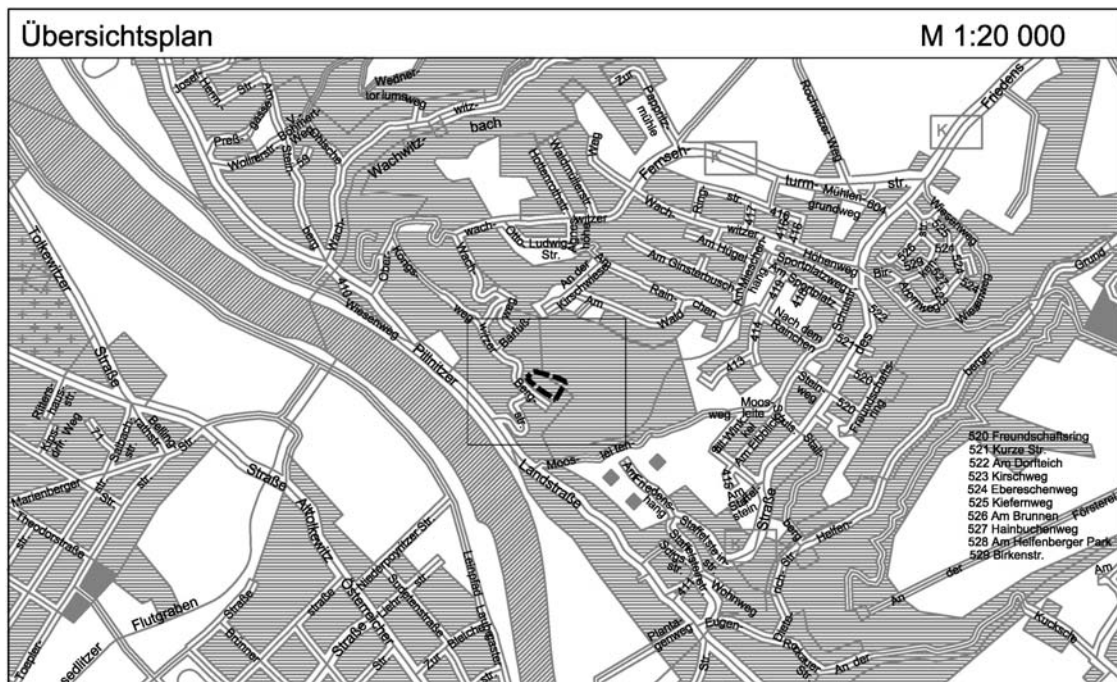


Anlage 3
Begründung
zur
Klarstellungssatzung Nr. 439
Dresden-Niederpoyritz Nr. 2, Wachwitzer Bergstraße

- Satzungsbeschluss -

Fassung vom März 2011



Dresden,

Szuggat
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	4
2. Übergeordnete Planungen/Regelungen	5
2.1 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden	5
2.2 Sonstige Planungen	5
2.3 Weitere rechtliche Bindungen	5
3. Klarstellungserfordernis und Ziele der Satzung	5

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom März 2011

Seite 3 von 5

1. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung Nr. 439, Dresden-Niederpoyritz Nr. 2, Wachwitzer Bergstraße, ist begrenzt

- im Nordwesten durch eine entlang der nordwestlichen Gebäudekante des Gebäudes Wachwitzer Bergstraße Nr. 16, Flurstück 232 b der Gemarkung Dresden-Wachwitz, verlaufende Linie mit einer Länge von 40 m, beginnend an der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 232 b zur Wachwitzer Bergstraße,
- im Nordosten durch eine Verbindungslinie zwischen dem oben beschriebenen nördlichen Eckpunkt auf dem Flurstück 232 b der Gemarkung Dresden-Wachwitz bis zu einem auf der südöstlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 74 b der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz gelegenen, 45 m von der Wachwitzer Bergstraße entfernten Punkt, danach mit einem Versatz um 10 m in nordöstlicher Richtung Weiterführung entlang der nordöstlichen Gebäudekante des Gebäudes Wachwitzer Bergstraße Nr. 14 e, Flurstück 74 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz,
- im Südosten durch eine entlang der südöstlichen Gebäudekante des Gebäudes Wachwitzer Bergstraße Nr. 14 e, Flurstück 74 der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz, verlaufende Linie bis zum Flurstück 74 c der Gemarkung Niederpoyritz und
- im Südwesten durch die nordöstliche Begrenzung der Wachwitzer Bergstraße (Flurstücke 4/5, 4 n und 4 f der Gemarkung Dresden-Wachwitz).

