026. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 08.09.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Nachgeforderte Bauvorlagen gingen am 23.07.2026 ein.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit dem Einvernehmen und der Zustimmung der Gemeinde am 24.07.2026 versandt.

11. Antrag auf Baugenehmigung/Abweichung § 67 (1) SächsBO:
    Legalisierung des Dachgeschossausbaus mit Wohnraumerweiterung
    Einbau neuer Dachfenster/Abweichung von Barrierefreiheit Treppen zur Sicherung der Flucht- und Rettungswege
    Wilsdruff, Zum Parkstadion (alt: Landbergweg) (W 578 c)

Der Antrag ging am 08.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 02.09.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Nachgeforderte Bauvorlagen gingen am 24.07.2026 ein.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit dem Einvernehmen und der Zustimmung der Gemeinde am 28.07.2026 versandt.

12. Antrag auf Baugenehmigung (1. Tektur)/Befreiung von Festsetzungen:
    Neubau einer Lagerhalle mit Büro
    (Errichtung einer Lagerhalle und einer Halle als Rechenzentrum)
    Kesselsdorf, Inselallee (KD 332 etc.)

Der Antrag ging am 08.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 03.09.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 1 "Gewerbegebiet" (Nord) mit 3. Änderung). Für den Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB. Die Befreiungstatbestände sind Abweichung der Höhe der Einfriedung (bis 2 m), Abweichung im Material der Fassade, Ausführung Dachdeckung.
Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag auf Baugenehmigung (Tektur)/Befreiung von Festsetzungen im Umlaufverfahren am 23.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 23.07.2026 versandt.

13. Antrag auf 2. Nachtrag zur Baugenehmigung vom 29.02.2024, HAZ 01285-23:
Erweiterung der Gewerbeanlage (Neubau Montagehalle, Montageraum, Büro- und Pausenraum)
Grumbach, Zum Teich (G 1465/2)

Der Antrag ging am 08.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 07.09.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 14.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 15.07.2026 versandt.

14. Antrag auf Baugenehmigung:
Sanierung und Erweiterung Wohngebäude
Herzogswalde, Seitenweg (Hz 122 a)

Der Antrag ging am 15.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endet am 10.09.2026 (Posteingang im LRA).
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 34 (1) BauGB.
Der Ortschaftsrat Herzogswalde hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 28.07.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde entsprechend der Entscheidung des Ortschaftsrates am 29.07.2026 versandt.

15. Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung:
Anbau eines Vordaches an der Haustür/Überschreitung GRZ
Wilsdruff, Ringstraße (W 695/30)

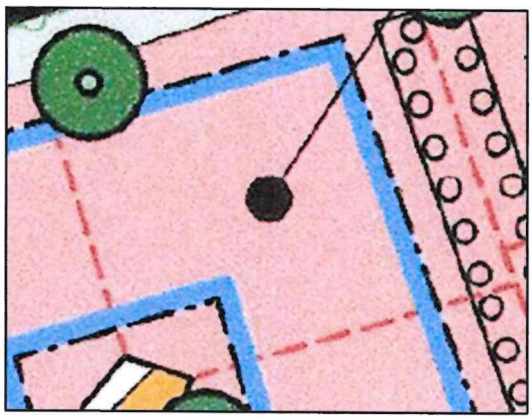
Der Antrag ging am 19.06.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahme der Gemeinde gegenüber der Bauaufsicht des Landratsamtes endete am 17.08.2026.
Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 4A " Zwischen Nossener Straße und Birkenhainer Weg, 2. Änderung).
Für den am 21.07.2026 nachgereichten Antrag auf Befreiung gilt § 31 (2) BauGB. Der Befreiungstatbestand ist - gemäß der Überarbeitung der Berechnung des Schriftlichen Teils des Lageplans - eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,45 auf geplant 0,47 (Überschreitung um 11,8 m² bzw. 4,9 %). Die Überschreitung der GRZ wurde hauptsächlich durch die bestehende Zufahrt erzeugt, über der das Vordach errichtet werden soll. Die weiteren Festsetzungen sind - soweit ersichtlich - eingehalten.
Die Stellungnahme der Gemeinde wurde mit Einvernehmen und Zustimmung der Gemeinde am 22.07.2026 versandt.

**Folgenden (isolierten) Befreiungen nach § 31 (2) BauGB wurde zugestimmt:**

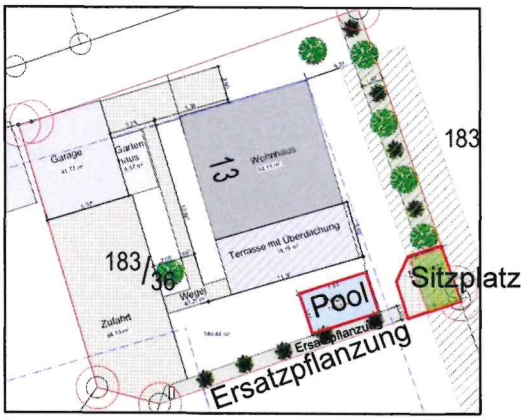
1. Errichtung Pool (5 m x 3 m x 1,5 m, komplett in den Boden eingelassen, aufrollbare Lamellenabdeckung)/ Überschreitung GRZ sowie *nachträglich*: Errichtung Sitzplatz (Sitzecke 14,30 m² mit Sichtschutz an Grundstücksgrenze)/Überschreitung GRZ und teilweise Überbauung von Fläche zum Bepflanzen von Bäumen u. Sträuchern
   Kesselsdorf, Jagdgrenzweg (KD 183/36)

Der Antrag ging am 24.07.2026 in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein.
Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 "Lückenschließung Alte Poststraße Kesselsdorf".

Beantragt wurde zum einen nachträglich die Errichtung eines Sitzplatzes (Befestigung mit Fliesen), wodurch die Grundflächenzahl überschritten wird und welcher sich im Süden teilweise im Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet. Der zweite Teil des Antrages umfasst die geplante Errichtung eines Pools, der eine Überschreitung der Grundflächenzahl von GRZ=0,59 ergibt bei einer zulässig GRZ=0,45.



Auszug Bebauungsplan




Lageplan

Die Vorhaben sind verfahrensfrei gemäß Sächsischer Bauordnung.
Die Grundzüge der Planung werden durch die Abweichungen nicht berührt.
Die Abweichungen sind städtebaulich vertretbar.
Die Zustimmung der Nachbarn ging am 24.08.2026 ein.

Eine Ausgleichspflanzung wurde bereits vorgenommen im Süden des Grundstückes in einer Breite von ca. 1,50 m, die der Anpflanzungsfestsetzung entspricht.
Die weiteren Festsetzungen sind – soweit ersichtlich – eingehalten.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat das Vorhaben im Umlaufverfahren am 03.08.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.
Die (isolierte) Befreiung wurde am 27.08.2026 versandt.

**Information zu Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):**

1. Antrag auf immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung nach § 16 BImSchG i. V. m. § 16 Abs. 2 BImSchG (ohne eingeschlossenes Baugenehmigungsverfahren):
   Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A im Gefahrstofflager Wilsdruff, Hühndorfer Höhe (W 727/21, 727/38)

Der Antrag ging am 02.07.2026 digital in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein.
Die Gemeinde wurde von der Landesdirektion Sachsen (Immissionsschutz) aufgefordert, eine Information zur formellen Vollständigkeit der Antragsunterlagen bis zum 23.07.2026 und – soweit die Unterlagen prüffähig sind – eine Stellungnahme bis zum 10.08.2026 zu senden. Insbesondere Belange des Brand- und Katastrophenschutzes sollten durch die örtliche Brandschutzbehörde geprüft werden.
Für das Grundstück gilt der Bebauungsplan Nr. 2 "Gewerbe- und Industriegebiet Hühndorfer Höhe" (4. Änderung).

Beantragt wird die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A mit einer maximalen Gebindegröße von 600 ml und einer maximalen Lagermenge von 29.280 t. Es erhöhen sich, durch die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A mit der maximalen Gebindegröße von 600 ml, die maximalen genehmigten Lagermengen von flüssigen Stoffen bzw. Stoffgemischen (14.000 t) und festen Stoffen bzw. Stoffgemischen sowie Aerosolen (29.280 t) nicht. Entsprechend der Genehmigungsbescheide seit 25.03.2020 (Gz. 44-8431/1114/4) ist die Lagerung folgender Lagerklassen im Gefahrstofflager bisher zulässig: 2B, 3, 5.1B, 6.1A, 6.1B, 6.1C, 6.1D, 8A, 8B, 10,11,12,13. Die neu hinzukommende Lagerklasse 2A beinhaltet die H-Sätze für Gefahrstoffe H280 (enthält Gas unter Druck; kann bei Erwärmung explodieren) und H281 (enthält tiefgekühltes Gas; kann Kälteverbrennungen oder -verletzungen verursachen).
Für die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A werden drei Lagerkonfigurationen angegeben unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Zusammenlagerung gemäß Nr. 13 der TRGS 510 (Technische Regel „Lagerung von Gefahrstoffen in ortsbeweglichen Behältern").
Die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A erfolgt in zugelassenen verschlossenen Verpackungen. Ein Abfüllen oder Umfüllen der Lagergüter aus den Originalverpackungen findet nicht statt (passive Lagerung).

