

# BESCHLUSSVORLAGE

## 23. Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Bad Elster der Legislatur 2019 – 2024 am 08.06.2022



öffentlich       nicht öffentlich

**Gegenstand der Vorlage:**      **Einvernehmen zum Bauvorhaben**  
- Antrag von NIW Immo GmbH – Neubau von zwei Doppelhäusern

Einbringer:                      Olaf Schlott, Bürgermeister  
erarbeitet:                      Nadja Hänsch, Sachbearbeiterin  
gesetzliche Grundlagen:      § 36 Abs. 1 BauGB  
vorberaten:                      -  
Beteiligung Ortschaftsrat      Beteiligung Ortschaftsrat Sohl  
Finanzierung                      -

**Beschluss:**                      **Der Technische Ausschuss der Stadt Bad Elster erteilt die Zustimmung für folgendes Vorhaben:**  
**Bauherr:**                      NIW Immo GmbH, 08523 Plauen  
**Bauort:**                        Gemarkung Sohl, Flurstück Nr. 441/13  
**Bauvorhaben:**              Neubau von 2 Doppelhäusern mit barrierefreien Zugängen und je 2 Carports

### Begründung:

Im Rahmen des o.g. Baugenehmigungsverfahrens erbittet die Untere Bauaufsichtsbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis gemäß § 36 Abs. 1 BauGB das Einvernehmen der Stadt Bad Elster als betroffene Gemeinde.

Der Antrag auf Vorbescheid aus dem Jahr 2020 wurde vom Landratsamt Vogtlandkreis nach Beteiligung der Gemeinde bestätigt.

Gem. Flächennutzungsplan der Stadt Bad Elster ist das Flurstück als Spielfläche ausgewiesen. Tatsächlich sind aber für die Errichtung einer Spielfläche für das Bebauungsplangebiet Obersohl durch die Stadt Bad Elster die Flurstücke 441/13 und 441/8 vorgesehen. Der Größenumfang der Fläche von 330 qm wird für das Baugebiet als dem Bedarf entsprechend angesehen.

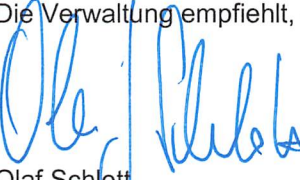
Eine Prüfung des Vorhabens mit den Bestimmungen der städtischen Werbeanlagensatzung vom 01.07.1994 sowie der Gestaltungssatzung vom 01.07.1993, zuletzt geändert mit Satzung vom 24.04.1997 ist nicht erforderlich.

Dem Ortschaftsrat Sohl wurden die Bauunterlagen zur Vorberatung übersandt. Der Ortschaftsrat hat hierbei erhebliche Bedenken hinsichtlich der Gebäude- und Dachform, da sich diese nicht in das ortstypische Erscheinungsbild einfügen. Bei der umliegenden vorhandenen Bebauung, welche die typische Ortsbebauung widerspiegelt, finden sich Sattel- sowie Walmdächer wieder. An dieser Bebauung wurde sich auch bei der Erstellung des B-Planes Obersohl orientiert, sodass hier für Hauptgebäude lediglich Satteldächer mit einer Mindestdachneigung von 25 Grad zugelassen sind.

Auch die Gestaltung der Außenfassaden im Hinblick auf die Farbe passt sich nicht der umliegenden Bebauung an. Diese ist vornehmlich weiß oder sandfarben vorzufinden.

Im Zuge der Prüfung mit den verpflichtenden Angaben der Verwaltung gem. Formular „*Stellungnahme der Gemeinde gem. § 36 BauGB*“ ist ergänzend aufgefallen, dass die Versickerung von anfallenden Niederschlagswässern nicht ausreichend nachgewiesen ist. Insofern wird ein Hinweis an das Bauordnungsamt erfolgen. Insbesondere fehlt der Nachweis, dass das Oberflächenwasser der befestigten Auffahrten nicht an die Versickerungsanlage angeschlossen sind und diese auf die Kreisstraße entwässern.

Die Verwaltung empfiehlt, dem Baugesuch nicht zuzustimmen.



Olaf Schlott  
Bürgermeister

<b>Anlage/n:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Lageplan – FNP</li><li>- Bauantrag vom 06.04.2022</li><li>- Pläne</li><li>- Stellungnahme im Entwurf</li></ul>
------------------	--