



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
16.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Bauvoranfrage "Neubau zweier 4-Familienhäuser" (Dittersdorfer Weg) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Aue		nichtöffentlich	beteiligtend	047/2022/60
Abstimmungsergebnis:	stimmberechtigt:	dafür:	dagegen:	Enthaltung/befangen:
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	047/2022/60
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, der Bauvoranfrage „Neubau zweier 4-Familienhäuser“ (Dittersdorfer Weg) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue nicht zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung
- . Erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB über die Klarstellung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Aue-Zelle
Die Satzung ist am 27.09.2001 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung von zwei 4-Familienhäusern (Dittersdorfer Weg) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen besitzen die Wohngebäude jeweils eine Grundfläche von ca. 210 m² sowie 2 Vollgeschosse ^{*I} im Sinne des § 90 Abs. 2 SächsBO. Geplant sind ein Keller-, Ober- und

Dachgeschoss, wobei das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgeführt werden soll. Als oberer Abschluss der Gebäude ist ein mit 42° gleichgeneigtes Satteldach geplant.

**1 Als Vollgeschosse gelten Geschosse, deren Deckenoberfläche im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

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.

Die Baufläche auf dem Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Wohnbaufläche nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Die Stadt Aue-Bad Schlema besitzt für den maßgeblichen Bereich eine rechtsgültige Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles festlegt. Nach dieser Satzung liegen die Bauflächen auf dem vorstehend genannten Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue innerhalb der Abrundungsfläche Nr. 2. Für die Abrundungsfläche gilt folgendes Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl (GRZ) =	0,25
Geschossflächenzahl (GFZ) =	0,375
Zahl der Vollgeschosse zulässig =	1

Bauweise: Die Häuser sind in offener Bauweise zu errichten.

Überprüfung des beantragten Vorhabens auf Übereinstimmung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung:

GRZ

Maßgebliche Grundfläche des Baugrundstückes im Bauland (§ 19 Abs. 3 BauNVO)	1.000 m ²
zulässige Grundfläche	250 m ²
geplante Grundfläche (2 x 210 m ²)	420 m ²

→ Die geplante Grundfläche beider Gebäude überschreitet die zulässige Grundfläche.

GFZ

zulässige Geschossfläche	375 m ²
geplante Geschossfläche bei 2 Vollgeschossen nach § 90 Abs. 2 SächsBO (ca. 420 m ² je Gebäude)	840 m ²

→ Die geplante Geschossfläche überschreitet die zulässige Geschossfläche.

Zahl der Vollgeschosse

→ Die Zahl der geplanten Vollgeschosse (2) überschreitet die zulässige Zahl von 1 Vollgeschoss.

Das geplante Vorhaben steht somit im Widerspruch zu den Festsetzungen der Erweiterten Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Aue-Zelle.

Nach § 34 Abs. 5 Satz 3 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
2. Die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

3. Die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Verlangt wird für alle drei Befreiungstatbestände, dass durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Mit dem Begriff der Grundzüge der Planung bezeichnet das Gesetz die durch die Hauptziele der Planung bestimmte Grundkonzeption einer Planung.

Entscheidend ist, ob die Abweichung dem planerischen Grundkonzept zuwider läuft. Je tiefer die Befreiung in den mit der Planung gefundenen Interessenausgleich eingreift, desto eher liegt es nahe, dass das Planungskonzept in einem Maße berührt wird, das eine (Um-)Planung erforderlich wird (vgl. BVerwG, B.v. 5.3.1999 – 4 B 5.99 – NVwZ 1999, 1110; B.v. 19.5.2004 – 4 B 35.04 – BRS 67 Nr. 83; U.v. 18.11.2010 – 4 C 10/09 – BVerwGE 138, 166 = juris Rn. 37). Eine Befreiung ist ausgeschlossen, wenn das Vorhaben in seine Umgebung Spannungen hineinträgt oder erhöht, die nur durch eine Planung zu bewältigen sind.

Die Befreiung kann nicht als Vehikel dafür herhalten, die von der Gemeinde getroffene planerische Regelung beiseite zu schieben. Sie darf - jedenfalls von Festsetzungen, die für die Planung tragend sind - nicht aus Gründen erteilt werden, die sich in einer Vielzahl gleichgelagerter Fälle oder gar für alle von einer bestimmten Festsetzung betroffenen Grundstücke anführen ließen (vgl. BVerwG, Beschluß vom 8. Mai 1989 - BVerwG 4 B 78.89 - Buchholz 406.11 § 31 BBauG/BauGB Nr. 27).

Vorliegend sollte davon auszugehen sein, dass die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, von denen abgewichen werden soll, weder zufällig noch isoliert erfolgt sind und in Summe die planerische Grundkonzeption der Satzung (mit)bestimmen. Die Festsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen getroffen, Zielstellung war eine Einbindung der Flächen in die Bebauung „Am Waldberg“ und „Dittersdorfer Weg“. Die Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GRZ = 0,25) erfolgte unter Berücksichtigung von Belangen des Bodenschutzes und war Gegenstand des Abwägungsvorganges im Rahmen des Satzungsverfahrens.

Auch scheint es nicht ausgeschlossen, dass das beantragte Vorhaben nur durch eine (Um-)Planung zu bewältigende Spannungen in seine Umgebung hineinträgt bzw. solche Spannungen erhöht. Mit einer Zulassung des Vorhabens können gegenläufige Nutzungskonflikte beispielsweise im Hinblick auf die im Nordosten unmittelbar angrenzende Kleingartenanlage nicht ausgeschlossen werden.

Erschwerend dürfte ferner zu berücksichtigen sein, dass von einer Befreiung auch künftige Vorhaben auf dem sich im Südosten an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück Flurstücknummer 1651/10 innerhalb der Ergänzungsfläche Nr. 2 betroffen sind.

Zwar sind im näheren Gebietsumgriff durchaus Referenzgebäude mit vergleichbaren Parametern zum Maß der baulichen Nutzung vorhanden, **eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB scheint jedoch nach all dem kaum möglich.**

Alternativ wäre eine Änderung der Erweiterten Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB für den Ortsteil Aue-Zelle zu prüfen.

Weitere Rechtsfolge ist die Anwendbarkeit der Zulässigkeitsregeln des § 34 Abs. 1 BauGB innerhalb der festgelegten Grenzen des Innenbereiches.

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 näherer Umgebung – Maßgeblicher Rahmen:

- Wohngebäude an der Gartenstraße sowie unmittelbar im Nordwesten angrenzend
- Kleingärten nordöstlich angrenzend
- ehem. „Prießnitzheim“, Wohnnutzung (ca. 70 m nordwestlich)
- HELIOS Klinikum Aue (ca. 15 m südwestlich)

Auf Grund der im näheren Gebietsumgriff vorhandenen Nutzungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die geplanten Gebäude nach der Art der baulichen Nutzung als Wohngebäude in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Es bestehen weder im Hinblick auf die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche noch bezüglich der Störung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie einer Beeinträchtigung des Ortsbildes Bedenken, so dass auch hier von einer grundsätzlichen planungsrechtlichen Zulässigkeit ausgegangen werden kann.

Erschließung (*verkehrlich*)

Das Grundstück Flurstücknummer 1654/9 der Gemarkung Aue liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 55 „Dittersdorfer Weg“.

Eigentumsverhältnisse

Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema. Ein Investor beabsichtigt den Grunderwerb zum Zwecke der beantragten Bebauung.

abgestimmt mit:

Anlagen: 1 - ALK + Lageplan + Foto Baugrundstück & vergleichbares Gebäude

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.)