



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **030/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **23.03.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Neubau Zweifamilienhaus" (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Stadtentwicklungsausschuss	04.04.2023	öffentlich
Abstimmung: dafür:	dagegen:	Enthaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt:

1. Die Aufhebung des Beschlusses-Nr. 288/2022-SEA vom 04.10.2022.
2. Dem Bauantrag "Neubau Zweifamilienhaus" (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue zuzustimmen.

rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

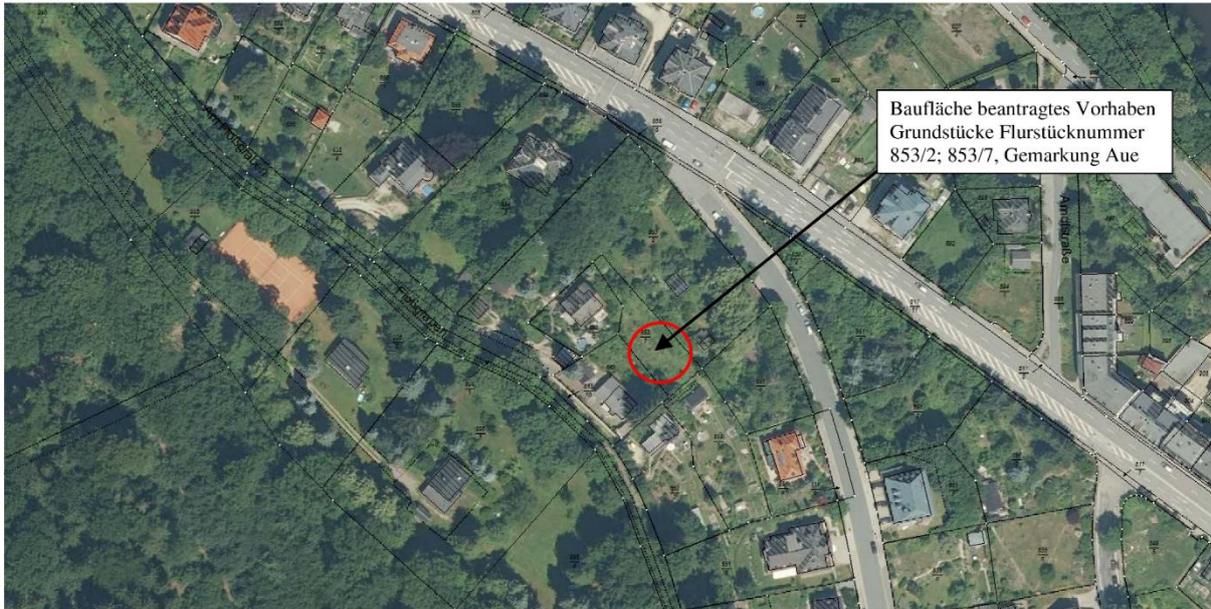
Mit Schreiben des Landratsamt Erzgebirgskreis vom 05.08.2022 wurde der Stadt ein Exemplar der Dokumentation des Bauvorhabens „Neubau eines Zweifamilienhauses“ (Schneeberger Straße 73a) auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue mit der Bitte um Erteilung des Einvernehmens/der Stellungnahme nach § 36 Baugesetzbuch (BauGB) und § 69 Sächsische Bauordnung (SächsBO) übergeben.

Nach den zugrundeliegenden Antragsunterlagen soll das Wohngebäude im rückwärtigen Teil des mit dem Einfamilienhaus Schneeberger Straße Nr. 73a bebauten Grundstückes errichtet werden.

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 Flächen der o.g. Grundstücke Flurstücknummer 853/2 und 853/7 sind im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.



Auszug ALK mit Luftbild

Da sich das Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist dessen planungsrechtliche Zulässigkeit 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.

Da die maßgebliche Umgebung des beantragten Vorhabens ausschließlich bauliche Elemente enthält, die in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO zulässig sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre (§ 34 Abs. 2 BauGB).