Den Antragsunterlagen ist zu entnehmen, dass sich mit der erweiterten Lagerklasse 2A keine bautechnischen und brandschutztechnischen Änderungen im Gefahrstofflager ergeben. Die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A wird innerhalb des bestehenden Gefahrstofflagers, d.h., innerhalb des vorhandenen Gebäudes mit seinen 14 Lagerhallen erfolgen. Damit sind keine Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft und den Boden zu erwarten. Der Lageplan mit Genehmigungsstand/Index vom 20.05.2020 ist unverändert Bestandteil des Antrages.
Die Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A ist nicht mit einer Änderung der Luftschadstoffe und emittierten Geräusche sowie des genehmigten Anfalls von Abfällen verbunden. Es ergeben sich keine Veränderungen hinsichtlich des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen. Weiterhin ist das Vorhaben – gemäß Antragsunterlagen – nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft verbunden. Es entstehen keine neuen Schallquellen. Das Vorhaben ist nicht mit einer Änderung der

Geruchsemissionen verbunden. Durch das Vorhaben werden keine Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme, Licht und Strahlung verursacht. Mit dem Vorhaben ist keine Änderung des genehmigten Anfalls von Abwasser verbunden.

Nach Prüfung der Unterlagen ist kein Baugenehmigungsverfahren in das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einzuschließen.
Die Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde ging am 21.07.2026 ein.
Die Stellungnahme der Gemeinde mit der Stellungnahme der örtlichen Brandschutzbehörde wurde am 21.07.2026 an die Landesdirektion Sachsen übermittelt.
Am 27.08.2026 erhielt die Verwaltung von der Landesdirektion Sachsen die Information über die immissionsschutzrechtliche Änderungsgenehmigung.

2. Tischvorlage zum Antrag gemäß § 16 BImSchG auf Änderung einer bestehenden Recyclinganlage für Baustoffe inkl. Lagerflächen (Anlagenstandort 324, 323 mit Erdstofflager 302, 303) Kesselsdorf, Unkersdorfer Straße (W 324 etc.)

Die Tischvorlage ging am 10.07.2026 digital in der Stadtverwaltung Wilsdruff ein.
Die Gemeinde wurde durch das Referat Immissionsschutz des Landratsamtes aufgefordert, die Tischvorlage im Hinblick auf öffentliche Belange der Stadt Wilsdruff, insbesondere zu bauplanungsrechtlichen Anforderungen der beabsichtigten Anlagenänderung bis zum 28.07.2026 zu prüfen. Die Einreichung der Antragsunterlagen nach § 16 BImSchG ist in der Tischvorlage für 09/2026 angekündigt.
Es ist für den BImSchG-Antrag geplant:

- Flexibilisierung der Abfallmengen zwischen den einzelnen Fraktionen innerhalb einer maximalen Obergrenze bei Jahresdurchsatz und Lagerung
- Flexibilisierung des Lagerplatzzuschnittes
- Änderung der Lagerhöhen
- Erweiterungsfläche zur Lagerung von Erdstoffen

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet“ (Nord) mit seiner 3. Änderung.

➔ Ein Baugenehmigungsverfahren (mit Antrag auf Befreiung) ist in das in 09/2026 erwartete Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) einzuschließen.

Da den Antragsunterlagen der Tischvorlage keine Entwurfs-Planungsunterlagen beigefügt waren, konnte keine bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Vor-Prüfung erfolgen. Eine Beteiligung des Ortschaftsrates war daher nicht möglich bzw. nicht notwendig.
Die Stellungnahme der Verwaltung mit Hinweisen bezüglich einzureichender Bauvorlagen für den Antrag auf Baugenehmigung/Befreiung mit Bezug und Informationen zum Bebauungsplan wurde am 24.07.2026 an das Referat Immissionsschutz des Landratsamtes verschickt.
Am 27.08.2026 fand die Antragskonferenz des Landratsamts des Landkreises Sächsische Schweiz-Osterzgebirge am Standort Dippoldiswalde statt basierend auf den Stellungnahmen der Abteilungen und Referate des Landratsamtes und der Stadt Wilsdruff. Für die Planung des folgenden Antrages auf immissionsschutzrechtliche Genehmigung sind die sich hieraus ergebenen Auflagen zu berücksichtigen.

Wortmeldungen:
Zu 7. Antrag auf Baugenehmigung „Neugestaltung Dorfplatz Limbach“ fragt Stadtrat Robert Fuchs, ob schon ein Zeitraum genannt werden kann, wann die Arbeiten beginnen werden. Bürgermeister Carsten Hahn teilt mit, dass, sobald der Fördermittelbescheid mit Zusage vorliegt, die Ausführung starten wird. Er gibt zu bedenken, dass Zusagen bei LEADER-Förderungen bis zu einem Jahr dauern können.

Zu 1. Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz „Lagerung von Stoffen der Lagerklasse 2A im Gefahrstofflager“ fragt Stadtrat Robert Fuchs, um was es sich genau bei dem Gefahrstofflager handelt, was bei Lagerklasse 2A gelagert werden soll.
Frau Hartung teilt mit, dass das, was der Verwaltung dazu vorliegt, in der Vorlage eingearbeitet ist. Die neu hinzukommende Lagerklasse 2A als Klassifikation beinhaltet die H-Sätze H280 und H281 für Gefahrstoffe. Die Frage von Stadtrat Robert Fuchs, ob es konkrete Beispiele gibt, welche Stoffe eingelagert werden, kann nicht beantwortet werden, da dies aus den Antragsunterlagen nicht hervorgeht. Stadtrat Robert Fuchs bittet um eine Auflistung von konkreten Lagerstoffen der Lagerklasse 2A.
Bürgermeister Carsten Hahn schlägt vor, beispielsweise zu einem Regelwerk einen Link zu senden, in dem man eine Auflistung der beinhaltenden Stoffe zu den Gefahrgutklassen nachlesen kann.



Am 14.09.2026 erhielt Stadtrat Robert Fuchs durch die Verwaltung per E-Mail eine Zusammenstellung, die Inhalte aus dem Antrag wie das Fotobeispiel von Gebinden der Lagerklasse 2A (siehe Abb.) und der Stoffbeschreibung (die bereits in der Vorlage enthalten war) sowie weiterführende Angaben bezüglich Wassergefährdungsklassen und Auffangwannen. Der BImSchG-Antrag beinhaltet die Gefahrstoffklassifizierung H280 und H281, wobei „H“ für Gefahr steht und die Reihen beginnend mit „2“ eine physikalische Gefahr anzeigt. Ebenfalls wurden Auszüge aus der bereits erfolgten Genehmigung vom 03.07.2026 übermittelt sowie Links aus einer weiterführenden Recherche im Internet (H2xx = physikalische Gefahren z. B. Explosionsgefahr).

- H280 enthält Gas unter Druck; kann bei Erwärmung explodieren
- H281 enthält tiefgekühltes Gas; kann Kälteverbrennungen oder -verletzungen verursachen

Tiefer gehen die Kategorien nicht, daher sind konkrete Namen der Lagerstoffe (antragsbezogen) nicht ermittelbar. Eine weitere Untergliederung von H280, H281 für die Lagerklasse 2A bis hin zu konkreten Namen der Lagerstoffe ist gemäß der BImSchG-Genehmigung auch nicht erforderlich.

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

**zu TOP 3.1.**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-128-B vor.*

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung einer Außenwand zum Verschließen Vordach für zusätzliche Logistikfläche (Halle 6), Hühndorfer Höhe (W 729/10 etc.)“.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2a "Erweiterungsfläche zum Industrie- und Gewerbegebiet Hühndorfer Höhe" in Wilsdruff, 1. Änderung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit dem Vorhaben gemäß Bestätigung des Planungsbüros und - soweit ersichtlich - eingehalten.

Entsprechend betriebstechnischer Anforderungen soll die bisherige Lagerung von gelieferten Bauteilen unter dem Vordach der Halle 6 nicht mehr im Freien liegen, sondern witterungsgeschützt stattfinden. Hierfür ist eine neue Außenwand mit einem Sektionaltor geplant, um das Vordach zu schließen. Eine Umstellung der Produktion und des Produktionsablaufes findet nicht statt. Der LKW-Anlieferverkehr verändert sich hinsichtlich Mengen und Zeiten nicht.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 060/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 3.2.**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-129-B vor.*

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Anbau an Autohaus und Erweiterung Parkplatz, Sachsdorfer Weg (W 271/10 etc.)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.

