



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

## Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **008/2023/60**  
Status: **öffentlich**  
Einreicher: **Bauamt/**  
Datum: **05.01.2023**

**Gegenstand:** .Beschluss zur Bauvoranfrage "Teilabriss Tischlerei und Neubau Einfamilienhaus" (Mittelweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 241/2 und 241/3 der Gemarkung Niederschlema

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
<b>Ortschaftsrat Bad Schlema</b>		<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>07.02.2023</b>	<b>öffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

### Beschlussvorschlag:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt der Bauvoranfrage „Teilabriss Tischlerei und Neubau Einfamilienhaus“ (Mittelweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 241/2 und 241/3 der Gemarkung Niederschlema 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 den Teilabbruch der bestehenden Tischlerei und dem Neubau eines Einfamilienhauses (Mittelweg 5) auf den Grundstücken Flurstücknummer 241/2 und 241/3 der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist ein Teilrückbau des bislang gewerblich genutzten Gebäudes Mittelweg 5 vorgesehen. Auf einem Teil der Rückbaufläche ist der Neubau eines Einfamilienhauses mit 2 Vollgeschossen im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO sowie einer Doppelgarage geplant.

Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt ca. 113 m<sup>2</sup>.

### **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 Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 241/2 und 241/3 sind 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. 1 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.



Abbildung 01 - Auszug ALK mit Luftbild

Da die mit dem geplanten Vorhaben zu überbauende Grundstücksfläche hinter der vorderen, der Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung (Mittelweg 4, 6) 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 (Abbildung 01, oben) ersichtlich, sind in den benachbarten Karrees bislang ausschließlich den Hauptnutzungen zuzuordnende Nebenanlagen vorhanden, eine Ausnahme bildet lediglich das in Rede stehende, bislang gewerblich genutzte Gebäude Mittelweg 5.

Zu berücksichtigen ist, dass gemäß Vorbescheid der Baugenehmigungsbehörde vom 07.11.2022 die Errichtung eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Flurstücknummer 222/7 der Gemarkung Niederschlema bauplanungsrechtlich zulässig ist. Das Vorhaben befindet sich nördlich des aktuell beantragten Vorhabens im Karree jenseits der Ortsstraße „Mittelweg“, ist hinter der vorderen, der Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung (Einfamilienhaus Mittelweg 6a) gelegen und weist ebenso Merkmale einer Hinterlandbebauung auf (siehe Beschlussvorlage SEA Nr.: 080/2022/60 vom 01.09.2022, dem Vorhaben wurde mit Beschluss Nr.: 286/2022-SEA vom 04.10.2022 zugestimmt). Eine Vorbildwirkung im Hinblick auf das aktuell beantragte Vorhaben ist nicht auszuschließen.

Letztlich sollte davon auszugehen sein, dass durch das Vorhaben hinter der vorderen, zur Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung, bodenrechtlich beachtliche und bewältigungsbedürftige Spannungen entstehen können, die die vorhandene Situation in bauplanungsrechtlicher Weise verschlechtert, stört oder belastet. Infolgedessen ist die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Einfamilienhauses an besagter Stelle zumindest kritisch zu bewerten.

### ***Erschließung (verkehrlich)***

Das Grundstück Flurstücknummer 241/3 dient der wegemäßigen Anbindung des Vorhabens an die öffentlich gewidmete 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.

### **finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

Kohl  
Oberbürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 zur Beschlussvorlage 008-2023-60 vom 05.01.2023- - -