



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

## Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **023/2023/60**  
Status: **öffentlich**  
Einreicher: **Bauamt/**  
Datum: **09.03.2023**

**Gegenstand:** Beschluss zum Bauantrag "Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage" (Am Plan) auf dem Grundstück Flurstücknummer 250/d der Gemarkung Auerhammer

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
<b>Ortschaftsrat Aue</b>		<b>nichtöffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>04.04.2023</b>	<b>öffentlich</b>
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

### Beschlussvorschlag:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau Wohnhaus mit Doppelgarage" (Am Plan) auf dem Grundstück Flurstücknummer 250/d der Gemarkung Auerhammer zuzustimmen.**

### rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 5 der 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 Wohnhauses mit Doppelgarage (Am Plan) auf dem Grundstück Flurstücknummer 250/d der Gemarkung Auerhammer vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist das Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO geplant. Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes beträgt ca. 341 m<sup>2</sup>. Der Topografie folgend soll das Kellergeschoss des Gebäudes im Südwesten gegen das Erdreich errichtet werden, so dass von der Ortsstraße „Am Plan“ visuell lediglich das Erd- und Dachgeschoss in Erscheinung tritt. Die geplante Doppelgarage wird auf Höhe des Erdgeschosses von der Ortsstraße erschlossen, in Höhe des Kellergeschosses sind weitere Nebenräume vom Gartenbereich her erschlossen. Als oberer Abschluss ist sowohl für den Garagenanbau als auch des Wohngebäudes ein ungleichgeneigtes Satteldach vorgesehen. (siehe Abbildung 2 bis 5, unten)

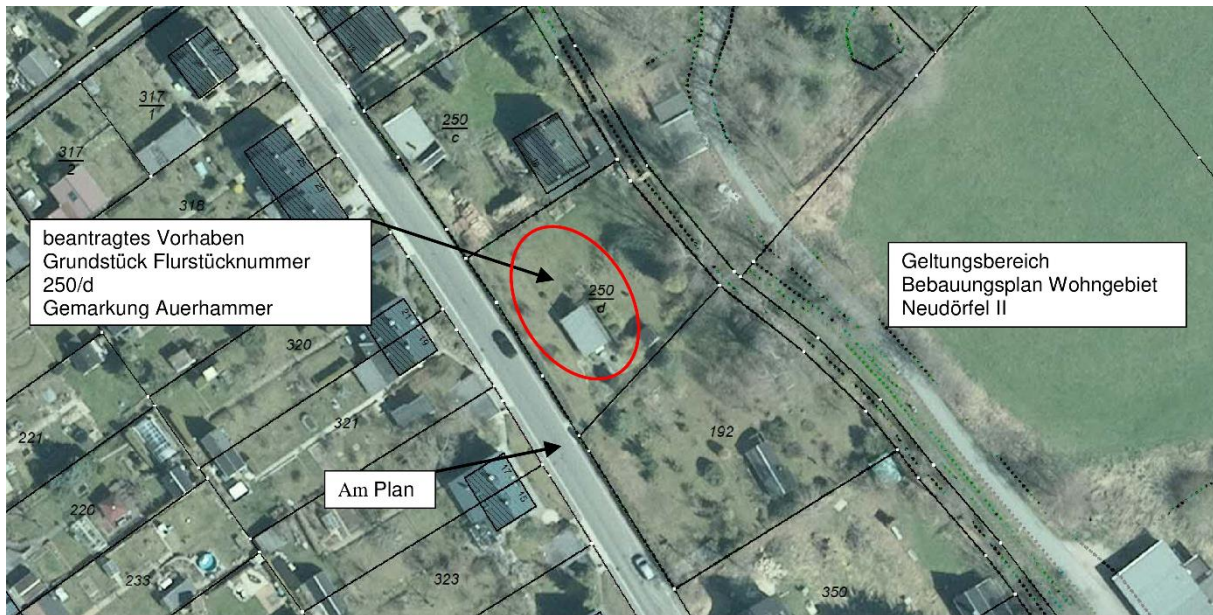


Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

### **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 250/d der Gemarkung Auerhammer als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist es planungsrechtlich 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 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 und die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegend nicht anzunehmen.

