



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **028/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **15.03.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Errichtung Anbau an vorhandenes Wohngebäude mit Balkon" (Kastanienweg 42) auf den Grundstücken Flurstücknummer 368/11 und 368/13 der Gemarkung Wildbach

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ortschaftsrat Wildbach	21.03.2023	nichtöffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:
Stadtentwicklungsausschuss	04.04.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Errichtung Anbau an vorhandenes Wohngebäude mit Balkon" (Kastanienweg 42) auf den Grundstücken Flurstücknummer 368/11 und 368/13 der Gemarkung Wildbach zuzustimmen.

rechtliche Grundlagen:

. § 34, 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

. Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile für den Ortsteil Wildbach

Die Satzung ist am 1. Mai 2003 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Anbaus mit Balkon am bestehenden Wohngebäude Kastanienweg Nr. 42 auf den Grundstücken Flurstücknummer 368/11 und 368/13 der Gemarkung Wildbach vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen soll das bestehende Wohngebäude nach Süden durch einen 2-geschossigen Anbau mit Balkon erweitert werden. Der beantragte Anbau wird vom Obergeschoss des bestehenden Wohnhauses erschlossen und erweitert die Wohnfläche auf zwei Ebenen um insgesamt ca. 100 m². Als oberer Abschluss ist ein mit 22° gleichgeneigtes Satteldach geplant, dessen First die Höhe des bestehenden Daches aufnimmt.

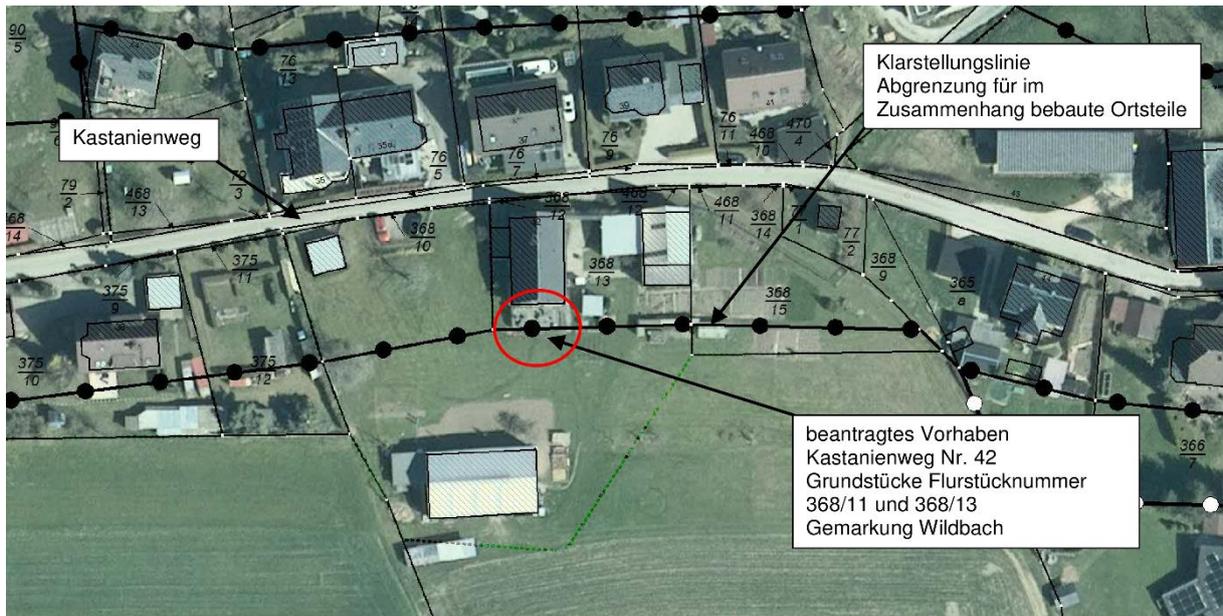


Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

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.

Beurteilungsgrundlage ist die Satzung über die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile und der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebaute Ortsteile für den Ortsteil Wildbach¹. Mit der Satzung wird die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich verbindlich festgelegt.

Demnach liegt ein nördlicher Teil des geplanten Anbaus zu ca. 2/3 innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile; die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB.

Gemäß der Abgrenzungslinie für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (siehe Abbildung 1 oben, Linie schwarz, gepunktet) befindet sich der südliche Teil des geplanten Anbaus ca. zu 1/3 (zuzüglich des Balkons) im Außenbereich. Außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, dies betrifft die Fläche des Grundstückes Flurstücknummer 368/11, ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Da der geplante Anbau (Wohngebäude) nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden kann ist dieser 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 Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ sind die Bauflächen auf o.g. Grundstücken Flurstücknummer 368/11 und 368/13 als Dorfgebiet nach § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Auf Grund der vorliegenden Antragsunterlagen sollte davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben den Darstellungen eines Landschaftsplans oder sonstigen Plans, insbesondere des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts nicht widerspricht. Auch wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden bzw. das Vorhaben diesen ausgesetzt wird. Eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Denkmalschutzes oder der natürliche Eigenart der Landschaft und ihren Erholungswert oder eine Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht anzunehmen.

Zwar erhöht sich durch das Vorhaben die versiegelte Fläche im Außenbereich geringfügig, von einer signifikanten Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes im Sinne des § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB sollte jedoch kaum auszugehen sein.

Zumindest kritisch zu betrachten dürfte dem hingegen eine Beeinträchtigung des öffentlichen Belangs nach § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB sein. Insofern besteht die Gefahr einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Ausuferung einer unorganischen Bebauung ohne planerische Kontrolle, da ähnlich gelagerte Folgeanträge weiterer Interessenten auf Grund des Grundsatzes der Gleichbehandlung schwerlich abgelehnt werden können. So befinden sich im Umfeld des beantragten Vorhabens gleichartige potentiell bebaubare Flächen. Hierzu sollte es genügen, dass ein Bezugsfall geschaffen wird, mit der Folge, dass Gründe, die weiteren Vorhaben entgegengehalten werden könnten, an Überzeugungskraft einbüßen.

Zudem sollte davon ausgegangen werden, dass, hätte der Plangeber o.g. Satzung ¹ eine Bebauung südlich der Klarstellungslinie gewollt, er die Abgrenzung zum Außenbereich wohl in anderer Lage vorgenommen hätte.

Erschließung (verkehrslich)

Das Vorhaben liegt nicht unmittelbar an einer öffentlich gewidmeten Ortsstraße; zwischen dem Baugrundstück und der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 4 W „Kastanienweg“ liegt das städtische Grundstück Flurstücknummer 368/12. Die Anbindung des Vorhabens an das öffentliche Straßennetz sowie dessen rechtliche Sicherung ist nachzuweisen.

Beschlussvorlage erarbeitet: Schf/Wi

finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 028-2023-60