



Vorlage Nr.: V0981/11
Datum:

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortschaftsrat Cossebaude	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Stadtentwicklung

Gegenstand:

Bebauungsplan Nr. 305, Dresden-Cossebaude Nr. 6, Wohngebiet Eichberg
hier: Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau beschließt, den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 305, Dresden-Cossebaude Nr. 6, Wohngebiet Eichberg entsprechend Anlage 1 aufzuheben.

bereits gefasste Beschlüsse:

Gemeinde Cossebaude – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Beschluss-Nr. 6/18/91 vom 6. Mai 1991

aufzuhebende Beschlüsse:

Gemeinde Cossebaude – Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan
Beschluss-Nr. 6/18/91 vom 6. Mai 1991

Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:

Investiv:

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:
Projekt/PSP –Element:
Investitionszeitraum/-jahr:
Einmalige Einzahlungen/Jahr:
Einmalige Auszahlungen/Jahr:
Laufende Einzahlungen/jährlich:
Laufende Auszahlungen/jährlich:
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):

Konsumtiv:

Teilergebnishaushalt/-rechnung:
Produkt:
Einmaliger Ertrag/Jahr:
Einmaliger Aufwand/Jahr:
Laufender Ertrag/Jährlich:
Laufender Aufwand/Jährlich:
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Begründung:

Planungsrechtliche Situation

Die Gemeindevertretung der ehemals selbstständigen Gemeinde Cossebaude hat am 6. Mai 1991 beschlossen, für den Bereich des Gebietes Eichberg einen Bebauungsplan nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Bezeichnung Bebauungsplan Cossebaude, Wohngebiet Eichberg aufzustellen (Beschluss-Nr. 6/18/91). Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses bestand die stadtplanerische Zielstellung, den Bereich als Wohnbaustandort zu entwickeln.

In Folge hatte die Gemeinde Cossebaude eine Baulandgewinnung im Gebiet Eichberg vorangetrieben. Aufgrund dessen, dass eine Vielzahl von Grundstückseigentümern einer Baulandausweisung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanvorentwurfes widersprochen hatten, wurde das Verfahren 1996 unmittelbar im Ergebnis einer Befragung eingestellt. Das Plangebiet ist deshalb auch nicht als weiterzuführende Planung in die Eingemeindungsverpflichtung der Landeshauptstadt Dresden aufgenommen worden.

Da infolge des Hochwasserereignisses im Jahr 2002 ein großer Teil des Territoriums der Ortschaft Cossebaude durch die Elbe überschwemmt war und sich ein erheblicher Teil der Baupotenzialflächen innerhalb des festgelegten Überschwemmungsgebietes der Elbe befindet, kam es dazu, dass das ehemals begonnene Bebauungsplanverfahren Eichberg erneut aktiviert wurde. Hierzu hatte der Ortschaftsrat Cossebaude den Beschluss (CB – 01/42/2003) im Zuge der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 185, Elbaue West Teil II gefasst, ersatzweise Bauflächen für nicht entwickelbare Bauflächen innerhalb des Überschwemmungsgebietes auszuweisen. Unter anderem war das Areal Eichberg in diesem Kontext als weiterzuführen benannt worden.

In Folge wurde durch das Stadtplanungsamt ein Bebauungsplanvorentwurf erarbeitet. Der Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung lag im Zeitraum vom 19. März 2007 bis 19. April 2007 öffentlich aus. Die Öffentlichkeit wurde nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB über die Neuordnung des Gebietes sowie über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in einer öffentlichen Erörterung am 27. März 2007 unterrichtet. Der öffentlich ausgelegte Bebauungsplanvorentwurf liegt als Anlage 2 bei.

Zum einen bestand die Zielstellung des Bebauungsplanvorentwurfes darin, den Bestand an Wohngebäuden zu sichern. Zum anderen waren in Angliederung an die Bebauungsstruktur der Oberen Bergstraße Bauflächen für ca. 13 freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen worden. Die Bebauung sollte sich aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Charakteristik als lockere Einzelhausbebauung parallel zur Hangkante erstrecken. Entsprechend des bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Bebauungsplanvorentwurfes bekannten Sachstandes hinsichtlich einer im Plangebiet erfassten Biotopkartierung (Teilflächenausweisung als „sonstige extensiv genutzte Frischwiese“) war es auch geboten, diese im Rechtsplan zu berücksichtigen.

Im Ergebnis des durchgeführten frühzeitigen Beteiligungsverfahrens, der vorliegenden Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes und der vorliegenden Gutachten ist festzustellen, dass eine Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit den beabsichtigten Zielen nicht mehr möglich ist.

Ausschlaggebend für die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses sind nachfolgend genannte Gründe:

1. Nicht überwindbare artenschutzrechtliche und biotopschutzrechtliche Belange

Innerhalb des Plangebietes war entsprechend der Biotopkartierung des verbindlichen Regionalplanes eine sonstige extensiv genutzte Frischwiese als geschütztes Biotop gem.

