

Protokoll zur 109. Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Großpösna am 25.11.2019

Teilnehmer: siehe Anwesenheitsliste

Tagesordnung

1. Protokollarische Festlegungen
2. Vorstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“
3. Vorberatung zur Aufstellung eines Waldwegekonzepts „Neues Oberholz“
4. Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Hauptstraße 35 (Umnutzung ehemalige Schmiede)
5. Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Fuchshainer Straße 12a (Einfamilienhaus)
6. Beschluss zum Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Grenzweg 9a (Einfamilienhaus)
7. Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Am Westufer 3 (Heizöltankanlage)
8. Beschluss zum Bebauungsplan „Waldsteinberg“ der Stadt Brandis
9. Beschluss zum Bebauungsplan „Nachtigallenweg“ der Stadt Brandis
10. Beschluss einer überplanmäßigen Ausgabe für die Baumaßnahme Straßenbau Mühlweg
11. Vorberatung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Ortsmitte Störmthal / Gemarkungen Störmthal und Rödgen
12. Allgemeine Informationen
13. Sonstiges

TOP 1: Protokollarische Festlegungen

Die Sitzung ist öffentlich. Die Anwesenden werden von der Bürgermeisterin begrüßt. Die Einladung war allen rechtzeitig zugegangen. Der TA ist beschlussfähig. Die Tagesordnung wird bestätigt. Das Protokoll wird von den Gemeinderäten Fröhlich und Keyselt gegengezeichnet. Der TOP 11 soll als TOP 3 vorgezogen werden.

TOP 2: Vorstellung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“

Herr Wiederanders leitet kurz ein und verweist auf den Bearbeitungsstand, der in der letzten Sitzung dargestellt worden ist. Hinsichtlich Erschließung wurde die Problematik der Anbindung an die Grimmaische Straße durch eine Verschiebung dieser Richtung Osten gelöst.

Frau Senftleben erläutert i. W. die Ergebnisse der geführten Abstimmungen. Mit dem Landratsamt (Straßenverkehrsamt), Polizei und Straßenmeisterei wurde festgelegt, dass der Knoten der Einmündung von der Grimmaischen Straße ca. 8-10 m in Richtung Osten verschoben wird. Dadurch müssen die dortigen Baufelder geändert werden. Die Grimmaische Straße erhält eine verkürzte Linksabbiegespur, die Fahrbahn der Einmündung (Planstraße 1) soll auf 6 m aufgeweitet werden. Die Planungen zum Lärmschutz gehen nun wieder von einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h in der Pflaumenallee aus. Im Lärmpegelbereich IV (Kreuzungsbereiche an Grimmaischer Straße und gegenüber dem PösnaPark) werden passive Schallschutzmaßnahmen (entsprechende Fenster) festgesetzt. An der Sepp-Versch-straße sind Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite im Gebäude zu orientieren. Die Straßen im Plangebiet haben verschiedene Funktionen und daraus resultierend auch unterschiedliche Ausbaubreiten, z. T. auch verkehrsberuhigte Bereiche. Hinsichtlich Pkw-Stellplätzen soll festgesetzt werden, dass bei Wohneinheiten unter 60 m² ein Stellplatz ausreichend ist, ansonsten 2.

Fr. Dr. Lantsch: Die Straßengrundstücke der zentral durchs Gebiet führenden Straße sind nun 50 cm breiter. Die Breiten sollen für jede Straße genau definiert werden.

Herr Potel befürwortet die Festsetzung von einem Stellplatz bei WE < 60 m².

Hr. Keyselt: keine weiteren öffentlichen Grünflächen.

Der Fußweg an der Einmündung ist nach Meinung von Herrn Ludwig zu schmal geplant (1,50 m). er wird nun 1,80 m breit.

Herr Borisch und Herr Ludwig sind der Meinung, dass 60 m² für die WE, für die nur ein Stellplatz nachzuweisen ist, zu groß ist.

Frau Dr. Lantsch schlägt vor nur einen Stellplatz bei Einraumwohnungen mit maximal 50 m² und auch bei den Seniorenbungalows festzusetzen.

