



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
08.09.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Einfamilienhaus" (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Wildbach		nichtöffentlich	beteiligtend	083/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	04.10.2022	öffentlich	beschließend	083/2022/60
<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 "Einfamilienhaus" (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 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

- . ¹ Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Ortsteil Wildbach
Die Satzung ist am 01.05.2003 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines Einfamilienhauses (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist das Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 75 m² geplant und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Als oberer Abschluss ist ein mit 30° geneigtes Pfettendach vorgesehen. Nördlich des beantragten Wohngebäudes ist zudem die Errichtung von Pkw-Stellplätzen geplant.

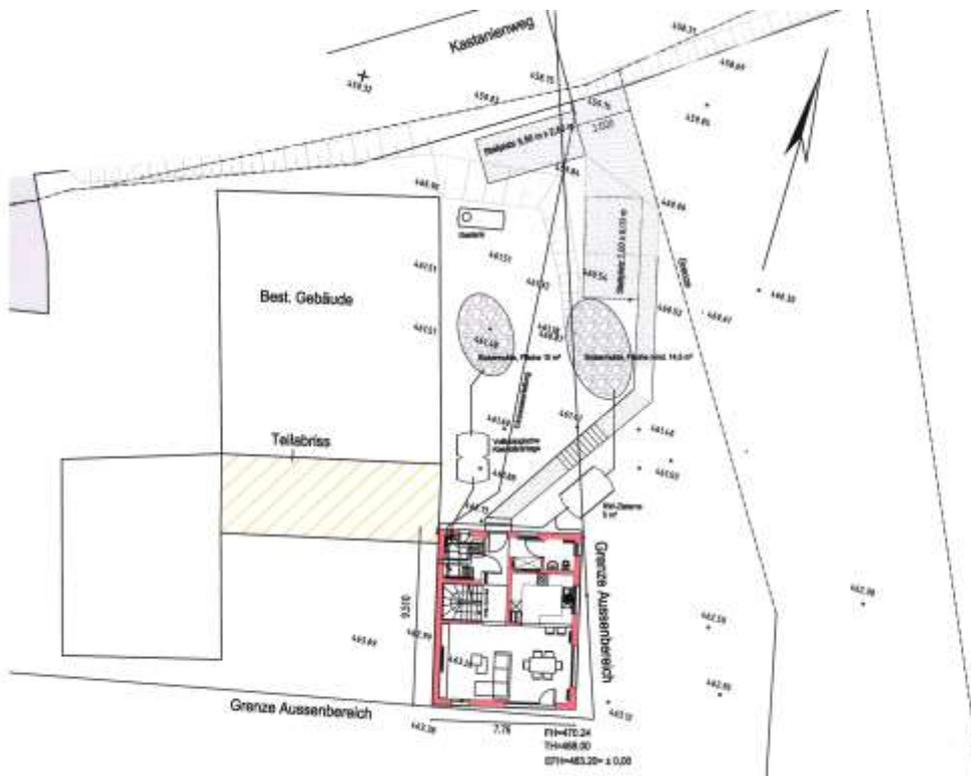


Abbildung 1 – Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag vom 10.08.2022

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.



Abbildung 2 – Auszug ALK mit Luftbild

Das vorstehend genannte Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die Stadt Aue-Bad Schlema besitzt eine rechtsgültige Satzung¹ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Ortsteil Wildbach festlegt. Demnach liegt eine nördliche Teilfläche des Grundstückes im Innenbereich; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Die Abgrenzungslinie (siehe Abbildung 2, Linie schwarz, gepunktet) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile umschließt im

Wesentlichen die vorhanden Baukörper auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 südlich der Ortsstraße „Kastanienweg“. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dies betrifft Flächen des Grundstückes südlich und östlich der Abgrenzungslinie, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Zwar liegt das antragsgegenständliche Wohngebäude gemäß der Abgrenzungslinie vorgenannter Satzung¹ planungsrechtlich im Innenbereich nach § 34 BauGB, dennoch sollte davon auszugehen sein, dass hätte der Plangeber eine solche Bebauung im Grenzbereich der Abgrenzungslinie beabsichtigt, hätte er die Abgrenzung zum Außenbereich wohl in anderer Lage vorgenommen. Zu berücksichtigen ist ferner, dass sich Teile der inneren Zuwegung sowie Stellplätze im Außenbereich nach § 35 BauGB befinden.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ ist die Baufläche des geplanten Wohnhauses als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Die Flächen der inneren Erschließung sowie der geplanten Stellplätze sind zumindest in Teilen als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a) BauGB dargestellt (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3 – Auszug FNP

Ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Wohngebäudes insofern nach § 34 zu beurteilen, ist es dann 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 beantragte Wohngebäude nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Da sich die Flächengröße des geplanten Vorhabens im Rahmen der in der näheren Umgebung befindlichen Bauteile anderer Anlagen hält, fügt sich dieses auch nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

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

Erschließung (verkehrlich)

Eine Erschließung des Vorhabens über die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 4W „Kastanienweg“ ist denkbar. Da das Baugrundstück jedoch nicht unmittelbar an die Ortsstraße angrenzt, sind dinglich gesicherte Wegerechte zu Lasten der privaten Grundstücke Flurstücknummer 143/3 und 143/5 erforderlich.

Beschlusslage:

Mit Beschluss-Nr. 259/2022-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss am 07.06.2022, dem Bauantrag „Einfamilienhaus mit Carport“ (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach nicht zuzustimmen.

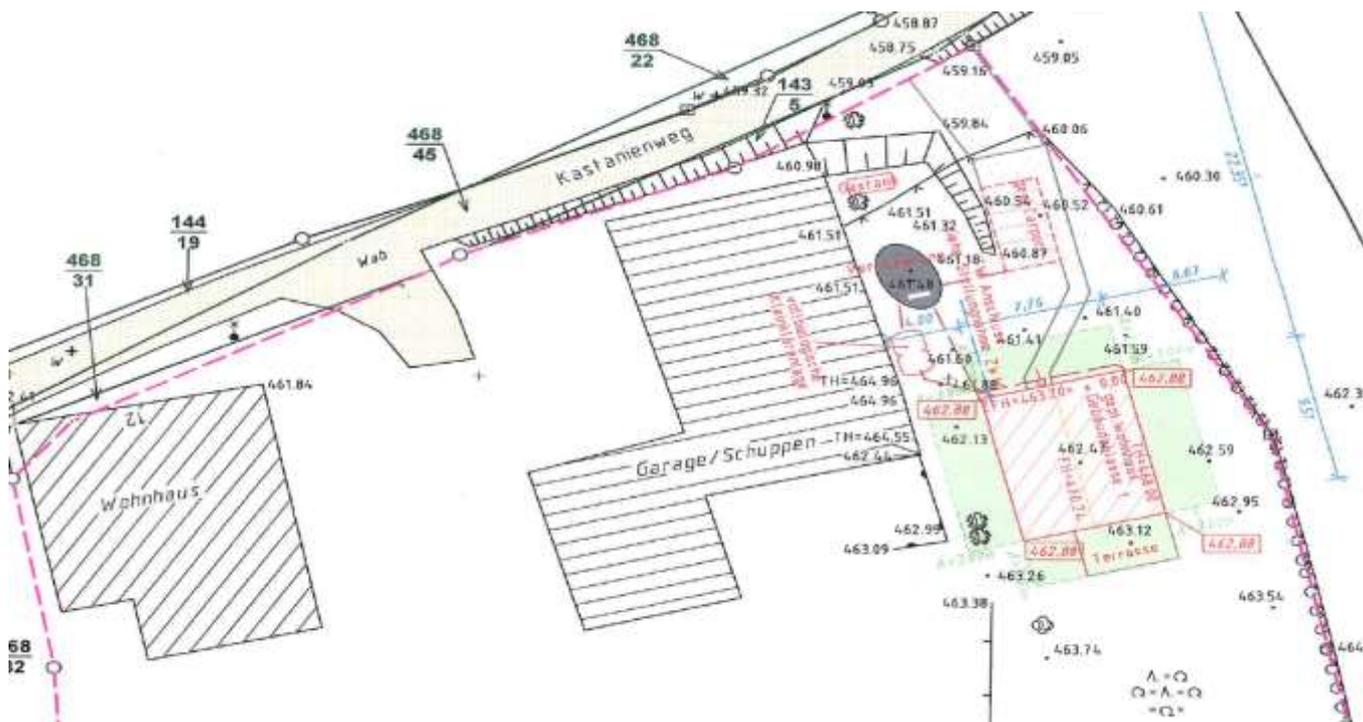


Abbildung 4 – Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag vom 28.03.2022
Anlage zur Beschlussvorlage-Nr. 050/2022/60 für die Sitzung des SEA am 07.06.2022

Gemäß den aktuell vorliegenden Antragsunterlagen wurde das Gebäude nach Westen verschoben, Teile des bestehenden Gebäudes sollen abgebrochen werden (vergleiche Abbildung 1 mit Abbildung 4).

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – 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.)