Wohngebäude sind in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässig.

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

Da die mit dem geplanten Vorhaben zu überbauende Grundstücksfläche hinter der vorderen, der Erschließungsstraße (Am Floßgraben) ausgerichteten Bebauung (Schneeberger Straße 73a) gelegen ist, liegen Merkmale einer Hinterlandbebauung vor. Die wegemäßige Erschließung des Vorhabens soll über einen an das Baugrundstück westlich angrenzenden ca. 75 m langen privat-städtischen Weg auf dem Grundstück Flurstücknummer 853/9, welcher nordwestlich an die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 10 „Am Floßgraben“ anbindet, erfolgen. Für die Nutzung des privat-städtischen Weges ist ein dingliches gesichertes Wegerecht zugunsten des Baugrundstückes erforderlich.

§ 34 Abs. 1 BauGB verlangt in seinem hier interessierenden Tatbestandsmerkmal, dass sich das Vorhaben auch in der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Eine rückwärtige Bebauung mit einem Hauptgebäude fügt sich nach der bebaubaren Grundstücksfläche nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein (und ist deshalb unzulässig), wenn im hinteren Bereich der umliegenden Grundstücke nur Nebenanlagen vorhanden sind (vgl. BVerwG Beschluss vom 6. November 1997 – 4 B 172/97). Wie aus der Luftbildaufnahme (oben) ersichtlich, sind hinter der vorhandenen, zur Erschließungsstraße ausgerichteten Bebauung weitere Hauptnutzungen vorhanden (z.B. Einfamilienhaus Schneeberger Straße 73b südöstlich des geplanten Vorhabens).

Ist die nähere Umgebung des antragsgegenständlichen Vorhabens insofern bereits durch eine Hinterlandbebauung geprägt, scheint dieses dem Einfügungserfordernis nach § 34 Abs. 1 BauGB diesbezüglich zu entsprechen. In diesem Fall kommt es zusätzlich darauf an, ob das Vorhaben die gebotene Rücksicht auf unmittelbare Nachbarbebauung nimmt, weiter ob die Erschließung gesichert ist. (vgl. Ernst-Zikahn-Bielenberg-Krautzberger BauGB § 34 Rn. 57)

Im Falle letztgenannter Zulässigkeitsvoraussetzung will das Bundesrecht in seinen Vorschriften über die Regelungen zur Sicherung der Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB) einmal gewährleisten, dass die Grundstücke für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Polizei, der Feuerwehr, des Rettungswesens und der Ver- und Entsorgung (Winterdienst) erreichbar sind, und zu anderen, dass der Gemeinde nicht als Folge der Genehmigung von Vorhaben unangemessene Erschließungsaufgaben aufgedrängt werden.

Nach den tatsächlichen Feststellungen vor Ort am 07.09.2022 ist die öffentliche und zum Teil private Zuwegung, über der die Baugrundstücke erschlossen werden (sollen), asphaltiert und weist eine geringe Breite von ca. 2,8 – 3,0 m auf. Ein Begegnungsverkehr ist über weite Strecken kaum möglich und nur unter Inanspruchnahme privater Zufahrten der Anliegergrundstücke möglich. Eine Wendemöglichkeit, wie sie beispielsweise bei neuen Baugebieten von den Entsorgungsunternehmen gefordert wird (Wendeanlage für 3-achsige Fahrzeuge) ist im Bereich des südöstlichen Endes der Erschließungsstraße „Am Floßgraben“ nicht vorhanden.

Letztlich sollte insbesondere das Erfordernis einer gesicherten Erschließung (§ 34 Abs. 1 BauGB) und insofern der bauplanungsrechtliche Grundsatz der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung kritisch zu hinterfragen sein.

In Auswertung der Luftbildaufnahme (oben) sollten sich mindestens 3 weitere potentiell bebaubare Flächen nördlich der Ortsstraße „Am Floßgraben“ befinden, so dass im Falle einer Zulassung des antragsgegenständlichen Vorhabens eine Vorbildwirkung nicht auszuschließen scheint.

