

**Protokoll
der 33. Sitzung des Technischen Ausschusses
öffentlicher Teil**

am: 13.03.2024
im: Sitzungssaal im Rathaus
Beginn: 18:40 Uhr
Ende: 19:28 Uhr

Mitglieder des Gemeinderates: 10

Anwesend:

Vorsitzender

Herr Siegfried Zenker

Gemeinderäte

Herr Peter Arndt
Frau Cornelia Fiedler
Herr Matthias Franke
Herr Lutz Herklotz
Herr Daniel Kriesch
Herr Fritz Liebschner
Herr Andreas Overheu
Herr Michael Schatka
Herr Hans-Jürgen Stendal

Von der Gemeindeverwaltung

Herr Christoph Krzikalla
Herr Maximilian Busch
Frau Ulrike Clauß
Raphael Werner

Besucher: 4

1. Protokollkontrolle / Protokollbestätigung der Beratung des TA/32/2024 vom 31.01.2024

Das Protokoll der 32. Öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses vom 31.01.2024 wird in der vorliegenden Form bestätigt.

2. Informationen zu Voranfragen, Bauanträgen und sonstigen Verwaltungsvorgängen die im Zeitraum zwischen den Sitzungen TA/32/2024 am 31.01.2024 und TA/33/2024 am 13.03.2024 bearbeitet wurden

Der Technische Ausschuss verzichtet auf einen Sachvortrag zu diesem Tagesordnungspunkt. Es wurde festgelegt, dem Protokoll dieser Sitzung eine Auflistung der Vorgänge beizufügen:

1.

Neubau eines Einfamilienwohnhauses

hier: Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO

Standort: Blumenstraße, Flst.-Nr. 265/4

Die Bestätigung der Gemeinde für das Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO wird erteilt. Die Erschließung ist, vorbehaltlich, ab Juni 2024 gesichert.

2.

Errichtung eines Carports innerhalb der Gebäudefluchten

hier: Vorhaben der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO

Standort: Oftersheimer Straße 6, Flst.-Nr. 450/10

Die Bestätigung der Gemeinde für das Vorhaben in der Genehmigungsfreistellung nach § 62 SächsBO wird erteilt. Die Erschließung ist gesichert.

3.

Voranfrage: Neubau von 3 Einfamilienwohnhäusern

hier: 10. Verlängerung des Vorbescheides vom 16.02.2012, Az.: 1059-2009

Standort: Florian-Geyer-Weg, Flst.-Nr. 1690

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheides wird, unter Bezugnahme auf die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, erteilt.

4.

Voranfrage: Neubau Einfamilienwohnhaus mit Garage/Carport

hier: 5. Verlängerung des Vorbescheides vom 16.02.2017, Az.: 3912-2026

Standort: Nordstraße 4, Flst.-Nr. 2404/2 und 2405/4

Das gemeindliche Einvernehmen zur Verlängerung des Vorbescheides wird, unter Bezugnahme auf die Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 BauGB, erteilt.

3. Bauanträge

3.1. Antrag auf Baugenehmigung im Baugenehmigungsverfahren nach § 64 SächsBO zur Errichtung von 9 Mehrfamilienwohnhäusern mit 2 Tiefgaragen Standort: An den Obstwiesen, Flst.-Nr.: 200/3, 200/4, 201, 202 und 204 Vorlage: 0724/2024

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Baugenehmigung bzgl. der Errichtung von neun Mehrfamilienwohnhäusern i.V.m. zwei Tiefgaragen wird, unter Bezugnahme auf § 30 Abs. 1 BauGB, erteilt. Zudem stimmt die Gemeinde dem Vorhaben, im Rahmen der Stellungnahme nach § 69 Abs. 1 SächsBO, zu.

Begründung:

Das antragsgegenständliche Vorhaben ist i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB bauplanungsrechtlich zulässig. Die Errichtung der neun Mehrfamilienwohnhäusern und zwei Tiefgaragen entspricht den bauplanungs- und ordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Erschließung ist, unter Voraussetzung der Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen im Bereich der Blumenstraße, voraussichtlich ab Mai 2024 gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | keine |
| Beschlusnummer: | TA/458/2024 |

3.2. Antrag auf Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung einer Terrassenüberdachung mit Pultdach Standort: Gutenbergstraße 97, Flst.-Nr.: 1571/3 Vorlage: 0725/2024

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur beantragten Befreiung bzgl. der abweichenden Dachausbildung im Zuge der Errichtung einer Terrassenüberdachung (5,00 m x 3,00 m) wird, unter Bezugnahme auf § 31 Abs. 2 BauGB, wird erteilt.

