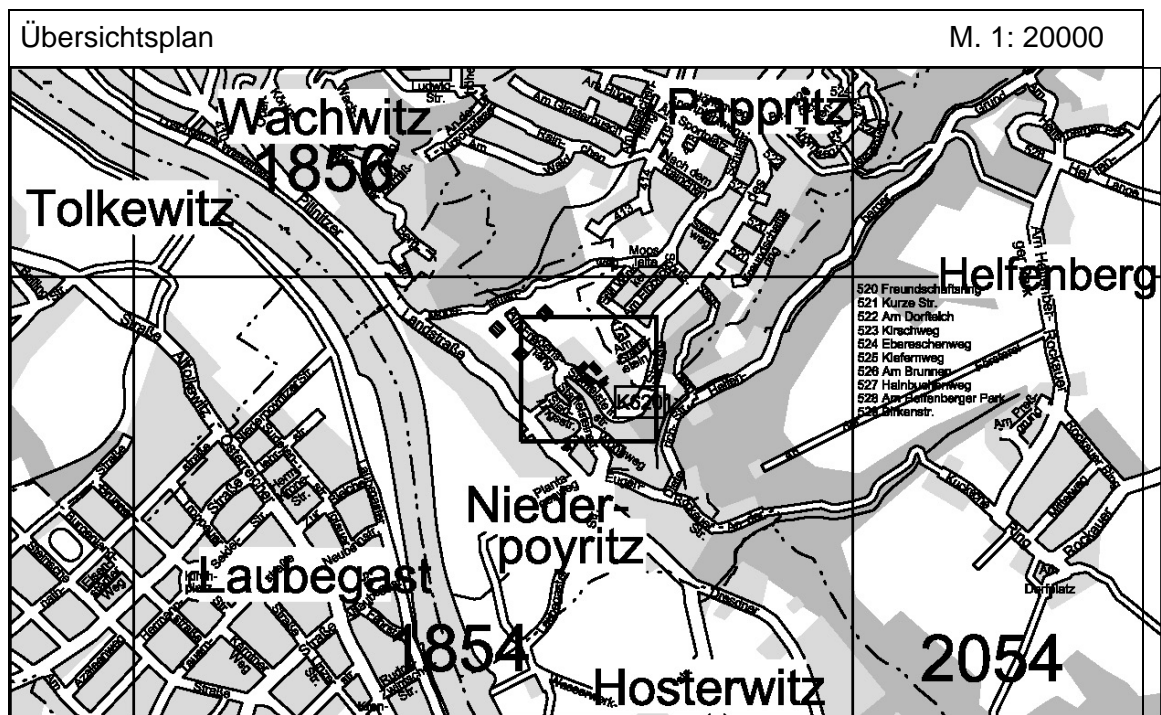


Anlage 3
Begründung
zur
Klarstellungssatzung Nr. 438
Dresden-Niederpoyritz Nr. 1, Staffelsteinstraße

- Satzungsbeschluss -

Fassung vom März 2011



Dresden,

Szugat
Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom: März 2011

Seite 2 von 5

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	3
1.1 Geltungsbereich	3
1.2 Größe	3
1.3 Lage	3
1.4 Bisherige und angrenzende Nutzungen	
2. Übergeordnete Planungen/Regelungen	4
2.1 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden	4
2.2 Sonstige Planungen	4
2.3 Weitere rechtliche Bindungen	4
3. Klarstellungserfordernis und Ziele der Satzung	4

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom: März 2011

Seite 3 von 5

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Nr. 438, Dresden-Niederpoyritz Nr. 1, Staffelsteinstraße, ist begrenzt

- im Nordwesten durch eine im Abstand von 6 m parallel zur südöstlichen Gebäudekante des Gebäudes Staffelsteinstraße Nr. 15, Flurstück 122 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz, verlaufende Linie mit einer Länge von 45 m, beginnend an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 122 zur Staffelsteinstraße,
- im Nordosten durch eine Verbindungslinie zwischen dem oben beschriebenen nördlichen Eckpunkt auf dem Flurstück 122 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz bis zu einem auf der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 124/1 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz gelegenen, 35 m von der Staffelsteinstraße entfernten Punkt,
- im Südosten durch die südöstliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 124/1 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz auf einer Länge von 35 m von der Staffelsteinstraße aus und
- im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung der Staffelsteinstraße (Flurstück 249/1 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz).

Der Geltungsbereich umfasst Teile der Flurstücke 122, 123/2 und 124/1 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz.

Maßgebend ist die zeichnerische Darstellung im Maßstab 1 : 1000.

