



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
28.02.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Anbau und Umbau Einfamilienhaus mit Änderung Dach, Wintergarten, Schlafzimmer, Einliegerwohnung" (Kastanienweg 46a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 58/5, 366/6, 366/7, 366/8, 468/8 und 468/24 der Gemarkung Wildbach**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Wildbach		nichtöffentlich	beteiligtend	020/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	05.04.2022	öffentlich	beschließend	020/2022/60
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
<u>Abstimmungsergebnis:</u>	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Anbau und Umbau Einfamilienhaus mit Änderung Dach, Wintergarten, Schlafzimmer, Einliegerwohnung" (Kastanienweg 46a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 58/5, 366/6, 366/7, 366/8, 468/8 und 468/24 der Gemarkung Wildbach zuzustimmen.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 21 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile für den Ortsteil Wildbach sowie deren 1. Änderung (Die 1. Änderung ist am 28. Mai 2014 in Kraft getreten.)

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Anbaus am bestehenden Wohnhaus Kastanienweg Nr. 46a auf den Grundstücken Flurstücknummer 58/5, 366/6, 366/7, 366/8, 468/8 und 468/24 der Gemarkung Wildbach vor.

Die vorliegenden Antragsunterlagen sehen einen Umbau und eine Erweiterung des 1-geschossigen Anbaus (südlicher Gebäudeteil) auf dem Grundstück Flurstücknummer 366/8 vor. Hierbei soll das vorhandene Walmdach entfernt und durch ein weiteres Geschoss ersetzt werden. Den oberen Abschluss bildet eine neue Pultdachkonstruktion.

Die bestehenden Wohnräume im Erdgeschoss des Anbaus sollen im Westen durch einen Wintergarten und im Osten durch einen Hauswirtschaftsraum und eine Erweiterung des Schlafrumes vergrößert werden. Im Bereich des geplanten Obergeschosses soll eine zweite Wohneinheit mit folgenden Nutzungen entstehen:

- Wohnen & Kochen ca. 33 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche (NGF)
- Schlafen ca. 23 m<sup>2</sup> NGF
- Sanitär ca. 12 m<sup>2</sup> NGF
- 2x Kinder ca. 59 m<sup>2</sup> NGF
- Ankleide & Diele ca. 20 m<sup>2</sup> NGF
- Abstellraum ca. 30 m<sup>2</sup> NGF

#### Hinweis:

Mit Beschluss-Nr. 210/2021-SEA stimmte der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 02.11.2021 der Bauvoranfrage „Anbau Wohnraum mit zugehörigen Nebenräumen an bestehendes Einfamilienhaus“ (Kastanienweg 46a) zu.

Mit Bescheid des Landratsamt Erzgebirgskreis vom 02.02.2022 wurde das Verfahren auf Erteilung eines Vorbescheides für das vorgenannte Vorhaben eingestellt. Der Antrag auf Vorbescheid wurde gemäß Schreiben des Antragstellers vom 14.12.2021 zurückgezogen.

#### **Bauplanungsrecht**

Nach § 36 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird über die Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren von der Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde entschieden.

Beurteilungsgrundlage ist die Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile für den Ortsteil Wildbach sowie deren 1. Änderung <sup>1</sup>.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die bestehende Erweiterung (südlicher Gebäudeteil) des Einfamilienhauses Kastanienweg Nr. 46a auf dem Grundstück Flurstücknummer 366/8 zu schaffen wurde die 1. Änderung der vorgenannten Satzung <sup>1</sup> am 18.03.2014 durch den damaligen Gemeinderat Bad Schlema beschlossen. Die 1. Änderung ist am 28. Mai 2014 in Kraft getreten. Zweck der 1. Satzungsänderung war es, die bisher klargestellte Außenbereichsgrenze nach Süden zu verschieben, um den dort befindlichen Wohngebäuden die Möglichkeit zur baulichen Erweiterung durch Anbauten (nach § 34 BauGB) zu geben. Eine weitere Wohnbebauung „in zweiter Reihe“ mit selbständigen Wohnhäusern ist nicht zulässig.

