



Protokoll

zur Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: 16.04.2026

Beginn: 16:30 Uhr bis 18:45 Uhr

Ort: Rathaus, Sitzungszimmer (Zimmer 204)

Teilnehmer:

Vorsitzender:

Bürgermeister Stefan Feustel

Ausschussmitglieder:

Uwe Eißmann, Dietmar Kallweit, Sabine Kallweit, Christian Küttler, Matthias Metzling, Christopher Neef (Vertretung für Toni Reißmann), Danny Schwalbe, Ronny Wild

Entschuldigt fehlen:

Toni Reißmann

Weiterhin waren anwesend:

Thomas Bigl (FBL 30), Anja Graichen (FBL 20), Manuela Göckeritz (FBL 10), Ann-Kathrin Wolf (FB 10/Protokollführerin), Uta Vorsatz (FB 30), Thomas Langhof, Susann Frölich, Christian Paschen, Mirko Fritzsich, Chiara Windisch (FB 10)

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

1. Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Bestätigung der Protokolle der Sitzungen vom 05.02.2026 und 12.03.2026
3. Bauantrag für die Errichtung von Balkonen am MFH der WGWH in er Rosa-Luxemburg-Str. 6, Fl.St. 165/1, Gemarkung Wilkau
4. Ergänzungssatzung Flurstück 375/1 Gemarkung Culitzsch – Vorstellung Abwägung
6. Informationen des Bürgermeisters

Nichtöffentlicher Teil

7. Informationen des Bürgermeisters

Öffentlicher Teil

zu 1 Eröffnung der Sitzung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Der Bürgermeister eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Einschließlich Bürgermeister sind 9 Mitglieder des Technischen Ausschusses anwesend. Es gibt keine Einwände. Sie wird einstimmig bestätigt. Für die Unterzeichnung des Protokolls werden Frau Kallweit und Herr Neef festgelegt.

zu 2 Bestätigung der Protokolle der Sitzungen vom 05.02.2026 und 12.03.2026

Anfragen von Herrn Wild zum Denkmal Culitzsch und zur Ersatzbeschaffung MTW werden bei den Informationen bzw. später im nicht öffentlichen Teil beantwortet.

Zum Protokoll vom 05.02.2026 gibt es keine Anfragen und Einwände. Es wird einstimmig von den Ausschussmitgliedern bestätigt.

Zum Sitzungsprotokoll vom 12.03.2026 erklärt der Vorsitzende zur Anfrage von Herrn Metzger, dass die Baugenehmigung von Casa & Innova im Technischen Ausschuss vom 14.09.2023 mehrheitlich beschlossen wurde. Es gibt also eine Baugenehmigung, dieser Punkt muss korrigiert werden.

Das Protokoll vom 12.03.2026 wird von den Ausschussmitgliedern bestätigt. Anfragen von Herrn Kallweit, Herrn Küttler und Herrn Wild werden bei den Informationen beantwortet.

Es gibt keine weiteren Anfragen und keine Einwände.

zu 3 Bauantrag für die Errichtung von Balkonen am MFH der WGWH in der Rosa-Luxemburg-Str 6, Fl.St. 165/1, Gemarkung Wilkau

Der Antragsteller beabsichtigt in Wilkau-Haßlau auf dem Flurstück 165/1 der Gemarkung Wilkau die Errichtung von Balkonen an einem Mehrfamilienhaus durchzuführen. Hierfür wurde auf Grundlage der SächsBO § 68 ein Bauantrag im vereinfachten Verfahren gestellt.

Das Vorhaben liegt bauordnungsrechtlich im Innenbereich der Stadt Wilkau-Haßlau und befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes. In diesem Bereich des Stadtgebietes vorherrschende Bebauung besteht aus Ein- und Mehrfamilienwohnhäusern.

Bei dem geplanten Bauvorhaben sollen, neben der Sanierung des Gebäudes, auf der Gebäudenordseite Balkone nachgerüstet werden. Hierfür soll eine Stahl-/ Aluminiumkonstruktion zum Einsatz kommen. Weiterhin ist auf der westlichen Gebäudeseite die Errichtung einer Terrasse geplant.