Das Vorhaben umfasst
- die Errichtung eines Anbaus an ein bestehendes Gebäude (Bürogebäude, Gebäude für Lager, Autowaschanlage und Technikraum),
- die Umnutzung von Lager zu Werkstatt im bestehenden Gebäude mit baulichen Änderungen sowie

- die Erweiterung der Stellplätze mit Errichtung einer Stützmauer inklusive eines Werbebanners an der Mauer und einer Geländeregulierung.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 061/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 3.3.**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-139-B vor.*

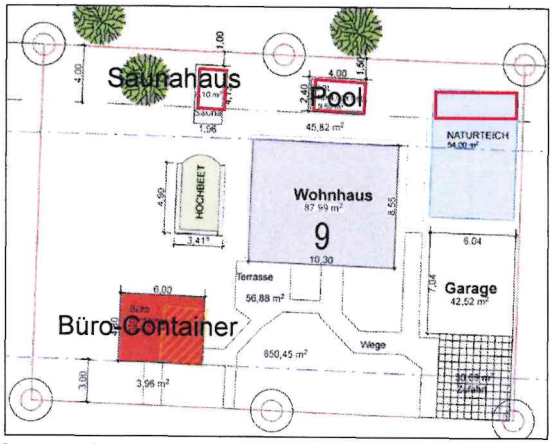
Es liegen folgende Anträge zur Theodor-Porsch-Str. (W 766/52) vor:

1. Antrag auf (isolierte) Ausnahme
   Aufstellung eines Bürocontainers mit WC (4,80 m x 6,00 m x 2,60 m = 74,88 m³)/Gewerbe "Terra Yoga" (Yogatherapien)
2. Antrag auf (isolierte) Befreiung – *nachträglich*
   Errichtung Saunahaus (8,10 m²), Pool (9,60 m²), tw. der Naturteich (ca. 13 m²), tw. Fläche zw. Pool und Saunahaus/in Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (PFG)

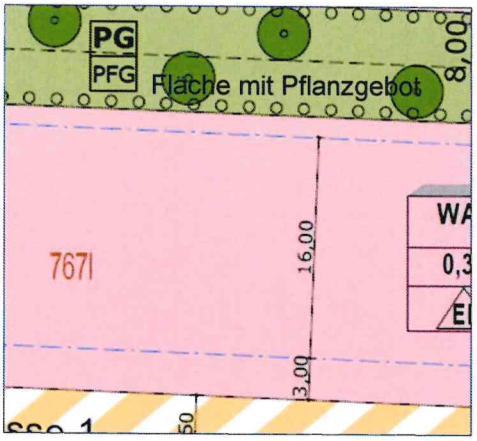
Die Bauvorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Löbtauer Straße" in Wilsdruff. Die planungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach § 30 BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.
Für die Ausnahme gilt § 31 (1) BauGB. Für die Befreiung gilt § 31 (2) BauGB.

Gemäß § 61 (1) Pkt. 1 a) Sächsische Bauordnung (SächsBO) sind die Vorhaben „Bürocontainer mit WC (74,88 m³)“ und „Saunahaus (ca. 26 m³)“ verfahrensfrei, da der Brutto-Rauminhalt jeweils kleiner 75 m³ ist.
Gemäß § 61 (1) Pkt. 10 a) Sächsische Bauordnung (SächsBO) ist das Vorhaben „Pool (9,60 m² x 1,60 m = 15,4 m³)“ verfahrensfrei, da der Beckeninhalt kleiner 100 m³ ist.

Über Ausnahmen und Befreiungen entscheidet bei verfahrensfreien Vorhaben nach § 67 (3) Sächsische Bauordnung (SächsBO) die Gemeinde.




Lageplan




Auszug Bebauungsplan

1. Aufstellung Bürocontainer mit Sanitärbereich als „nicht störendes Gewerbe“:

Der Bürocontainer ist innerhalb der Baugrenze geplant.
Bei der beantragten Nutzung des Bürocontainers für Yoga- Einzel-Therapien handelt es sich um ein nicht störendes Gewerbe. Gruppenveranstaltungen finden laut Antragsteller nicht statt.
Im Bebauungsplan ist festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), nicht zulässig sind Anlagen nach § 4 (3) BauNVO, hier Gartenbetriebe und Tankstellen.

Nach § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind. Ausnahmen von der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)“ - textlich formuliert als „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ - sind nicht unter der Festsetzung 1.1. als Art der baulichen Nutzung festgeschrieben. Der § 4 (3) BauNVO definiert, dass ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden können.

2. Errichtung Saunahaus (8,10 m²), Pool (9,60 m²), teilw. Naturteich (ca. 13 m²), befestigte Bereiche zwischen Pool und Saunahaus/in Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (PFG):

Die baulichen Anlagen wurden bereits ausgeführt, die Antragstellung erfolgt hiermit nachträglich. Der Lageplan s. o. zeigt die Lage dieser baulichen Anlagen mit ihrem Anteil in der PFG-Fläche (Fläche mit Pflanzgebot), in der eine Bebauung nicht zulässig ist.

Nach § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 nicht berührt, da ein Ruhebereich zu den nördlichen Nachbarn gegeben ist.
Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

Die Zustimmung der Nachbarn liegt mit Antragstellung nicht vollständig vor. Die fehlenden Zustimmungen der Nachbarn wurden am 07.09.2026 nachgereicht.

Ersatzpflanzungen sind gemäß der Festsetzung im Bebauungsplan vorzunehmen. Da in dem westlichen Bereich des festgesetzten Baufeldes keine Bebauung erfolgt ist, kann diese Fläche für Ersatzpflanzungen genutzt werden.
Die weiteren Festsetzungen sind - soweit ersichtlich und nach Prüfung des Planungsbüros - eingehalten.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

1. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf (isolierte) Ausnahme für den Bürocontainer zuzustimmen.

**Beschluss 062/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt dem Antrag auf (isolierte) Ausnahme zu.

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

Die Frage, ob alle Nachbarzustimmungen vorliegen, wird bejaht.

2. Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag auf (isolierte) Befreiung für Saunahaus, Pool etc. zuzustimmen.

**Beschluss 063/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und stimmt dem Antrag auf (isolierte) Befreiung zu.

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

**zu TOP 3.4.**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-165-B vor.*

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung für Werbeanlagen „Umstellung Werbung (Anpassung der bestehenden TotalEnergies-Logos/Schriftzüge an das neue Konzept - Circle K -), Umgehungsstraße (W 304/6)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.

Am Gebäude werden keine baulichen Maßnahmen durchgeführt. Die Anzahl und die Größe der Werbeflächen werden den Standards des Antragstellers angepasst. Die bestehenden Werbeflächen werden nicht vergrößert, sie werden nur farblich umgestaltet. Der Schriftzug Circle K am Tankdach, die Blende am Tankdach, der Schriftzug Circle K über dem Shopeingang, der Schriftzug Wäsche/Ausfahrt Wäsche über der Waschhalle und der Preismast sind beleuchtet, besitzen jedoch keine wechselnden oder bewegten Lichter.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34

(3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 064/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

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

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-130-B mit Ergänzung 2026-130a-B vor.*

Die Abstimmung erfolgt für alle Vorhaben zusammen mit dem Ergebnis einer Zustimmung der Stadträte entsprechend der Empfehlung der Verwaltung. Im Protokoll werden die den Vorhaben zugeordneten Beschlüsse zur besseren Übersichtlichkeit mit dem Abstimmungsergebnis separat aufgeführt.

**zu TOP 4.1.**

Es liegt der Antrag vor auf 2. Verlängerung der Baugenehmigung vom 31.08.2021, HAZ 00771-21 „Neubau eines separaten Gebäudebereiches an bestehende Gebäudeanlage, Abriss Schuppenbereich, Errichtung Ausstellungsbereich und Büro, OT Limbach, Lindenallee (L 232/2)".

Das Vorhaben ist – gemäß der Baugenehmigung vom 31.08.2021 mit der 1. Verlängerung bis zum 02.09.2026 – zulässig nach § 35 (4) Pkt. 6 BauGB – als bauliche Erweiterung eines zulässigerweise errichteten gewerblichen Betriebs, wenn die Erweiterung im Verhältnis zum vorhandenen Gebäude und Betrieb angemessen ist.

Die 2. Verlängerung der Baugenehmigung wurde fristgerecht gemäß § 73 SächsBO am 16.07.2026 (Posteingang im LRA: 16.07.2026) beantragt. Der Antrag enthält einen Hinweis zum Bauherrenwechsel. Bezüglich der bauplanungsrechtlichen Zuordnung nach § 35 (4) Pkt. 6 BauGB gibt es keine Änderungen zur Baugenehmigung.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Limbach/Birkenhain hat dem Antrag am 05.08.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „Der Ortschaftsrat hat sich kurzfristig zu diesem Antrag auf 2. Verlängerung der Baugenehmigung abgestimmt und hat keine Einwendungen.“.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 065/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.2.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Umnutzung und Ausbau Nebengebäude (Scheune) zum Einfamilienhaus mit Erweiterungsbau und Errichtung einer Gaube, OT Grumbach, Kesselsdorfer Straße (G 341/1)“.

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.
Die Erschließung von Medien und Zufahrt ist durch den Bestand gesichert.

Die untere Bauaufsichtsbehörde als Genehmigungsbehörde legt übergeordnet die planungsrechtliche Zulässigkeit fest für die Grundstücke, die nicht in eine Satzung einbezogen sind. Sollte für das Vorhaben eine Zuordnung zum Außenbereich nach § 35 BauGB gesehen werden, wäre das Vorhaben nach § 35 (2) i. V. m. (4) Nr. 1 BauGB ebenfalls zulässig, da keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 (3) BauGB vorliegen.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Grumbach hat dem Antrag am 24.08.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 066/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.3.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Anbau an ein bestehendes Werkstattgebäude und Änderung der Dachform des Werkstattgebäudes (von Pult- zu Satteldach), ergänzt für den Bestand mit dem Antrag auf Nachgenehmigung: Errichtung einer Werkstatt mit Feuerstätte und Carport, OT Helbigsdorf, Zur Pfarrwiese (H 20/1)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.
Das Niederschlagswasser soll in den Bach eingeleitet werden. Trinkwasser und Schmutzwasser fallen nicht an. Die Zufahrt ist durch den Bestand gesichert.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf-Blankenstein hat dem Antrag in seiner Sitzung am 31.08.2026 einstimmig zugestimmt.

