



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **055/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **24.05.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Neubau eines Therapiezentrums mit Reithalle" (Joseph-Haydn-Straße 38) auf dem Grundstück Flurstücknummer 408/5 der Gemarkung Oberschlema

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Stadtentwicklungsausschuss	06.06.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Neubau eines Therapiezentrums mit Reithalle" (Joseph-Haydn-Straße 38) auf dem Grundstück Flurstücknummer 408/5 der Gemarkung Oberschlema zuzustimmen.

Voraussetzung ist der Nachweis einer gesicherten Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz (rechtliche Sicherung).

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 den Neubau eines Therapiezentrums mit Reithalle (Joseph-Haydn-Straße 38) auf dem Grundstück Flurstücknummer 408/5 der Gemarkung Oberschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist die Errichtung von 2 Gebäuden geplant.

Das Therapiezentrum ist als 1-geschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von (ca.) 10,0 m x 20,0 m (Breite x Länge) geplant. Als oberer Abschluss des in konventioneller Massivbauweise geplanten Gebäudes ist ein Flachdach mit umlaufender, abgeschrägter Attika vorgesehen.

Die Reithalle soll eine Grundfläche von (ca.) 26,0 m x 40,0 m (Breite x Länge) besitzen und Flächen für eine Reittherapie und einen Sanitärtrakt bereitstellen. Die Tragkonstruktion der Halle besteht aus einer Stahlkonstruktion, welche mit Isolier-Paneelen bekleidet wird. Als oberer Abschluss ist ein mit 20° gleichgeneigtes Satteldach mit einer Firsthöhe von ca. 10,7 m (ab OK Fertigfußboden) vorgesehen.



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 Grundstück Flurstücknummer 408/5 der Gemarkung Oberschlema liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Da die Stadt Aue-Bad Schlema für den maßgeblichen Bereich auch keine rechtsgültige Satzung nach § 34 Abs. 4 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. Der Bebauungszusammenhang endet unabhängig von den Grundstücksgrenzen grundsätzlich unmittelbar nach dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört. Diese wäre bei großzügiger Betrachtung der Gebäudekomplex Joseph-Haydn-Straße 38 auf dem im Süden an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück Flurstücknummer 462/5. Die sich daran östlich und nördlich anschließenden Baulichkeiten sollten dahingehend keinen maßstabsbildenden Charakter besitzen und somit nicht dem Innenbereich zuzuordnen sein. Nach Auffassung des Bundesverwaltungsgerichtes (*BVerwG Beschl. v. 6.3.1992 – 4 B 35.92*) ist mit dem Begriff der Bebauung in § 34 Abs. 1 BauGB nichts anderes gemeint, als das die betreffenden Anlagen und Flächen dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen sollen. Baulichkeiten, die ausschließlich landwirtschaftlichen Zwecken dienen (z.B. Scheunen oder Ställe), sind für sich genommen keine Bauten, die einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil bilden können. Danach sei nicht zweifelhaft, dass auch ein (befestigter) Reitplatz keine Bebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB ist. Ein solcher Reitplatz ist in Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbildaufnahmen (siehe Abbildung 1, oben) auf dem Grundstück Flurstücknummer 462/5 vorhanden.

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.

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Außenbereich nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und

wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt.

Da der Nutzungsschwerpunkt des beantragten Vorhabens (Therapeutisches Reiten) jedoch eher bei körperlichen Übungen liegt, die unmittelbar aus medizinischen Gründen, also zum Zwecke der Heilung oder Linderung von Krankheiten oder Gebrechen veranlasst werden, sollte bei dem beantragten Vorhaben (neben sportlichen Zwecken) insbesondere der gesundheitliche Zweck im Mittelpunkt stehen. Der Privilegierungstatbestand (land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb) im Sinne des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dürfte somit kaum erfüllt werden.

Die Reittherapie ist unbeschadet ihres aner kennenswerten Zwecks keine Landwirtschaftliche Betätigung. Eher sollte eine freiberufliche Nutzung in Betracht zu ziehen sein, bei der heilkundliche Berufe, wie beispielsweise Physiotherapeuten, Krankengymnasten oder Heilpraktiker mit besonderer Qualifikation im Mittelpunkt stehen.

Auch dürfte die Reittherapie kein „mitgezogener“ Bestandteil des ggf. vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes sein, da sie antragsgemäß lediglich medizinische bzw. sportliche Zwecke zum Gegenstand hat.

Da das zur Genehmigung beantragte Therapiezentrum mit Reithalle insofern 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 in der rechtskräftigen 1. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplanes (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a) BauGB dargestellt.

Im Vorentwurf zur 2. Änderung des gemeinsamen FNP ist die Fläche des Baugrundstückes als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 Baunutzungsverordnung (BaunVO) dargestellt. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema hat dem Vorentwurf zur 2. Änderung des gemeinsamen FNP am 29.09.2020 zugestimmt (Beschluss-Nr. 116/2020-StR).

Nach § 13 BaunVO sind in Gewerbegebieten Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig. Anlagen für gesundheitliche Zwecke können in Gewerbegebieten nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BaunVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben die Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt. Nach dem Willen des Gesetzgebers soll die Entwicklung unorganischer Siedlungsstrukturen und damit eine Zersiedelung des Außenbereiches verhindert werden.

Zwar kann die Errichtung eines Therapiezentrums mit Reithalle eine Zersiedelung des Außenbereiches darstellen und insofern öffentliche Belange beeinträchtigen. Da die Fläche des Baugrundstückes gemeinsam mit einer weiteren sich nordwestlich anschließenden Fläche, welche derzeit zum Teil zu Lagerzwecken genutzt wird, von der Silberbachstraße im Norden und der Joseph-Haydn-Straße im Osten (Gemarkungsgrenze Schneeberg) begrenzt wird, sollte jedoch eine siedlungsstrukturell zu missbilligende Ausuferung einer unorganischen Bebauung ohne planerische Kontrolle darüber hinaus auszuschließen sein.

Inwieweit die Baugenehmigungsbehörde des Landratsamt Erzgebirgskreis im bauaufsichtlichen Verfahren öffentliche Belange beeinträchtigt sieht, ist nicht bekannt.

Erschließung (verkehrlich)

Die Erschließung des beantragten Vorhabens soll über die Joseph-Haydn-Straße erfolgen. Die geplante Zufahrt auf dem Grundstück Flurstücknummer 412/5 der Gemarkung

Oberschlema befindet sich in privatem Eigentum, eine öffentliche Widmung nach dem Sächsischen Straßengesetz (SächsStrG) ist nicht vorhanden. Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens über diese private Zufahrt 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. 055-2023-60