



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
21.09.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Bauvoranfrage "Teilumbau am Wohnhaus" (Mühlweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/8 und 404/a der Gemarkung Niederschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	088/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	088/2022/60
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 „Umbau am Wohnhaus“ (Mühlweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/8 und 404/a der Gemarkung Niederschlema nicht zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 20 Abs. 5 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 den Umbau des Wohnhauses Mühlweg 5 auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/8 und 404/a der Gemarkung Niederschlema vor.

Auf dem Baugrundstück befindet sich ein Wohngebäude welches nach Nordwesten durch einen 3-geschossigen Anbau mit Flachdach erweitert wurde. Der Anbau beherbergt im Erdgeschoss zwei Garagen für PKW und in den oberen Geschossen zwei Wohneinheiten (WE).

Die Baugenehmigung für den Anbau wurde mit Bescheid des Landratsamt Erzgebirgskreis vom 06.08.2014 im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 63 Sächsische Bauordnung (SächsBO) erteilt. In Summe sind 3 WE im Gebäude (Altbau und Anbau) vorhanden.

Bereits mit Bauantrag von 10/2019 wurde die Erweiterung des Anbaus um ein weiteres Vollgeschoss mit Dachterrasse nach oben beantragt um zusätzlichen Wohnraum bereitstellen zu können. Die Brutto Grundfläche (BGF) des Anbaus sollte sich somit um ca. 103 m² auf 412 m² vergrößern. Bei einer Zulassung des damals beantragten Vorhabens hätte sich der Anbau auf 4 Vollgeschoße erweitert und besäße eine Gebäudehöhe von ca. 13 m.

Mit Beschluss-Nr. 016/2019-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 01.10.2019 dem Bauantrag „Umbau Wohnhaus“ (Mühlweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/a und 404/8 der Gemarkung Niederschlema nicht zuzustimmen.

Die Baugenehmigung zur Aufstockung des Wohnhausanbaus wurde durch das Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Bauaufsicht mit Bescheid vom 28.11.2019 versagt.

Mit Posteingang 15.01.2021 lag der Stadtverwaltung erneut ein Bauantrag nach § 68 SächsBO für den Teilumbau und die Ergänzung des bestehenden Wohngebäudes Mühlweg 5 auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/a, 404/7 und 404/8 der Gemarkung Niederschlema vor.

Abweichend zum Bauantrag von 10/2019 wurde hier von einer Aufstockung des Anbaus abgesehen. Neben der Errichtung einer Außentreppe sowie eines Verbindungsbaus zwischen Alt- und Anbau war die Umstrukturierung der Grundrisse wesentlicher Bestandteil der Planung.

Mit Beschluss-Nr. 145/2021-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 02.03.2021 dem beantragten Teilumbau und der Ergänzung des bestehenden Wohngebäudes Mühlweg 5 auf den Grundstücken Flurstücknummer 404/a, 404/7 und 404/8 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.

Eine Baugenehmigung des Landratsamt Erzgebirgskreis, Referat Bauaufsicht liegt hierzu nicht vor.

Der aktuell vorliegende Antrag sieht wiederum die Aufstockung des Anbaus vor. Unter einem neuen Pfettendach über dem 2. Obergeschoss mit Neigungen zwischen 30° und 65° sind zwei Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer geplant. Durch die Neigung der Dachflächen wird die Grundfläche des Anbaus nicht ausgenutzt. Die neuen Räume werden durch eine innenliegende Treppe vom Obergeschoss des Anbaus erschlossen. Mit der geplanten Dachform soll zumindest im Bereich der traufseitigen Fassaden der Höhenentwicklung des Gebäudes in Folge der Aufstockung visuell entgegengewirkt werden.



Auszug ALK mit Luftbild

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 o.g. Baugrundstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Es befindet sich auch kein solcher Plan im Aufstellungsverfahren, weshalb eine Zulässigkeit nach § 33 BauGB nicht in Betracht kommt. Die Voraussetzungen der Anwendbarkeit den § 34 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile – sind gleichfalls nicht erfüllt. Ein Grundstück liegt im Innenbereich (§ 34 BauGB), wenn es sich in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil befindet. Ein solcher Bebauungszusammenhang reicht so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt. Der Bebauungszusammenhang endet unabhängig von den Grundstücksgrenzen grundsätzlich unmittelbar nach dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Diese wäre vorliegend das Wohnhaus Mühlweg Nr. 3 südwestlich der Ortsstraße „Mühlweg“. Die sich daran anschließenden Baulichkeiten (Kleingärten) haben dahingehend keinen maßstabsbildenden Charakter und sind somit nicht dem Innenbereich zuzuordnen.

Im Ergebnis ist das beantragte Vorhaben als Standort im Außenbereich (Teil eines Siedlungssplitters) planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

§ 35 BauGB – Bauen im Außenbereich

Eine Privilegierung des Vorhabens im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB (z.B. Nr. 1 land- oder forstwirtschaftlicher Betrieb oder Nr. 2 Gartenbaubetrieb) ist den vorliegenden Unterlagen nicht zu entnehmen.

Sonstige Vorhaben können nach § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

§ 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB - Flächennutzungsplan

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes widerspricht.

Die Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 404/8 und 404/a sind im gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“ als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB (404/8 in Teilen als Wald) dargestellt.