Am 07.09.2026 erhielt die Verwaltung aufgrund einer Nachforderung die Information durch die Architektin, dass das Bestandsgebäude in den 1960er Jahren von dem Opa des Antragstellers errichtet worden war. Es liegen dazu keine Genehmigungsunterlagen oder Bauzeichnungen vor. Es könnte sein, dass es damals als genehmigungsfreies Vorhaben eingestuft wurde. Der Antragsteller hat ca. 2014/2015 den Schornstein errichtet und die Außenwandbekleidung sowie die Bedachung erneuert. Letzteres war verfahrensfrei.
Nach Rücksprache der Architektin mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ist das Bestandsgebäude (Werkstatt mit Feuerstätte und Carport) nachträglich noch zu genehmigen.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag bezüglich des Anbaus sowie dem Antrag auf Nachgenehmigung bezüglich des Bestandes zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 067/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.4.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Neubau einer Garage (3 Stellplätze), OT Birkenhain, Am Birkenwäldchen (Bi 63 a)".

Das Vorhaben wird planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB liegt nicht vor. Für das beantragte Bauvorhaben ist die Zulässigkeit nach § 35 (2) BauGB – als sonstiges Vorhaben im Einzelfall - zu prüfen. 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 den Bestand gesichert.
Der öffentliche Belang nach § 35 (3) Pkt. 1 BauGB, der Flächennutzungsplan, der das gesamte Grundstück als landwirtschaftliche Fläche ausweist, widerspricht dem Vorhaben. Damit wäre eine Zulässigkeit nach § 35 (2) BauGB nicht gegeben.

Für eine Bewertung der Zulässigkeit ist weiterhin heranzuziehen, dass gemäß VwVSächsBO (49.1.2 Richtzahlen) der Antragsteller den Bedarf für bis zu zwei Stellplätze je Wohnung als bauliche Anlage geltend machen kann. Damit können bis zu vier Stellplätze in Garagen (zwei Wohnungen x zwei Stellplätze) geltend gemacht werden, das bedeutet, drei Stellplätze sind vorhanden (genehmigt am 19.11.2013) und ein neuer Stellplatz kann geltend gemacht werden. Die zwei weiteren Stellplätze in der beantragten 3-er Garage sind angedacht für verschiedene Fahrzeuge und Gerätschaften wie Oldtimer, PKW-Anhänger, künftig Wohnmobil und Rasentraktor zur Bewirtschaftung des Grundstückes.
Der Errichtung der Garage geht ein Abbruch an gleicher Stelle im Bereich der geplanten Zufahrt und teilweise am Standort Garage voraus.
Die Sonderregelungen für den Wohnungsbau (Bauturbo) können für das Vorhaben nicht herangezogen werden, da der Bau der Garage nicht in einem zeitlichen Zusammenhang zur Errichtung/Erweiterung von Wohnraum nach § 246e BauGB steht.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Limbach/Birkenhain hat dem Antrag am 26.08.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „Der Ortschaftsrat stimmt dem Antrag auf Baugenehmigung einstimmig zu.".

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie

- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 068/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.5.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Sanierung ehem. Oberer Gasthof mit Nutzungsänderung in 7 Wohnungen (WE), Einbau von Gauben, Neubau Balkone, OT Kesselsdorf, Alte Wilsdruffer Straße (KD 52/5)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB.
Die Erschließung von Medien und Zufahrt ist durch den Bestand gesichert. Es sind sieben Stellplätze jeweils für PKW und Fahrräder auf dem Grundstück geplant und gemäß Stellplatznachweis ausreichend.

Der zweigeschossige Gasthof wurde am 02.03.2021 als Denkmal unter Schutz gestellt. Die denkmalschutzrechtlichen Belange prüft die untere Denkmalschutzbehörde.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag am 24.08.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 069/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.6.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Anbauerweiterung für Service-Annahme, OT Kesselsdorf, Zum Stern (KD 341 etc.)".

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Gewerbegebiet" (Nord) mit seiner 3. Änderungssatzung. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich nach § 30 BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind – soweit ersichtlich – eingehalten.

Das Vorhaben betrifft den Anbau von einem Raum (98 m²) mit zwei Hebebühnen gemäß der Grundrisszeichnung.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag am 24.08.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 070/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.7.**

Es liegt der Antrag vor auf Vorbescheid „Sanierung, Umnutzung und Umbau eines Vierseithofes (Wohnhaus: Sanierung und Umbau; Scheune: Umnutzung zu Wohnhaus und Umbau; Nebengelass: Umnutzung zu Wohnhaus und Umbau; Stall: Umnutzung zu Nebengelass), OT Oberhermsdorf, Nordstraße (O 43 a)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.
Die Erschließung und die Zufahrt sind durch den Bestand gesichert. Der Flächennutzungsplan weist den Bereich des Vorhabens als Mischbaufläche aus.

Sollte die untere Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben nach § 35 BauGB (Außenbereich) prüfen, wäre das Vorhaben zulässig nach § 246 e BauGB. Das Vorhaben steht in Verbindung mit „Wohnen", der Flächennutzungsplan ist mit dem Vorhaben vereinbar und das Außenbereichsgrundstück steht in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Nachbarflurstück, welches zulässig ist nach § 34 BauGB (Innenbereich) gemäß der Baugenehmigung vom 28.06.2016 (Umnutzung Scheunengebäude zu Wohnzwecken).

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 07.09.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „6x Ja, keine Gegenstimme".

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 071/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.8.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Revitalisierung alte Wölbbrücke samt Bahndamm als Mehrgenerationen- Spiel-, Fitness-, Erholungs- und Naturpark, OT Kesselsdorf, Oberhermsdorfer Straße (KD 278/7 etc.)".

Das Vorhaben wird planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Ein privilegiertes Vorhaben nach § 35 (1) BauGB liegt nicht vor. Für das beantragte Bauvorhaben regelt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 (2) BauGB – als sonstiges Vorhaben im Einzelfall.

Mit der Aufstellung der Freizeit- und Spielgeräte entstehen keine Anforderungen an die Medien. Die Entsorgung des Niederschlagswassers erfolgt über Versickerung.
Das Vorhaben umfasst die Errichtung von Teilbereichen auf und neben der historischen Wölbbrücke:
- Aussichts- und Spielbereich (auf der Brücke),
- Rastplatz und Infopunkt,
- Fitnessbereich (mit Senioren-Fitnessgeräten),
- Spiel- und Chillbereich,
- Naturzone mit Bienenhotel.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Kesselsdorf hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 28.08.2026 (ohne Anmerkungen) zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 072/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.9.**

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Errichtung multifunktionaler Platz mit Nebeneinrichtungen, OT Kleinopitz, Saalhausener Straße (KL 292)".

Das Vorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und nicht im Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 (4) BauGB. Die planungsrechtliche Zulässigkeit regelt sich für das Vorhaben nach § 34 (1) BauGB – als Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Die Erschließung ist durch den Bestand gesichert. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers bestehen zwei Anschlussmöglichkeiten an Bürgermeisterkanäle. Für den Bereich „Multifunktionaler Platz" ist eine Teilversickerung in eine dem Platz umlaufende Drainage (auch als Regenstau) und Weiterleitung in die Bürgermeisterkanäle vorgesehen. Die Schmutzwasserentsorgung für den Sanitärcontainer und die Hütte erfolgt durch Einleitung in den Schmutzwasserkanal im Trennsystem.

Das Vorhaben umfasst:
- Abbruch altes Kulturhaus,
- Errichtung multifunktionaler Platz,
- Errichtung weiterer Stellplätze und Umverlegung bestehender
- Aufstellen Hütte als Stuhllager und Weihnachtsbude,
- Aufstellen Sanitärcontainer,
- Errichtung Ballfangzaun,
- Errichtung unterirdische Löschwasserzisterne.

Für den Fall, dass die untere Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Prüfung von der planungsrechtlichen Zuordnung der Gemeinde abweichen sollte und die §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB zur Anwendung bringen sollte, ist die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB erforderlich, welche gleichzeitig mit dem Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB von der Genehmigungsbehörde angefordert wird.

Der Ortschaftsrat Braunsdorf hat dem Antrag in seiner Sitzung am 07.09.2026 zugestimmt mit der Anmerkung „6x Ja, keine Gegenstimme".

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 073/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

**zu TOP 4.10.**

Es liegt der Antrag vor auf 9. Verlängerung des Vorbescheides vom 14.08.2015, HAZ 00578-15 „Errichtung einer Bergehalle in Leichtbauweise für landwirtschaftliche Zwecke, OT Grumbach, Limbacher Straße (G 721)".

Für das Vorhaben - planungsrechtlich zulässig nach § 35 (1) BauGB - liegt kein Bescheid für die 7. Verlängerung des Vorbescheides vor. Damit endete die Gültigkeit des Vorbescheides mit der 6. Verlängerung (AZ 01466-23-213) zum 19.08.2024. Das Einvernehmen der Gemeinde bezüglich der 8. Verlängerung des Vorbescheides wurde mit Stellungnahme vom 12.09.2025 versagt.

