



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **035/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **06.04.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Errichtung eines Carports (2 Stellplätze) mit Anbindung an ein Gerätehaus" (Lößnitzer Straße 51a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 197/9 der Gemarkung Niederschlema

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ortschaftsrat Bad Schlema		Nicht öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltung:
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Errichtung eines Carports (2 Stellplätze) mit Anbindung an ein Gerätehaus " (Lößnitzer Straße 51a) auf dem Grundstück Flurstücknummer 197/9 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.

Voraussetzung ist der Nachweis einer gesicherten Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz.

rechtliche Grundlagen:

- . § 35 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

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Carports (ca. 62 m² Grundfläche) für 2 Einstellplätze mit Anbindung an ein Gerätehaus auf dem Grundstück Flurstücknummer 197/9 der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besteht das Bauwerk aus einem Gerätehaus in konventioneller Massivbauweise sowie einem Carport als Holzkonstruktion. Als oberer Abschluss des Bauwerkes ist ein Pulldach geplant. Das Bauwerk ist mit folgenden Abmessungen geplant:

- Höhe (OK First Flachdach) ca. 3,5 m
- Tiefe ca. 4,5 m
- Breite ca. 12,7 m (ca. 6,0 m Gerätehaus, 6,7 m Carport)



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.

Das vorstehend genannte Grundstück Flurstücknummer 197/9 der Gemarkung Niederschlema liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Da die Stadt Aue-Bad Schlema für den maßgeblichen Bereich keine rechtsgültige Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB besitzt, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bad Schlema festlegt, ist die diesbezügliche Bewertung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Danach liegt ein Grundstück im Innenbereich, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet. Ein solcher Bebauungszusammenhang reicht nur so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt.

In Anwendung dieser Grundsätze nimmt der beantragte Standort an keinem Bebauungszusammenhang teil; da sich das beantragte Vorhaben mithin im Außenbereich befindet, ist dessen planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Da ein Carport/Gerätehaus nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden kann, ist das geplante Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (Sonstige Vorhaben) im Außenbereich nur dann zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) widerspricht. Die Fläche des Baugrundstückes ist im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Das beantragte Gebäude stellt ein zweites, vom bestehenden Wohngebäude Lößnitzer Straße 51a räumlich abgesetztes, Bauwerk dar. Der Begünstigungstatbestand des § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB (Erweiterung eines zulässigerweise errichteten Wohngebäudes) ist nicht erfüllt, da es sich bei dem beantragten Vorhaben um eine eigenständige bauliche Anlage handelt und das Vorhaben darüber auch nicht der besseren Wohnraumversorgung der Familie zu dienen bestimmt ist. Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 12.3.1998 (*BVerwG Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97, Rn. 19*) sollen durch § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 5 BauGB keine neuen Baurechte

geschaffen werden, sondern nur Härten und Schwierigkeiten beseitigt werden, um dem Eigentümer eine angemessene Wohnraumerweiterung zu gewährleisten.

Nach Auffassung BVerwG hält sich die zusätzliche Beeinträchtigung des Außenbereichs in Grenzen, wenn das ohnehin Vorhandene zwar erweitert wird, die Zahl der baulichen Anlagen sich hierdurch aber nicht erhöht. Dagegen sind Baumaßnahmen, die in keinem unmittelbaren baulichen Zusammenhang mit dem geschützten Baubestand stehen, geeignet, der Gefahr einer verstärkten Zersiedelung des Außenbereichs Vorschub zu leisten.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen sollte es nicht auszuschließen sein, dass durch das Vorhaben eine Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchtet werden kann und somit eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB vorliegt. Dies kann dem Vorhaben im bauaufsichtlichen Verfahren entgegenstehen.

Erschließung (verkehrlich)

Das Baugrundstück Flurstücknummer 197/9 der Gemarkung Niederschlema liegt nicht an einer öffentlich gewidmeten Ortsstraße.

Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens über einen bestehenden Weg auf dem Grundstück Flurstücknummer 194/8 im Eigentum der Wismut GmbH sowie über weitere Grundstücke in privatem Eigentum ist denkbar, erfordert jedoch eine rechtliche Sicherung der Wegerechte.

Eine Sicherung der Wegerechte, insbesondere die Anbindung des geplanten Vorhabens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz, ist den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Beschlussvorlage erarbeitet: Schf/Wi

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 035-2023-60