

Niederschrift über die am 13.04.2026 stattgefundene öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Beginn:	18:02 Uhr	
Sitzungsort:	Ratssaal	
Vorsitzender:	Herr Heuck	Bürgermeister
Schriftführerin:	Frau Stuckenbrock	Sekretärin Bauamt
Anwesende:	6 Stadträte	(sh. Anwesenheitsliste)
	3 Ortsvorsteher	(sh. Anwesenheitsliste)
	3 Sachkundige Einwohner	(sh. Anwesenheitsliste)
	Herr Brandt	Bauamtsleiter
	Frau Petzold	Sach. Bau
	Frau Ullrich	Sach. Bauleitung

Entschuldigt: Herr Bauer (privat)

TOP1) Eröffnung der Sitzung durch den Bürgermeister

Herr Heuck begrüßt alle Anwesenden Ausschussmitglieder 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:
5+1	6	-	-

18:04 Uhr Stadtrat Rockstroh nimmt an der Sitzung teil.

TOP4) Benennung von 2 Stadträten zur Protokollunterzeichnung

Stadtrat Wolf und Stadtrat Frank werden zur Protokollunterzeichnung der heutigen Sitzung benannt.

TOP5) Bestätigung des Protokolls vom 09.03.2026.

Liegt noch nicht vor.

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

TOP6) Anfragen und Meinungen der Bürgerinnen und Bürger.

Es gibt keine Anfragen.

TOP7) Bauanträge

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

- **BA 039/2026 Garagenanbau, Flst. Nr. [REDACTED] Gmkg, Lengenfeld, Strunzstraße**

Der Bauherr plant hier einen Garagen- und Carportanbau mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 67 m². Dabei soll an das bestehende Wohnhaus eine Garage und ein Carport auf Niveau des Kellergeschosses angebaut werden. Die bestehende Terrasse auf dem Niveau des Erdgeschosses soll um die Dachfläche der Garage vergrößert werden. Auf der Terrasse wird eine einseitig geschlossene Pergola an das Haus angebaut. Außerdem ist auf dem Dach des Carports eine PV-Anlage geplant.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Nr. 2 Wohngebiet Strunzstraße“. Den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entspricht das Vorhaben. Die Vorgaben zur festgelegten Bauweise (offen), Geschossflächenzahl 2 und Grundflächenzahl 0,3,5 m² können eingehalten werden. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung abgesichert, die Abwasserbeseitigung erfolgt über Sammelkanalisation im Trennsystem. Die Löschwasserversorgung ist laut ZWAV und der Feuerwehr Lengenfeld ebenfalls gesichert. Die Abstandsflächen können eingehalten werden, diese liegen z. T. auf dem öffentlich gewidmeten Radweg, Flst. Nr. 1049/20 der Gemarkung Lengenfeld. Über dieses Flurstück erfolgt auch die Zufahrt, dafür ist jedoch das Wegerecht noch nachzuweisen. Zur Sicherung dieser würde im Rahmen des Bauantrages die Baulasteintragung mit genehmigt werden. Hierfür wird eine Angleichszahlung i.H.v. 325€ verlangt. Da das Vorhaben allgemein zulässig ist, wird vorgeschlagen dem Bauantrag sowie der erforderlichen Baulasteintragung für das Flst. Nr. 1049/20 der Gemarkung Lengenfeld zuzustimmen. Es folgt die Abstimmung.

Beschluss: 039/2026:

Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Garagenanbau, Flst. Nr. [REDACTED] Gmkg. Lengenfeld, Strunzstraße und stimmt der Baulasteintragung auf dem kommunalen Flst. Nr. 1049/20 zu.

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

- **BA 040/2026 Aufstockung und Sanierung bestehendes Einfamilienhaus und Anbau Vorhaus, Flst. Nr. [REDACTED] Gmkg. Schönbrunn, Obere Dorfstraße**

Der Bauherr plant hier die Aufstockung und Sanierung eines bestehenden Einfamilienhauses und den Anbau eines Vorhauses, die Aufstockung hat eine Brutto-Grundfläche von ca. 117,84 m² und das Vorhaus eine Brutto-Grundfläche von ca. 14,63 m², insgesamt hat das Wohnhaus inkl. Bestand dann eine Brutto-Grundfläche von ca. 250,31 m². Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Der FNP-Entwurf stellt das Flurstück als Dorfgebiet dar. Das Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Löschwasserversorgung sei laut Stellungnahme des ZWAV's und der Freiwilligen Feuerwehr Lengenfeld gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert, die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage, hierzu ist allerdings die Einleitung noch durch die Untere Wasserbehörde abzuklären. Die Abstandsflächen könne eingehalten werden und liegen auf dem eigenen Grundstück. Der Ortschaftsrat hat keine Einwände vorgebracht und das Vorhaben gilt als allgemein zulässig. Es wird daher vorgeschlagen dem Bauantrag zuzustimmen.