Begründung:

Das antragsgegenständliche Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die beantragte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes berührt nicht die Grundzüge der Planung und ist städtebaulich vertretbar.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | keine |
| Beschlusnummer: | TA/459/2024 |

- 3.3. Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Verfahren nach § 63 SächsBO zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Gewächshaus und Swimmingpool
Standort: Sonnenleite 5, Flst.-Nr.: 2382/15
Vorlage: 0728/2024**

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage wird, unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BauGB i.V.m. dem Vorbescheid (Az. 02758-22-22 vom 22.05.2023), sowie in Bezug auf § 35 Abs. 2 BauGB für die Nebenanlagen im Außenbereich, erteilt.

Begründung:

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben wird im o.g. Vorbescheid, unter Bezugnahme auf die Nebenbestimmungen, definiert. Daraus hervorgehend fügt sich das geplante Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage hinsichtlich seiner Gebäudehöhe, Geschossigkeit, Grundflächengröße und Kubatur insgesamt in die Umgebungsbebauung ein. Die im Außenbereich zu errichtenden Anlagen sind i.S.d. § 35 Abs. 2 BauGB zulässig, weil diese in unmittelbarer Verbindung mit der zu errichtenden Wohnbebauung stehen und nicht gegen öffentliche Belange verstoßen. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | keine |
| Beschlusnummer: | TA/460/2024 |

4. Bauvoranfragen

4.1. Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO für die Errichtung von 2 Einfamilienwohnhäusern

Standort: Meißner Straße, Flst.-Nr.: 831/1

Vorlage: 0726/2024

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Voranfrage bezüglich der Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern wird, unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BauGB, erteilt.

Begründung:

Das beantragte Bauvorhaben ist als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Zulässig ist die Bebauung in Form von zwei freistehenden Einfamilienwohnhäusern. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit sowie die zulässige, zu überbauende Grundstücksfläche orientieren sich an der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügungsgebot). Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die faktische rückwärtige Baugrenze zwischen der Bestandbebauung Meißner Straße Nr. 53b, 53c und Nr. 49b eingehalten. Die Bauflucht des straßenbegleitenden Einfamilienwohnhauses orientiert sich am Bestand (Meißener Straße 51 – 53a). Dachform- und Dachneigung sind ebenfalls an der unmittelbaren Umgebung auszurichten. Die Firstrichtung soll sich an der bestehenden Bebauung, in erster Baureihe entlang der Meißner Straße, orientieren. Die Erschließung ist gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | keine |
| Beschlusnummer: | TA/0461/2024 |

4.2. Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO zum Neubau eines Wirtschaftsgebäudes für eine Imkerei - 30 Bienenvölker

Standort: Hohe Straße 5a, Flst.-Nr. 2569/1

Vorlage: 0727/2024

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zum Antrag auf Vorbescheid für die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes für eine Imkerei in Holzbauweise wird, unter Bezugnahme auf § 35 Abs. 2 BauGB, verweigert.

Begründung:

Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich, aus Sicht der Gemeinde, weder um ein privilegiertes noch um ein teilprivilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB.

Eine Landwirtschaft in Verbindung mit einer berufsmäßigen Imkerei i.S.d. § 201 BauGB wird nicht nachgewiesen. Demnach erfolgt die Beurteilung des Vorhabens nach § 35 Abs. 2 BauGB als sonstiges Vorhaben. Diese können im Einzelfall zugelassen werden, wenn deren Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Gemeinde ist dies bei dem vorliegenden Vorhaben nicht erfüllt. Die Errichtung des Wirtschaftsgebäudes steht, aufgrund der massiven kleinteiligen Zersiedlung des Grundstückes, einer flächensparenden und dem Außenbereich schonenden Nutzung i.S.d. § 35 Abs. 5 BauGB entgegen. Weiterhin widerspricht der antragsgegenständliche Lageplan nicht den tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten. Auf dem Flurstück 2569/1 befinden sich mehrere bauliche Nebenanlagen, welche nicht im Zuge der Antragstellung dargestellt werden. Die Erschließung ist nicht gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 6 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | 4 |
| Beschlusnummer: | TA/462/2024 |

Der Technische Ausschuss begrüßt, unabhängig vom vorliegenden Sachverhalt und der damit verbunden fehlenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit, die Bestrebungen des Antragstellers und befürwortet grundsätzlich die Ansiedlung von Imkereibetrieben, gewerblich oder hobbymäßig, im Gemeindegebiet.

