

Beschlussvorlage Nr. 106/2025



Dez/Amt: II / 60.
Bearbeiter: Förster, Marie
Status: öffentlich

Beteiligte Bereiche: I., II., 32.

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bauausschuss	nicht öffentlich	16.10.2025	Vorberatung
Stadtrat	öffentlich	30.10.2025	Beschlussfassung

Betreff:

Neubau eines 14- Familien- Wohnhauses- Stellungnahme der Gemeinde

Beschlusstext:

Der Stadtrat der Stadt Heidenau beschließt, dem Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) zum

Neubau eines 14-Familien-Wohnhauses;
Flurstücke 156/4 und 156/2 der Gemarkung Gommern in 01809 Heidenau

das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) sowie
69 Abs. 1 SächsBO zu erteilen

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Auswirkungen auf den Haushalt	HH-Jahr:
Buchungsstelle :	
Beträge in €	
• Mittel stehen haushaltsseitig zur Verfügung	
• Mittelbedarf	
Folgeaufwand (jährlich)	
• davon Sachkosten	
• davon Personalkosten	
Folgebertrag (jährlich)	

Bemerkungen zu finanziellen Auswirkungen

Keine

Erläuterung:

Beschreibung des Vorhabens:

Der Bauherr hat die Bauantragsunterlagen zu o.g. Vorhaben am 30.07.2025 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde eingereicht. Der Landkreis Sächsische Schweiz-Osterzgebirge hat die Stadt Heidenau mit Posteingang vom 31.07.2025 zur diesbezüglichen Stellungnahme mit Frist zum 30.09.2025 aufgefordert. Aufgrund der Nachreichung von Unterlagen seitens des Antragstellers wurde die Frist bis zum 28.10.2025 verlängert. Diese verschiebt sich um fünf Tage auf den 03.11.2025, da die Frist zur Abgabe der gemeindlichen Stellungnahme gem. § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB zwei Monate, ab Eingang bei der Gemeinde, beträgt.

Das Vorhaben umfasst den Neubau eines 14-Familien-Wohnhauses auf den Flurstücken 156/4 und 156/2 der Gemarkung Gommern in 01809 Heidenau.

Das betreffende Grundstück ist derzeit unbebaut, es befinden sich lediglich ein Carport sowie ein Gartenhaus und kleinere Schuppen darauf.

Das geplante Objekt hat eine rechteckige Grundfläche und erstreckt sich über drei Vollgeschosse. Das oberste Geschoss ist demnach nicht als Vollgeschoss zu bewerten.

Die äußeren Abmessungen des Gebäudes betragen etwa 19 m x 15 m, weshalb die Grundfläche ca. 285 m² beträgt.

Insgesamt sollen 14 Wohneinheiten, insbesondere für Familien, entstehen.

Die umliegende Bebauung ist geprägt durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohnbebauung. Das geplante Objekt orientiert sich an der Bestandsbebauung, weshalb die Firsthöhe die der umliegenden Bebauung nicht überschreitet.

Das geplante Wohnhaus soll in Stahlbeton-Skelettbauweise mit gedämmten Massivbauwänden errichtet werden. Mit Hilfe eines Holz- Pfettendaches als Dachtragwerk soll ein Walmdach entstehen, welches mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden soll.

Das Wohnhaus ist im vorderen Bereich, auf dem Flurstück 156/4 der Gemarkung Gommern, geplant. Im rückwärtigen Bereich auf dem Flurstück 156/2 sind 12 PKW- Stellplätze angedacht. Zwei weitere behindertengerechte Parkplätze sollen direkt vor dem Gebäude errichtet werden. Insgesamt sind somit 14 neue PKW- Stellplätze und 21 neue Fahrradabstellplätze geplant.

Bewertung des Vorhabens:

Die o.g. Flurstücke sind im Rahmen der rechtswirksamen, am 20.12.2012 in Kraft getretenen „Abgrenzungssatzung der Stadt Heidenau“ zu beurteilen.

Demnach befindet sich das benannte Vorhaben im Außenbereich und ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen. Sonstige Vorhaben können somit im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Das Bauvorhaben ist aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht vertretbar. Wird der bauliche Zusammenhang betrachtet, fällt auf, dass sich die o.g. Flurstücke in bereits vorhandene Bebauung eingliedern und somit faktisch als Baulücke zu bewerten sind. Das Vorhaben gliedert sich demnach in die Bestandsbebauung ein und führt zu keiner Splittersiedlung. Zudem entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sodass das Vorhaben nach Art der baulichen Nutzung in diesem Baugebiet zulässig ist. Weiterhin weist der seit Oktober 2024 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heidenau die beiden Flurstücke als Wohnbaufläche aus, sodass kein Widerspruch zu diesem besteht.

Das Vorhaben fügt sich zudem nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Nach § 17 BauNVO ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Orientierungswert angegeben. Dieser kann durch bauliche Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO überschritten werden, sodass sich eine GRZ von 0,6 als Orientierungswert ergibt. Dieser Wert wird im Rahmen des geplanten Bauvorhabens nicht überschritten.

Die verkehrliche, trink- und abwasserseitige Erschließung sowie die Löschwasserversorgung sind durch öffentliche Infrastrukturanlagen gesichert.

Für das Vorhaben wurde die erforderliche Stellplatzanzahl gemäß Richtzahlentabelle § 49. 1.2 Verwaltungsvorschrift zur Sächsischen Bauordnung (VwVSächsBO) ermittelt. Der Planer hat sich an der Stellfläche für Wohngebäude aus der Richtzahlentabelle orientiert (1- 2 Stellplätze je Wohneinheit). Aufgrund der 14 geplanten Wohneinheiten ergibt sich eine erforderliche Stellplatzanzahl von 14 PKW- und Fahrradstellplätzen. Die geplante Anzahl von 14 PKW- und 21 Fahrradstellplätzen ist demnach ausreichend.

Sonstige städtebauliche Belange werden nicht wesentlich berührt.

Aus diesen Gründen ist das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Anlagen:

Anlage 106/2025-1: Genehmigungsplanung

Anlage 106/2025-2: Bauherr/Vorhabenwert (nicht öffentlich)

Bürgermeisterin

Diese Vorlage wird nach Unterzeichnung des Originaldokuments ohne Schriftzug des Zeichnungsberechtigten für die digitale Gremienarbeit bereitgestellt! Nur das Original der Vorlage trägt eine Unterschrift!

Abstimmungsergebnis Vorlage Nr.: 106/2025			
Gremium (Beratungsfolge)	1.	2.	
Anwesend			
JA-Stimmen			
NEIN-Stimmen			
Enthaltungen			
zugestimmt	☐	☐	☐
abgelehnt	☐	☐	☐
zurückgestellt	☐	☐	☐
Weiterleitung ohne Beschluss	☐	☐	☐
Schriftführer (Unterschrift)			