1.2 Größe

Der räumliche Geltungsbereich des Satzungsgebietes hat eine Größe von ca. 0,25 ha.

1.3 Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Dresden in der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz auf der rechten Elbseite. Es umfasst eine Fläche an der Staffelsteinstraße, die in diesem Abschnitt - in Richtung Pappritz ansteigend - eine Höhendifferenz von ca. 8 m überwindet. Des Weiteren steigt das Satzungsgebiet unmittelbar in Rücklage zur Verkehrsfläche sehr steil und dann flacher geneigt um insgesamt ca. 15 m in nordöstliche Richtung an.

1.4 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Die im Geltungsbereich gelegenen Flächen werden gegenwärtig als Grün- und Gartenflächen genutzt. Nennenswerte Baulichkeiten weist dieser Bereich nicht auf. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung wird nach Südosten und Nordwesten baulich umschlossen. Im Südwesten schließt sich die Staffelsteinstraße an.

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom: März 2011

Seite 4 von 5

Das Gebiet entlang der Staffelsteinstraße wird durch Wohn- und privatgärtnerische Nutzungen geprägt.

Im Norden bzw. Nordosten grenzt an das Satzungsgebiet ein Grünbereich an, der sich bis in den Helfenberger Grund erstreckt. In diesen Grünzug eingebettet ist ein besonders geschütztes Biotop, das durch „Gebüsche und naturnahe Wälder an trockenwarmen Standorten einschließlich ihrer Staudensäume“ (Bezeichnung nach Flächennutzungsplan) gekennzeichnet wird.

2. Übergeordnete Planungen/Regelungen

2.1 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden

Der Bereich entlang der Staffelsteinstraße ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 (rechtswirksam seit dem 10.12.1998) als Wohnbaufläche mit überwiegendem Grünanteil dargestellt. In nördlicher bzw. nordöstlicher Richtung schließen sich daran Grün- und Freiflächen an, die im Bereich des „Helfenberger Grundes“ in Waldflächen einmünden.

2.2 Sonstige Planungen

Für das Satzungsgebiet existiert kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB.

2.3 Weitere rechtliche Bindungen

Über das Satzungsgebiet erstreckt sich sowohl das Landschaftsschutzgebiet „Elbhänge Dresden-Pirna und Schönfelder Hochland“, das einen weitläufigen Bereich des Elbraumes umfasst, als auch eine Satzung der Landeshauptstadt Dresden für das Denkmalschutzgebiet „Elbhänge Dresden“ mit der Bezeichnung D 2.

3. Klarstellungserfordernis und Ziele der Satzung

Die Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich dieses Bereiches entlang der Staffelsteinstraße lassen sich nicht zweifelsfrei bestimmen.

Der Abstand zwischen den Gebäuden Staffelsteinstraße Nr. 15 und Nr. 23 beträgt 83 m. Nach der Rechtsprechung wird bei einer unbebauten Fläche mit einer Ausdehnung von zwei bis drei Bauplätzen, also ca. 50 m bis 60 m, in der Regel eine Baulücke angenommen. Bei aufgelockerter Bauweise wird gegebenenfalls konstatiert, dass eine Distanz von ca. 90 m den Bauungszusammenhang noch nicht unterbricht.

Da sich der o. g. Gebäudeabstand in diesen Grenzwerten bewegt, soll mit dieser Satzung Rechtsklarheit geschaffen werden, dass es sich beim Satzungsgebiet um eine Baulücke handelt.

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom: März 2011

Seite 5 von 5

Des Weiteren können unbebaute Abschnitte zwischen im Zusammenhang bebauten Bereichen durchaus Außenbereichsqualität aufweisen, vor allem wenn sie Teil ausgedehnter, zusammenhängender Grünbereiche sind. Da zwischen der Staffelsteinstraße in Niederpoyritz und der Bebauung auf Pappritzer Flur ein Grünzug verläuft, der keine deutliche Grenze zu den im Zusammenhang bebauten Bereichen aufweist, soll mit der Satzung die Zuordnung der Grundstücksteile zum Innenbereich gegenüber dem Außenbereich definiert werden.

Zur Klarstellung von städtebaulichen Entwicklungspotenzialen soll die rechtliche Zuordnung der innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung befindlichen Grundstücksteile zu einem bereits vorhandenen Innenbereich i. S. des § 34 BauGB erfolgen.

Diese Klarstellungssatzung soll der Rechtssicherheit und Rechtsklarheit dienen, um Zweifel in der Abgrenzung zwischen Innenbereich- und Außenbereich zu beseitigen und demzufolge Rechtsstreitigkeiten bzgl. der Zuordnung von Grundstücken vermeiden helfen.