Eine Änderung der Gebäudenutzung erfolgt durch die Baumaßnahme nicht. Die Abstandsflächen liegen ebenfalls im Bereich der Gebäudeabstandsflächen auf dem Grundstück. Städteplanerische und bauordnungsrechtliche Belange werden durch die Anbauten nicht berührt und führen im Gegenteil zu einer Verbesserung der Gebäudenutzung und Attraktivität.

Die Erschließung ist weiterhin gesichert bzw. wird durch die Anbauten nicht beeinflusst.

Die erforderliche Löschwasserversorgung am Standort ist über das Hydrantennetz der Wasserwerke Zwickau und einer offenen Löschwasserentnahmestelle gesichert und wird, gemäß der Stellungnahme der Brandschutzdienststelle 19.03.26, als ausreichend betrachtet.

Stadtrat Wild: fragt an, ob das in Rede stehende Gebäude bereits leer steht.
Der Vorsitzende: bejaht die Frage.

Vorschlag Protokollbeschluss:

Der Technische Ausschuss der Stadt Wilkau-Haßlau stimmt dem Bauantrag „*Errichtung von Balkonen an einem Mehrfamilienhaus*“ auf dem Flurstück 165/1 der Gemarkung Wilkau gemäß den vorgelegten Unterlagen vom 06.02.2026 zu.

Abstimmergebnis:

Ja-Stimmen:	9
Nein-Stimmen:	-
Enthaltung:	-

zu 4 Ergänzungssatzung Flurstück 375/1 Gemarkung Culitzsch – Vorstellung Abwägung

Einführung

In der öffentlichen Sitzung am 22.05.2025 hat der Stadtrat mit BV/011/2025 die Einleitung eines Verfahrens für die Aufstellung einer Ergänzungs- bzw. Einbeziehungssatzung für das Flurstück 375/1 Gemarkung Culitzsch beschlossen (Aufstellungsbeschluss).

Ziel ist die Einbeziehung einer einzelnen unbebauten Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil und damit verbunden die Schaffung von Baurecht.

In der öffentlichen Sitzung am 27.11.2025 hat der Stadtrat mit BV/032/2025 die Auslegung der Entwurfsunterlage für diese Satzung beschlossen (Auslegungsbeschluss), damit verbunden ist die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Diese wurden mit Schreiben vom 02.12.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die öffentliche Auslegung der Unterlagen erfolgte vom 12.12.2025 bis 30.01.2026 – die ungewöhnlich lange Frist wurde aufgrund der Weihnachtsfeiertage und des Jahreswechsels bewusst gesetzt.

Der Vorsitzende übergibt das Wort an Herrn Bigl.

Zur Erinnerung

Die vorliegende Planzeichnung verdeutlicht nochmals das Vorhaben, das auch Gegenstand der Satzung ist: Geltungsbereich der Satzung umfasst 17.633 Quadratmeter, das Baufeld umfasst ca. 1.643 Quadratmeter, davon entfallen ca. 200 Quadratmeter auf die Grundfläche des Hauses, die übrige Fläche ist für die Errichtung von Nebenanlagen angedacht.

Außerhalb des Baufensters sind Nebenanlagen mit einer maximalen Grundfläche bis zu 100 Quadratmeter zulässig.

Für die Zufahrt sind ca. 410 Quadratmeter notwendig, die restlichen Flächen bleiben einer extensiv gepflegten Parkanlage sowie kleinräumig Hecken- und Gehölzpflanzungen vorbehalten.

Abwägung

In der Ihnen vorliegenden Tabelle sind alle Beteiligten, die eine Stellungnahme abgegeben haben, unter einer Ordnungsnummer aufgeführt, weiterhin sind das Datum der jeweiligen Stellungnahme sowie die Anregungen und Bedenken aufgeführt. In der letzten Spalte ist zu den Anregungen / Bedenken jeweils ein Abwägungsvorschlag einschließlich Begründung bzw. ergänzender Ausführungen dargestellt.

