



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
07.11.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Neubau eines Maschinenhauses am Schacht 382" auf dem Grundstück Flurstücknummer 36/39 der Gemarkung Niederschlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	098/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt:    dafür:    dagegen:    Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	29.11.2022	öffentlich	beschließend	098/2022/60
<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 eines Maschinenhauses am Schacht 382" auf dem Grundstück Flurstücknummer 36/39 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 35 (§ 33) Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Entwurf zum Bebauungsplan „Golfpark“ der Gemeinde Bad Schlema, Stand August 2004

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines Maschinenhauses am Schacht 382 auf dem Grundstück Flurstücknummer 36/39 der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt das geplante Gebäude auf dem Betriebsgelände der WISMUT GmbH eine Grundfläche von ca. 8,0 m x 11,6 m (Breite x Länge) und dient der Bewetterung der Schachanlage 382. Das Gebäude soll als Stahlhalle mit einem 5° geneigten Pultdach errichtet werden. Die Höhe der Halle ist im Bereich der Traufe mit ca. 6,0 m, im Bereich des Firstes mit ca. 6,8 m angegeben.



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.

Im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ ist die Fläche des o.g. Grundstückes Flurstücknummer 36/39 der Gemarkung Niederschlema als Fläche für Versorgungsanlagen (Wetterschacht) nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB dargestellt.

### *Bebauungsplan „Golfpark“ – Stand des Verfahrens*

Mit Beschluss-Nr. 03/05 GR hat der damalige Gemeinderat der Gemeinde Schlema am 18.01.2005 die Anregungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes „Golfpark“, Stand August 2004 in den Gemarkungen Niederschlema, Oberschlema und Wildbach letztmalig abgewogen, das Abwägungsergebnis wurde beschlossen. Ein Satzungsbeschluss ist der Aktenlage nicht zu entnehmen.

Da der Bebauungsplan „Golfpark“ insofern noch keine Rechtswirksamkeit erlangen konnte, ist die Zulässigkeit des beantragten Vorhabens bauplanungsrechtlich nach § 35 BauGB – Bauen im Außenbereich – zu beurteilen.

Der Privilegierungstatbestand nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB erfasst Vorhaben, die wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen, sofern öffentliche Belange nicht entgegen stehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Es handelt sich hierbei um solche Vorhaben, die in bestimmter Weise zur Erreichung des mit ihnen verfolgten Zwecks auf einen Standort im Außenbereich angewiesen sind.

Die nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB verlangte besondere Beziehung des Vorhabens zum Außenbereich dürfte sich am konkreten Standort umgebungsbezogen auf Grundlage der bestehenden Schachanlage 382 und dem Zweck der Bewetterung ergeben. Weitere Zulässigkeitsvoraussetzung für die von Nr. 4 erfassten Anlagen ist die Rückbauverpflichtung im Falle ihrer dauerhaften Aufgabe nach § 35 Abs. 5 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB.

### Öffentliche Belange:

Auf Grund der vorliegenden Antragsunterlagen sollte davon auszugehen sein, dass das Vorhaben den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts nicht widerspricht.

Auch wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden bzw. das Vorhaben diesen ausgesetzt wird oder dass Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder die natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert dem Vorhaben in der Art entgegenstehen, das dies zur Unzulässigkeit führen würde. Zwar erhöht sich durch das Vorhaben die versiegelte Fläche im Außenbereich, von einer signifikanten Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB sollte jedoch kaum auszugehen sein.

Da insofern die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauGB gegeben ist, wird auf eine Prüfung nach § 33 BauGB – Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung – verzichtet.

Nach § 33 Abs. 1 BauGB ist in Gebieten, für die ein Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst ist, ein Vorhaben zulässig, wenn

1. die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 2 bis 5 BauGB durchgeführt worden ist,
2. anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegensteht,
3. der Antragsteller diese Festsetzungen für sich und seine Rechtsnachfolger schriftlich anerkennt und
4. die Erschließung gesichert ist.

Die Zulässigkeit von Vorhaben wird nach § 33 Abs. 1 BauGB auf sicher zu erwartende Rechtsänderungen gestützt, die Geltungskraft des späteren Bebauungsplanes wird also vorhabenbezogen gleichsam vorverlegt. Die Vorschrift des § 33 Abs. 1 BauGB besitzt ausschließlich eine dem Bauherren begünstigende Wirkung; die Regelung bietet keine rechtliche Grundlage, um in Gebieten, für welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden ist, ein Vorhaben deshalb abzulehnen, weil es nach dem Stand der Planungsarbeiten den in Aussicht genommenen planerischen Festsetzungen zuwiderlaufen wird. (*Kommentar zum BauGB, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, § 33 Rn. 6*)

### ***Erschließung verkehrlich***

Das o.g. Baugrundstück Flurstücknummer 36/39 liegt nicht an einer öffentlich gewidmeten Ortsstraße. Die Erschließung über bestehende Wege auf den Grundstücken Flurstücknummer 36/38 und 388/19 auf die öffentlich gewidmete Ortsstraße „Grubenstraße“ ist möglich, bedarf jedoch einer rechtlichen Sicherung. Eine dingliche Sicherung der Wegerechte im Grundbuch oder eine Baulast ist den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kurgesellschaft Schlema mbH.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

Anlage 1 – Lageplan + Grundriss + Schnitte + 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.)