Frau Senftleben stellt die Auswirkungen so dar, dass die Gemeinde für eigene Wohnungen auch mehr Stellplätze nachweisen muss und sich somit ggf. selbst einschränken würde.

Es wird abgestimmt: Für eine Größe der Wohneinheit von 60 m², für die nur 1 Stellplatz nachzuweisen ist, stimmen 4 Gemeinderäte, für 50 m² stimmen 2 Gemeinderäte.

Die Höhe der Einfriedungen soll auf 1 m (zu öffentlichen Flächen) bzw. 1,50 m begrenzt werden.

Herr Potel findet eine fußläufige Querverbindung im südlichen Bereich des Plangebietes wünschenswert. Die derzeitige Planungssituation bzw. Möglichkeiten werden erläutert, ggf. kann

Protokoll zur 109. Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Großpösna am 25.11.2019

später ein Fußweg von der Ampelkreuzung entlang der Grimmaischen Straße bis zur Einmündung ins Plangebiet gebaut werden. Die jetzige Planung (ohne Verbindung) wird von Herrn Potel als nicht optimal angesehen.

TOP 3 (11): Vorberatung zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Ortsmitte Störmthal / Gemarkungen Störmthal und Rödgen

Fr. Dr. Lantzsch erinnert an die Gemeinderatssitzung und den Bearbeitungsstand in der letzten Woche.

Hr. Wiederanders: Die Festsetzung des Schlossareals als allgemeines Wohngebiet war schon mehrmals mit Herrn Kolbe diskutiert worden. Der Gebäudebestand und die Baugenehmigung sind berücksichtigt. Die geplante Festsetzung als WA mit den Nutzungen entsprechend der Baugenehmigung ist im Vorfeld mit LRA und Landesdirektion abgestimmt worden.

Herr Neumann verweist auf den Flächennutzungsplan, in dem dort Dorfgebiet ausgewiesen ist. Der FNP müsste angepasst werden. In der Historie zeigt sich, dass schon immer im Schloss gewohnt wurde. Im Vorentwurf (Strukturplan) ist ein Wohngebiet im Bestand ausgewiesen. Bis April 2019 (Arbeitsstand) war Sondergebiet vorgesehen. Eine rechtliche Prüfung ergab, dass allgemeines Wohngebiet festzusetzen rechtssicherer ist und der Baugenehmigung entspricht.

Herr Dr. Frost erläutert die Schalluntersuchungen. Es wurden 4 Nachweise erbracht. Es ist lärmtechnisch nicht relevant, wie das Gebiet eingestuft/festgesetzt ist, entscheidend ist der Schutzstatus nachts (nach 22 Uhr).

Hr. Potel: Zum Zeitpunkt der Baugenehmigung war der Bereich unbeplant?

Hr. Füßer: Die Baugenehmigung wurde nach § 34 BauGB erteilt. Der Bereich wurde als Dorfgebiet, s. auch FNP, bewertet. Hier gelten geringere Schutzbestimmungen hinsichtlich Lärm in der Nacht.

Fr. Dr. Lantzsch: Die geplanten Nutzungen im Schloss sollten ermöglicht werden.

Hr. Füßer: Konkrete Regelungen sind wichtig (Festsetzungen). Grundlage hierfür bildet die Baunutzungsverordnung. Zu prüfen ist die Übereinstimmung mit der umgebenden Bebauung. Die Festsetzung als Sondergebiet ist nicht zielführend und außerdem risikobehaftet. Sondergebiete werden ausgewiesen, wenn eine wesentliche Unterscheidung der zulässigen Nutzung(en) zum umliegenden Wohngebiet besteht. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO können im Bebauungsplan nähere Bestimmungen über Zulässigkeit festgesetzt werden, was hier ganz gezielt genutzt wird. So sind die genehmigten Nutzungen (aus der Baugenehmigung) und insbesondere die Schall-Untersuchungen in die Festsetzungen eingeflossen.

Hr. Potel: Kann möglicherweise der Sportplatz den Nutzungen im Schloss (insbesondere wohnen) schaden?

