



# Große Kreisstadt Aue-Bad Schlema

## Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.: **038-1/2023/60**  
Status: **öffentlich**  
Einreicher: **Bauamt/**  
Datum: **03.05.2023**

**Gegenstand:** Beschluss zum Bauantrag "Errichtung einer freistehenden Werbeanlage" (Lößnitzer Straße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1421/6 der Gemarkung Aue

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	<b>31.05.2023</b>	<b>öffentlich</b>
Abstimmung:      dafür:	dagegen:	Enthaltungen:

### Beschlussvorschlag:

**Der Stadtentwicklungsausschuss der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema beschließt, dem Bauantrag "Errichtung einer freistehenden Werbeanlage" (Lößnitzer Straße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1421/6 der Gemarkung Aue zuzustimmen.**

### rechtliche Grundlagen:

- . § 34 Baugesetzbuch (BauGB)
- . § 8 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 19 Abs. 5 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Aue-Bad Schlema  
in der jeweils derzeit gültigen Fassung

- . <sup>1</sup> Erweiterte Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB zur Klarstellung und Abrundung des Innenbereiches, Aue-Zelle

### Sachverhalt:

Der Stadtverwaltung liegt ein Bauantrag nach § 68 Sächsische Bauordnung (SächsBO) für die Errichtung einer freistehenden Werbeanlage (Lößnitzer Straße) auf dem Grundstück Flurstücknummer 1421/6 der Gemarkung Aue vor.

Nach den vorliegenden Antragsunterlagen ist die freistehende Werbeanlage mit einer einseitigen und beleuchteten Ansichtsfläche in den Abmessungen (ca.) 3,6 m x 2,5 m (Breite x Höhe) geplant. Die Anlage dient der temporären Fremdwerbung. Die Ansichtsfläche befindet sich in einer Höhe von ca. 2,5 m über dem Erdboden. Die Anlage besitzt eine Gesamthöhe von ca. 5,42 m.

### 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.

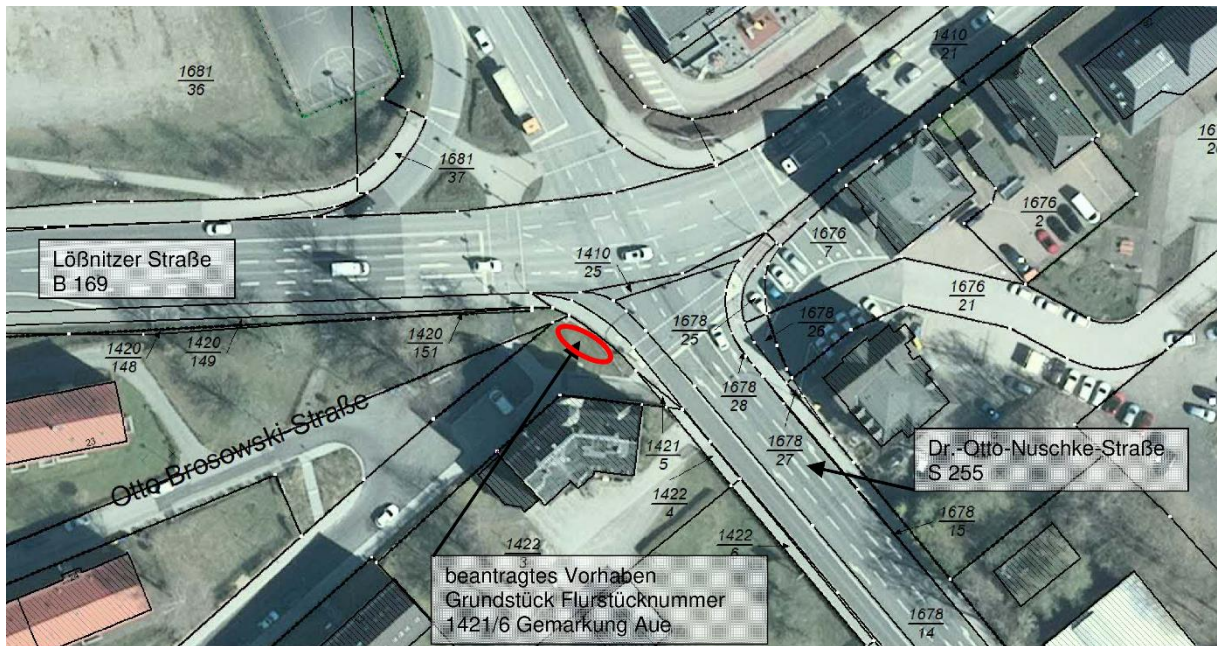


Abbildung 1 – Auszug ALK mit Luftbild

Die Fläche des Grundstückes Flurstücknummer 1421/6 der Gemarkung Aue, auf der die geplante Werbeanlage errichtet werden soll, ist im gemeinsamen Flächennutzungsplan (FNP) des Städtebundes „Silberberg“ als Mischgebiet nach § 6 BauNVO dargestellt.