Es ist zweifellos nicht notwendig, Einzelbeschlüsse zu fassen, wenn es keine Bedenken bzw. nur allgemein gehaltene Hinweise gibt.

Insbesondere sind jedoch die Stellungnahmen zu betrachten, welche das Vorhaben ablehnen bzw. erhebliche Bedenken äußern, welchen nicht gefolgt wird bzw. die nicht vollumfänglich ausgeräumt werden können.

Beginnen wir mit der Stellungnahme des Landratsamtes, welche aufgrund der Vielzahl der eingebundenen Fachämter relativ umfangreich ist.

Untere Wasserbehörde - keine relevanten Hinweise oder Bedenken.

Ausführlich wird auf Belange von Wasser, Grundwasser und insbesondere Niederschlagswasser abgestellt bis hin zur Schmutzwasserentsorgung – diese ist erst in der konkreten Umsetzung der Planung relevant.

Empfehlung Verwendung versickerungsfähiger Beläge für die Zufahrt – Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

In der Begründung auf S. 18 heißt es:

Insbesondere für die Zufahrt sollte ein versickerungsfähiges Pflaster, ggf. in Kombination mit Rasengitter, verwendet werden. Niederschlagswasser aus der privaten Fläche darf nicht auf die öffentliche Fläche geleitet werden.

Dies mag als Beispiel dafür ausreichen, dass die Angaben tatsächlich korrekt sind.

Untere Immissionsschutzbehörde – keine Bedenken, hier wurde insbesondere auf die Nähe der A72 abgestellt und mit einer doch recht originellen Begründung bezüglich der Geräuschbelastung und der daraus resultierenden Wohnverhältnisse gearbeitet.

Außerdem wird auf die Eigenverantwortung des Bauherrn verwiesen – Stichwort architektonische Selbsthilfe.

Interessant ist die Einschätzung, dass sich das zukünftige Einzelhaus in die bereits bestehende Gebäudelandschaft eingliedert.

Untere Abfall-, Altlasten- und Bodenschutzbehörde – hier bestehen erhebliche Bedenken speziell im Hinblick auf Erosionsgefahr in Verbindung mit der Steilhanglage.

Hier wird von der Planerin argumentiert, dass die Bodenverhältnisse einschließlich der Erosionsgefahr bekannt sind, das Baufeld sich oberhalb des in Rede stehenden Steilhanges befindet, die Zufahrt extra langgezogen wurde, um die Eingriffstiefe zu mindern und mit den vorgesehenen Bepflanzungen der Erosionsschutz für die jetzt als Grünland genutzte Fläche verbessert wird.

SG Naturschutz, Land- und Forstwirtschaft, Untere Naturschutzbehörde – keine abschließende Bewertung, es gibt weitere Gespräche, der Eingriff wird jedoch ausgeglichen, die Maßnahmen werden als geeignet angesehen.

Untere Landwirtschaftsbehörde

Es bestehen erhebliche Bedenken, denen nicht gefolgt werden kann.

Es wird argumentiert, dass die für Bebauung in Anspruch genommene Fläche sehr gering ist, und auf die Bereicherung der ausgeräumten und unstrukturierten Agrarlandschaft verwiesen.

Ein Hausbau ohne Inanspruchnahme von Fläche ist jedoch nicht möglich, daher können diese Bedenken ohnehin nicht vollumfänglich ausgeräumt werden.

Stabsstelle für Brandschutz, Rettungsdienst und Katastrophenschutz

Die Belange des Brandschutzes werden sehr intensiv beleuchtet, hier gab es auch Rücksprachen mit dem Stadtwehrleiter. Neben der Löschwasserversorgung wurde auch die Problematik Zugänglichkeit für die Feuerwehr betrachtet. Die Unterschreitung der Löschwasserversorgung wird aufgrund der lokalen Verhältnisse und Möglichkeiten als akzeptabel eingeschätzt, die Forderungen bezüglich der Zufahrt werden in der konkreten späteren Planung berücksichtigt. Allerdings muss auch hier den bestehenden Örtlichkeiten Rechnung getragen werden – die Alte Straße bietet auch nur eine bestimmte Breite.

