

**Vorlagen-Nr. 2025/BA/38**

**zur Beschlussfassung in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 07.07.2025**

zur Behandlung in öffentlicher Sitzung

**Beschlusstitel**

Beratung und Beschlussfassung zum Bauantrag BA/2025/0004 zur Errichtung einer überdachten landwirtschaftlichen Tankstelle sowie Überdachungen für Kälberiglus und Technik sowie dem Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO auf dem Flurstück 49/2 der Gemarkung Neichen.

**Beschlussantrag**

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag BA/2025/0004 zur Errichtung einer überdachten landwirtschaftlichen Tankstelle sowie Überdachungen für Kälberiglus und Technik sowie dem Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO auf dem Flurstück 49/2 der Gemarkung Neichen zu.

**Begründung**

Das zur Genehmigung vorgelegte Bauvorhaben erfordert die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens nach § 68 SächsBO, da die Errichtung baulicher Anlagen beantragt wird, für die keine Genehmigungsfreistellung vorgesehen ist.

Beim Antragsteller handelt es sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb im Sinne des § 201 BauGB. Die geplanten Maßnahmen dienen dem landwirtschaftlichen Betrieb und sind daher dem privilegierten Bauen nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zuzuordnen. Entsprechend ist die Einordnung der Vorhaben in die Gebäudeklasse 1b gemäß § 2 Abs. 3 SächsBO zutreffend.

Eine Einordnung der Bauvorhaben als Sonderbauten nach § 51 SächsBO ist nicht gegeben. Gemäß § 51 SächsBO gelten bauliche Anlagen als Sonderbauten, wenn sie aufgrund ihrer Art oder Nutzung besondere Anforderungen begründen oder ein besonderes Gefährdungspotential aufweisen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um:

- Eine nicht öffentlich zugängliche landwirtschaftliche Tankstelle mit einem unterirdischen Lagervolumen von ca. 30 m<sup>3</sup> Diesel, die ausschließlich der betriebseigenen Nutzung dient.
- Überdachungen für Kälberiglus und Technik, die ausschließlich dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet sind, keine besonderen Gefahren verursachen und keine ständigen Arbeitsplätze betreffen.

Die baulichen Anlagen sind wie folgt konkretisiert:

- Errichtung einer landwirtschaftlichen Tankstelle mit Überdachung, Abfüllfläche, Spritzschutzwand, unterirdischen Dieseltanks und Zapfsäule
- Überdachung für Kälber (keine Erhöhung der Tierplatzzahl)
- Überdachung für Technik (Maschinenlagerung)

Für die geplante Tankstelle wurde gemäß § 15 BImSchG eine Anzeige durch das Planungsbüro gefertigt und bei der zuständigen Behörde eingereicht. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Zusammen mit dem Bauantrag wurde ein Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO gestellt bezüglich:

1. Abweichung von § 6 Abs. 1 SächsBO (Einhalten der Abstandsflächen)
2. Abweichung von § 6 Abs. 3 SächsBO (Überlagerung von Abstandsflächen)

Die Abweichungen betreffen:

- Die Überlagerung der Abstandsflächen zwischen bestehender und geplanter Überdachung Kälberiglus,
- Die Unterschreitung der Abstandsflächen zwischen Tankstellenüberdachung und Überdachung Kälberiglus,
- Die Anordnung der Techniküberdachung innerhalb der Abstandsfläche zur Kälberiglu-Überdachung.

Die Abweichungsbegründung basiert auf der Optimierung der Flächeninanspruchnahme zur Minimierung der Bodenversiegelung und auf betrieblichen Abläufen. Da keine Aufenthaltsräume oder ständige Arbeitsplätze betroffen sind und die Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse sowie der Brandschutz berücksichtigt wurden (vergleiche Antragsunterlagen), bestehen aus bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Aus Sicht der Stadtverwaltung kann dieser Begründung gefolgt werden; dem Antrag auf Abweichung nach § 67 Abs. 1 SächsBO ist zuzustimmen.

Da das Vorhaben die Voraussetzungen für eine Privilegierung gemäß § 35 BauGB erfüllt, ist es bauplanungsrechtlich zulässig. Demnach kann das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

Silke Hempel  
Leiterin Bauamt

Anlage 1 – Lageplan 1 zum Bauantrag  
Anlage 2 – Lageplan 2 zum Bauantrag  
Anlage 3 – Grundrisse und Ansichten