



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
07.09.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Neubau Zweifamilienhaus" (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	082/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	082/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung:				

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau Zweifamilienhaus" (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue 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 Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines Zweifamilienhauses (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll das Wohngebäude im rückwärtigen Teil des mit dem Einfamilienhaus Schneeberger Straße Nr. 73a bebauten Grundstückes 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 der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 853/2 und 853/7 ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 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 (Am Floßgraben) ausgerichteten Bebauung (Schneeberger Straße 73a) gelegen ist, liegen Merkmale einer Hinterlandbebauung vor. Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens soll über einen an das Baugrundstück westlich angrenzenden ca. 75 m langen privat-städtischen Weg auf dem Grundstück Flurstücknummer 853/9 welcher nordwestlich an die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 10 „Am Floßgraben“ anbindet erfolgen. Für die Nutzung des privat-städtischen Weges ist ein dingliches gesichertes Wegerecht zugunsten des Baugrundstückes erforderlich.

§ 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 hinter der vorhandenen, zur Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung weitere Hauptnutzungen vorhanden (z.B. Einfamilienhaus Schneeberger Straße 73b südöstlich des geplanten Vorhabens).

Ist die nähere Umgebung des antragsgegenständlichen Vorhabens insofern bereits durch eine Hinterlandbebauung geprägt, scheint dieses dem Einfügungserfordernis nach § 34 Abs. 1 BauGB diesbezüglich zu entsprechen. In diesem Fall kommt es zusätzlich darauf an, ob das Vorhaben die geboten Rücksicht auf unmittelbare Nachbarbebauung nimmt, weiter ob die Erschließung gesichert ist. (vgl. Ernst-Zikahn-Bielenberg-Krautzberger BauGB § 34 Rn. 57)

Im Falle letztgenannter Zulässigkeitsvoraussetzung will das Bundesrecht in seinen Vorschriften über die Regelungen zur Sicherung der Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB) einmal gewährleisten, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung (Winterdienst) erreichbar sind, und zu anderen, dass der Gemeinde nicht als Folge der Genehmigung von Vorhaben unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden.

Nach den tatsächlichen Feststellungen vor Ort am 07.09.2022 ist die öffentliche und zum Teil private Zuwegung, an der die Baugrundstücke liegen, asphaltiert und weist eine geringe Breite von ca. 2,8 – 3,0 m auf. Ein Begegnungsverkehr ist über weite Strecken kaum möglich und nur unter Inanspruchnahme privater Zufahrten der Anliegergrundstücke möglich. Eine Wendemöglichkeit, wie sie beispielsweise bei neuen Baugebieten von den Entsorgungsunternehmen gefordert wird (Wendeanlage für 3-achsige Fahrzeuge) ist im Bereich des südöstlichen Endes der Erschließungsstraße „Am Floßgraben“ nicht vorhanden.

In Auswertung der Luftbildaufnahme (oben) sollten sich mindestens 3 weitere potentiell bebaubare Flächen nördlich der Ortsstraße „Am Floßgraben“ befinden, so dass im Falle einer Zulassung des antragsgegenständlichen Vorhabens eine Vorbildwirkung nicht ausgeschlossen werden kann.

Es liegt eine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 05.09.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Der durch die Feuerwehr nutzbare nächstgelegene Hydrant befindet sich in einer Entfernung von > 300 m auf der Schneeberger Straße/Einfahrt ZION. Die Zufahrt mit LKW ist auf Grund der geringen Breite der Fahrbahn bedenklich. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden.

*Der Floßgraben (Gewässer) wird nicht erwähnt. (Anforderungen der Feuerwehr gem. DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 – Löschwasserbedarf im Umkreis von 300 m)*

Letztlich sollte davon auszugehen sein, dass insbesondere dem Erfordernis einer gesicherten Erschließung und insofern dem bauplanungsrechtlichen Grundsatz der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht entsprochen werden kann. Das Vorhaben scheint somit kaum genehmigungsfähig.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:** 1 – ALK + Fotos + Lageplan + Ansichten + Grundrisse

---

**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.)