

Niederschrift über die am 18.11.2024 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Beginn:	18:00 Uhr	
Sitzungsort:	Ratssaal	
Vorsitzender:	Herr Bachmann	Bürgermeister
Schriftführerin:	Frau Stuckenbrock	Sekretärin Bauamt
Anwesende:	6 Stadträte	(sh. Anwesenheitsliste)
	2 Ortsvorsteher	(sh. Anwesenheitsliste)
	5 Sachkundige Einwohner	(sh. Anwesenheitsliste)
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Frau Petzold	Sach. Bau
Entschuldigt:	Herr Bauer (privat)	
	Herr Frank (privat)	
	Frau Habermann (privat)	

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Bachmann begrüßt alle Anwesenden zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses. Es ist keine Presse anwesend.

TOP2) Feststellung der ordnungsgemäßen Einladung, Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Die Einladung ging allen ordnungsgemäß zu. Die Anwesenheit ist der Anwesenheitsliste zu entnehmen. Die Beschlussfähigkeit kann festgestellt werden.

TOP3) Feststellung der Tagesordnung

Die Tagesordnung ging allen mit der Einladung zu. Es folgt die Abstimmung zur Bestätigung der heutigen Tagesordnung.

Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:
6+1	7	-	-

TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

Stadträtin Zisowsky und Stadtrat Wolf werden zur Protokollunterzeichnung der heutigen Sitzung benannt.

TOP5) Bestätigung des Protokolls vom 21.10.2024.

Liegt noch nicht vor.

TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Keine Anfragen.

TOP7) Bauanträge

Frau Petzold trägt die Bauanträge vor und präsentiert die dazugehörigen Pläne und Darstellungen am Bildschirm.

BA 123/2024 Erweiterung des Freizeitparks Plohn: Errichtung Fahrgeschäft „LIM Launch Water Power Splash“, Flst. Nr. 282,283,284,287, Gmkg. Grün, Rodewischer Straße

Der Freizeitpark Plohn plant die Erweiterung des Parkangebotes durch die Errichtung des Fahrgeschäftes LIM Launch Water Power Splash mit einer Bahnlänge von 535 m und einer Brutto Grundfläche von ca. 1052, 50 m². Für den Standort mit einem ähnlichen Fahrgeschäft mit dem Namen „Power Splash“, erfolgte 2023 ein Antrag auf Vorbescheid durch den Freizeitpark. Der Ausschuss hat hierüber in der Sitzung vom 27.02.2023 positiv entschieden. Im Vorbescheid durch das Landratsamt erfolgten folgende Hinweise und Auflagen:

Naturschutz: Die Einhaltung des Bauzeitraums außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit und die Einhaltung der Artenschutzbestimmung.

Immissionsschutz: Einhaltung der Immissionsrichtwerte, Beteiligung einer Schall-Immissionsprognose und es ist eine schalltechnische Untersuchung im Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um nachteilige Geräuschemissionen zu verhindern.

Wasserrecht: Ausschluss von schädlichen Veränderungen der Wassergüte des Teichs, Klärung der Entwässerung der neu entstehenden teil- und voll versiegelten Fläche. Die Einhaltung dieser Regelungen prüft das Landratsamt, so Frau Petzold.

Für den Freizeitpark besteht der B-Plan Nr. 14. Das Vorhaben befindet sich in den hierin ausgewiesenen Grünflächen. Dort sind Spielplätze und Fahrgeschäfte in der beantragten Form zulässig. Die Regelungen aus dem B-Plan würden insgesamt eingehalten werden. Es wurde außerdem ein Antrag auf Abweichung der Abstandsflächen zum Souvenirladen (Bestandsgebäude) beantragt. Diesem soll grundsätzlich zugestimmt werden, jedoch nur unter der Bedingung, dass eine Brandgefahr ausgeschlossen ist. Dies ist vom Landratsamt noch zu prüfen.

Frau Petzold zeigt noch ein Video in der Perspektive des Mitfahrenden.

Der Ortschaftsrat stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, hatte jedoch der Stadtverwaltung eine Stellungnahme bezüglich seiner Bedenken zur Lärmemission gesendet. Diese Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und unserer Stellungnahme für des Landratsamt beigefügt. Es wird die Zustimmung des Bauvorhabens unter Beachtung der Bedenken vorgeschlagen.

- Herr Weichold hatte zum Parkbesitzer und den Verantwortlichen Kontakt. Es soll sich um eine Magnetbahn handeln, welche nicht höher als 10 Meter werden soll.

Da es sonst keine Fragen oder Einwände gibt erfolgt die Abstimmung.