Hr. Füßer: Der Sportplatzbetrieb muss im Rahmen bleiben (4 Stunden Ligabetrieb).

Hr. Dr. Frost: Immissionschutzrechtlich ist die tatsächliche Nutzung entscheidend.

Hr. Potel: Gibt es diesbezüglich Schwellenwerte und ist bedeutend, welche Liga gespielt wird?

Hr. Dr. Frost: Die Immissionswerte müssten errechnet werden. Sie sind abhängig von der Anzahl der Spielfelder, der Zuschauer, der Spiele etc.

Hr. Kolbe: Die Baugenehmigung wurde auf Basis des im FNP ausgewiesenen Dorfgebietes erteilt. Im Dorfgebiet sind höhere Lärmimmissionen möglich. Auch wenn im Vorentwurf Wohngebiet ausgewiesen war, so ist danach ein Sondergebiet (Kultur) festgelegt worden. Gewohnt hat im Schloss nie jemand. Die vermeintliche Rechtssicherheit durch Festsetzung von allg. Wohngebiet ist sehr subjektiv betrachtet, nämlich für den Investor. Was ist eine nicht störende Kulturveranstaltung? Fordert die Festsetzung als Sondergebiet.

Hr. Dr. Frost: Bei der Frage, was schalltechnisch im Schloss möglich ist, ist es gleich, ob Sondergebiet oder allg. Wohngebiet festgesetzt ist.

Herr Füßer bestätigt, es kommt ausschließlich auf die Festsetzungen an, was zulässig ist, egal ob SO oder WA. Grundlagen hierfür sind die bundesweiten Rechtsgrundlagen.

Herr Dr. Fröhlich fasst zusammen und kann keinen Nachteil für Herrn Kolbe bzw. die Schlossnutzung erkennen.

Herr Ludwig plädiert dafür, nicht mit dem Entwurf in den Gemeinderat zu gehen, solange so kontroverse Ansichten bestehen, auch wenn alle Argumente dargelegt worden sind.

Herr Potel erkennt ebenfalls keinen Nachteil für Herrn Kolbe, allerdings müssten nicht störende Kulturveranstaltungen genauer definiert werden.

Hr. Füßer: Die nicht störenden Kulturveranstaltungen sind analog zu störendem / nicht störendem Gewerbe zusehen. Außerdem erläutert der Klammerzusatz der Festsetzung diese näher.

Hr. Wiederanders abschließend: Der öffentliche Parkplatz ist ein Vorteil für Veranstaltungen im Schloss, da somit ausreichend Parkplätze in der Nähe vorhanden sind.

Protokoll zur 109. Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Großpösna am 25.11.2019

Es wird noch einmal eine Abstimmung unter den Beteiligten geben.

TOP 4 (3): Vorberatung zur Aufstellung eines Waldwegekonzepts „Neues Oberholz“

Fr. Dr. Lantzsch: Der Wald wächst heran. Es soll ein Bewirtschaftungsplan mit dem Sachsenforst aufgestellt werden. Für die Bewirtschaftung sind Wege (befestigte, Rückegassen) erforderlich. Auch die LMBV plant im Zuge ihrer Grundsanierungsverpflichtung Wege. Es gibt bereits ein Waldwegekonzept (vom Forst erarbeitet). Ziel ist es „doppelten Wegebau“ zu verhindern. Das Konzept soll die Schnittmenge der Bedarfe aus Forst, Wandern und LMBV abbilden.

TOP 5 (4): Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Hauptstraße 35 (Umnutzung ehemalige Schmiede)

Hr. Wiederanders: Dem ursprünglichen Bauantrag wurde in der Sitzung am 01.04.2019 wegen Nichteinfügens der überdimensionalen Gauben in das Bild des Ortskerns und somit wegen Beeinträchtigung des Ortsbildes und auch des Umgebungsschutzes der Kirche nicht zugestimmt. Im Ergebnis eines Ortstermins mit dem Bauaufsichtsamt wurde eine Tekturplanung vorgelegt, in der die Dominanz der Gauben durch Verkleinerung, optische Trennung der Ansichtsflächen und eine durchgehende Traufe auf der Ostseite des Gebäudes abgemildert wird. Auf dem Grundstück sind nun 4 Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Die Stellungnahme des AZV Parthe zur abwasserseitigen Erschließung liegt vor. Danach ist der Lageplan um die neu zu errichtenden und alle im Bestand vorhandenen Grundstücksentwässerungsanlagen zu ergänzen. Insofern kann die Zustimmung nur vorbehaltlich der späteren Bestätigung durch den AZV Parthe hinsichtlich der gesicherten abwasserseitigen Erschließung erfolgen.