Nach Beratung des Vorhabens im Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema vom 04.10.2022 beschloss dieser dem Bauantrag „Neubau Zweifamilienhaus“ auf den Grundstücken Flurstücknummer 853/2 und 853/7 der Gemarkung Aue nicht zuzustimmen (Beschluss-Nr. 288/2022-SEA).

Diesem Beschluss lag u.a. folgender Sachverhalt zu Grunde:

„Es liegt eine Stellungnahme der Brandschutzdienststelle vom 05.09.2022 mit folgendem Inhalt vor:

Der durch die Feuerwehr nutzbare nächstgelegene Hydrant befindet sich in einer Entfernung von > 300 m auf der Schneeberger Straße/Einfahrt ZION. Die Zufahrt mit LKW ist auf Grund der geringen Breite der Fahrbahn bedenklich. Eine Wendemöglichkeit ist nicht vorhanden.

Nach einer Besichtigung der Örtlichkeiten liegen neue Erkenntnisse der Brandschutzdienststelle mit folgendem Inhalt vor (Auszug Stellungnahme Brandschutzdienststelle vom 22.03.2023):

„Zu o.g. Bauvorhaben wurden im Umlauf zum Bauantrag nach § 68 SächsBO seitens der zuständigen Brandschutzdienststelle Bedenken zur Zufahrt, Wendemöglichkeit von

*Fahrzeugen der Feuerwehr und der Entfernung zur nächstgelegenen Löschwasserentnahmestelle geäußert.
Aus diesem Grund wurde sich zu allen genannten Punkten nochmals verständigt.*

Im Ergebnis gibt es folgende Bewertung durch die örtlich zuständige Brandschutzdienststelle.

Das Grundstück liegt an der Ortsstraße „Am Floßgraben“ am Ortsrand der Großen Kreisstadt Aue- Bad Schlema, ca. 270m von der B169 entfernt. Das Gebäude wird in die Gebäudeklasse 1

eingestuft. Eine erhöhte Brandgefahr durch den Neubau eines Zweifamilienhauses gibt es nicht.

Die Löschwasserentnahmestelle liegt ca. 350m, Überflurhydrant Nr.: 286 mit 95m³/h, von Grundstück entfernt. Diese Entfernung übersteigt allerdings die Vorgaben aus dem DVGW- Arbeitsblatt W 405.

Bei einzeln stehenden Gebäuden und Bebauungen am Ortsrand können unter bestimmten Umständen Ausnahmen zugelassen werden.

Die für das Bauvorhaben geforderte Löschwassermenge von 48m³/h aus dem Überflurhydranten wird erreicht. Für den ersten Löschangriff wird das Wasser aus den Löschfahrzeugen genutzt. Die in der Regel zuerst eintreffenden zwei Hilfeleistungslöschfahrzeuge führen insgesamt 5000l Wasser mit.

Eine Anfahrt für das Grundstück ist vorhanden, dass Wenden eines Fahrzeuges bleibt schwierig, nach einem möglichen Feuerwehreinsatz wäre auch das Rückwärtsfahren denkbar.

Seitens der Großen Kreisstadt Stadt Aue- Bad Schlema ist zu gewährleisten dass die Straße ständig befahrbar ist. Regelmäßiger Lichtraumschnitt und Winterdienst wird voraus gesetzt. Das Halten und Parken sollte regelmäßig kontrolliert werden. Ausgenommen sind natürlich nicht voraussehbare Schadensereignisse.

Das geplante Gebäude ist ab Grundstücksgrenze zu Fuß mit Geräten der Feuerwehr erreichbar.

Dieses Schreiben bezieht sich nur auf einen möglichen Feuerwehreinsatz, nicht auf bauordnungsrechtliche Belange.

Nach nochmaliger Abwägung aller genannten Sachverhalte sind seitens der örtlich zuständigen Brandschutzdienststelle die Bedenken ausgeräumt.“

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zur Vorlage 030-2023-60