



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
01.09.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zur Bauvoranfrage "Wohnhaus (Bungalow ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Doppelgarage" (Mittelweg 6a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 222/7 der Gemarkung Niederschlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	080/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	080/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, der Bauvoranfrage „Wohnhaus (Bungalow ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche), Doppelgarage“ (Mittelweg 6a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 222/7 der Gemarkung Niederschlema nicht zuzustimmen.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema  
in der jeweils derzeit gültigen Fassung

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Wohnbungalows mit einer Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und einer Doppelgarage (Mittelweg 6a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 222/7 der Gemarkung Niederschlema vor. Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll das Wohngebäude im rückwärtigen Teil des Baugrundstückes im Bereich der Hausgärten innerhalb des Karees Weinberg, Mittelweg, Ludwig-Jahn-Straße errichtet werden.

### 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.

Die Fläche des o.g. Grundstücks Flurstücknummer 222/7 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist dessen planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

Da die maßgebliche Umgebung des beantragten Vorhabens ausschließlich bauliche Elemente enthält, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Wohngebäude sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

Da sich die Größe des beantragten Vorhabens im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich dieses auch nach dem Maß der baulichen Nutzung ein. Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegend nicht anzunehmen.



Auszug ALK mit Luftbild

Da die mit dem geplanten Vorhaben zu überbauende Grundstücksfläche hinter der vorderen, der Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung (Einfamilienhaus Mittelweg 6a) gelegen ist, liegen Merkmale einer Hinterlandbebauung vor. Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens soll ausschließlich über die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Mittelweg“ erfolgen.

§ 34 Abs. 1 BauGB verlangt in seinem hier interessierenden Tatbestandsmerkmal, dass sich das Vorhaben auch in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude fügt sich nach der bebaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (und ist deshalb unzulässig), wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden sind (vgl. BVerwG Beschluss vom 6. November 1997 – 4 B

172/97). Wie aus der Luftbildaufnahme (oben) ersichtlich, sind im hinteren Bereich des Karrees ausschließlich den Hauptnutzungen zuzuordnende Nebenanlagen vorhanden.

Zwar ist ein Einfluss der vorhandenen Hinterlandbebauung im Falle des Gebäudes Mittelweg Nr. 5 jenseits des Straßengevierts auf das Baugrundstück nicht unabweisbar, da es sich hierbei jedoch um einen Einzelfall handelt der so in der näheren Umgebung des Baugrundstückes nicht mehr vorkommt, wird bei der hier gegebenen Sachlage ein Einfluss auf das Baugrundstück eher für unwahrscheinlich gehalten. Von einer prägenden Wirkung auf das Baugrundstück sollte dahingehend kaum auszugehen sein.

Handelt es sich vorliegend insofern um eine erstmalige Hinterlandbebauung kommt es nach den allgemeinen Grundsätzen des Einfügens (§ 34 Abs. 1 BauGB) darauf an, ob durch das Vorhaben bodenrechtliche Spannungen begründet oder vorhandene Spannungen erhöht werden. Dies kann der Fall sein bei nicht unwesentlichen Beeinträchtigungen einer bestehenden Ruhelage oder auch bei einer unangemessenen Verminderung vorhandener, die Eigenart des Gebietes prägender Freiflächen (*Quelle: Ernst-Zikahn-Bielenberg-Krautzberger BauGB § 34 Rn. 57*). Derartige Beeinträchtigungen sollten in Folge der Errichtung des beantragten Wohnbungalows innerhalb der ansonsten durch Hausgärten genutzten Freiflächen nicht auszuschließen sein. Auch scheint bei Zulassung des antragsgegenständlichen Vorhabens eine Vorbildwirkung im Hinblick auf ähnliche Vorhaben, beispielsweise auf dem im Westen an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück Flurstücknummer 222/6, nicht ausgeschlossen.

Letztlich sollte davon auszugehen sein, dass durch das Vorhaben im Bereich der rückwärtigen Hausgärten bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen entstehen können, die die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlicher Weise verschlechtert, stört oder belastet und das Bedürfnis hervorruft, die Voraussetzungen für seine Zulassung unter Einsatz der Mittel der Bauleitplanung zu schaffen. Infolgedessen wäre die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Wohnbungalows an besagter Stelle nicht gegeben.

#### ***Erschließung*** (*verkehrlich*)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 222/7 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 26(1) „Mittelweg“. Bei Zulassung des Vorhabens werden ggf. ein dinglich zu sicherndes Wegerecht oder eine Baulast für die Durchfahrt zum Gebäude in zweiter Reihe erforderlich.

---

**abgestimmt mit:  
Anlagen:**

---

**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.)