Der Ortschaftsrat Grumbach hatte den Antrag auf 8. Verlängerung am 01.09.2025 abgelehnt. Daher ist eine erneute Beteiligung des Ortschaftsrates in 2026 nicht erforderlich.

Im Übrigen kann nicht verlängert werden, was nicht mehr existiert.

Da die Gemeinde zur Stellungnahme durch die untere Bauaufsichtsbehörde aufgefordert worden ist aufgrund der Antragstellung zur 9. Verlängerung des Vorbescheides, ist eine erneute Beschlussfassung erforderlich nach Rücksprache mit der Genehmigungsbehörde.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, den Antrag abzulehnen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu versagen.

**Beschluss 074/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und versagt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

Damit wird der Antrag auf 9. Verlängerung des Vorbescheides abgelehnt.

## zu TOP 4.11.

Es liegt der Antrag vor auf Baugenehmigung „Ersatzneubau eines Einfamilienwohnhauses, Abbruch einer Pkw-Garage mit 4 Stellplätzen, Neubau einer biologischen Kläranlage, OT Blankenstein, Waldhufenstraße (BL 18)".

Das Flurstück wird planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zugeordnet. Das Vorhaben ist gemäß dem Vorbescheid vom 21.04.2026, AZ 00033-26-217 zulässig nach § 246e (1) BauGB - als befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau.

Der Ortschaftsrat Helbigsdorf-Blankenstein hat dem Antrag im Umlaufverfahren am 07.09.2026 einstimmig zugestimmt.

Es erfolgt keine Wortmeldung.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Antrag zuzustimmen und
- das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie
- für den Fall der Anwendung der Regelungen der §§ 31 (3), 34 (3b) und/oder 246e BauGB die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB

zu erteilen.

**Beschluss 075/2026**

Der Ausschuss folgt der Empfehlung der Verwaltung und erteilt das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 BauGB sowie die Zustimmung der Gemeinde nach § 36a BauGB.

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

## zu TOP 5 Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden

Es liegen keine Bauleitplanung/Bauanträge von Nachbargemeinden vor.

## zu TOP 6 Vergabe von Bauleistungen/Lieferleistungen

Es liegen keine Vergaben vor.

## zu TOP 7 Saubachtalhalle Wilsdruff - Sanierungsleistungen

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-140-B vor.*

0.1. Beseitigung Wasserschaden

In der Saubachtalhalle in Wilsdruff wurde im November 2025 ein Wasserschaden bemerkt. Bei der Erneuerung der Silikonfugen kam es zur Feststellung, dass im Duschraum im Bereich der Trockenbauwände Feuchtigkeit auftritt. Nach Öffnung der Wand und der Einläufe wurde die Feststellung bestätigt. Daraufhin ist die Nutzung der Duschen in der gesamten Halle untersagt worden, da erst die Ursache hierzu festgestellt werden musste.

Es wurde mit einer Trocknungsfirma ein Vororttermin vereinbart, um eine mögliche Trocknung zu besprechen. Im Ergebnis dieses Termins musste zunächst die Ursache ermittelt werden, bevor die Trocknung ausgeführt werden kann. Daraufhin wurde Anfang Dezember eine Wasserprobe entnommen, um zu sondieren, ob das Wasser von außen oder innen eingedrungen ist. Zwischenzeitlich wurde die Versicherung der Stadt Wilsdruff bezüglich des Schadens informiert.

Die Untersuchung hat weiterhin ergeben, dass es sich um Abwasser handelte, also um einen Wassereintritt von innen. Durch eine Fachfirma wurde daraufhin eine Leckortung beauftragt. Es stellte sich heraus, dass die Abwasserleitungsrohre intakt sind, jedoch die Bodenabläufe in den Duschbereichen eine Undichtigkeit aufweisen. Eine Aufstauprobe ergab einen schnellen Wasserverlust im Einlaufbauteil. Der Wasserpegel bleibt stabil bis zur Oberkante des unteren Bauteils. Bei Überfüllung läuft Wasser in die Trockenbauwand. Ein Test und Nachweis erfolgte mit einem Spezialfarbstoff.
Anfang Februar wurde eine Feuchtemessung beauftragt, um das Ausmaß bzw. die Ausbreitung der Feuchtigkeit zu ermitteln. Es stellte sich dabei heraus, dass sich die Feuchtigkeit bis über die gesamten Umkleidebereiche mit den Duschen ausgebreitet hatte und teilweise auch der Gangbereich betroffen war.
Durch die Versicherung kam Mitte Februar die Anweisung, dass das weitere Vorgehen nur in Abstimmung mit einem Sachverständigen erfolgen darf. Daraufhin gab es Termine vor Ort bis Juni 2026 mit dem Sachverständigen, welcher eigenständige Untersuchungen vorgenommen hat.

Es musste parallel dazu ein Planungsbüro mit einer Kostenschätzung beauftragt werden. Diese Kostenschätzung hat der Sachverständige als zu hoch eingestuft, sodass es am 02.07.2026 nochmals einen gemeinsamen Termin vor Ort gab, bei dem das weitere Vorgehen und der Umfang besprochen worden ist. Auf dieser Grundlage wurden Angebote eingeholt und an den Sachverständigen am 29.07.2026 zur Freigabe weitergereicht.
Die Freigabe in Höhe von 195.525,07 € erfolgte am 13.08.2026 und die Firmen konnten beauftragt werden. Es ist vorgesehen, Mitte September mit der Wasserschadensbeseitigung zu beginnen.
Diese umfasst u.a.

- den Rückbau der beschädigten Abläufe samt Duschwände und Armaturen,
- die Trocknung des restlichen Bereichs,
- die Erneuerung von Fußbodenbelag und
- Malerarbeiten.

Die Gesamtkosten belaufen sich auf ca. 240.000 € zzgl. Planungs- und Bauüberwachungskosten i. H. v. ca. 72.000 €.

### 0.2. Erneuerung Brandmeldeanlage

In diesem Rahmen ist ebenfalls die Erneuerung der Brandmeldeanlage geplant. Die Bestandsanlage ist seit einiger Zeit abgekündigt, was bedeutet, dass bei möglichen Ausfällen keine Ersatzteile mehr zur Verfügung stehen würden. Ein neues Brandschutzkonzept wurde erforderlich, da das bestehende Brandschutzkonzept aus der Errichtung der Saubachtalhalle keine verbindlichen Aussagen zur Brandmeldeanlage getroffen hatte. Das neue Brandschutzkonzept liegt nun vor und die Vorbereitungen für die Ausführungen laufen. In diesem Zusammenhang müssen die Decken punktuell geöffnet und wieder verschlossen werden.

Die Kostenschätzung liegt bei ca. 50.000 €. Es wird mit einer Bauzeit von 6 Monaten gerechnet.

Die vorgenannten Maßnahmen 0.1. und 0.2. sind zwingend erforderlich und müssen ausgeführt werden.

- Für die Sanierung des Wasserschadens wird ein Großteil der Kosten durch die Versicherung übernommen.
- Für die Erneuerung der Brandmeldeanlage sind Haushaltsmittel im Haushaltsplan vorgesehen.

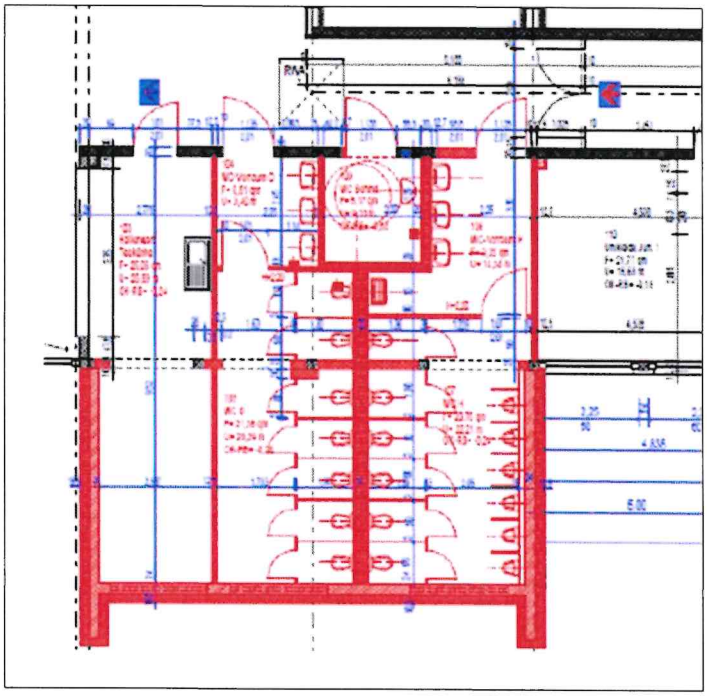
1. Ganzheitlichen Sanierung des Sozialtraktes in der Saubachtalhalle

Im Zuge der notwendigen Sanierung in Folge des Wasserschadens besteht die Möglichkeit den Sozialtrakt grundlegend zu sanieren. Das würde bedeuten, dass u.a. die Decken vollständig abgebrochen und durch neue Akustikdecken ersetzt werden. Zudem würden die Wasserleitungen erneuert und nach dem aktuellen Stand der Technik errichtet werden. Derzeit sind beispielsweise noch Stichleitungen verbaut, welche u.a. aufgrund der Legionellenthematik so nicht mehr verbaut werden dürfen. Alle betroffenen Wände wären zu erneuern. Zudem würde eine Lüftungsanlage für die Kabinen samt Duschen errichtet werden, die für das Raumklima und auch die Bausubstanz von Vorteil wäre. Außerdem würden weitere brandschutzrelevante Themen, wie eine neue Ausgangstür sowie eine zusätzliche Brandschutztür im Gangbereich umgesetzt werden.