### **Erschließung (verkehrlich)**

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 250/d liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 16 „Am Plan“.

### **Zielkonflikt:**

Nordöstlich des Baugrundstückes grenzen das Gewässer „Floßgraben“ und die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 76 „Gutsweg“ das Baugrundstück vom Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ ab.

Die envia Mitteldeutsche Energie AG und die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH prüfen im Zuge des Netzausbaus und der Sicherung der Netzstabilität eine Verlegung des bestehenden Umspannwerkes (UW) Auerhammer. Das neue UW soll nach den Wünschen des Energieversorgungsunternehmens auf Teilflächen der Grundstücke Flurstücknummer 91/10 und 92/36 der Gemarkung Auerhammer errichtet werden. Diese Teilflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“. Das bestehende UW auf den Grundstücken Flurstücknummer 92/27, 92/28 und 92/31 der Gemarkung Auerhammer soll im Zuge des Vorhabens zurückgebaut werden.

Bisherige Überlegungen der Mitteldeutschen Netzgesellschaft Strom mbH sahen einen Ausbau des bestehenden UW und die Installation von Großtransformatoren auf der Betriebsfläche vor.

Nach Beratung der Bauvoranfrage "Ersatzneubau/Erweiterung UW Aue-Vorsatz" (Zschorlauer Straße 51a und 51b) auf den Grundstücken Flurstücknummer 92/26, 92/27, 92/28, 92/30 und 92/31 der Gemarkung Auerhammer durch den Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 02.11.2021 stimmte dieser dem Vorhaben unter der Bedingung, die vorhandene Immissionssituation nicht zu Lasten der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnnutzungen) zu verändern, zu. Gleichmaßen erging die Aufforderung an den Vorhabenträger, eine Verlegung des UW auf das Grundstück Flurstücknummer 92/36 der Gemarkung Auerhammer, im Geltungsbereich Bebauungsplan Neudörfel II, zu prüfen. (Beschluss-Nr.: 205/2021-SEA)

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines UW auf den vorgenannten Grundstücksflächen (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“) zu schaffen ist Bauleitplanung anzupassen. Dies betrifft sowohl den rechtskräftigen Bebauungsplan als auch den gemeinsamen Flächennutzungsplan des Städtebundes „Silberberg“. Die betreffenden Flächen stehen dann nicht mehr für die Erschließung eines Wohngebietes zur Verfügung.

Hierzu sind Beschlüsse durch den Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema zu fassen.

Mit Schreiben vom 27.06.2022, letztmalig aktualisiert am 16.12.2022, bittet die Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH die Stadt um Prüfung, den rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohngebiet Neudörfel II“ aufzuheben. Für das geplante UW wird die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauGB angestrebt. Insofern wird ferner darum gebeten, die vorstehend erwähnte Änderung im FNP zu prüfen.

Um eine diesbezügliche Entscheidung herbeizuführen, wurde durch die Verwaltung eine gleichlautende Beschlussvorlage für die Sitzungen des Ortschaftsrates Aue, des Stadtentwicklungsausschusses und des Stadtrates der Großen Kreisstadt Aue-Bad vorbereitet.

Nach Beratung des Vorhabens der Mitteldeutsche Netzgesellschaft Strom mbH im Ortschaftsrat Aue am 14.02.2023 und im Stadtentwicklungsausschuss am 07.03.2023 soll eine Entscheidung diesbezüglich durch der Stadtrat voraussichtlich am 28.03.2023 herbeigeführt werden.

Sowohl gegen einen Ausbau des UW am bestehenden Standort (Zschorlauer Straße 51a/51b) als auch gegen einen Ersatzneubau auf der Fläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Neudörfel II“ haben sich zwei Initiativen von Anwohnern des Stadtteiles „Neudörfel“ formiert.

Das beantragte Einfamilienhaus liegt ca. 85-100 m nordöstlich des geplanten UW.