Herr Potel hält die Tekturplanung für zustimmungswürdig:

TA-2019-49

Der Bauantrag für das Grundstück Hauptstraße 34 wird - vorbehaltlich der nachträglichen Bestätigung des AZV Parthe hinsichtlich der gesicherten abwasserseitigen Erschließung - befürwortet.

8 JA-Stimmen

0 NEIN-Stimmen

0 Enthaltungen

TOP 6 (5): Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Fuchshainer Straße 12a (Einfamilienhaus)

Herr Wiederanders erläutert die Lage und die Situation auf dem Grundstück. Das geplante Wohnhaus im Bungalowstil ist auf dem südlichen Teil des Grundstücks so platziert, dass eine fiktive südliche Baugrenze eingehalten wird. Infolgedessen reicht der Platz auf dem neuen Baugrundstück allerdings nur noch für einen Pkw-Stellplatz aus. Ein geforderter zweiter Stellplatz müsse beispielsweise auf dem nördlichen Flurstücksteil errichtet und rechtlich gesichert werden. Der AZV Parthe hat die gesicherte abwasserseitige Erschließung bestätigt. Die Leipziger Wasserwerke haben im Hinblick auf das abgeteilte Flurstück die trinkwasserseitige Erschließung nicht bestätigt, da die Leitungsrechte erst noch grunddienstlich gesichert werden müssten. Derzeit ist jedoch bodenrechtlich von einem Flurstück auszugehen.

Der vordere Grundstücksteil ist sehr schmal und hinsichtlich GRZ (nach einer Teilung) grenzwertig.

TA-2019-50

Der Bauantrag für das Grundstück Fuchshainer Straße 12a wird – mit der Bemerkung, die genannten Randbedingungen bei einer Teilung zu regeln - befürwortet.

7 JA-Stimmen

0 NEIN-Stimmen

1 Enthaltung

TOP 7 (6): Beschluss zum Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Grenzweg 9a (Einfamilienhaus)

Herr Wiederanders erläutert die Lage des Baugrundstücks. Für die Errichtung eines Einfamilienhauses im Bungalowstil in zweiter Reihe zum Grenzweg ist ein Vorbescheid beantragt worden. Vorbehaltlich der gesicherten Erschließung wird nach der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens gefragt.

Herr Potel sieht den Rettungsweg für die Feuerwehr mit der schmalen Zufahrt auf dem Grundstück kritisch.

Es wird vorgeschlagen, eine Feuerwehrebefahrung zu organisieren und den Antrag auf die nächste Sitzung zu verschieben. Dazu wurde folgendermaßen abgestimmt:

8 JA-Stimmen

0 NEIN-Stimmen

0 Enthaltungen

Protokoll zur 109. Sitzung des Technischen Ausschusses der Gemeinde Großpösna am 25.11.2019

TOP 8 (7): Beschluss zum Bauantrag für das Grundstück Am Westufer 3 (Heizöltankanlage)

Herr Wiederanders erläutert das Vorhaben der WEV.

TA-2019-52

Der Bauantrag für das Grundstück Am Westufer 3 wird befürwortet.

8 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 0 Enthaltungen

TOP 9 (8): Beschluss zum Bebauungsplan „Waldsteinberg“ der Stadt Brandis

Herr Wiederanders erläutert den Inhalt der Teiländerung des Bebauungsplans. Die Belange der Gemeinde Großpösna sind nicht betroffen.

TA-2019-53

Der Entwurf zur Teiländerung des Bebauungsplans "Waldsteinberg" der Stadt Brandis wird befürwortet.