Beschluss: 040/2026:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Aufstockung und Sanierung bestehendes Einfamilienhaus und Anbau Vorhaus, Flst. Nr. [REDACTED] Gmkg. Schönbrunn, Obere Dorfstraße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Von	Befangen:
Anwesend: 6+1	7	-	-	-

- **BA 046/2026 Um- und Ausbau Wohnhaus, Flst. Nr. [REDACTED], Gmkg. Weißensand, Hartmannsdorfer Straße**

Die Bauherrin plant hier den Um- und Ausbau eines bestehenden Einfamilienhauses. Das Wohnhaus hat dann inklusive Bestand eine Brutto-Grundfläche von ca. 271,08 m². Die Fläche des Vorhabens kann dem Innenbereich zugeordnet werden und die Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen. Der Flächennutzungsplan-Entwurf stellt das Flurstück als Dorfgebiet dar. Es fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Löschwasserversorgung ist laut Stellungnahme des ZWAVs und der Feuerwehr Lengenfeld gesichert. Die Trinkwasserversorgung ist über die zentrale Wasserversorgung gesichert und die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine vollbiologische Kleinkläranlage mit Einleitung in die Sammelkanalisation im Mischsystem. Für das bestehende Carport ist eine Erneuerung der Bestandsüberdachung geplant. Nach § 61 Abs. 1 Nr. 1 b) der sächsischen Bauordnung sind überdachte Stellplätze bis zu 50 m² pro Grundstück genehmigungsfrei, das Carport hat eine Grundfläche von ca. 31 m². Auf dem Grundstück befindet sich jedoch zusätzlich eine Garage mit einer Grundfläche von ca. 33 m², sodass die zulässige genehmigungsfreie Gesamtfläche überschritten wird. Da das Carport die Grundstücksgrenze überschreitet, wäre es ursprünglich genehmigungspflichtig gewesen, so Frau Petzold.

Es liegt jedoch keine Baugenehmigung vor, deshalb wäre durch das Landratsamt zu prüfen, ob das Carport damals bauordnungsrechtlich zulässig erbaut wurde. Es wird zusätzlich daraufhin gewiesen, dass die Abstandsflächen beim gesamten Bauvorhaben durch das Landratsamt zu prüfen sind. Das Vorhaben gilt ansonsten als allgemein zulässig, es wird daher vorgeschlagen, dem Bauantrag zuzustimmen, unter der Voraussetzung, dass die Abstandsflächen korrekt eingehalten werden und das Carport bauordnungsrechtlich durch das Landratsamt geprüft wird.

Beschluss: 046/2026:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Um- und Ausbau Wohnhaus, Flst. Nr. [REDACTED], Gmkg. Weißensand, Hartmannsgrüner Straße				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 6+1	7	-	-	-

- **BA 038/2026 Tektur: Neubau Einfamilienhaus, Errichtung einer Garagen-Carportkombination, Flst. Nr. [REDACTED], Gmkg. Lengenfeld, Viehmarkt**

Ursprünglich wurde mit Bauantrag vom 12.11.2025 der Neubau eines Einfamilienhauses und die Errichtung einer Garagen-Carport-Kombination mit einer Brutto-Grundfläche von ca. 398,95 m² beantragt. Zu diesem Bauantrag liegt bereits ein Baugenehmigungsbescheid (15.01.2026) vor. Die neuen Planunterlagen wurden nun nach tatsächlichen baulichen Bedingungen und Gegebenheiten dem Landratsamt vorgelegt. Am Einfamilienhaus selbst haben sich keine Änderungen ergeben. Lediglich an der Garagen-Carport-Kombination wurde die Ausführung einer Brandwand zum benachbarten Grundstück eingefügt.

Diese soll dann ausgeführt werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung der Garage, das Nachbargebäude noch nicht abgebrochen wurde. Die Fläche des Vorhabens kann dem

Innenbereich zugeordnet werden, sodass eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgt. Das Vorhaben fügt sich weiterhin 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 weiterhin nicht beeinträchtigt. Die Erschließung ist ebenso weiterhin gesichert. Zur Sicherung der Abstandsflächen ist eine Baulasteintragung für das Flst. ■■■ Gemarkung Lengenfeld vorzunehmen. Es wird zudem an der ursprünglichen Genehmigung vom 09.12.2025 festgehalten. Das Vorhaben gilt als allgemein zulässig. Es wird die Zustimmung zur Tektur vorgeschlagen, auch hinsichtlich der Erhaltungssatzung.

