



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **045/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **18.04.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Errichtung einer Verladebox mit Zufahrt" (Wachbergstraße 7) auf dem Grundstück Flurstücknummer 280/21 der Gemarkung Alberoda

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsstatus |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Ortschaftsrat Alberoda | | nichtöffentlich |
| Abstimmung: dafür: | dagegen: | Enthaltungen: |
| Stadtentwicklungsausschuss | 02.05.2023 | öffentlich |
| Abstimmung: dafür: | dagegen: | Enthaltungen: |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt dem Bauantrag "Errichtung einer Verladebox mit Zufahrt" (Wachbergstraße 7) auf dem Grundstück Flurstücknummer 280/21 der Gemarkung Alberoda zuzustimmen.

Einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB in Bezug auf die textliche Festsetzung Nr. 6.1 des Bebauungsplanes Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda zur Befestigung der Wege und Lagerplätze mit wasserdurchlässigen Material wird zugestimmt.

rechtliche Grundlagen:

- . § 30 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Bebauungsplan Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda ¹
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist seit dem 13.04.2005 rechtsverbindlich.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung einer Verladebox mit Zufahrt (Wachbergstraße 7) auf dem Grundstück Flurstücknummer 280/21 der Gemarkung Alberoda vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll die Verladebox und deren Zufahrt vom Hofgelände des ansässigen Entsorgungsunternehmens mit schwerem Gerät befahren werden. Die beantragte Verladebox soll in Betonblocksteinbauweise errichtet werden und dient der Lagerung und dem Umschlag von Recycling-stoffen und Abfällen (z.B. Kunststoffe, Papier). Die Betriebszeiten werden an Werktagen jeweils von 6:00 Uhr bis 18:00 Uhr angegeben.

Die Verladebox ist mit einer Tiefe von ca. 13,5 m und einer Breite von ca. 20,6 m geplant. Eine Überdachung der 3-seitig geschlossenen Anlage ist nicht vorgesehen. Die Anlage ist mit einer Höhe von ca. 3,6 m (OK Gelände bis OK Seitenwände) geplant.



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.

Da sich das beantragte Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet-I Aue-Alberoda ¹ befindet, ist dessen Zulässigkeit bauplanungsrechtlich nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Nach § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Festsetzungen des Bebauungsplanes (Auswahl)

Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die Baufläche des beantragten Vorhabens liegt in 2 Baugebieten; für einen östlichen Teil der Baufläche ist ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO), für den westliche Teil ein Industriegebiet (GI) nach § 9 BauNVO festgesetzt.

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sind in Gewerbegebieten (GE) nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bzw. in Industriegebieten (GI) nach § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Zu unterscheiden sind die beiden Baugebiete insbesondere durch den jeweils zulässigen Störgrad der Anlagen; der in Gewerbegebieten zulässige Störgrad „nicht erheblich belästigend“ liegt unter dem in Industriegebieten zulässigen Störgrad „erheblich belästigend“. Angaben zur Immissionsbelastung (z.B. Geräusche) sind den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen. Insofern der Verwaltung keine gegenteiligen Informationen zur Verfügung stehen (z.B. Beschwerden der Nachbarschaft über Geräuschbelästigungen), sollte davon auszugehen sein, dass durch die betrieblichen Abläufe des ansässigen Unternehmens das in Gewerbegebieten zulässige Maß an Immissionen nicht überschritten wird.

Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Für das Maß der baulichen Nutzung sind u.a. folgende Höchstwerte festgesetzt:

| | | |
|------------------------------|------|-----|
| Grundflächenzahl (GRZ) in GE | max. | 0,7 |
| Grundflächenzahl (GRZ) in GI | max. | 0,8 |

Der errechnete Anteil des Baugrundstückes mit einer Fläche von 5.076 m², der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt rechnerisch 3.690 m² (§ 19 Abs. 2 BauNVO).

Das Baugrundstück wird nach den zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen (siehe Abbildung 1, oben) als Lagerfläche genutzt. Die so genutzte Fläche besitzt schätzungsweise eine Größe von 4.000 m². Das beantragte Vorhaben liegt auf dieser Lagerfläche.

