

Niederschrift über die am 11.08.2025 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Beginn: 18:00 Uhr
Sitzungsort: Ratssaal

Vorsitzender:	Herr Bachmann	Bürgermeister
Schriftführerin:	Frau Stuckenbrock	Sekretärin Bauamt
Anwesende:	4 Stadträte	(sh. Anwesenheitsliste)
	3 Ortsvorsteher	(sh. Anwesenheitsliste)
	4 Sachkundige Einwohner	(sh. Anwesenheitsliste)
	Herr Arnold	Stellv. Bauamtsleiter
	Frau Ullrich	Mitarbeiterin Bauplanung
	Frau Petzold	Mitarbeiterin Bauverwaltung

Entschuldigt: Herr Frank (privat), Herr Bauer (privat)

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Bachmann begrüßt alle anwesenden Ausschussmitglieder, Sachkundige Einwohner und Ortsvorsteher zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses.

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:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-

TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

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

TOP5) Bestätigung des Protokolls.

Liegt noch nicht vor.

TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Keine.

TOP7) Bauanträge

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

- **BA 070/2025 Umbau von leerstehenden Mieteinheiten (EG) in Fitnessstudio, Nutzungsänderung, Flst. Nr. 412/3, 412/6, Gmk. Lengenfeld, Zwickauer Straße**

Der Bauherr plant den Umbau von leerstehenden Mieteinheiten im Erdgeschoss in ein Fitnessstudio mit einer Brutto-Grundfläche von insgesamt ca. 390,31 m². Die derzeit

leerstehenden Gewerbeflächen, welche direkt neben dem Sonderpostenmarkt „Tedi“ liegen, sollen dann durch den Betreiber „GYM10“ als Fitnessstudio genutzt werden.

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 Gebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert. Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Sammelkanalisation im Mischsystem. Auch die Löschwasserversorgung ist laut ZWAV und der Feuerwehr Lengenfeld gesichert, so Frau Petzold. Die geplanten Stellplätze befinden sich hier zum Teil auf dem Flurstück 412/6, um diese also abzusichern ist entweder eine Flurstücksvereinigung notwendig oder die Eintragung einer Baulast erforderlich. Das Vorhaben gilt ansonsten als allgemein zulässig. Es wird daher die Zustimmung vorgeschlagen, auch hinsichtlich der Erhaltungssatzung.

Beschluss: 070/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau von leerstehenden Mieteinheiten (EG) in Fitnessstudio, Nutzungsänderung, Flst. Nr. 412/3, 412/6, Gmkg. Lengenfeld, Zwickauer Straße. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- BA 074/2025 Neubau eines Carports, Flst. Nr. 12, Gmkg. Lengenfeld, Berggasse

Der Bauherr plant den Neubau eines Carports in Holzbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 69,40 m². Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der Flächennutzungsplan 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 Gebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme der Feuerwehr Lengenfeld und der Stellungnahme des ZWAVs gesichert. Trinkwasser ist nicht notwendig, die Niederschlagswasserbeseitigung soll über die Sammelkanalisation im Mischsystem erfolgen. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und es wird die Zustimmung vorgeschlagen, auch hinsichtlich der Erhaltungssatzung. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss: 074/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Neubau eines Carports, Flst. Nr. 12, Gmkg. Lengenfeld, Berggasse. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- BA 075/2025 Anbringung von beleuchteten Werbeanlagen, Flst. Nr. 150/3, Gmkg. Grün, Polenzstraße

Der Bauherr möchte für den neuen EDEKA entsprechende Werbeanlagen anbringen. Frau Petzold präsentiert diese am Bildschirm. Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan Nr. 26 Revitalisierung Industriebrache Kunststeinwerk durch Verlegung und Neubau Edeka-Markt mit Bäckerei-Café Ortsteil Grün. Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, laut Nr. 2 Abs. 1 des Bebauungsplanes, dürfen Gebäudebezogene Werbeanlagen auf den Gebäudewand- und Dachflächen angebracht werden, so Frau Petzold. Darüber hinaus sind auch freistehende Werbeanlagen zulässig. Somit ist die Errichtung der

Werbeanlagen laut Bebauungsplan zulässig und alle Vorgaben werden eingehalten. Trink- und Abwasser sind nicht notwendig und die Löschwasserversorgung ist ebenso gesichert. Das Vorhaben ist somit allgemein zulässig und es wird die Zustimmung vorgeschlagen.