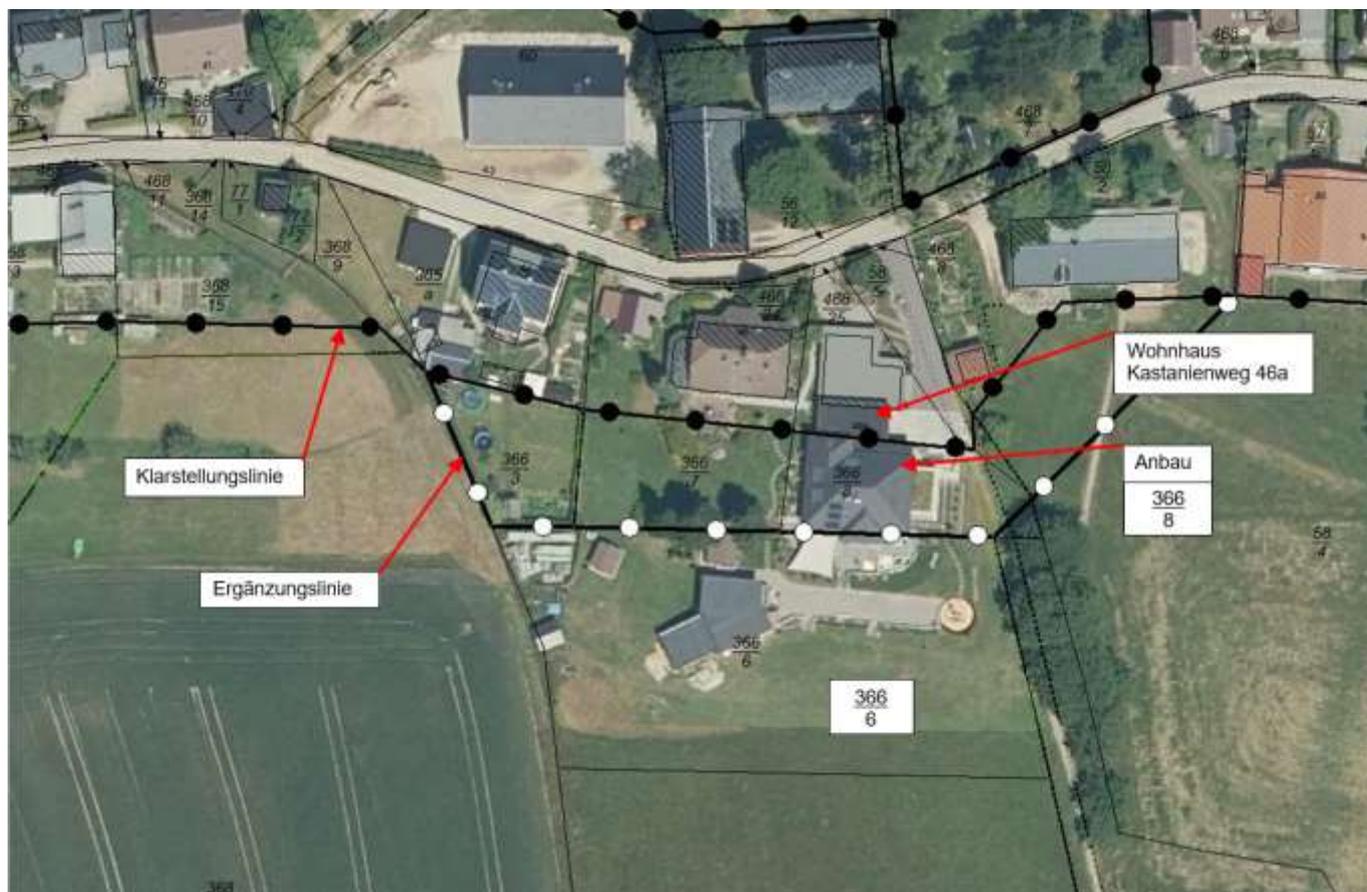
Die antragsgegenständlichen Grundstücke sind nach der vorgenannten Satzung <sup>1</sup> dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich das Vorhaben nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer Beeinträchtigung des Ortsbildes Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann.

Zwar dürfte sich die Größe der geplanten Anlage im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen halten und sich insofern nach dem Maß der baulichen Nutzung dem Grunde nach in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, in Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen ist jedoch festzustellen, dass die realisierte Erweiterung innerhalb der Ergänzungsfläche den Altbestand in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung deutlich überschreitet und diese insofern im Hinblick auf eine Bebauung in zweiter Reihe zumindest kritisch zu bewerten ist. Dies wird sich durch das beantragte Vorhaben weiter verschärfen (siehe Abbildung unten).



Auszug ALK mit Luftbild

### ***Erschließung*** (verkehrlich)

Das bestehende Einfamilienhaus Kastanienweg 46a auf den Grundstücken Flurstücknummer 366/8 und 468/25 ist über eine bestehende Zufahrt auf die Ortsstraße Nr. 4W „Kastanienweg“ erschlossen.

---

### **abgestimmt mit:**

#### **Anlagen:**

Anlage 1 – Lageplan, Grundriss, Ansichten, Schnitt

---

### **Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)