



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,  
08.03.2022

Abteilung:  
Bauamt

Bearbeiter:  
Schf/Wi

## Beschlussvorlage

### Gegenstand:

**Beschluss zum Bauantrag "Errichtung eines Bungalows (Wohnhaus)" (Hauptstraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 113/1 der Gemarkung Niederschlema**

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	023/2022/60
<hr/>				
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	05.04.2022	öffentlich	beschließend	023/2022/60
<hr/>				
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung:
<hr/>				

### Beschluss:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Errichtung eines Bungalows (Wohnhaus)" (Hauptstraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 113/1 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.**

### Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 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 Wohnbungalows (Hauptstraße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 113/1 der Gemarkung Niederschlema vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzt das beantragte Wohngebäude eine Brutto-Grundfläche (BGF) von ca. 219 m<sup>2</sup>. Als oberer Abschluss ist ein mit 24° gleichgeneigtes Walmdach als Holzbinderkonstruktion geplant.

### Hinweis:

Mit Beschluss-Nr. 047/2020-SEA beschloss der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema am 07.01.2020 dem Bauantrag „Neubau eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes“

(Hauptstraße 46a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 109/6, 109/7, 112, 113/1 und 115/1 der Gemarkung Niederschlema zuzustimmen.

Mit Bescheid des Landratsamtes Erzgebirgskreis vom 30.06.2020 wurde die Baugenehmigung für den „Neubau eines Garten- und Landschaftsbaubetriebes“ erteilt.

### **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 113/1 zu großen Teilen als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt. Im Westen des Grundstückes ist ein ca. 15 m breiter Streifen als Grünfläche nach § 5 Abs. 5 Nr. 5 BauGB dargestellt. Die Darstellungen im FNP sind nicht parzellenscharf.

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.

Vorhandene Nutzungsarten in näheren Umgebung – Maßgeblicher Rahmen:

- Wohngebäude
- Gewerbebetriebe die das Wohnen nicht wesentlich stören  
zulässig in Mischgebieten nach § 6 BauNVO
- Lagerplätze, ggf. auch Lagerhäuser
- Anlagen für kulturelle Zwecke (Bildung)

Auf Grund der in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungen reicht in der Art der baulichen Nutzung der Rahmen vom allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO bis zum Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Das beantragte Wohngebäude entspricht insofern den durch die nähere Umgebung vorgegebenen Rahmen.

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 überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der Störung gesunder Arbeitsverhältnisse Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann. Auch ist eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegend nicht anzunehmen.

Hinsichtlich der einzelnen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse kann auf die Begriffsbestimmung in § 136 Abs. 3 BauGB zurückgegriffen werden. Wesentlich sind daher u.a. Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen ausgehen, insbesondere auch durch Lärm und Verunreinigungen (Luftverunreinigungen/Geruchsmissionen).

Eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse auf Grund der benachbarten Lage des Vorhabens zum vorstehend genannten Garten- und Landschaftsbaubetrieb ist zumindest kritisch zu hinterfragen, auch wenn der Antragsteller beider Vorhaben identisch ist.

### **Erschließung (verkehrlich)**

Die Zuwegung zum Baugrundstück Flurstücknummer 113/1 der Gemarkung Niederschlema erfolgt über die Hauptstraße und die „Wegebrücke Schulberg“ aus südwestlicher Richtung. Das Brückenbauwerk, welches den Schlemabach überspannt, befindet sich unmittelbar hinter der Zufahrt aus Richtung Hauptstraße und dient der Erschließung der dahinter liegenden Gewerbegrundstücke sowie als Fußgängerquerung (Schulweg).

Gemäß Prüfbericht vom 05.03.2020 wird das Brückenbauwerk mit der Zustandsnote 3,5 = ungenügender Bauwerkszustand (3,5 – 4,0) bewertet. „Die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit des Bauwerkes sind erheblich beeinträchtigt oder nicht mehr gegeben. Die Dauerhaftigkeit des Bauwerkes kann nicht mehr gegeben sein. Eine Schadensausbreitung oder Folgeschädigung kann kurzfristig dazu führen, dass die Standsicherheit und/oder Verkehrssicherheit nicht mehr gegeben sind oder dass sich ein irreparabler Bauwerksverfall einstellt.“<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Auszug Prüfbericht der IGS Ingenieure GmbH & Co. KG Ingenieurgemeinschaft Setzpfandt GmbH & Co. KG aus Magdeburg vom 05.03.2020

Die vormalige Gemeinde Bad Schlema hat für den Ersatzneubau des Brückenbauwerkes einen Antrag auf Gewährung einer Zuwendung im Rahmen der Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr für die Förderung von Straßen- und Brückenbauvorhaben kommunaler Baulastträger (RL KStB) beim Landesamt für Straßenbau und Verkehr eingereicht.

Ob das Brückenbauwerk in technischer Hinsicht sowohl dem vom beantragten Vorhaben ausgehenden Verkehr als auch der Belastungen während der Bauphase (LKW, Bagger usw.) im derzeitigen Zustand gewachsen ist, bleibt kritisch zu hinterfragen.

Alternativ scheint für die wegemäßige Erschließung des Baugrundstückes eine Nutzung des ehemaligen Bahndamms in Betracht zu kommen. Gemäß dem Bestandsverzeichnis für beschränkt öffentliche Wege und Plätze dient der ehemalige Bahndamm auch als Zufahrt für die hinterliegenden Grundstücke. Die Fahrbahn des ca. 3 m breiten Weges besteht jedoch aus einer ungebundenen Deckschicht und dürfte den Belastungen durch regelmäßigen Verkehr in Folge des beantragten Vorhabens kaum auf Dauer gewachsen sein.

---

**abgestimmt mit:**

**Anlagen:**

Anlage 1 – Auszug ALK + Lageplan + Ansichten

---

**Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

---

gez. Kohl  
Oberbürgermeister

Version:30.07.21  
Druck:

(Diese Vorlage wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig. Das Original liegt in der Stadtverwaltung Aue-Bad Schlema vor.)