Es sind insgesamt weitere Beton- und Mauerwerksarbeiten notwendig. Es wären hierbei Kosten enthalten, die durch die Versicherung im Zusammenhang mit dem Wasserschaden nicht übernommen werden.
Es wird mit einer Bauzeit von 8 Monaten gerechnet.
Die Kostenschätzung hierzu samt Planungsleistungen beläuft sich auf 855.949,04 €.

2. Leistungen gemäß 1. und die Errichtung eines Anbaus als zusätzlicher Sanitärbereich sowie die Erweiterung des Küchen-/Ausgabebereiches

Zusätzlich zu Vorgenanntem könnte ein Anbau und Umbau der Bestandstoiletten im Eingangsbereich erfolgen. Ergänzend würde die vorhandene Teeküche erweitert werden, welche z.B. als Lagerraum genutzt werden könnte. Im Ergebnis dieser Maßnahme würde das Behinderten-WC entsprechend den Anforderungen umgebaut und die bestehenden Toiletten in Ihrer Anzahl deutlich erweitert werden. Es stünden nach Fertigstellung sieben Damen-WCs (bisher zwei Stück) sowie bei den Herren sechs WCs (bisher ein Stück) und sechs Pissoires (bisher zwei Stück) zur Verfügung.



Es wird mit einer Bauzeit von 12 Monaten gerechnet.
Die Kostenschätzung allein für den Anbau samt Planungsleistungen beläuft sich auf ca. 660.000 €. In Summe würden Kosten in Höhe von 1.515.949,04 € anfallen.

Bürgermeister Carsten Hahn erläutert die Vorlage ausführlich.

Stadtrat Steffen Christof bittet um Erklärung, warum parallel zum Sachverständigen des Wasserschadens ein Planungsbüro beauftragt worden ist zur Ermittlung der Kosten und fragt, ob die Beauftragung des Planungsbüros bezüglich des Wasserschadens oder für die zusätzlichen Leistungen erfolgte.
Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass zuerst die Kosten bezüglich des Wasserschadens geschätzt worden sind durch das Planungsbüro als Basis für die Versicherungsabfrage.
Die Notwendigkeit der zusätzlichen Kosten an ein Planungsbüro ist für Stadtrat Steffen Christof nicht nachvollziehbar, da ein Sachverständiger für den Wasserschaden einbezogen wurde, der erforderliche Leistungen und die Kosten abschätzen würde und fragt, was genau in den Planungskosten i. H. v. 72.000 € enthalten ist. Aus seiner Erfahrung schildert er den Ablauf: wenn die Versicherung einen Sachverständigen schickt, schaut sich dieser den Schaden an und schätzt den Schaden und Kosten dazu. Stadtrat Steffen Christof fragt, warum hier schon parallel dem Planungsbüro der Auftrag zur Planung übergeben worden ist. Nach seiner Ansicht schätzt den Wasserschaden der Sachverständige und fragt, was das Planungsbüro mit vorgenannten Kosten geschätzt hat (auch den Wasserschaden?).
Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass das Planungsbüro neben den Kosten im Zusammenhang mit dem Wasserschaden auch Kosten bezüglich der Brandmeldeanlage geschätzt hat.
Bauamtsleiter Patrick Goldschmidt klärt auf, dass der Sachverständige, den die Versicherung beauftragte, keine Kosten geschätzt hat, diese mussten dem Sachverständigen durch das Planungsbüro zugearbeitet werden. Der Sachverständige hat diese geschätzten Kosten vom Planungsbüro lediglich geprüft und freigegeben.
Stadtrat Steffen Christof erscheinen die Planungskosten und Bauüberwachungskosten für den Wasserschaden gegenüber den Baukosten zu hoch.
Bauamtsleiter Patrick Goldschmidt informiert, dass die Planungskosten der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) entsprechen.

Stadtrat Mario Gnannt erläutert die Mängel der Brandmeldeanlage, die seit ca. vier Jahren bestehen. Zweitweise war es soweit, dass die Halle wegen Brandschutzmaßnahmen gesperrt werden musste. Da die Notwendigkeit der Erneuerung besteht, will bzw. muss man mit der Wasserschadenbehebung auch die Brandmeldeanlage erneuern.
Stadtrat Steffen Christof kann nicht nachvollziehen, warum man nicht erst einmal den Wasserschaden mit zugeordneten Kosten behebt und dann die Brandmeldeanlage, dann wäre dies transparent und nachvollziehbar und keine Vermischung der Planungskosten wie hier.
Bürgermeister Carsten Hahn gibt zu bedenken, dass es Sinn macht, im Zuge der Wasserschadensbehebung auch die Brandmeldeanlage zu erneuern, um die Bereiche nicht noch einmal „anfassen zu müssen“. Bei gleichzeitiger Ausführung können Leistungen und auch Kosten minimiert werden.

Stadträtin Sandra Mende fragt, ob die 72.000 € die Planungs- und Bauüberwachungskosten das gesamte Projekt betreffen.

Bauamtsleiter Patrick Goldschmidt antwortet, dass diese Planungs- und Bauüberwachungskosten den Wasserschaden und die Brandmeldeanlage betreffen. Die Kosten für das Planungsbüro errechnen sich dabei für die einzelnen Leistungsphasen aus der „Honorarordnung für Architekten und Ingenieure“ (HOAI). In der Kostenaufstellung sind die jeweiligen Kosten zu Wasserschaden und Brandmeldeanlage einzeln aufgeführt.

Stadträtin Sandra Mende fragt, ob die Kosten für die Brandmeldeanlage im Haushalt eingeplant sind. Bürgermeister Carsten Hahn bejaht dies (65.000 € - sogar etwas mehr als 50.000 € gemäß der Kostenschätzung hier für die Brandmeldeanlage) und gibt den Hinweis, dass die Kostenermittlung für die Haushaltsplanung erst einmal zu schätzen war, weil zu diesem Zeitpunkt noch keine Kostenberechnung vorlag.

Auf weitere Fragen von Stadtrat Steffen Christof, der die Kostenaufstellung als „verwässert“ sieht, antwortet Bürgermeister Carsten Hahn, dass der Versicherer und sein Sachverständiger nur die Kosten aus dem Angebot übermittelt bekamen, die den Wasserschaden betreffen. Damit sind die Planungskosten getrennt ermittelt, nur hier in der Vorlage sind sie in Summe aufgeführt worden. Wenn gewünscht wird, die einzelnen Kostenpositionen einzusehen, müsse man das gesamte Angebot zur Verfügung stellen.
Stadtrat Steffen Christof wünscht, dass man die Textbeschreibungen aus dem Angebot für die jeweiligen Kosten sieht, nicht nur die Zahlen.
Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass zukünftig die jeweiligen Kosten detaillierter in die Vorlage aufgenommen werden.

Stadträtin Sandra Mende fragt, ob die Kosten bezüglich der zusätzlichen Leistungen für die ganzheitliche Sanierung des Sozialtraktes in den Haushalt mit „reinpassen“.
Bürgermeister Carsten Hahn verweist auf die zwei zur Abstimmung stehenden Varianten für die Leistungen, die über den Wasserschaden und Brandmeldeanlage hinausgehen, mit jeweils verschiedenen Kosten. Nach Beschluss des Stadtrates zu einer der auszuwählenden Varianten können die Kosten in den Haushalt mit aufgenommen werden.

Als Antwort auf die Wortmeldungen von Stadträtin Sandra Mende und Stadtrat Steffen Christof erläutert Bürgermeister Carsten Hahn, dass zur Verhinderung der Entstehung von Legionellen bauliche Änderungen und Spülungen erforderlich werden.

Stadtrat Robert Fuchs bezieht sich auf den Wasserschaden und fragt, ob es noch Regressansprüche gibt für Mängel am Bau.
Bürgermeister Carsten Hahn antwortet, dass der Bau 2001 erfolgte. Regressansprüche bestehen daher nicht, aber durch den Versicherungsfall wird es möglich, dass Kosten übernommen werden.
Stadtrat Mario Gnannt erläutert, wie der Schaden entdeckt worden war.

Stadträtin Petra Schott bezieht sich auf die Abstimmungsvarianten und die Kosten von 1,5 Mio. € der Variante 2. Sie ist dafür, dass man „das in Ordnung bringt“, was jetzt gemacht werden muss, „die Brandmeldeanlage jetzt und die Erweiterung in den nächsten Haushalt mit einplanen“.

Stadtrat Mario Gnannt gibt zu bedenken, dass höhere Kosten durch zwangsläufig zusätzliche Maßnahmen bei zwei zeitlich getrennten Bauabschnitten entstehen

werden. Er sieht, dass zwei Bauabschnitte sich augenscheinlich vorteilhaft darstellen für die finanzielle Planung, aus baulicher Sicht und für den Schulbetrieb wäre dies nachteilig („man fängt wieder von vorn an").
Stadtrat Aydin Ürgen sieht es ebenfalls als vorteilhaft an, die Arbeiten zusammen auszuführen.