§ 26 SächsNatSchutz auf den Flurstücken 231/1 und 231/2 – Gemarkung Cossebaude ausgewiesen und zu berücksichtigen. Die Biotopfläche, die ca. 1/3 der Plangebietsfläche umfasst, war im Bebauungsplanvorentwurf zu umgrenzen und als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes auszuweisen.

Im Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung hatten die Grundstückseigentümer der Flächenausweisung der Flurstücke 231/2 und 231/1 als geschützte Biotopfläche massiv widersprochen. Es wären einfache Wiesenflächen. Gerade diese Flächen würden sich aufgrund der Topografie für eine Bebauung gut eignen. Die Eigentümergemeinschaft forderte deshalb die Einbeziehung der Flurstücke in das städtebauliche Konzept und eine Überplanung mit Wohngebäuden.

Zur abschließenden Klärung des biotoprechtlichen Sachverhaltes wurde durch das Umweltamt eine floristische und vegetationskundliche Untersuchung und Analyse der Wiesenflächen in Zusammenhang mit der notwendigen speziellen Artenschutzprüfung beauftragt.

Hierzu liegen zwei Gutachten vor:

- erstes Gutachten vom 14. März 2008, AG Naturschutzzentrum Region Dresden e.V., spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- zweites Gutachten, Endbericht Juni 2010, Fachbüro Moritz, Landschaftsplanung, Naturschutz, ökologische Forschung, Dresden; Artenschutzprüfung und floristische und vegetationskundliche Untersuchungen der Wiesenflächen

Bereits im Rahmen des ersten Gutachtens waren besonders geschützte Arten, wie der Feuersalamander, der Eremit und die besondere Orchideenart Breitblättriger Sitter, im Plangebiet erfasst worden. Auch das zweite Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 305, Dresden-Cossebaude, welches eine nochmals erweiterte Aufnahme der wertbestimmenden Tier- und Pflanzenarten sowie der besonders geschützten Biotope im Bereich des o. g. Bebauungsplanes zum Untersuchungsgegenstand hatte, kam zu keinem anderen Ergebnis. Auszüge aus dem zweiten Gutachten vom Juni 2010 sind in der Anlage 3 enthalten.

Im Rahmen beider Gutachten wurden die maßgeblichen Konfliktbereiche ermittelt und bewertet. Dabei hat sich herauskristallisiert, dass sich im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes die maßgeblichen Konfliktbereiche (vgl. Anlage 3 - Karte 1.5 – Konfliktanalyse) befinden.

Hier ist zum einen der Bereich einer geschützten Streuobstwiese, die dem Schutzstatus nach § 26 SächsNatSchG unterliegt. Ergänzend befinden sich hier die Lebensstätten und Wanderkorridore des Feuersalamanders, der Standort der Orchideenart Breitblättriger Sitter und die Bäume, die Besiedelungsraum für Fledermäuse und Juchtenkäfer sind. Beachtlich ist dabei, dass in Dresden lediglich zwei Verbreitungsschwerpunkte des Feuersalamanders bekannt sind. Diese liegen in den Nebenbachtälern und Elbhängen bei Wachwitz und im Bereich Cossebaude.

In der Roten Liste Deutschlands wird der Feuersalamander auf der Vorwarnliste geführt und in den Roten Listen Sachsens wird er als stark gefährdet eingestuft. Nach der BArtSchV gilt die Art als besonders geschützt.

Von der Orchideenart Breitblättriger Sitter gibt es, außer dem Standort im Bebauungsplangebiet, keinen weiteren Nachweis im Stadtgebiet Dresden. Danach sind die Vorkommen beider Arten einzigartig für die Stadt Dresden und unbedingt zu erhalten. Der Breitblättrige Sitter kommt im Untersuchungsgebiet mit derzeit fünf Individuen vor. Nach der Bundesartenschutzverordnung gilt die Art als besonders geschützt.

Gutachterliches Fazit zur Artenschutzprüfung:

Für den Feuersalamander und die Orchideenart Breitblättriger Sitter würde die Umsetzung des Bauvorhabens zu einem Totalverlust des Lebensraumes der Arten führen. Da es Standortalternativen für eine Bebauung innerhalb des Plangebietes außerhalb der Konfliktflächen gibt und sich darüber hinaus im weiteren Siedlungsbereich von Cossebaude freie Bauflächen befinden, sind aufgrund des hohen Gefährdungsgrades und des Schutzstatus der Arten jegliche Bauvorhaben auf den Konfliktflächen zu untersagen. Auch ein Ausgleich der Beeinträchtigungen ist im räumlichen und funktionalen Zusammenhang nicht möglich.

Nach § 15 Abs. 1 BNatSchG besteht die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Für die unersetzbaren Lebensräume und Wanderkorridore des Feuersalamanders, den unersetzbaren Standorten der Orchideen und den Bäumen, die eine Besiedelung mit Fledermäusen und dem Juchtenkäfer bieten, wird keine Ausnahmemöglichkeit für eine naturschutzrechtliche Befreiung in Aussicht gestellt.