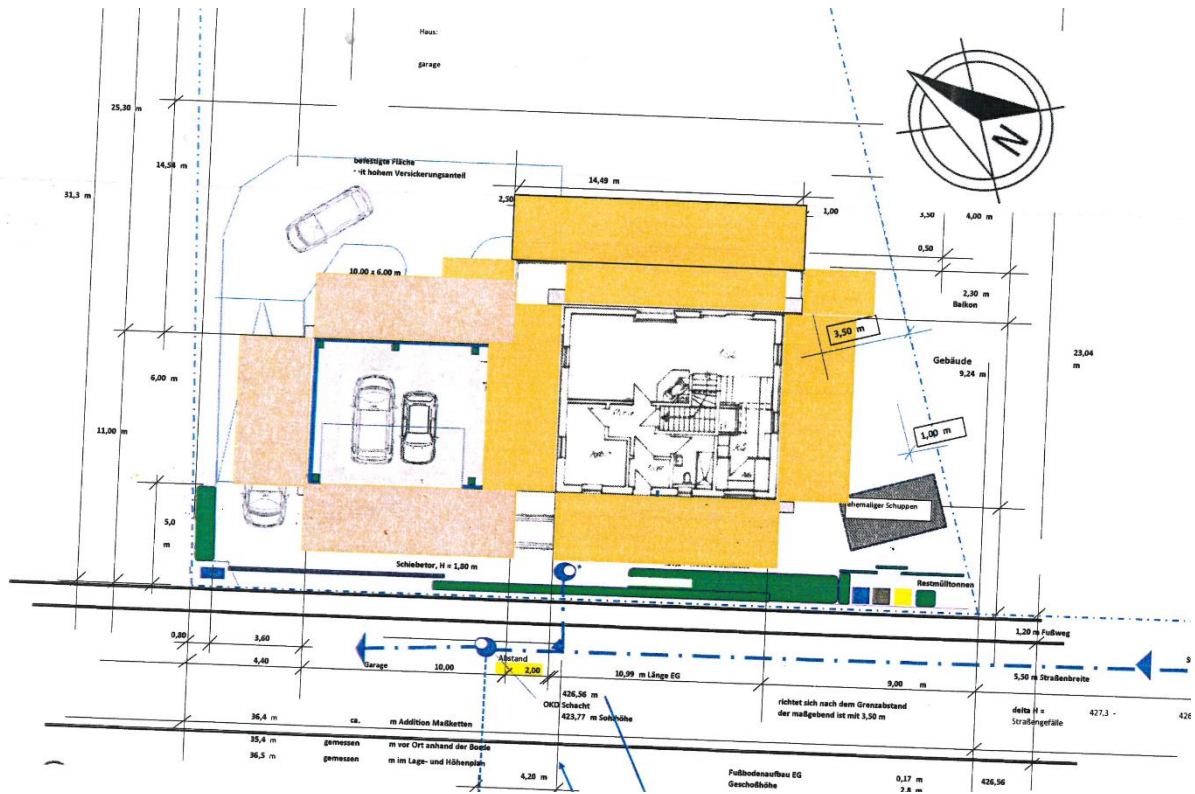


Abbildung 2 – Auszug Lageplan zum Bauantrag

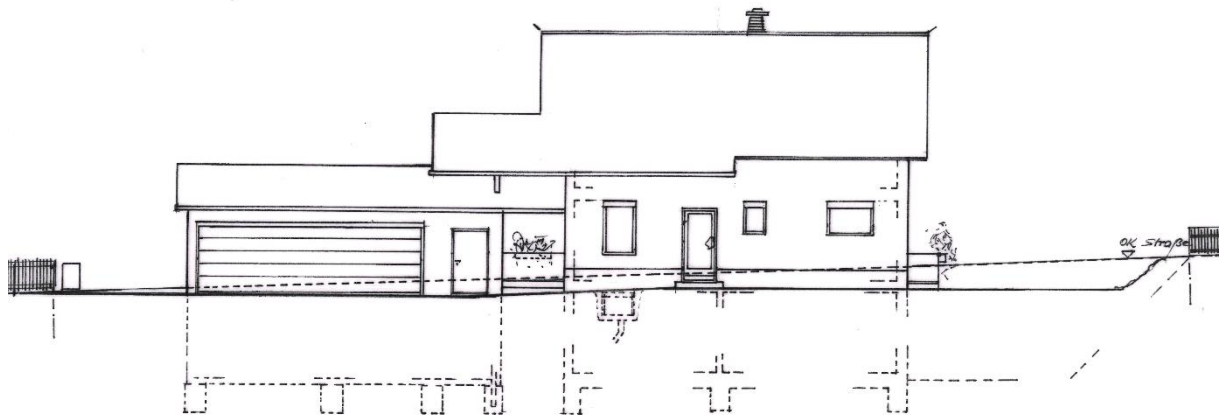


Abbildung 3 – Auszug Ansicht von Süd-West zum Bauantrag



Abbildung 4 – Auszug Ansicht von Nord-Ost zum Bauantrag

