



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
18.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zum Bauantrag "Einfamilienhaus mit Carport" (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach

| Beratungsfolge: Gremium | Termin | Vorlagenstatus | Beratungsstatus | Nr.: |
|----------------------------|------------------|-----------------|-----------------|----------------------|
| Ortschaftsrat Wildbach | | nichtöffentlich | beteiligtend | 050/2022/60 |
| Abstimmungsergebnis: | stimmberechtigt: | dafür: | dagegen: | Enthaltung/befangen: |
| Stadtentwicklungsausschuss | 07.06.2022 | öffentlich | beschließend | 050/2022/60 |
| Abstimmungsergebnis: | stimmberechtigt: | dafür: | dagegen: | Enthaltung: |
| Abstimmungsergebnis: | stimmberechtigt: | dafür: | dagegen: | Enthaltung: |
| Abstimmungsergebnis: | stimmberechtigt: | dafür: | dagegen: | Enthaltung: |

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Einfamilienhaus mit Carport" (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach nicht zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 21 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- . ¹ Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile für den Ortsteil Wildbach Die Satzung ist am 01.05.2003 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport (Kastanienweg 12) auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 der Gemarkung Wildbach vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist das Wohngebäude mit einer Grundfläche von ca. 90 m² geplant und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Als oberer Abschluss ist ein mit 30°

gleichgeneigtes Pfettendach vorgesehen. Südlich des beantragten Wohngebäudes ist zudem die Errichtung eines Carports für 1 Pkw geplant.