**4.3. Antrag auf Vorbescheid nach § 75 SächsBO zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses
Standort: Weingartenstraße, Flurstück 2208/1
Vorlage: 0730/2024**

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur Voranfrage bezüglich der Errichtung eines Einfamilienwohnhauses wird, unter Bezugnahme auf § 34 Abs. 1 BauGB, grundsätzlich erteilt. Die gesicherte Erschließung ist in einem Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Begründung:

Das beantragte Bauvorhaben ist als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Zulässig ist die Bebauung in Form eines freistehenden Einfamilienwohnhauses. Art und Maß der baulichen Nutzung, die Geschossigkeit sowie die zulässige, zu überbauende Grundstücksfläche orientieren sich an der Eigenart der näheren Umgebung (Einfügings-gebot). Um das Ortsbild nicht zu beeinträchtigen, wird die faktische rückwärtige Baugrenze zwischen der Bestandbebauung Weingartenstraße Nr. 7 und 9 eingehalten. Dachform- und Dachneigung sind ebenfalls an der unmittelbaren Umgebung auszurichten. Die Firstrichtung soll sich an der bestehenden Bebauung im Zuge der Weingartenstraße orientieren. Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert.

Abstimmungsergebnis:

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Mitglieder des Gremiums: | 10 |
| Anwesende des Gremiums: | 10 |
| Ja-Stimmen: | 10 |
| Nein-Stimmen: | keine |
| Enthaltung: | keine |
| Beschlusnummer: | TA/463/2024 |

5. Hochbau - kommunale Baumaßnahmen / Berichterstattung zum Bautenstand / Planungsstand

Herr Zenker erteilt Herrn Werner das Wort, welcher die Sachstände der aktuell laufenden kommunalen Hochbaumaßnahmen präsentiert.

Im Rahmen der Umgestaltung des Bauhofareals erfolgt gegenwärtig die Realisierung des 1. Bauabschnittes, welcher das Sozialgebäude sowie der Ersatzneubau der Garagen umfasst. Dazugehörige bauseitige Vorleistungen wurden fristgerecht erbracht. Der Baubeginn des Los 1 - Abbrucharbeiten erfolgte planmäßig am 11. März 2024. Anschließend sollen die dazugehörigen Rohbauarbeiten (Los 3) erfolgen. Der Ausführungszeitraum des 1. Bauabschnittes erstreckt sich von März 2024 bis Jahresende. Ziel soll es sein, das Sozialgebäude und Ersatzneubau der Garage, vor Beginn der Winterdienstsaison, fertigzustellen. Die Bauhofmitarbeiter haben, Ende Februar, die für die geplante Bauzeit zur Verfügung gestellten, temporären Räumlichkeiten im Nebengebäude des Rathauses bezogen.

Seit Februar finden, für die Errichtung des Interims, vorbereitende Arbeiten im Hauptgebäude der Oberschule Weinböhl statt. Die Fachplanung erfolgt durch das Ingenieurbüro Klett. Es erfolgte eine Variantenuntersuchung zum Standort. Alle Gewerke werden in einem förmlichen Vergabeverfahren vergeben. Dem Vorhaben liegt eine engmaschige Terminkette zu Grunde, wobei die Arbeiten unter Berücksichtigung des Schulbetriebes stattfinden werden. Neben der Errichtung des eigentlichen Containerkomplexes (Interim) sind alle sicherheitstechnischen Anlagen aus dem Haupthaus zu verknüpfen. Im Zuge dessen findet die nachhaltige Ertüchtigung der Bestandanlagen im Hauptgebäude statt. Die Maßnahme setzt sich aus den Losen Tiefbau, Außenanlagen, Elektrotechnik (Elt), Kabelträgersysteme, Container, Sanitär und Metallbauarbeiten zusammen.

