



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **066/2023/60**
Status: **öffentlich**
Einreicher: **Bauamt/**
Datum: **12.06.2023**

Gegenstand: Beschluss zum Bauantrag "Umbau eines Wohnhauses und Neubau Garage mit Anbaucarport" (Am Anger) auf dem Grundstück Flurstücknummer 420/14 der Gemarkung Alberoda

| Beratungsfolge | Termin | Beratungsstatus |
|-----------------------------------|-------------------|------------------------|
| Ortschaftsrat Alberoda | 14.06.2023 | nichtöffentlich |
| Abstimmung: dafür: | dagegen: | Enthaltungen: |
| Stadtentwicklungsausschuss | 28.06.2023 | öffentlich |
| Abstimmung: dafür: | dagegen: | Enthaltungen: |

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag „Umbau eines Wohnhauses und Neubau Garage mit Anbaucarport“ (Am Anger) auf dem Grundstück Flurstücknummer 420/14 der Gemarkung Alberoda nicht zuzustimmen.

rechtliche Grundlagen:

. § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
. § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 18 Abs. 6 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema
in der jeweils derzeit gültigen Fassung

. ¹ Erweiterte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zur Klarstellung und Ergänzung des Innenbereiches für den OT Alberoda
Die Satzung ist am 31.10.2001 in Kraft getreten.
Die Satzung mit ergänzenden Festsetzungen ist am 18.03.2004 in Kraft getreten.

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für den Umbau eines Wohnhauses und Neubau einer Garage mit Anbaucarport (Am Anger) auf dem Grundstück Flurstücknummer 420/14 der Gemarkung Alberoda vor.

Nach den Unterlagen im Bauarchiv der Stadt Aue-Bad Schlema liegt für das vorhandene Gebäude lediglich eine Genehmigung als Wochenendhaus vor.

Das auf dem Baugrundstück befindliche Gebäude besitzt ein Untergeschoss mit Garage, ein Erdgeschoss mit Aufenthaltsräumen sowie ein kleines Dachgeschoss mit Satteldach. Das Gebäude wurde bereits durch einen 1-geschossigen Anbau mit Flachdach nach Westen erweitert. Die Grundfläche des Bestandsbaus beträgt ca. 11,5 m x 8,50 m (Länge x Breite).



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 ¹ Erweiterte Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB zur Klarstellung und Ergänzung des Innenbereiches für den OT Alberoda. Mit der Satzung wird die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich verbindlich festgelegt.

Demnach liegt das Baugrundstück Flurstücknummer 420/14 im Außenbereich; die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich hier nach § 35 BauGB.

Da insbesondere die geplante Erweiterung des Gebäudes (Wohnnutzung) nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden kann, ist diese im Außenbereich nur zulässig, wenn ihre Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) widerspricht; im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ ist die Fläche des in Rede stehenden Grundstückes als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a) BauGB 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 natürlichen 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 ist die Gefahr einer siedlungsstrukturell zu missbilligenden Ausuferung einer unorganischen Bebauung ohne planerische Kontrolle

nicht auszuschließen, da ähnliche Folgeanträge weiterer Interessenten auf Grund des Grundsatzes der Gleichbehandlung wohl schwerlich abgelehnt werden können. So befinden sich im Umfeld des beantragten Vorhabens gleichartige potentiell bebaubare Flächen (siehe Abbildung 01, oben). 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 östlich der Klarstellungslinie gewollt, er die Abgrenzung zum Außenbereich wohl in anderer Lage vorgenommen hätte.

Es ist zu prüfen, ob eine Begünstigung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB vorliegt.

Nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB sind bestimmte Erweiterungen von vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich begünstigt. Diesen Erweiterungen im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB kann nicht entgegengehalten werden, dass sie Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans widersprechen, die natürliche Eigenart der Landschaft beeinträchtigen oder die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen, soweit sie im Übrigen außenbereichsverträglich im Sinne des § 35 Abs.3 BauGB sind.

Grundvoraussetzung ist ein vorhandenes Wohngebäude und dass dieses zulässigerweise errichtet wurde (§ 35 Abs. 4 Nr. 5 lit. a) BauGB).

Nach den Unterlagen im Bauarchiv der Stadt Aue-Bad Schlema wurde das in Rede stehende Gebäude 1972 als Gartenhaus genehmigt. Anfang der 1980er Jahre wurde einer Erweiterung des Wochenendhauses zu einem Eigenheim nicht entsprochen. An der Westfassade des Wochenendhauses wurde ebenfalls in den 1880er Jahren nach Aktenlage ein Schafstall angebaut.

Insofern sollte die Grundvoraussetzung nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 lit. a) BauGB nicht gegeben sein. Auch lässt die Klarstellungslinie der 2001 in Kraft getretenen Satzung ¹ vermuten, dass es sich bei dem bestehenden Gebäude, welches nun umgebaut und erweitert werden soll, bereits damals nicht um ein Wohngebäude handelte.

Erschließung (verkehrlich)

Zwar grenzt das Baugrundstück im Süden an die öffentlich gewidmete Ortsstraße Nr. 6 „Am Anger“ an, die wegemäßige Erschließung des beantragten Vorhabens soll gemäß Lageplan vom 18.04.2023 jedoch über einen Weg auf dem im Norden an das Baugrundstück angrenzenden Grundstück Flurstücknummer 425/9 der Gemarkung Alberoda in privatem Eigentum erfolgen.

Eine Sicherung der Wegerechte, insbesondere die Anbindung des geplanten Vorhabens an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist den vorliegenden Antragsunterlagen nicht zu entnehmen.

Beschlussvorlage erarbeitet: Schf/Wi

Finanzwirtschaftliche Stellungnahme:

Kohl
Oberbürgermeister

Anlagen:
Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 066-2023-60