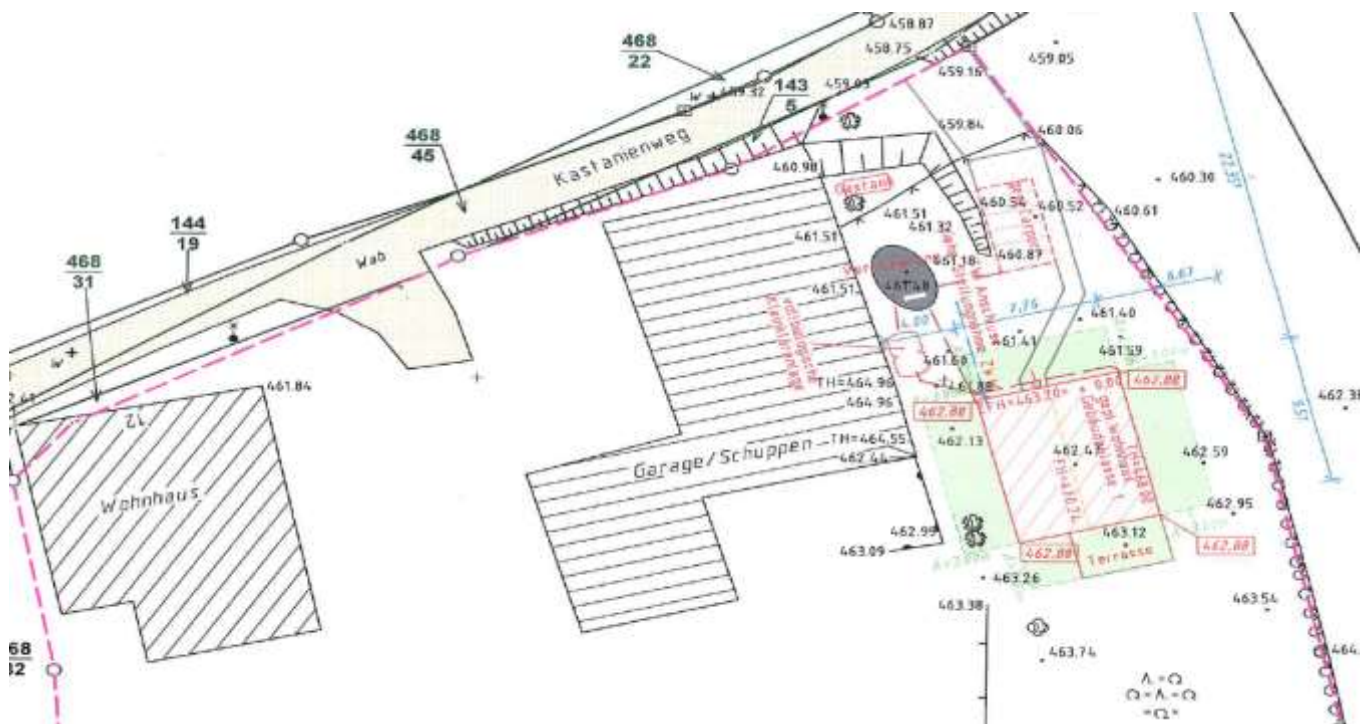


Abbildung 1 – Ausschnitt Lageplan zum Bauantrag vom 28.03.2022

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.



Abbildung 2 – Auszug ALK mit Luftbild

Das vorstehend genannte Baugrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Die Stadt Aue-Bad Schlema besitzt eine rechtsgültige Satzung¹ nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles für den Ortsteil Wildbach festlegt. Demnach liegt eine nördliche Teilfläche des Grundstückes im Innenbereich; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Die Abgrenzungslinie (siehe Darstellung oben, Linie schwarz, gepunktet) für im Zusammenhang bebaute Ortsteile umschließt im

Wesentlichen die vorhanden Baukörper auf dem Grundstück Flurstücknummer 143/6 südlich der Ortsstraße „Kastanienweg“. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dies betrifft Flächen des Grundstückes südlich und östlich der Abgrenzungslinie, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen. Das beantragte Wohngebäude liegt in weiten Teilen im Außenbereich (vergleiche Abbildung 1 und 2), so dass im Folgenden § 35 BauGB Anwendung findet.

Zwar ist die Abgrenzung nicht parzellenscharf, hätte der Plangeber jedoch eine Bebauung östlich der bestehenden Bebauung auf dem in Rede stehenden Grundstück gewollt, hätte er die Abgrenzung zum Außenbereich wohl in anderer Lage vorgenommen. Diese Vermutung wird zugleich durch die Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) gestützt; wonach die dem Außenbereich zugewiesene Fläche im Wesentlichen als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a) BauGB dargestellt ist (siehe Abbildung 3).