Abschließend klärt Herr Werner das Gremium bzgl. des Wasserschadens in der Nassuhalle auf. In den Gerätehülsen wurde Wasser festgestellt. Es erfolgte die umgehende Prüfung aller wasserführenden Systeme durch Wartungsfirmen und den Eigenbetrieb, um diese als Schadensursachen ausschließen zu können. Weiterhin erfolgte die Ermittlung des Grundwasserstandes und die Sondierung auf eventuell vorhandenes Schichtenwasser. Innerhalb des Bauwerks wurde weiterhin Wasser im Aufzugsschacht festgestellt. Nach gegenwärtiger Erkenntnis ist von einer flächigen Unterspülung des gesamten Hallenbodens auszugehen. Um der Schädigung durch das Wasser entgegen zu wirken wird dieses kontinuierlich durch den Bauhof und Hausmeister abgesaugt. Die Ermittlung der Schadensursache erfolgt durch ein Sachverständigenbüro der Versicherung.

Die Auswertung ist noch offen. Parallel dazu sind weitere Fachfirmen für die Sanierung involviert. Herr Werner betont außerdem, dass ggf. der gesamte Hallenfußboden ausgetauscht werden muss, wenn nicht umgehen gegengesteuert werden kann.

Der Technische Ausschuss nimmt die Umstände zu Kenntnis und bestätigt das Vorgehen der Verwaltung. Erst wenn endgültig festgestellt wird, um welche Art Wasser es sich handelt, kann ein weiteres Vorgehen definiert werden.

6. Tiefbau - kommunale Baumaßnahmen / Berichterstattung zum Bautenstand / Planungsstand

Herr Zenker erteilt Frau Clauß das Wort, welche die Sachstände der aktuell laufenden kommunalen Tiefbaumaßnahmen präsentiert.

Im Rahmen der Durchbindung Blumenstraße wurden die Rigolensysteme gesetzt sowie Tagwassereinläufe und Schleppleitungen verlegt. Die Trink- und Abwasserleitungen wurden ebenfalls fertiggestellt. Im Bereich der Fahrbahnquerungen wurden, auch durch die Telekom, Leerrohre verlegt und die dazugehörigen Elt-Leitungen eingezogen. Für die Öffentliche Beleuchtung im Bereich der Blumenstraße wurde der Kabeltiefbau sowie die Verlegung der Kabel durchgeführt. Borde und Rinnen wurden fast vollständig gesetzt.

Im Zuge des Gehwegausbaues an der K 8014 (Forststraße) wurden der Altbestand der Telekom in eine neue Lage gebracht und neue Leitungen sowie die Stromleitungen (Elt) verlegt. Die alten ÖB- und Freileitungsmasten wurden ausgebaut. Ein neuer Mast wurde gesetzt. Anfang April sollen weitere Masten für die Öffentliche Beleuchtung gesetzt werden. Es wurden Rigolen mit Schächten in einem Umfang von 90 m gesetzt. An die Rigolen wurde eine Entwässerungsrinne von 20 m angebunden. Zudem wurde ein Trinkwasserschacht in eine neue Lage gebracht.

7. Sonstiges

Der Technische Ausschuss informiert den Bürgermeister und die Verwaltung über bauliche Missstände, u.a. am Widerlager der Fußgängerbrücke an der Martinstraße. Hier wurde ein Riss in der Granitverblendung festgestellt. Weiterhin wird auf die lückenhafte Ausleuchtung durch die Öffentlichen Beleuchtung im Bereich der Grenzstraße zwischen Haus-Nr. 28 und 38 hingewiesen und um Verbesserung gebeten. Im Bereich der Alten Weinbergstraße, Höhe Rechtsanwaltsbüro hängt ein Teil der Freileitung herunter. Die Verwaltung wird sich umgehenden um die genannten Missstände kümmern und diese beseitigen, so Herr Krzikalla.

Gemeinderat Herr Franke fragt die Verwaltung bzgl. der kürzlich durchgeführten Rodungsarbeiten an der Marienstraße (ehem. Birkenwäldchen) an. Herr Busch klärt das Gremium darüber auf, dass diese Maßnahme vorab und schriftlich bei der Gemeindeverwaltung angekündigt wurde und im Rahmen der Regelungen der Gehölzschutzsatzung ohne Genehmigung innerhalb des Fällzeitraumes zulässig ist.

Gemeinderat Herr Liebschner erkundigt sich nach dem gegenwärtigen Arbeitstand des Glasfaserausbaues. Herr Krzikalla erläutert den Sachstand und bestätigt, dass dafür eine Übersicht vorliegt und stellt in Aussicht, dass die Arbeiten in ein paar Monaten abgeschlossen sein könnten.



Zenker
Bürgermeister

Gemeinderat
Franke



Maximilian Busch
Protokollabfassung

Gemeinderat
Fiedler