Die Kommentierung zum BauGB (*Ernst-Zinkahn-Bielenberg-Krautzberger, Rn. 33 zu § 29 BauGB*) geht unter Verweis auf die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes davon aus, dass in dem hier zu interessierenden Sinne die Lagerfläche den Begriff des Bauens erfüllt, wenn die Oberfläche mit Baumaterial aufgefüllt oder sonst, z.B. durch Zement, Platten oder Splitt befestigt ist. Dies ist nach den Erkenntnissen des Augenscheins (Sand 18.04.2023) nicht der Fall. Insofern sollten die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Weitere Festsetzungen:

Gemäß Nr. 6.1 der textlichen Festsetzungen sind Wege und Lagerplätze möglichst mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

Gemäß Nr. 6.2 der textlichen Festsetzungen gelten Ausnahmen für Bereiche, in denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird. ...

Demgegenüber ist die Befestigung der in Abbildung 2 (unten) dargestellten Fläche (Zufahrt und Verladebox) in Ort beton beantragt. Diese Ausführung wird erforderlich um der starken Beanspruchung des Bodens beim Befahren und Arbeiten mit LKW und Radlader gerecht zu werden.

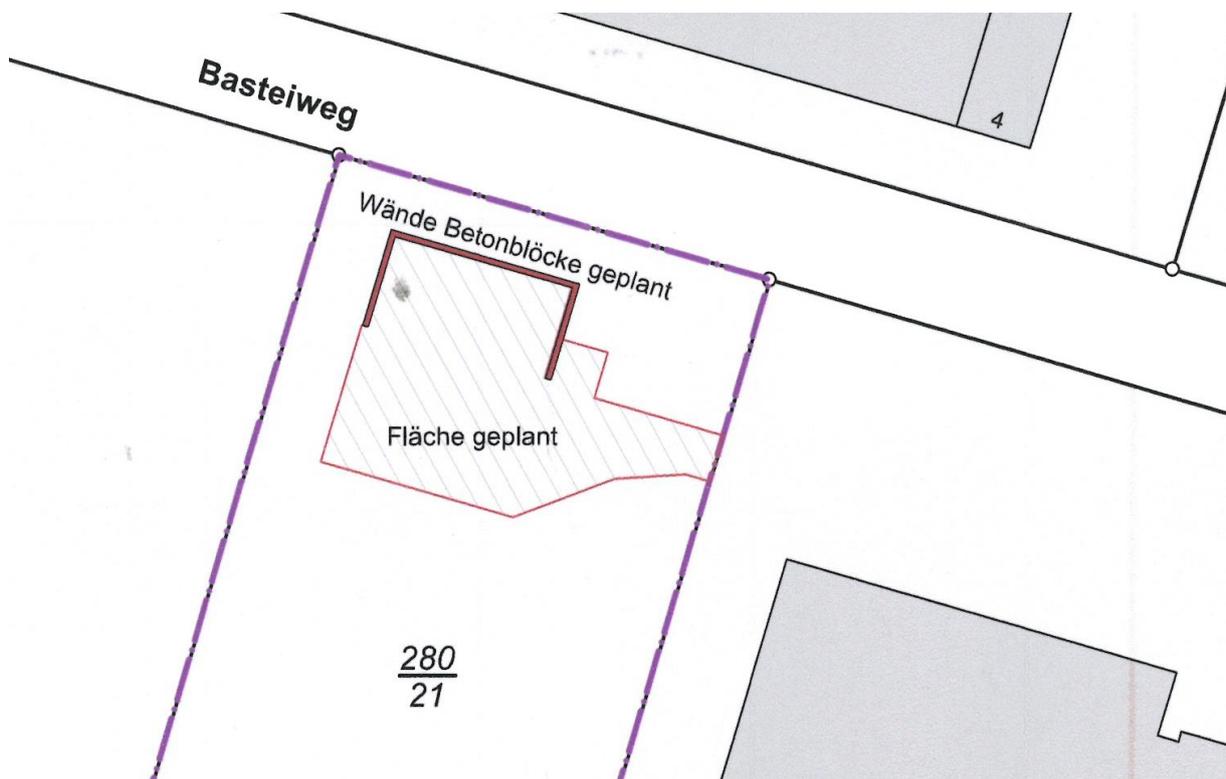


Abbildung 2 – Auszug Lageplan zum Bauantrag

Hierzu ist eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB, insofern mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich. Angaben zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen sind den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplans solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Erschließung (verkehrlich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 280/21 liegt an den öffentlich gewidmeten Ortsstraßen Nr. 194 „Wachbergstraße“ und Nr. 191 „Basteiweg“.

Erschließung (technisch)

Durch die beantragte Anlage werden Abwasseranlagen des Zweckverband Abwasser Schlematal (ZAST) überbaut. Hierzu ist durch den Bauherren eine Zustimmung des Zweckverbandes einzuholen.

finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 045-2023-60