Beschluss: 075/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Anbringung von beleuchteten Werbeanlagen, Flst. Nr. 150/3, Gmkg. Grün, Polenzstraße.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- **BA 080/2025 Sanierung Industriedenkmal Alte Spinnerei & Tuchfabrik Lengenfeld, Dächer vom ehemaligen Kohleschuppen, Wolfraum, Schauer, Flst. Nr. 575/2, Gmkg. Lengenfeld, Walkmühlenweg**

Der Bauherr plant die Sanierung des Industriedenkmals „Alte Spinnerei und Tuchfabrik Lengenfeld“ Im Zuge dessen sollen hier die maroden Teile der Dächer und des teilweisen angrenzenden Mauerwerks vom ehemaligen Kohleschuppen, Wolfraum und Schauer abgetragen und entsprechend den heutigen baulichen Erfordernissen erneuert werden. Die Brutto-Grundfläche des Vorhabens beträgt ca. 39 m². 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. Trink- und Abwasser ist für diesen Bereich des Bauantrages nicht notwendig und die Niederschlagswasserbeseitigung soll über Versickerung erfolgen. Die Löschwasserversorgung sei gesichert. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig und wir schlage die Zustimmung vor.

Beschluss: 080/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Sanierung Industriedenkmal Alte Spinnerei & Tuchfabrik Lengenfeld, Dächer vom ehemaligen Kohleschuppen, Wolfraum, Schauer, Flst. Nr. 575/2, Gmkg. Lengenfeld, Walkmühlenweg				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

- **BA 081/2025 Carportneubau, Flst. Nr. 488/b, Gmkg. Irfersgrün, Lengenfelder Straße**

Der Bauherr plant den Neubau eines Carports in Holzbauweise mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 29,62 m². Das Vorhaben befindet sich im Außenbereich. Gemäß § 35 Abs. 2 BauGB können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist. Dem kann nach erfolgter Prüfung fast insgesamt zugesprochen werden. Der Carportneubau gilt als außenbereichsverträglich. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 35 BauGB ist nicht erkennbar. Insbesondere besteht keine Gefahr der Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung durch den Bau des Carports, da es sich um ein unbedeutendes Nebengebäude handelt. Die Regenentwässerung soll durch Versickerung erfolgen. Trinkwasser wird nicht benötigt. Laut Stellungnahme der Feuerwehr ist die Löschwasserversorgung soweit für die Erstbekämpfung gesichert, weiteres Löschwasser steht aus dem angrenzenden Teich (Flst. 489/2) zur Verfügung, Voraussetzung hierfür ist die Herrichtung des Teiches. Oder vom Hydranten vor der Lengenfelder Str. 29. Zudem ist die Verkehrserschließung noch abzuklären, denn für das Flurstück 488/2 ist die Erschließung über die öffentlich gewidmete Staatsstraße, die Lengenfelder Straße, möglich. Damit auch das

benachbarte Flurstück 488/b (auf welchem der Carportneubau erfolgen soll) erschlossen werden kann, wird empfohlen, zwischen den beiden Flurstücken eine Vereinigungsbaulast einzutragen. Das würde sicherstellen, dass die Erschließung und die baurechtlichen Anforderungen dauerhaft geregelt sind. Bereits in der Stellungnahme zum Tekturantrag (Sanierung Wohnhaus) im Jahr 2022 wurde auf diesen Punkt hingewiesen. Auch in der aktuellen Stellungnahme soll erneut darauf hingewiesen werden. Das Vorhaben ist folglich, unter Beachtung der Hinweise, allgemein zulässig. Der Ortschaftsrat hatte keine Einwände eingebracht und es wird die Zustimmung zum Bauantrag vorgeschlagen.

- Bürgermeister Bachmann und Herr Kirsch hatten sich die Löschwassersituation bereits angeschaut. Allerdings wäre der anliegende Teich trocken und es fließt kein Wasser mehr über den Bach zu.

- Frau Zisowsky weist darauf hin, dass der Pächter des Grundstücks dort mit einem Bagger zugange war und es vielleicht dran liegen könnte. Herr Bachmann möchte dem noch einmal nachgehen.

Beschluss: 081/2025:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Carportneubau, Flst. Nr. 488/b, Gmkg. Irfersgrün, Lengenfelder Straße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

TOP 8)

BV 078/2025 Antrag auf Änderung der Gebäudehülle, Flst. Nr. 452/d, Gmkg. Lengenfeld, Lindenstraße - Erhaltungssatzung -

Frau Ullrich trägt anhand von einer Präsentation vor. Hier handelt es sich um einen Antrag auf Änderung der Gebäudehülle auf dem Flst. Nr. 452/d, Gmkg. Lengenfeld, welches im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung liegt. Anzumerken sei noch, dass das Gebäude nicht dem Denkmalschutz unterliegt. Der vorliegende Antrag richtete sich gezielt auf die Bauverpflichtung und beschreibt Instandsetzungsmaßnahmen an Dach und straßenseitiger Fassade. Die Eigentümerin beabsichtigt das schadhafte Mansard-Dachtragwerk, die straßenseitige Dachhälfte und die Fenster auszutauschen. Weiterhin beantragt die Antragstellerin Verzierungen mittels Stuckelementen an den Fenstern straßenseitig. Aus Sicht der Verwaltung wird die städtebauliche Eigenart des Erhaltungsgebietes erhalten und es wird die Zustimmung vorgeschlagen.