Bürgermeister Carsten Hahn erinnert, dass es heute darum geht, welche Bauleistungen und damit Kosten in die Haushaltsplanung 2027/2028 eingehen sollen unabhängig von den Leistungen aufgrund des Wasserschadens, die sofort ausgeführt werden müssen.
Stadträtin Uta-Verena Meiwald fragt, ob bei der Splittung in zwei zeitlich versetzte Bauabschnitte man mit dem 2. Bauabschnitt bereits realisierte Arbeiten wieder zerstört und es damit in Summe zu einer Kostenerhöhung kommt.
Bürgermeister Carsten Hahn verweist darauf, dass es sich bei dem 2. Bauabschnitt um einen getrennten Anbau handelt, der nachfolgend unabhängig vom 1. Bauabschnitt realisiert werden kann.

Bürgermeister Carsten Hahn fasst zusammen, dass zur Entscheidung steht:
- in den Haushalt 2027/2028 Punkt 1 aufzunehmen (ganzheitliche Sanierung des Sozialtraktes: 855.949,04 € = 1. Bauabschnitt) und
- in den Haushalt 2029/2030 Punkt 2 aufzunehmen (Errichtung eines Anbaus für zusätzliche Sanitärmöglichkeiten sowie die Erweiterung des Küchen-/Ausgabebereiches: 659.951,29 € = 2. Bauabschnitt). Der 2. Bauabschnitt müsste dann noch einmal extra beschlossen werden.

Dem gegenüber steht zur Entscheidung, dass
- in den Haushalt 2027/2028 Punkt 1 und 2 zusammen aufgenommen werden (ganzheitliche Sanierung des Sozialtraktes: 855.949,04 € plus Errichtung eines Anbaus für zusätzliche Sanitärmöglichkeiten sowie der Erweiterung des Küchen-/Ausgabebereiches: 659.951,29 €; in Summe ca. 1.515.900 € = alle Leistungen zusammen).

Stadtrat Daniel Tamme gibt den Hinweis, dass bei den zeitlich getrennten zwei Bauabschnitten die Medien schon so vorbereitet werden sollten, dass man nicht noch einmal in den Bauabschnitt 1 baulich eingreifen muss. Dies setzt voraus, dass der 2. Bauabschnitt schon vorher mit geplant werden muss.

Bürgermeister Carsten Hahn formuliert den Beschlussvorschlag:

**Beschluss 076/2026**

Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Stadtrat nachfolgende Beschlussfassung zu Leistungen, die über die Sanierung des Wasserschadens und die Erneuerung der Brandmeldeanlage hinaus gehen und beauftragt die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung diesbezüglich:

1. in den Haushalt 2027/2028 ist die ganzheitliche Sanierung des Sozialtraktes mit Kostenschätzung 855.949,04 € als 1. Bauabschnitt aufzunehmen und
2. in den Haushalt 2029/2030 ist die Errichtung eines Anbaus für zusätzliche Sanitärmöglichkeiten sowie die Erweiterung des Küchen-/Ausgabebereiches mit Kostenschätzung 659.951,29 € als 2. Bauabschnitt aufzunehmen (aus Mittel Sondervermögen).

*Abstimmungsergebnis: 11 Ja/0 Enthaltungen/1 Nein*

**zu TOP 8 Waldbad Grund – Umbau Wasserversorgung**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-133-B vor.*

Aufgrund eines Legionellenbefalls im Trinkwarmwassernetz sowie teilweise nicht mehr den aktuellen technischen und hygienischen Anforderungen entsprechenden Trinkwasser- und Trinkwarmwasserinstallationen ist eine umfassende Sanierung der bestehenden Anlagen erforderlich.

Im Bestand wurde unter anderem auch ein Friatherm-Rohrleitungssystem verwendet. Insbesondere im Bereich der Trinkwarmwasserinstallation kommt es aufgrund des bestehenden Rohrsystems wiederholt zu gelösten bzw. sich lösenden Verbindungen. Dadurch ist die Betriebssicherheit der Installation nicht dauerhaft gewährleistet. Die vorhandene Friatherm-Verrohrung ist daher insbesondere im Trinkwarmwasserbereich dringend zu ersetzen und durch eine geeignete, für die vorgesehene Nutzung und Temperaturbereiche geeignete Rohrinstallation zu ersetzen.

Die Maßnahme umfasst im Wesentlichen die Erneuerung der Trinkwasser-Hauptverteilung im Untergeschoss des Badegebäudes ab Ausgang des Trinkwasser-Hauptzählers sowie die Erneuerung der zentralen Trinkwarmwasserbereitung. Darüber hinaus werden die bestehenden Abwasserleitungen hinsichtlich des bislang fehlenden bzw. unzureichenden Brandschutzes entsprechend den geltenden Anforderungen ertüchtigt.

Die vorhandene Trinkwasser-, Trinkwarmwasser- und Zirkulationsverrohrung wird in den betroffenen Bereichen erneuert. Die neue Verrohrung wird einschließlich Dämmung, Armaturen und erforderlicher Anschlüsse ausgeführt. Im Erdgeschoss wird die neue Verrohrung hinter einer neu vorgesehenen Trockenbau-Vorwand geführt. Im Untergeschoss werden die bestehenden Anschlüsse an die Schwimmbadtechnik sowie weitere Verbraucher entsprechend dem Bestand bzw. den abgestimmten Dimensionen wiederhergestellt.

Vorgesehen sind insbesondere:
- 6 Waschtischanlagen,
- 5 WC-Anlagen, davon 1 WC mit automatischer Trinkwasser-Hygienespülung,
- 3 Urinal-Anlagen,
- 6 Duschanlagen mit thermostatischen Selbstschlussmischarmaturen und automatischer Spülfunktion,
- Erneuerung der Trinkwasser-Hauptverteilung einschließlich automatischem Rückspülfilter,
- Erneuerung der Trinkwasser-, Trinkwarmwasser- und Zirkulationsleitungen,
- erforderliche Anpassungen der Schmutzwasseranschlüsse,
- erforderliche Brandschutzmaßnahmen, Kernbohrungen, Demontagen sowie Spülungen, Druckprüfungen und Keimfreiheitsproben.

Die vorhandenen Abwasserleitungen und Bodenabläufe bleiben, soweit möglich, erhalten und werden lediglich entsprechend dem erforderlichen Umfang angepasst.

Trinkwarmwasserbereitung / Heizung

Die bestehende zentrale Trinkwarmwasserbereitung soll erneuert werden. Vorgesehen ist ein neuer Trinkwarmwasserspeicher mit einem Inhalt von ca. 300 l einschließlich Speicherladesystem, Anschlussarmaturen und Regelung. Die

vorhandene Friatherm-Verrohrung im Trinkwarmwasserbereich wird vollständig zurückgebaut und durch eine neue Installation ersetzt.
Zusätzlich werden im betroffenen Bereich fünf Heizkörper einschließlich Anschlusszubehör und Ventilgarnituren erneuert. Die erforderlichen Heizungsleitungen werden angepasst und entsprechend gedämmt.

Elektroinstallation und Beleuchtung
Im Zuge der Sanierungsmaßnahme wird die vorhandene Beleuchtung in den Technikräumen erneuert.
Die Allgemeinbeleuchtung der Technikräume wird entsprechend der Nutzung und den Anforderungen an Arbeitsstätten ausgelegt. Für die Planung wird eine Beleuchtungsstärke von mindestens 200 lx zugrunde gelegt, soweit sich aus der konkreten Nutzung bzw. den auszuführenden Tätigkeiten keine höheren Anforderungen ergeben.
Darüber hinaus wird die bislang fehlende Sicherheitsbeleuchtung in den erforderlichen Bereichen nachgerüstet. Die Ausführung erfolgt entsprechend den Anforderungen der ASR A2.3 „Fluchtwege und Notausgänge, Flucht- und Rettungsplan" sowie den einschlägigen elektrotechnischen Normen.
Die erforderlichen Elektroanschlüsse für die neu zu installierende bzw. anzupassende Sanitär-, Heizungs-, Regelungs- und MSR-Technik werden ebenfalls angepasst bzw. hergestellt.

Ausführung / Abgrenzung
Die Ausführung erfolgt unter Berücksichtigung der hygienischen Anforderungen an Trinkwasserinstallationen und der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung einer erneuten Verkeimung.
Bauseitige Ausbauleistungen wie Trockenbau-, Fliesen- und Malerarbeiten sowie WC-Kabinen und Brausetrennwände sind nicht Bestandteil der beschriebenen Leistungen. Ebenso sind Spenderanlagen für Waschtische und WC-Anlagen nicht Bestandteil der Maßnahme und werden bauseitig gestellt bzw. vorhandene Anlagen wiederverwendet.
Vom Gesundheitsamt wurden wir aufgefordert, umgehend Untersuchungen zur Aufklärung der Ursache des Legionellenbefalls und Maßnahmen zur Abhilfe vorzunehmen. Die im § 47 bzw. 51 TrinkwV aufgeführten Anzeige- und Handlungspflichten für den Unternehmer oder sonstigen Inhaber der Wasserversorgungsanlage müssen wir unverzüglich durchführen.
Durch den Einbau von Sterilfiltern zur Anwendung als Duschkopf konnte eine Reduzierung der Legionellen am Duschkopf in den jeweiligen Duschen erreicht werden. Durch diese Maßnahme wurde aber lediglich die Gefahr für die Besucher des Waldbades reduziert und eine Aufrechterhaltung des Badbetriebes erreicht. Diese Maßnahme stellt allerdings keine Maßnahme zur Abhilfe dar, welche nach § 51 TrinkwV gefordert ist.