Beschluss: 038/2026:				
Der Technische Ausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen zur Tektur: Neubau Einfamilienhaus, Errichtung einer Garagen-Carport-kombination, Flst. Nr. ■■■, Gmkg. Lengenfeld, Viehmarkt.				
Abstimmung:	Ja:	Nein:	Enthalten:	Befangen:
Anwesend: 6+1	7	-	-	-

TOP 8) BV 049/2026 Grundstücksangelegenheiten: Abschluss/ Änderung Landpachtvertrag mit der marienhöher Milchproduktion Agro Waldkirchen GmbH

Herr Brandt trägt vor.

Seit 01.11.1992 besteht mit der Marienhöher Milchproduktion Agro Waldkirchen GmbH (vormals Marienhöher Milchproduktion Agro GmbH & Co. KG) ein Landpachtvertrag. Im Laufe der Zeit wurde dieser hinsichtlich der Pachtflächen und der Konditionen kontinuierlich angepasst, 13 Änderungen sind vorhanden. Das historisch gewachsene, komplexe Konstrukt soll nun durch eine klare, moderne und rechtssichere Lösung „ausgetauscht“ werden und somit ein neuer Vertrag geschlossen werden. Damit werden alle bisherigen Regelungen gebündelt, wir vermeiden Auslegungstreitigkeiten und schaffen eine saubere und eindeutige Rechtsgrundlage. Außerdem wurden die Pachterträge angepasst. Bisher haben wir 75 €/ha bekommen. Beim neuen Vertrag, welcher 10,4083 ha umfasst, bekommen wir 250 €/ha (2.602,09 €) pro Jahr. Wir binden uns hierbei für 10 Jahre, der Pachtvertrag würde rückwirkend zum 01.11.2025 geschlossen. Der bisherige Landpachtvertrag würde ursprünglich bis zum 31.10.2027 laufen, wird aber mit Unterzeichnung des neuen aufgehoben. Aufgrund der Pachteinahmen ist der Abschluss des Pachtvertrages durch den Technischen Ausschuss zu beschließen, siehe hierzu die Hauptsatzung der Stadt Lengenfeld.

- Frau Zisowsky merkt an, dass ihr viel zu wenige Klauseln im Pachtvertrag sind. Sie wäre bereit Herrn Brandt ein Beispiel eines solchen Pachtvertrags zu schicken.

- Auch Herr Heuck stimmt dem zu und bittet den Vertrag erneut auf Rechtssicherheit zu prüfen.

Nach mehreren Unklarheiten und aus Ansicht einiger Ausschussmitglieder, dass zu wenige Regelungen im Vertrag seien, wird der Beschlussvorschlag an die Verwaltung zurückverwiesen. Er soll überarbeitet werden und im nächsten Technischen Ausschuss neu besprochen werden.

Der Beschluss BV 049/2026 wird vorerst an die Verwaltung zurückgestellt und von der Tagesordnung genommen.

TOP 9) Information durch den Bürgermeister

- Bürgermeister Heuck informiert über eine Anfrage durch Post Modern, zur Anbringung eines weiteren roten Briefkastens. Diese wurde an [REDACTED] Eigentümer des Lengenfelder Hofes übergeben. Er erinnert des weiteren an den 21.04.2026, dem Ortsvorstehertreff im Rathaus der Stadt Lengenfeld.

TOP 10) Anfragen Stadträte, Ortschaftsräte und sachkundige Einwohner

- Herr Wolf bemängelt weiterhin den kalten Zustand der Großen Turnhalle, welche der Tischtennisverein am Wochenende für seine Turniere nutzt. Auch seien die Duschen abgestellt wurden, so Herr Wolf. Wenn aufgrund der neuen Gebührenordnung Miete bezahlt werden soll, wird es massive Kritik geben.
Herr Brandt hätte es heute von Frau Schlenker erfahren. Es wäre mit den Vereinen so abgestimmt, das die Duschen unter der Woche, aus energetischen wie auch kapazitätsgründen des Reinigungspersonals, nicht genutzt werden sollen.
- Stadtrat Forbriger schlägt eine Temperaturen-Messung in der Turnhalle vor. Entsprechende Geräte seien seines Wissens vorhanden.
- Heizung sei eine Katastrophe, so Stadtrat Forbriger.
- Stadtrat Frank spricht das Warmwasser-System in der Zweifachturnhalle an. Dies sei sehr veraltet und kostenintensiv. Für einen Wasserspeicher bräuchte man laut Kostenrechnung ca. 3000 € - 4000 €. Dies wäre deutlich effektiver, so Herr Frank.

Der Vorsitzende schließt den öffentlichen Teil der Sitzung um 18:39 Uhr.

Lengenfeld, 13.04.2026

.....
Herr Heuck
Bürgermeister

.....
Frau Stuckenbrock
Schriftführerin

.....
Herr Frank
Stadtrat

.....
Herr Wolf
Stadtrat