Beschluss: 078/2025:				
Der Technische Ausschuss stimmt den Antrag auf Änderung der Gebäudehülle, Flst. Nr. 452/d, Gmkg. Lengenfeld, Lindenstraße zu. Die Genehmigung zum Vorhaben gemäß § 2 der Erhaltungssatzung wird erteilt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

BV 079/2025 Antrag auf Bereitstellung von Fördermittel aus der Förderrichtlinie Dach und Fassade, Flst. Nr. 452/d Gmkg. Lengenfeld, Lindenstraße - Sanierungsvereinbarung -

Frau Ullrich trägt erneut vor. Hier handelt es sich um einen Antrag auf Bereitstellung aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ -SDP/ „Lebendige Zentren“- LZP

auf dem Flst. Nr. 452/d, welches im Erhaltungsgebiet „Kernstadt Lengenfeld“ liegt. Die Maßnahme würde zu 25% gefördert, so Frau Ullrich.

Geplante Sanierungsmaßnahmen umfassen:

- Instandsetzung des Dachtragwerkes
 - Erneuerung der Dacheindeckung straßenseitig mit Doppelstehfalz
 - Austausch der Fenster straßenseitig komplett und hofseitig 4 Fenster
 - Fassadenverzierungen mit Stuckelementen und Fassadenanstrich
- Zusätzlich liegt ein separates Angebot zum Gerüst vor.

Die wirtschaftlichsten Anbieter bestimmen die förderfähigen Kosten der Maßnahme in Höhe von 28.960,95 € brutto. Dies ist wie folgt aufgeteilt:

- Zimmereiarbeiten 3.252,27 €
- Dachdeckerarbeiten 9.718,42 €
- Fensterarbeiten 14.355,20 €
- Gerüst 1.635,06 €

Der Kommunale Eigenanteil ist somit 1.448,05 €. Zu erwähnen wäre noch, dass die geplanten Maßnahmen von August 2025 bis Mai 2026 durchgeführt werden sollen.

- Herr Forbriger möchte wissen ob Verkehrsrechtliche Anordnungen notwendig sind zwecks des Gerüsts. Diese seien bereits im Angebot für das Gerüst mit einbezogen, so Frau Ullrich.

Beschluss: 079/2025:				
Der Technische Ausschuss stimmt der Sanierungsvereinbarung Lindenstraße, Bereitstellung von Fördermitteln aus der Förderrichtlinie Dach und Fassade, Flst. Nr. 452/d, Gmkg. Lengenfeld mit einer Förderung von 1.448,05 € zu.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 4 + 1	5	-	-	-

TOP 9) Information durch den Bürgermeister

- Herr Bachmann spricht das Wasserrecht für das Baugebiet/ FW-Depot Irfersgrün an. Dies gestalte sich extrem schwierig. Die ZWAV leistete bereits die Zuarbeit an die Wasserbehörde, diese wurde auch bei Bauamtsleiter Brandt bestätigt, allerdings hat die Behörde diesbezüglich keine Dringlichkeit verstanden. Bürgermeister Bachmann war zuletzt mit Frau Müller-Neubert im Gespräch, vielleicht kann Sie diesbezüglich noch einmal nachhaken.
- Des weiteren informiert er über die abgesagte Stadtratssitzung. Leider hat man noch kein Ergebnis zwecks der Umbauten/ Neubau FW-Depot durch das Planungsbüro Fugmann erhalten. Man suche weiter nach einer finanzierbaren Lösung.

TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner

- Herr Weichold informiert den Technischen Ausschuss über die am Wochenende jährlich stattfindende Kirmes in Plohn. Hierzu seien alle recht herzlich eingeladen. Des weiteren informiert er über den baldigen Beginn des Straßenbaus zwischen Plohn und Röthenbach durch den VSTR Rodewisch und weist noch auf den schlechten Zustand des Fußweges an der Treuenschen Straße hin. Hier würden Schulkinder schon auf der Straße gehen anstatt den Fußweg zu nutzen. Herr Bachmann bedankt sich für den Hinweis, allerdings stünden für eine Komplettsanierungen des Fußweges keine Gelder zur Verfügung. Man könne mit dem Bauhof sprechen, dass dieser zumindest eine Begehbarkeit herstelle.

- Ortsvorsteher Herr Steinert informiert über eine ebenfalls am Wochenende stattfindende Festlichkeit im Ortsteil Schönbrunn und lädt auch hier alle herzlichst ein.

Es gibt keine weiteren Anfragen.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:58 Uhr.

Lengenfeld, 11.08.2025

.....
Herr Bachmann

.....
Frau Stuckenbrock
Schriftführerin

.....
Herr Wolf
Stadtrat

.....
Frau Zisowsky
Stadträtin