Gutachterliches Fazit zur floristischen und vegetationskundlichen Untersuchung:

Zum einen wurde der durch die Grundstückseigentümer der Flurstücke 231/1 und 231/2 kritisierte Schutzstatus gutachterlich bestätigt. Im Weiteren wurde eine zweite Biotopfläche ermittelt.

Es sind nunmehr zwei Biotopfeststellungen von Relevanz:

1. für die Flurstücke 231/1 (teilweise) und 231/2 der Gemarkung Cossebaude:
Magere Frischwiese nach § 26 Abs.1 Nr. 3 SächsNatSchG/Feststellung 4. Mai 2009,
2. für das Flurstück 225/4 der Gemarkung Cossebaude:
Streuobstwiese nach § 26 Abs.1 Nr. 6 SächsNatSchG/Feststellung 22. April 2010.

Die nach § 26 Abs. 1 Nr. 3 SächsNatSchG geschützten Biotope unterliegen bezüglich der Nutzung besonderen Einschränkungen. Demnach sind alle Handlungen verboten, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung führen können. Insbesondere sind die Änderung der bisherigen Nutzung oder Bewirtschaftung und das Einbringen von Stoffen, die geeignet sind Beeinträchtigungen hervorzurufen, verboten.

Für den geschützten Bereich der Streuobstwiese besteht entsprechend der gutachterlichen Schlussfolgerungen keine naturschutzrechtliche Ausnahmemöglichkeit für eine Überbauung/Bebauung.

In Abwägung von biotop- und artenschutzrechtlichen Belangen und städtebaulichen Belangen wäre ausschließlich eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung der Eichbergstraße möglich, bei der lediglich ein geringer Bereich der Biotopfläche „magere Frischwiese“ in Anspruch genommen werden würde. Hierzu würde ein naturschutzrechtliches Ausnahmeverfahren entsprechend § 26 SächsNatSchG erforderlich sein.

2. Fehlende Mitwirkungsbereitschaft maßgeblicher Grundstückseigentümer

Für die nicht biotop- und artenschutzrechtlich behafteten privaten Flurstücke 226, 229/2, 225/6, 225/7, 225/8 und 225/9, 225/10 und 225/11 hatte der Bebauungsplanvorentwurf eine Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Für die Erschließung der Gebäude wäre ergänzend die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsstraße/Stichstraße notwendig geworden. Die Eigentümer der o. g. Flurstücke lehnen sowohl die Bebauung ihrer Grundstücke als auch die erforderliche Abtretung von Flächen für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage massiv ab. Sie wendeten sich mit Nachdruck gegen die einseitig vorangetriebene Planung und erklärten, dass ihre Grundstücke für die Umsetzung der Planung nicht zur Verfügung stehen. Übereinstimmend wird erklärt, dass einer Änderung der über Jahrzehnte ausgeübten Nutzung ihrer Grundstücke als Garten- und Wochenendgrundstücke nicht zugestimmt wird. Es wird erwartet, dass an dem Abfrageergebnis aus dem Jahr 1996 festgehalten wird.

In Anlage 4 ist das Ergebnis der im März/April 2007 durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung und die ermittelte Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer in einer Übersicht dargestellt.

In Folge der massiven Widerstände und der ablehnenden Haltung der privaten Grundstückseigentümer ist das städtebauliche Konzept des Vorentwurfes hinfällig geworden.

3. Hinweis auf Unterschriftensammlung der Bürgerinitiative Eichberg

Die Bürgerinitiative Eichberg hat dem Stadtplanungsamt eine Unterschriftensammlung (1362 Unterschriften), die sich gegen die Umsetzung des Bebauungsplanes wendet, übergeben. Die Bürgerinitiative trägt vor, dass infolge der Realisierung des Vorhabens ökologisch wertvolle und nicht kompensierbare Eingriffe in Streuobstwiesenbestände, in die Lebensräume des Feuersalamanders und der Eidechsen erfolgen würden. Auch der sensible Landschaftsraum Eichberg würde in Folge unnötigerweise versiegelt und an dieser Stelle empfindlich zerstört werden.

4. Fazit

Entsprechend § 2 Baugesetzbuch ist es Aufgabe der Gemeinde, bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind, zu ermitteln, zu bewerten und einer gewissenhaften Prüfung zu unterziehen. Die Prüfung wurde umfassend und sorgfältig durchgeführt. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, das Bebauungsplanverfahren nicht weiterzuführen und den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes aufzuheben.

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1 Geltungsbereich
- Anlage 2 Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom Februar 2007 (zur Information)
- Anlage 3 Auszug aus Gutachten zur Artenschutzprüfung und floristische und vegetationskundliche Untersuchungen der Wiesenflächen (zur Information),
Fachbüro Moritz – Endbericht Juni 2010 und naturschutzfachliche Stellungnahme des Umweltamtes
- Anlage 4 Übersichtsplan Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanvorentwurf (zur Information)

Helma Orosz