Beschluss: 123/2024:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Erweiterung des Freizeitparks Plohn: Errichtung Fahrgeschäft „LIM Launch Water Power Splash“, Flst. Nr. 282, 283,284, 287, Gmkg. Grün, Rodewischer Str.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 6+1	7	-	-	-

BA 143/2024 Umnutzung und Sanierung Mehrfamilienhaus für Seniorenwohnungen, Anbau Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengendorf, Hauptstraße

Der Bauherr plant eine Sanierung und den Umbau eines Mehrfamilienhauses. Zudem sollen zusätzlich Balkone und eine Dachgaube angebaut werden. Das Dachgeschoss wird ausgebaut und die ehemalige Gewerbeeinheit im Erdgeschoss entsprechend zu Wohnraum umgenutzt. Bereits Anfang 2023 stellte der Bauherr zum Gebäude einen ähnlichen Antrag, dieses Verfahren wurde jedoch eingestellt, da es durch den Bauherrn zurückgezogen wurde. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine

Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der FNP-Entwurf stellt das Flurstück als Mischgebiet dar. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zudem befindet sich das Vorhaben im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, die städtebauliche Eigenart des Gebiets wird nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist grundsätzlich gesichert.

Die Zufahrt kann erneut in der beantragten Form allerdings von uns nicht genehmigt werden. Diese würde an der S293 sowie im direkten Kreuzungsbereich der Poststraße und Berggasse liegen und über vorhandene öffentliche Parkplätze verlaufen. Zusätzlich wird hier im Landesamt für Straßenbau und Verkehr noch eine Stellungnahme erwartet. Die nötigen Stellplätze befinden sich auf einem anderen Flurstück (3/3), hierfür fehlt jedoch die Absicherung durch beispielsweise einer Baulasteintragung. Das Be- und Entladen ist jedoch im gesamten Bereich des Bauvorhabens möglich. Der Bauherr hat einen Antrag auf Abweichung gestellt, als Vorgabe müsste er die Seniorenwohnungen barrierefrei erbauen, jedoch ist es ihm nicht möglich einen Aufzug in das Treppenhaus einzubauen, hierzu wird das Landratsamt Stellung beziehen.

Das Vorhaben gilt ansonsten als allgemein zulässig. Hinsichtlich der Erhaltungssatzung stimmen wir dem Bauantrag zu, mit Ausnahme der Zufahrtssituation.

Da es keine weiteren Fragen gibt erfolgt die Abstimmung.

Beschluss: 143/2024:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Umnutzung und Sanierung Mehrfamilienhaus für Seniorenwohnungen, Anbau Dachgaube und Balkone, Flst. Nr. 176, Gmkg. Lengenfeld, Hauptstraße. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 6+1	7	-	-	-

BA 140/2024 Tektur: Neubau Einfamilienhaus, Flst. Nr. 59/2, Gmkg. Schönbrunn, Obere Dorfstr.

Ursprünglich wurde dem Bauantrag vom 05.07.2024 der Neubau eines Einfamilienhauses beantragt. Zu diesem Bauantrag liegt auch schon ein Baugenehmigungsbescheid vor. Die neuen Planunterlagen wurden nun nach den tatsächlichen baulichen Bedingungen und Gegebenheiten dem Landratsamt vorgelegt. Demnach sind folgende Änderungen zum ursprünglichen Bauantrag vorhanden:

- Standort der Wärmepumpe wurde angepasst
- die Dacheindeckung des Satteldachs wurde von Tonziegel auf Doppelstehfalz geändert
- Fluchtfenster im Obergeschoss wurde definiert

Die Fläche des Vorhabens kann nach wie vor dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass weiterhin eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Vorhaben fügt sich weiterhin nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein. Das Vorhaben ist allgemein zulässig und wird die Zustimmung zur Tektur vorgeschlagen.

Beschluss: 140/2024:				
Der Technische Ausschuss stimmt dem Tekturantrag Neubau Einfamilienhaus, Flst. Nr. 59/2, Gmkg. Schönbrunn, Obere Dorfstraße zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 6+1	6	-	-	-

TOP 8) Informationen

Frau Petzold informiert über die aus Fristgründen bereits in der laufenden Verwaltung behandelten Bauanträge.

- Umnutzung Wohnraum zu Geschäftsräumen, Flst. Nr. 925a, Gmkg. Lengenfeld, Treuenschke Str.