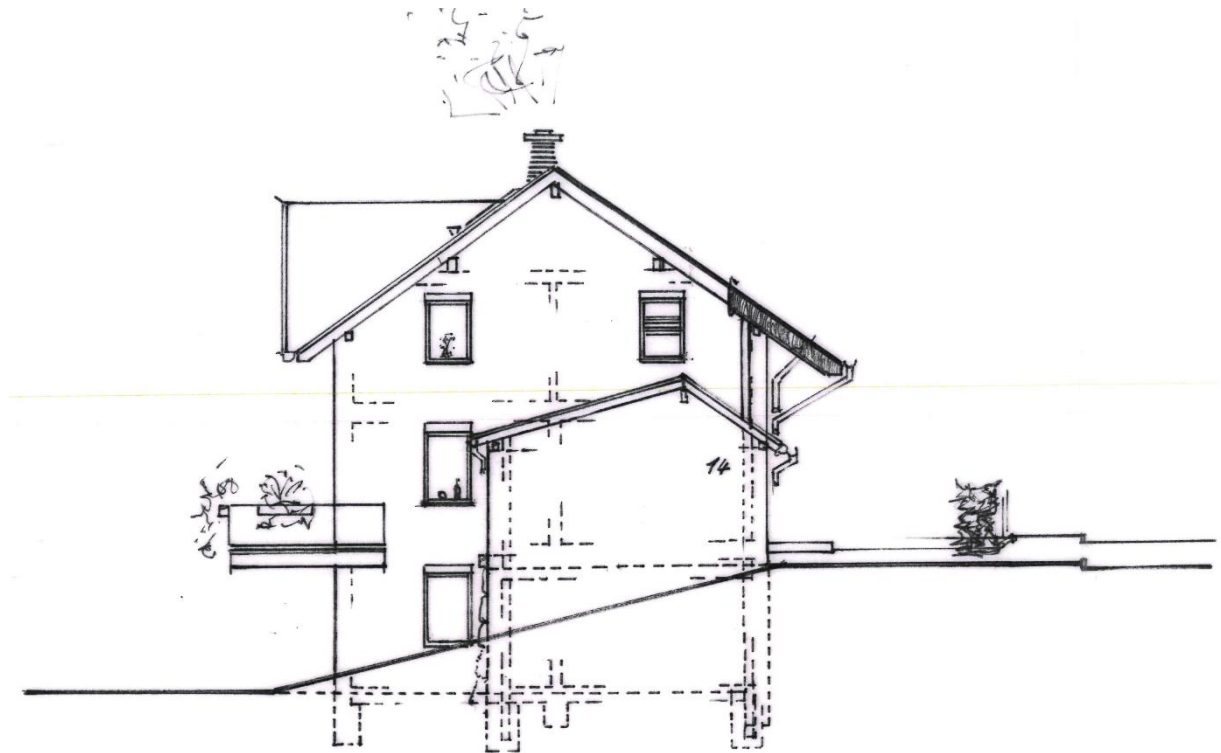


Abbildung 5 – Auszug Ansicht von Nord-West zum Bauantrag

Beschlussvorlage erarbeitet: Schf/Wi

**finanzwirtschaftliche Stellungnahme:  
keine**

Kohl  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- - -