8 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 0 Enthaltungen

TOP 10 (9): Beschluss zum Bebauungsplan „Nachtigallenweg“ der Stadt Brandis

Herr Wiederanders erläutert die Lage des knapp 4 ha großen Plangebiets. Es sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung an den Straßen Nachtigallen- und Rotkelchenweg bzw. für eine dauerhafte Wohnnutzung der vorhandenen Bebauung geschaffen werden. Auf Flächen, die nicht ausreichend für eine Wohnnutzung erschlossen sind, sollen die zulässigen Nutzungen im Wochenendhausgebiet klargestellt werden. Die Belange der Gemeinde Großpösna sind nicht betroffen.

TA-2019-54

Der Entwurf zum Bebauungsplan „Nachtigallenweg“ der Stadt Brandis wird befürwortet.

8 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 0 Enthaltungen

TOP 11 (10): Beschluss einer überplanmäßigen Ausgabe für die Baumaßnahme Straßenbau Mühlweg

Fr. Dr. Lantzsch: Die Beschlussvorlage ist falsch, der Beschluss kann so nicht vollzogen werden, da gemäß Hauptsatzung der TA überplanmäßigen Aufwendungen nur bis 30 TEUR zustimmen kann. In der letzten Sitzung ist die Wendeanlage vorgestellt und auch befürwortet worden. Der Beschluss zu überplanmäßigen Aufwendungen i. H. v. 30 TEUR müsste gefasst werden, da der Straßenbau nicht unterbrochen werden sollte (evtl. Winter steht bevor) und der Nachtrag für die Wendeanlage im Vergabeausschuss unter dem Vorbehalt des nachträglichen Finanzierungsbeschlusses des TA bereits bestätigt worden ist. Für den Gemeinderat sollen die (Gesamt-)Kosten noch einmal „aufgearbeitet“ werden.

TA-2019-55

Überplanmäßigen Auszahlungen in Höhe von 30.000 € für die Baumaßnahme Straßenbau Mühlweg wird zugestimmt.

7 JA-Stimmen 0 NEIN-Stimmen 1 Enthaltung

TOP 12: Allgemeine Informationen

Fr. Dr. Lantzsch: Die nächste Gemeinderatssitzung findet am 16.12.2019, 18 Uhr, statt. Es soll ein Bebauungsplan (Auslegungsbeschluss) auf die Tagesordnung. Welcher es sein wird, ergibt sich aus den Abstimmungen mit den Investoren und deren Zuarbeit.

TOP 13: Sonstiges

entfällt.



Dr. Gabriela Lantzsch
Bürgermeisterin



Fröhlich
Gemeinderat



Keyselt
Gemeinderat



Schneider
Protokoll

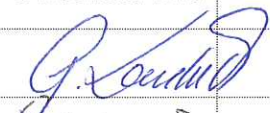
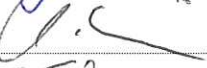







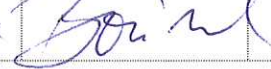
Anwesenheitsliste zur 109. Sitzung des Technischen
Ausschusses Großpösna

Datum: 25.11.2019

Ort: Ratssaal, Im Rittergut 1

Sitzungsbeginn: 19.00 Uhr

Sitzungsende: 21.40 Uhr

Name	Vorname	Unterschrift	Abwesenheits- vermerk	anwesend	
				ab TOP	bis TOP
Dr. Lantzsch	Gabriela				
Borisch	Christoph				
Dr. Fröhlich	Thomas				
Kanthack	Rainer				
Keyselt	Bernd				
Ludwig	Jens				
Potel	Matthias				
Vialon	Matthias				
Lägel	Michael				
Borisch	Peter				

Schriftführer: Herr Schneider

Verwaltung: Herr Wiederanders

Gäste: Hr. Kappis, Fr. Sumpfleben (zu TOP 2)

Hr. Roh, Hr. Huppert, Hr. Kolbe, Hr. Neumann,
Hr. Dr. Frost (zu TOP 11)

Hr. u. Fr. Wolf