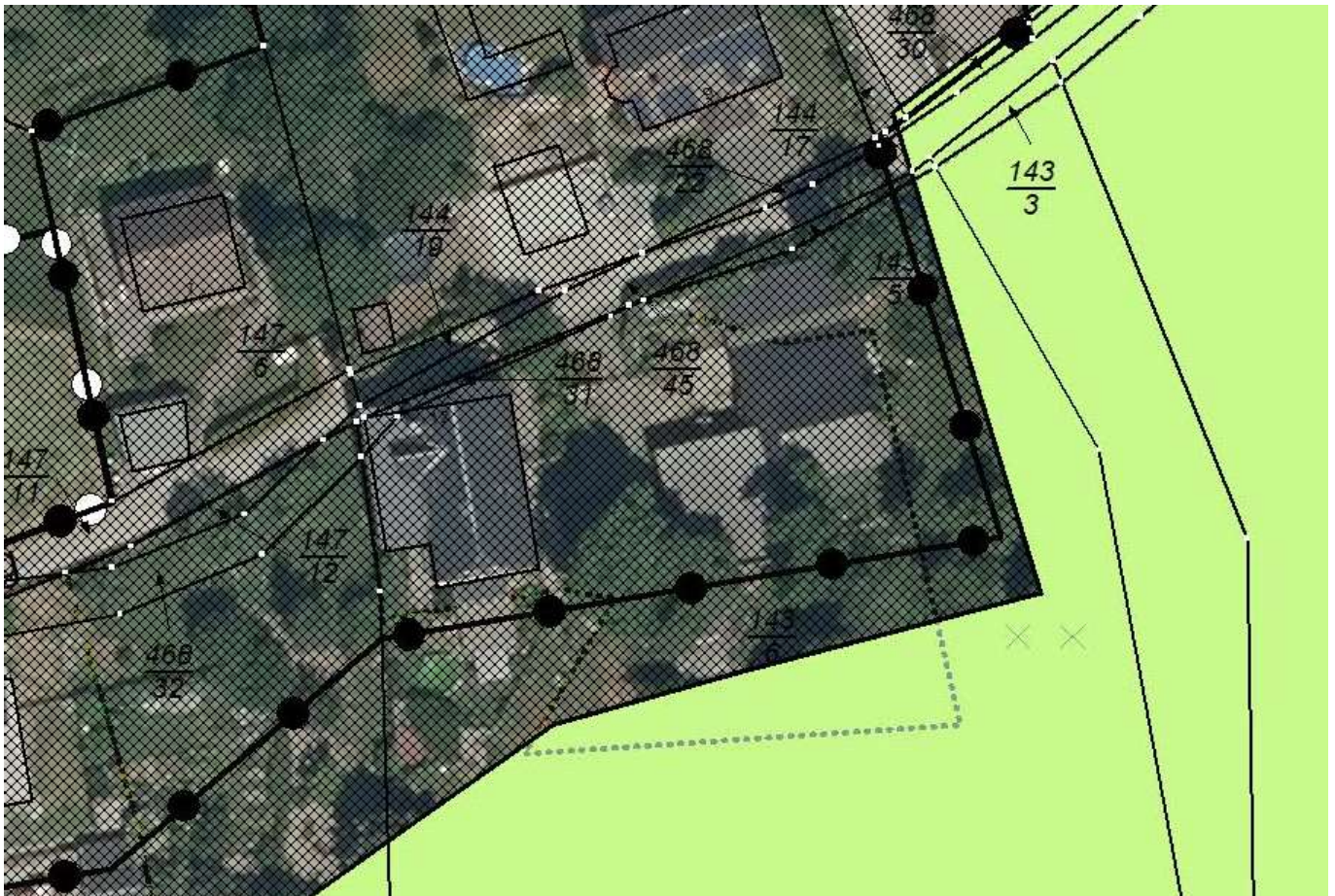


Abbildung 3 – Auszug FNP

Da ein Wohngebäude nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden kann wäre dieses im Außenbereich nur zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn ein Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) widerspricht; im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ ist die Baufläche zumindest in Teilen als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt (siehe Abbildung 3).

Gemäß Stellungnahme der Baugenehmigungsbehörde an den Bauherren vom 12.05.2022 ist zudem eine planungsrechtlich unerwünschte Zersiedelung des Außenbereiches im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB zu befürchten. Insofern bestünde die Gefahr einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Ausuferung einer unorganischen Bebauung ohne planerische Kontrolle, da die Bauaufsichtsbehörde Folgeanträge weiterer Interessenten auf Grund des Grundsatzes der Gleichbehandlung schwerlich ablehnen könne. So befänden sich im Umfeld des beantragten Vorhabens gleichartige, potentiell bebaubare Flächen. Hierzu genüge es, dass ein Bezugsfall geschaffen wird, mit der Folge, dass Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das beantragte Vorhaben bauplanungsrechtlich in der dargelegten Form kaum genehmigungsfähig sein dürfte.

Über die Möglichkeit einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB, welche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der geplanten Bebauung schaffen könnte, wird dem Antragsteller eine Abstimmung mit der Baugenehmigungsbehörde (Fachbereich Bauleitplanung) empfohlen. Auch hier ist die Darstellung im FNP als Landwirtschaftsfläche zu berücksichtigen.

Über die Einleitung eines solchen Satzungsverfahrens beschließt der Stadtrat der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema.

Erschließung (*verkehrlich*)

Eine Erschließung des Vorhabens über die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 4W „Kastanienweg“ ist denkbar. Da das Baugrundstück jedoch nicht unmittelbar an die Ortsstraße angrenzt, wären ggf. dinglich gesicherte Wegerechte zu Lasten der privaten Grundstücke Flurstücknummer 143/3 bzw. 143/5 erforderlich.

abgestimmt mit:

Anlagen:

Anlage 1 – Grundrisse + Schnitt + 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.)