LD Chemnitz, Raumordnungsbehörde

Keine Einwände

Planungsverband Region Chemnitz

Keine Einwände

Eine Bedarfsanalyse bezüglich der Bevölkerungsentwicklung und davon ausgehend die Begründung der Notwendigkeit der Ergänzungssatzung ist bei lediglich einem Einfamilienhaus nicht zielführend.

Der Uralt-BP wird nochmals aus der Versenkung gehoben, die Argumentation der Planerin bezüglich der de facto Aufhebung ist korrekt.

Bezüglich des Entzuges von landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Versiegelung wird auf das unabdingbar notwendige Maß hingewiesen – siehe auch Hinweise der Unteren Landwirtschaftsbehörde

Außerdem wird hier auf Grundwasserschutz und das Kaltluftentstehungsgebiet abgestellt, weiterhin auch auf Klimaschutzziele. Dem soll nicht gefolgt werden, da es sich hier nur um eine Ergänzungssatzung für ein Gebäude handelt.

Sächs.Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (S. 30)

Es bestehen teilweise Bedenken, die bei entsprechender Würdigung ausgeräumt werden können. Zu beachten ist hier, dass es sich bei vielen Hinweisen um solche handelt, die erst bei der weiterführenden objektbezogenen Planung relevant werden und damit nicht Gegenstand der in Rede stehenden Satzung sind.

Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom

Hier liegt prinzipielle Zustimmung vor, weitere Hinweise / Forderungen beziehen sich auf die weiterführende objektbezogene Planung und sind für die Satzung selbst nicht relevant.

BUND keine Zustimmung – den Hinweisen wird nicht gefolgt, die Argumente der Planerin sind einleuchtend und nachvollziehbar, insbesondere im Hinblick auf die Ausweisung des Baufensters und die Festsetzungen zur Größe weiterer baulicher Anlagen sowie zur Nutzung der Flächen außerhalb des Baufensters.

Auf die einzelnen Forderungen des BUND sowie die Argumente, warum dem nicht gefolgt werden soll, wird im mündlichen Vortrag eingegangen.

Stadtrat Metzing und Küttler fragen an, warum der BUND überhaupt befragt wird.

Der Vorsitzende erklärt, dass der BUND zur Liste der Träger öffentlichen Belange gehört.

Eheleute Böttcher, Alte Straße 10

Gemischte Gefühle – Kenntnissnahme und teilweise Berücksichtigung – es bleibt festzuhalten, dass die Stellungnahme durch Unkenntnis der Regelungsinhalte einer Ergänzungssatzung geprägt ist. Bei einem Einzelgebäude, für das hier Baurecht geschaffen werden soll, müssen auch Vorschriften und Regelungen im rechtlichen Rahmen bleiben, zumal im Rah-

men der noch zu erteilenden Baugenehmigung dann weitergehende Auflagen / Forderungen bezüglich des Objektes erteilt werden können.

Es sollte auch gesehen werden, dass sich die Fläche nunmehr im Privateigentum befindet, der Bauherr sollte nicht zu sehr eingeengt werden.

Fazit:

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden sehr eingehend geprüft, die Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden akribisch beurteilt und soweit möglich in die Begründung zur Satzung bzw. in die Festsetzungen übernommen. Wo dem nicht gefolgt werden sollte, wurde eine ausführliche Begründung mit durchaus nachvollziehbaren Argumenten beigelegt.

Insgesamt ist die Abwägung stimmig und kann daher dem Stadtrat zur Zustimmung empfohlen werden.

Allerdings muss auch festgehalten werden, dass alles theoretisch und auf dem Papier sehr gut aussieht, man jedoch dem Gesamtvorhaben auch durchaus kritisch gegenüberstehen kann.

