



Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

Aue-Bad Schlema,
10.05.2022

Abteilung:
Bauamt

Bearbeiter:
Schf/Wi

Beschlussvorlage

Gegenstand:

Beschluss zur Bauvoranfrage "An- und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes" (Steinbruchweg 8) auf dem Grundstück Flurstücknummer 663 der Gemarkung Oberschlema

Beratungsfolge: Gremium	Termin	Vorlagenstatus	Beratungsstatus	Nr.:
Ortschaftsrat Bad Schlema		nichtöffentlich	beteiligtend	036/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung/befangen:				
Stadtentwicklungsausschuss	07.06.2022	öffentlich	beschließend	036/2022/60
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				
<u>Abstimmungsergebnis:</u> stimmberechtigt: dafür: dagegen: Enthaltung:				

Beschluss:

Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, der Bauvoranfrage „An- und Umbau eines bestehenden Wohngebäudes“ (Steinbruchweg 8) auf dem Grundstück Flurstücknummer 663 der Gemarkung Oberschlema nicht zuzustimmen.

Rechtliche Grundlagen:

- . § 35 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 20 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema in der jeweils derzeit gültigen Fassung

Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Antrag auf Vorbescheid nach § 75 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung eines Anbaus am und den Umbau des bestehenden Wohngebäudes Steinbruchweg Nr. 8 auf dem Grundstück Flurstücknummer 663 der Gemarkung Oberschlema vor.

Das bestehende Gebäude besitzt neben einem Kellergeschoss ein Erd-, Ober- sowie ein ausgebautes Dachgeschoss. Der geplante Anbau soll das Gebäude im Bereich des Keller-, Erd- und Obergeschosses nach Nordwesten erweitern. Als oberer Abschluss erhält der Anbau ein begehbare Flachdach mit Terrasse. Die erdberührende Grundfläche des bestehenden Gebäudes wird durch das beantragte Vorhaben um ca. 40 m² auf 160 m² erweitert. Im Bereich des bestehenden Satteldaches ist zudem der Einbau von Dachgaupen geplant. Nach dem Umbau soll ein Doppelhaus mit zwei separat erschlossenen Wohneinheiten entstehen.



Foto vom 10.05.2022 – Gebäude Steinbruchweg Nr. 8, Ansicht von Nord-Ost

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.

Das vorstehend genannte Grundstück Flurstücknummer 663 der Gemarkung Oberschlema liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes nach § 30 BauGB. Da die Stadt Aue-Bad Schlema für den maßgeblichen Bereich keine rechtsgültige Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB besitzt, welche die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Bad Schlema festlegt, ist die diesbezügliche Bewertung anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Danach liegt ein Grundstück im Innenbereich, wenn es sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet. Ein solcher Bebauungszusammenhang reicht nur so weit, wie die aufeinanderfolgende Bebauung trotz Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit (Zusammengehörigkeit) vermittelt.

In Anwendung dieser Grundsätze nimmt der beantragte Standort an keinem Bebauungszusammenhang teil; da sich das beantragte Vorhaben mithin im Außenbereich befindet, ist dessen planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Da ein Wohngebäude nicht dem Katalog der privilegierten Vorhaben nach § 35 Abs. 1 BauGB zugeordnet werden kann, wäre das geplante Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB (Sonstige Vorhaben) im Außenbereich nur dann zulässig, wenn seine Ausführung oder Benutzung keine öffentlichen Belange beeinträchtigt.

Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB insbesondere vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) widerspricht. Die Fläche des Baugrundstückes Flurstücknummer 663 der Gemarkung Oberschlema ist im gemeinsamen FNP des Städtebundes „Silberberg“ als Grünfläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dargestellt.

Nach § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7 BauGB liegt zudem eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt.

Anliegen dieses öffentlichen Belangs ist es, eine unorganische Siedlungsstruktur und Zersiedelung des Außenbereiches zu verhindern.

Die in unmittelbarer Umgebung vorzufindenden Gebäude stellen gemeinsam mit dem antragsgegenständlichen Gebäude eine unorganische Splittersiedlung im Sinne vorgenannter Rechtsvorschrift dar. Eine erstmalige Wohnnutzung des für den ehemaligen VEB Hartsteinwerke Schneeberg im Jahr 1958 genehmigten Sozialgebäudes sollte diesen Zustand verstärken und mithin zur Verfestigung der Splittersiedlung beitragen, selbst bei unveränderter Bausubstanz (ohne Anbau). Zwar wurde das Gebäude zwischenzeitlich zu Wohnzwecken genutzt, eine Baugenehmigung für diese Nutzung ist jedoch nicht aktenkundig.

Zwar sind nach § 35 Abs. 4 Nr. 5 BauGB bestimmte Erweiterungen von vorhandenen Wohngebäuden im Außenbereich begünstigt, jedoch erfasst die Vorschrift die quantitative Veränderung der Wohnfläche, nicht auch die Nutzungsänderung eines bisher anderweitig genutzten Gebäudes. Voraussetzung ist, dass das Wohngebäude zulässigerweise errichtet wurde. Dies bedeutet, dass formelle und materielle Legalität vorliegt. Eine Baugenehmigung zur besagten Wohnnutzung ist wie vorstehend bereits erwähnt nicht aktenkundig. Zwar ist auch die materielle Legalität der Wohnnutzung ausreichend (vgl. BVerwG Beschl. v. 27.6.1980 – 4 B 102.80; Beschl. v. 27.7.1994 – 4 B 48.94; Urt. v. 12.3.1998 – 4 C 10.97), eine Genehmigungsfähigkeit dieser Nutzung zu irgendeinem Zeitpunkt ihres Bestehens scheint jedoch unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen zum Bauplanungsrecht kaum gegeben.

Aus den genannten Gründen sollte davon auszugehen sein, dass öffentliche Belange nach § 35 Abs. 3 BauGB der Zulässigkeit des beantragten Vorhabens im bauaufsichtlichen Verfahren entgegenstehen und dieses insoweit kaum genehmigungsfähig erscheint.

Erschließung (verkehrlich)

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 663 liegt an der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 8 „Steinbruchweg“.



Foto vom 15.04.2021 - Steinbruchweg

Die Ortsstraße besteht aus einer nur ca. 3,0 m breiten befestigten Fahrbahn (Natursteinpflaster). Ausweichstellen sind kaum vorhanden. Eine regelmäßige Nutzung der Ortsstraße in Folge von Wohnnutzungen durch Anwohner mit Pkw ist aufgrund des schlechten Zustandes als kritisch zu bewerten (insbesondere in den Wintermonaten). Selbiges gilt für das Befahren der Straße durch z.B. Ver- und Entsorgungsfahrzeuge, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr und Lkw während der Bauphase.

Die Verwaltung zieht eine Entwidmung (Einziehung) eines Teilabschnittes der Ortsstraße in Erwägung.

abgestimmt mit:

Anlagen: 1 - ALK + Lageplan + Grundriss + Schnitt

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.)