Die außerplanmäßigen Mehraufwendungen in Höhe von ca. 235.000,00 € können aus der Rücklage des ordentlichen Ergebnisses gedeckt werden. Die Finanzierung im Finanzhaushalt ist gesichert. Die außerplanmäßige Umsetzung der Maßnahme ist notwendig, da bei einer Planung im Haushalt 2027/2028 der Badbetrieb im Jahr 2027 gefährdet ist. Durch die erforderliche Bearbeitungszeit für Planung und Vergabe ist ein kurzfristiger Beginn unumgänglich.

Wortmeldungen, die das Waldbad nicht betreffen, werden unter TOP 8 nicht protokolliert.

Bauhofleiter Olaf Böziger erläutert die geplante Maßnahme aufgrund von Nachfragen einzelner Stadträte. Ergänzungen dazu erfolgen durch Bürgermeister Carsten Hahn und Bauamtsleiter Patrick Goldschmidt.

**Beschluss 077/2026**

Der Technische Ausschuss schlägt dem Stadtrat vor, die außerplanmäßigen Mehraufwendungen für die erforderlichen Umbaumaßnahmen der Wasserversorgung im Waldbad in Höhe von ca. 235.000,00 Euro zu beschließen und ermächtigt die Verwaltung, die erforderlichen Aufträge zu beauftragen. Die Deckung der außerplanmäßigen Mehraufwendungen ist aus den Rücklagen des ordentlichen Ergebnisses gesichert.

| | |
|---|---|
| Planungskosten | 36.541,52 € netto |
| Kosten Umbau Sanitär/Heizung/Elektro | 97.700,00 € netto |
| Kosten Trockenbau-, Fliesen- und Malerarbeiten sowie WC-Kabinen und Brausetrennwände | 75.000,00 € netto |
| Kosten ungeplante Ausgaben wg. unbek. Bausubstanz | 25.000,00 € netto |

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

**<u>zu TOP 9 Einrichtung einer Baumschutzkommission</u>**

*Hierzu liegt den Stadträten die Vorlage 2026-134-I vor.*

Die Einrichtung einer Baumschutzkommission wurde aus den Reihen des Stadtrates in der Vergangenheit mehrfach gewünscht und angeregt. Bereits von 2004 bis 2009 beschäftigte sich eine Baumschutzkommission in Wilsdruff mit verschiedenen Aufgaben rund um den Schutz und den Erhalt von Gehölzen. Zu den damaligen Aufgaben der Baumschutzkommission gehörten insbesondere die Begutachtung von Gehölzen nach Erhalt weitergeleiteter Anträge sowie die anschließende Stellungnahme an die Stadtverwaltung. Seit 2020 beraten die Ortschaftsräte über die eingereichten Anträge in ihrem Zuständigkeitsbereich und geben dann ihre Stellungnahme an die Stadtverwaltung Wilsdruff ab. Darüber hinaus legen Sie bei Bedarf den Standort für die Ersatzpflanzungen auf kommunalen Grundstücken fest. Ziel der Wiedereinführung einer Baumschutzkommission ist es, fachliche und politische Sichtweisen miteinander zu verbinden, Entscheidungen über den Umgang mit Gehölzen transparent und nachvollziehbar zu gestalten und den Erhalt schützenswerter Bäume stärker zu berücksichtigen.

Die Baumschutzkommission soll aus insgesamt fünf Mitgliedern bestehen: drei Stadträten, einem Mitarbeiter der Verwaltung sowie einem sachkundigen Bürger. Durch diese Zusammensetzung sollen sowohl die kommunalpolitische Verantwortung als auch die fachliche und verwaltungsseitige Sichtweise in die Arbeit der Kommission einbezogen werden. Die Baumschutzkommission soll in Wilsdruff insbesondere die Begutachtung von Gehölzen übernehmen, zu entsprechenden Anträgen Stellung nehmen und die Stadtverwaltung bei Fragen des Baumschutzes beraten. Darüber hinaus kann sie dazu beitragen, mögliche Alternativen zu einer Fällung zu prüfen und bei notwendigen Fällungen geeignete Ersatzpflanzungen zu betrachten.

Bürgermeister Carsten Hahn teilt mit, dass das Thema einer Baumschutzkommission an ihn herangetragen worden ist. Er berichtet, dass verschiedene

Baumschutzkommissionen in Deutschland gemäß der Recherche tätig sind in unterschiedlichen Zusammensetzungen bezüglich Verwaltung, Räte, Fachpersonal. Als Ergebnis der Recherche ist die hier vorgeschlagene Baumschutzkommission für Wilsdruff entstanden, bestehend aus:

- 3 Stadträten
- 1 Mitarbeiter der Verwaltung und
- 1 sachkundigen Bürger.

Für die Ortsteile ist die Baumschutzkommission nicht erforderlich, weil diese Leistung durch die Ortschaftsräte abgedeckt wird.

Stadträtin Petra Schott schlägt für die Baumschutzkommission Wilsdruff eine personelle Verschiebung vor, wie folgt:

- 2 Stadträte
- 1 Mitarbeiter der Verwaltung und
- 2 sachkundige Bürger.

Dies nimmt Bürgermeister Carsten Hahn als Vorschlag auf.

Stadtrat Daniel Tamme fragt, ob es einen Turnusplan für die Baumschutzkommission geben wird. Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass man sich nach den eingehenden Anträgen zur Baumfällgenehmigung richten sollte. Die Verwaltung wird die Baumschutzkommission beteiligen und diese wird der Verwaltung nach ihrer Beurteilung eine Rückmeldung geben. Unabhängig davon kann die Baumschutzkommission sich auch andere Bäume ansehen und Hinweise an die Verwaltung geben. Von einem zu beschließenden Turnus rät Bürgermeister Carsten Hahn ab.

## zu TOP 10 Sonstiges

### 1. Gebäude im Parkstadion Wilsdruff (Duschbereiche, Eingangstür)

Stadträtin Sandra Mende fragt nach der baulichen Ursache, warum das Wasser in den Duschbereichen nicht ausreichend abläuft und in den WC-Bereich gelangt, wie ihr Eltern berichtet haben. Es wird angenommen, dass der Estrich nicht im erforderlichen Gefälle eingebaut worden ist.

Bürgermeister Carsten Hahn informiert, dass bezüglich Parkstadion viele Rückmeldungen in der Verwaltung ankamen. Die Duschbereiche sind – so wie viele bei anderen Sportanlagen – mit einem Gefälle hin zu einer Ablaufrinne konstruiert worden. Im übrigen Raumbereich ist bewusst kein Gefälle geplant worden. Besprochen wurde mit den Nutzern, dass mit den zur Verfügung stehenden Abziehern stehendes Wasser in Richtung Duschablauf geleitet werden soll. Baulich ausgeführt wurde wie geplant.
Anmerkung der Verwaltung: Aufgrund der Raumgeometrie ist eine andere Lösung baulich nicht möglich. Die Duschbereiche haben ein erforderliches Gefälle hin zur Abflussrinne von 1%. Das optimale Gefälle liegt bei 1 % bis 2 %. Ein zu planendes Gefälle in Sanitärbereichen ist von mehreren Faktoren abhängig wie z.B. erforderliche minimale Überdeckung der Fußbodenheizung als kritischer Faktor, die Nähe einer planen Türöffnung, Ermöglichung von schmalen Fugen mit hygienischen Vorteilen.

Stadträtin Sandra Mende informiert weiter, dass - gemäß den Berichten - die Eingangstür klemmen soll.

Bürgermeister Carsten Hahn antwortet, dass man sich das anschauen muss, möglicherweise sind Nachstellungen an der Tür erforderlich.
Anmerkung der Verwaltung: Zum Zeitpunkt der Protokollerstellung war die Eingangstür nachgestellt worden. Es ist zu beachten, dass noch Restleistungen nach Abnahme offen sind und diese zur Abstellung bereits aufgefordert wurden.

Bürgermeister Carsten Hahn informiert über weitere Themen bezüglich des Parkstadions, die mit dem Planungsbüro und den ausführenden Firmen bereits abgestimmt worden sind. Angezeigte Themen wie Pilzbefall im Rasenplatz konnten nach Prüfung nicht festgestellt werden.

Der Eröffnungstermin findet - wie geplant - vom 25.09.2026 bis 27.09.2026 statt.

Bürgermeister Carsten Hahn beendet 20:15 Uhr den öffentlichen Teil der Sitzung.

Wilsdruff, 29.09.2026

Carsten Hahn
Bürgermeister

Mario Gnannt
Stadtrat

Daniel Tamme
Stadtrat

Protokoll gefertigt: Sylvia Hartung

bestätigt:

Patrick Goldschmidt
Bauamtsleiter