Es ist aus der Praxis heraus bekannt, alle noch so gut gemeinten Festsetzungen mitunter nur sehr schwer oder schlimmstenfalls auch gar nicht durchsetzbar sind, vor allem dann nicht, wenn sich der Bauherr querstellt.

Es ist aus der Praxis heraus bekannt, dass seitens der Bauherren oder deren Nachfolgern nach anfänglichem Zögern manchmal scheinbar immer neue und weiterreichende Forderungen aufgemacht werden, es ist z.B. durchaus denkbar, dass später über einen Antrag zur Satzungsänderung doch eine weitere Bebauung entlang der Alten Straße erfolgen soll, so dass die Bedenken bezüglich Vorratsbauland nicht ganz von der Hand zu weisen sind.

Möglicherweise gibt es auch noch andere Bedenken seitens der Entscheidungsträger.

Aus diesem Grund ist die Bitte, dass Sie sich nochmals mit der Abwägung auseinandersetzen und Bedenken und Hinweise auch bezüglich der Abwägung mitgeteilt werden sollen, selbst auf die Gefahr hin, dass sich deren Verhandlung im Stadtrat verzögert.

Stadtrat Wild fragt an, ob die Fläche landwirtschaftlich genutzt wird?
Der Vorsitzende erklärt, dass es einen Pachtvertrag mit jemandem gibt. Im oberen Teil des Grundstückes werden Pferde gehalten und im unteren Teil gibt es Wiesen zur Grünfuttermittelgewinnung.

Stadtrat Wild möchte weiterhin wissen, ob es Einwände des Pächters gibt.
Der Vorsitzende erläutert, dass zu keinem Zeitpunkt Einwände geäußert wurden.

Stadtrat Wild erkundigte sich, ob immer noch zur Debatte steht, dass ein Park errichtet werden soll, der öffentlich für alle frei zugänglich sein soll.
Der Vorsitzende verdeutlicht ausführlich, dass es dazu nichts schriftlich gibt und man das auch nicht fordern kann.

Die Ausschussmitglieder diskutierten intern noch ausführlich einige Punkte zu dieser Thematik.

Herr Bigl betont noch einmal, dass dieser Abwägungsvorschlag nur vorgestellt wird und alle Mitglieder des Stadtrates jederzeit die Möglichkeit haben Bedenken und Einwände zu äußern.

Der Bürgermeister fügt hinzu, dass nichts dafürspricht, dem nicht zuzustimmen.

Stadtrat Metzger möchte wissen, wie der weitere Ablaufplan zur Abwägung ist.
Der Vorsitzende führt aus, dass es nach der heutigen Vorabstimmung im nächsten VSA vorberaten und im Stadtrat beschlossen wird.

Stadtrat Wild möchte, dass künftig alle Gespräche mit dem Bauherrn protokolliert werden, um sich später bei Unstimmigkeiten darauf stützen zu können.

Der Vorsitzende erläutert, dass der Bauherr zu jederzeit seine Meinung ändern kann und das unabhängig von einem solchen Protokoll ist. Das kann juristisch nicht durchgesetzt werden.

Es gibt keine weiteren Fragen oder Bemerkungen zu dieser Thematik.

Zu 5 Anfragen der Ausschussmitglieder

Stadtrat Wild Cainsdorfer Straße 2ter Bauabschnitt

Die Sanierung der Cainsdorfer Straße 2. BA in diesem Jahr wird nicht fortgeführt. Die Realisierung ist verschoben, weil andere Maßnahmen im Landkreis teurer geworden sind, evtl. soll ein Teil der Gelder für grundhafter Ausbau Albert-Schweitzer-Ring (Mehrkosten) eingesetzt werden, hier sind jedoch noch weitere Abstimmungen mit WWZ erforderlich.

Stadtrat Wild fragt an, ob interessierte Anlieger der Haaraer Straße ggf. die Wiesenfläche neben der ehemaligen Kita erwerben können, um dort Parkplätze zu schaffen?