§ 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB – Splittersiedlung:

Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Anliegen dieses Belangs ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedelung des Außenbereiches zu verhindern.

Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung mit dem beantragten Vorhaben in räumlicher Hinsicht nicht derart ausgedehnt wird, dass eine unerwünschte Erweiterung einer Splittersiedlung zu befürchten ist, vielmehr ist zu prüfen inwiefern das Vorhaben die Voraussetzungen einer gleichfalls unerwünschten Verfestigung einer Splittersiedlung erfüllt. In diesem Fall ist die Frage von Bedeutung, ob das Vorhaben eine negative Vorbildwirkung für andere Grundstücke zur Folge hat.

In solchen Fällen ist in einem eigenständigen Prüfungsschritt zu untersuchen, ob die Verfestigung der vorhandenen Splittersiedlung im Sinne eines Vorgangs der Zersiedelung unerwünscht ist, wovon unter anderem dann auszugehen ist, wenn das Vorhaben eine weit reichende oder doch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung besitzt (vgl. *BVerwG, Beschl. v. 7.6.2016 - 4 B 47/14 -*, *juris Rn. 22*).

Insofern davon ausgegangen werden kann, dass mit dem vorliegenden Antrag keine signifikante Intensivierung der Wohnnutzung einhergeht und sich die beantragte bauliche Erweiterung dem vorhandenen Bestand in hinreichendem Maße unterordnet, sollte dahingehend kaum von einer Verfestigung des Siedlungssplitters im Sinne des § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB auszugehen sein.

Die Unvereinbarkeit mit einer geordneten Siedlungsstruktur kann sich ferner daraus ergeben, dass das Vorhaben eine weitreichende oder doch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung besitzt und daher eine unabweisbare Konsequenz sein könnte, dass in nicht verlässlich eingrenzbarer Weise noch weitere Bauten hinzutreten werden. Dies kann zwar für ähnlich gelagerte Vorhaben an den Wohnhäusern Mühlweg 2, 2a und 4 Bedeutung erlangen, eine weitreichende oder doch nicht genau übersehbare Vorbildwirkung scheint jedoch unter Berücksichtigung der eingrenzbaren Zahl an Wohngebäuden eher unwahrscheinlich.

Während der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der sonstigen Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB die Beeinträchtigung jeden öffentlichen Belangs entgegengehalten werden kann, werden gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB für begünstigte Vorhaben, welche die Erweiterung eines Wohngebäudes auf bis zu höchstens zwei Wohnungen beinhalten, die öffentlichen Belange der Darstellungen des Flächennutzungsplans, eines Landschaftsplans, der natürlichen Eigenart der Landschaft oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung aus der planungsrechtlichen Prüfung gänzlich ausgeblendet.

Eine Grenze wird der Erweiterung des Wohngebäudes nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB dadurch gezogen, dass sie nur bis zu zwei Wohnungen planungsrechtlich begünstigt. Dabei kommt es als Bezugsgröße auf den ursprünglich vorhandenen Baukörper an. Wird an diesen ursprünglich vorhandenen Baukörper mit einer Wohneinheit (WE) ein Baukörper mit einer weiteren WE angebaut, so sind damit – unabhängig davon, ob es sich in bautechnisch-konstruktiven Sinne um ein selbstständiges Gebäude handelt oder nicht – die beiden bauplanungsrechtlich begünstigten WE gleichsam verbraucht, kommt also eine (erneute) Inanspruchnahme dieser Begünstigung für den Anbau nicht in Betracht. (*Kommentar zum BauGB, Jüde-Dirnberger-Weiss, § 35 Rn. 157*)

Insofern bereits der bestehende Anbau (2 WE + 1 WE im Bestand) bei vorangegangener großzügiger Betrachtung den Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB erfüllt, dürfte dieser im Zuge des aktuell vorliegenden Antrags nicht erneut in Anspruch genommen werden.

Letztlich dürfte insbesondere der öffentliche Belang nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB (Flächennutzungsplan) der Zulässigkeit des Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren entgegenstehen.

Erschließung (verkehrlich)

Die o.g. Grundstücke Flurstücknummer 404/8 und 404/a liegen nicht an einer öffentlich gewidmeten Ortsstraße.

Die wegemäßige Erschließung soll über das angrenzende Grundstück Flurstücknummer 404/7 auf die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 19 „Mühlweg“ erfolgen; Eigentümer des Grundstückes ist die Stadt Schneeberg. Gemäß dem Grundbuch von Niederschlema Blatt Nr. 595 ist zu Lasten des Flurstückes 404/7 eine Grunddienstbarkeit (Zuwegung- und Zufahrtsrecht) für die jeweiligen Eigentümer des Flurstückes Nr. 404/a eingetragen.

Die Ortsstraße besteht aus einer zum Teil nur ca. 2,2 m breiten befestigten Fahrbahn. Ausweichstellen sind kaum vorhanden. Eine regelmäßige Nutzung der Ortsstraße in Folge von Wohnnutzungen durch Anwohner mit Pkw ist aufgrund des Ausbaustandart als kritisch zu bewerten (insbesondere in den Wintermonaten). Selbiges gilt für das Befahren der Straße durch z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw während der Bauphase.

abgestimmt mit:

Anlagen:

1 – Auszug ALK + Lageplan + Foto + Grundriss + Schnitt + Ansichten

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.)