Die Bauherrin plant die Umnutzung von Wohnraum zu einem Geschäftsraum zum Verkauf von Näharbeiten (Kleidung/Dekoartikel). Als Verkaufsfläche sollen 23,83 m² genutzt werden. Der Kundeneingang soll separat über eine Treppe erfolgen. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der FNP-Entwurf stellt das Flurstück als allgemeines Wohngebiet dar. Nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Da die Näharbeiten darunterfallen, ist der Betrieb dort zulässig. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der Umgebung ein. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert. Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme der ZWAV und Feuerwehr gesichert. Das Vorhaben ist somit zulässig und wurde aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt. Eine positive Stellungnahme erfolgte am 07.11.2024.

- Bürgermeister Bachmann spricht an, dass die Parkplatzsituation hier noch geklärt werden müsste.

- Neubau Einfamilienhaus mit Garage, Flst. Nr. 11/4, Gmkg. Abhorn, Rodewischer Str.

Der Bauherr plant die Errichtung eines eingeschossigen Einfamilienhauses mit Garagen in Poroton-Mauerwerkbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 310 m². Das Dach hat eine Neigung von ca. 22° und als Dachhaut sollen Tondachsteine verwendet werden. Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der FNP-Entwurf stellt das Flurstück als allgemeines Wohngebiet dar. Das Vorhaben liegt im Bereich der Ergänzungssatzung „Rodewischer Straße“ OT Abhorn vom 26.06.2024 nach §34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB und es entspricht der Festsetzungen dieser Satzung. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein. Die Abwasserbeseitigung soll über eine vollbiologische KKA mit Sickeranlage erfolgen. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme der Feuerwehr Lengenfeld vom 07.11.2024 unter Vorbehalt der geplanten Zisterne gesichert. Der Ortschaftsrat hatte Bedenken hinsichtlich des Abstandes der Garage zum Nachbargrundstück. Jedoch sind für diese Garage, laut § 6 Abs. 8 S. 1 Nr. 1 SächsBo, keine Abstandsflächen notwendig, somit wurden alle Anforderungen eingehalten.

Das Vorhaben wurde aus Fristgründen als Angelegenheit der laufenden Verwaltung behandelt- eine positive Stellungnahme erfolgte am 07.11.2024.

- Herr Weichold spricht noch einmal seine Bedenken hinsichtlich der Löschwasserversorgung im Falle eines Brandes aus.

- Herr Bachmann sagt, dies muss dann die Bauaufsichtsbehörde entscheiden.

TOP 9) Information durch den Bürgermeister

Herr Bachmann informiert darüber, dass die Abnahme des ersten Bauabschnittes zur Sanierung im Stadtbad erfolgte. Als nächste möchte man einen Termin mit dem Planer machen, um über den weiteren Werdegang zu sprechen.

Am Tischendorfplatz wurden die Netzanschlussarbeiten abgeschlossen. Des Weiteren werden noch Restarbeiten im Elektrobereich (Schalt- und Sicherungskästen) durchgeführt, so Herr Bachmann.

TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner

- Herr Rockstroh findet die Arbeiten im Stadtbad Lengenfeld sehr gelungen. Allerdings merkt er auch an, dass die Holzbalken im Bereich der Umkleidekabinen sehr marode wäre. Herr Bachmann bedankt sich für den Hinweis.
- Ortsvorsteher Weichold bedankt sich für die Rückmeldung beim Anwenden des Schadensmelders. Des Weiteren möchte er wissen, warum bei den Bauanträgen (Freizeitpark Plohn) nicht von Beginn an eine Schallschutzprognose vorhanden ist. Diese würde immer erst nachgereicht. Dies wäre abhängig von den Bauherren, so Herr Bachmann.
- Frau Zisowsky erinnert noch einmal an ihre Bitte eines eventuellen Provisoriums zwecks der ausgefallenen Straßenbeleuchtung im Bushaltestellenbereich im Ortsteil Irfersgrün. Im Sinne der Kinder sollte hier doch umgehend gehandelt werden. Herr Brandt hat sich mit dem zuständigen Elektriker in Verbindung gesetzt. Es würden noch Leuchtmittel fehlen.
- Herr Devantier möchte wissen ob die Straße von Plohn in Richtung Röthenbach gebaut werden soll. Herr Weichold weiß wohl, dass auf Jahresende die Ausschreibung dafür rausgehen soll und ein Baubeginn im Frühjahr 2025 ansteht.
- Frau Zisowsky möchte noch wissen, ob der Stromkasten am Pyramidenplatz schon funktioniert. Dies wäre der Fall, so Bauamtsleiter Brandt.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:46 Uhr.

Lengenfeld, 18.11.2024

.....
 Herr Bachmann
 Bürgermeister

.....
 Frau Stuckenbrock
 Schriftführerin

.....
 Frau Zisowsky
 Stadträtin

.....
 Herr Wolf
 Stadtrat