Die beantragte Werbeanlage hat Fremdwerbung zum Gegenstand, ist als eine bauliche Anlage im Sinne des § 29 Satz 1 BauGB zu bewerten und stellt insofern als gewerbliche Nutzung eine eigenständige Hauptnutzung nach §§ 2 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar.



Abbildung 2 – Animation geplante Werbeanlage

Da sich das beantragte Vorhaben auf Grundlage o.g. Satzung <sup>1</sup> innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile befindet, ist dessen Zulässigkeit planungsrechtlich 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.

Zwar entspricht die Umgebung südwestlich des beantragten Vorhabens einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO und die hier gegenständliche Anlage der Fremdwerbung kann als eine gewerbliche Anlage in Allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 2 BauNVO (i.V.m. § 34 Abs. 2 BauGB) allenfalls ausnahmsweise zugelassen werden. Jedoch befindet sich der Standort der beantragten Anlage am östlichen Rand des Allgemeinen Wohngebietes, die sich im Norden und Westen anschließende Gemengelage ist vor allem auch durch gewerbliche Nutzungen geprägt.

Vorhandene Nutzungen in der näheren Umgebung:

- Wohngebäude (westlich unmittelbar angrenzend)
- Schank- und Speisewirtschaften (Fast-Food-Restaurant) (ca. 50 m nördlich, 200 m nordwestlich)
- Tankstelle (ca. 140 m nordwestlich)
- geplantes Geschäftsgebäude (Bankneubau) (ca. 80 m nordwestlich)
- Geschäftsgebäude, Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe (östlich der Dr.-Otto-Nuschke-Straße)
- großflächige Einzelhandelsbetriebe (östlich der Dr.-Otto-Nuschke-Straße ca. 200 m südwestlich)

Insofern davon auszugehen ist, dass die nähere Umgebung der beantragten Werbeanlage auch durch Gewerbebetriebe geprägt ist, erscheint unter Berücksichtigung des Standortes der geplanten Anlage am Rand des Allgemeinen Wohngebietes, eine bauplanungsrechtliche Beurteilung ausschließlich auf Grundlage der Baugebietsvorschrift nach § 4 BauNVO fraglich. Die beantragte Anlage der Fremdwerbung sollte demnach in einem (auch) durch Gewerbebetriebe geprägten zusammenhängend bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zulässig sein.

Da sich die Größe der geplanten Anlage im Rahmen der in der näheren Umgebung vorhandenen Bauteile anderer Anlagen hält, sollte sich diese auch nach dem Maß der baulichen Nutzung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB einfügen.

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

Die geplante Werbeanlage wird nach den Erkenntnissen des Augenscheins beim Befahren der B 169 aus Richtung Lößnitz kommend bzw. beim Befahren der S 255 aus Richtung Norden kommend deutlich sichtbar sein. Die geplante Anlage wird sich im Blickfeld zusammen mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude Dr.-Otto-Nuschke-Straße Nr. 2 befinden. Nach der Kulturdenkmalliste des Freistaates Sachsen handelt es sich bei diesem Wohngebäude um ein ortsbildprägendes Mietshaus von städtebaulicher, bauhistorischer und ortsentwicklungsgeschichtlicher Bedeutung. Insofern sollte die Untere Denkmalschutzbehörde im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens beteiligt werden.

Darüber hinaus dürfte das Ortsbild an diesem Standort keine bestimmte Wertigkeit für die Allgemeinheit besitzen, da es hier keinen bestimmten Charakter, keine gewisse Eigenart besitzt, die dem Ort oder Ortsteil eine aus dem Üblichen herausragende Prägung verleiht.

### ***Erschließung (verkehrlich)***

Das o.g. Grundstück Flurstücknummer 1421/6 ist gemäß dem Bestandsverzeichnis für Gemeindestraßen Teil der öffentlich gewidmeten Ortsstraße Nr. 94 „Kobaltstraße“.

Der Standort der beantragten Werbeanlage befindet sich auf einer Grünfläche im Böschungsbereich der Ortsstraße.

### ***Eigentumsverhältnisse***

Das Baugrundstück Flurstücknummer 1421/6 der Gemarkung Aue befindet sich im Eigentum der Stadt Aue-Bad Schlema.

Gemäß der Vereinbarung zwischen der Stadt Aue und dem Rechtsvorgänger des Antragstellers der Werbeanlage vom Mai 2002 ist es dem Antragsteller gestattet im öffentlichen Verkehrsraum bzw. auf Grundstücken der Stadt bis zu insgesamt 20 Großflächenwerbetafeln aufzustellen und zu bewirtschaften.

Der Antragsteller zahlt der Stadt hierfür eine Abgabe in Höhe von 30% des steuerpflichtigen Umsatzes.

Derzeit sind im Stadtgebiet 8 Großflächenwerbetafeln registriert.

Beschlussvorlage erarbeitet: Schf/Wi

### **finanzwirtschaftliche Stellungnahme:**

Kohl  
Oberbürgermeister

Anlagen:

- - -