Der Vorsitzende Nein, die Fläche soll gemeinsam mit dem Grundstück der Kita durch die WGWH verkauft werden soll.

Stadtrat Wild möchte wissen, wie der Stand der Sanierung der Friedhofsmauer an der Comenius-GS ist?

Der Vorsitzende Die Kirche hatte hierzu eine gute Idee, die dem Denkmalschutzamt vorgeschlagen wurde. Es sollten Teile der Mauer erhalten und wiederaufgebaut werden. Den restlichen Mauerteil wollte die Kirche ersetzen. Dies wurde abgelehnt. Stattdessen wurde verlangt, dass jeder Stein der Mauer einzeln abgetragen und dann wieder aufgebaut wird. Dies ist nicht umsetzbar, daher sichern weiterhin Bauzäune die Mauer zur Schule hin ab. Seitens der Schule wurden nun Hochbeete aufgestellt. Zudem soll ein eigener Zaun errichtet werden, um den Anblick zu verbessern. Sicherheitstechnisch war stets alles abgesichert und es gab zu keiner Zeit Bedenken für die Schüler.

Stadtrat Wild möchte wissen ob sich die Dauer der Ampelphase an der Cainsdorfer Straße ändern wird. Denn 15 Sekunden sind zu wenig.

Der Vorsitzende erläutert, dass zu dieser Thematik das Straßenbauamt angesprochen wurde und dieses aber keine Notwendigkeit sieht, das zu ändern.

zu 6 Informationen des Bürgermeisters

Denkmal Culitzsch

Die Namen sind aufgrund der Farbauswaschungen nur sehr schlecht lesbar, jedoch ca. 5 mm tief in die Granitplatte eingemeißelt – ein Verlust infolge Verwitterung ist nicht zu besorgen, auch nicht bei der Inschrift, die offensichtlich nachträglich hinzugefügt wurde. Eine grundhafte Restaurierung einschließlich Farbgebung müsste durch einen Fachbetrieb erfolgen (Abnahme der Platten), lediglich ein Ausmalen der Buchstaben bei den stehenden Platten wäre eine Sisyphusarbeit, deren Ergebnisse zweifelhaft sein dürften. Aufgrund der Haushaltssituation der Stadt wird zunächst kein weiterer Handlungsbedarf gesehen.

Haaraer Straße Giebelwand

Die Wand wurde in Augenschein genommen – akute Einsturzgefahr Richtung Straße hin besteht nicht, daher zunächst kein Handlungsbedarf.

Kurzzeitparken ggü. ehem. Kindergarten Haaraer Straße

Es bestehen ausreichend Parkmöglichkeiten auch für den in Rede stehenden Frisör auf der Haaraer Str. (z.B. in Gegenrichtung), Parkdruck gibt es nicht, so dass die Aufhebung der Kurzzeitparkplätze, die für den Kindergarten eingerichtet waren, mit dessen Schließung tatsächlich entfallen können.

Werbetafel ehem. Libelle

Die Überprüfung hat gezeigt, dass die Übersichtlichkeit der Kreuzung gewährleistet ist. Die Fläche gehört der Stadt, die Miete für die Aufstellung des Werbeträgers beläuft sich für den Zeitraum Februar bis Juli auf ca. 6.600 €. Handlungsbedarf wird hier definitiv nicht gesehen.

Lutherhöhe

Ein erster Gesprächstermin mit der Autobahn GmbH ist avisiert, die Stadt steht auch in Kontakt mit Reinsdorf, um hier eine gemeinsame Linie zu finden. Sobald Ergebnisse vorliegen, erfolgen Informationen.

.....
Ann-Kathrin Wolf
Protokollführerin

f. d. R. d. A.

.....
F e u s t e l
Bürgermeister

.....
Sabine Kallweit
Mitglied Technischer
Ausschuss

.....
Christopher Neef
Mitglied Technischer
Ausschuss