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 4 e und Teile des Flurstücks 232 b der Gemarkung Dresden-Wachwitz, sowie Teile der Flurstücke 74 b und 74 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. 0,45 ha.

1.3 Lage

Das Satzungsgebiet befindet sich im Osten der Stadt Dresden auf der rechten Elbseite. In diesem Bereich nordöstlich der Pillnitzer Landstraße grenzen die Gemarkungen Dresden-Wachwitz und Dresden-Niederpoyritz aneinander. Während der überwiegende Teil der Bebauung entlang der Wachwitzer Bergstraße, einschließlich dem Flurstück 232 b (Wachwitzer Bergstraße Nr. 16), in der Gemarkung Dresden-Wachwitz liegt, befindet sich der übrige Teil des Satzungsgebietes sowie die nach Nordosten und Südosten angrenzenden Bereiche in der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz.

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom März 2011

Seite 4 von 5

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst eine Teilfläche an der Wachwitzer Bergstraße, die durch eine ausgeprägte Hanglage gekennzeichnet ist. Der am Satzungsgebiet anliegende öffentliche Verkehrsraum steigt ab der Spitzkehre in Höhe der Hausnummer 10 sowohl nach Nordwesten als auch nach Südosten um mehrere Meter an. Das Satzungsgebiet selbst weist eine Höhendifferenz von ca. 25 m in nordöstlicher Richtung auf. Ein erster, sehr großer Höhenversatz unmittelbar in Rücklage zur Verkehrsfläche wird durch mächtige Stützmauern abgefangen, während sich der weitere Höhenanstieg als Hang mit teilweise terrassiertem Gelände darstellt.

1.4 Bisherige und angrenzende Nutzungen

Die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Flächen werden gegenwärtig teilweise als Wohngrundstücke bzw. als Grün- und Gartenflächen genutzt. Die beiden Wohngebäude Wachwitzer Bergstraße Nr. 14 e und Nr. 16 prägen das Erscheinungsbild dieses Straßenabschnittes maßgeblich. Durch ihre Größe, Geschossigkeit und exponierte Lage am Hang sowie die terrassenartig angelegten Freiräume weist dieser Bereich einen urbanen Charakter auf.

Das Satzungsgebiet liegt an einer öffentlichen Verkehrsfläche an, die in Form eines Straßenstumpfes von der Wachwitzer Bergstraße nach Südosten abzweigt. Dieser Straßenstumpf endet in Höhe einer Garagenzufahrt zum Grundstück Wachwitzer Bergstraße Nr. 14.

Ein südöstlich des Satzungsgebietes gelegenes, tiefes Kerbtal mit erheblichem Baumbestand schließt diesen Bereich räumlich ab. Einzelne dem Außenbereich zuzuordnende Gebäude in südöstlicher Richtung sind nur noch über private, teilweise provisorisch anmutende Wege und Treppen erreichbar. Diese splitterartige Bebauung, die nicht als geordnete städtebauliche Entwicklung wahrgenommen wird, nimmt nicht an dem Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit teil, den die Bebauung im Bereich südwestlich (Hausnummern 1-3), südöstlich (Hausnummern 8-14) und nordöstlich (Hausnummern 14 e und 16) der Wachwitzer Bergstraße vermittelt.

Demzufolge endet der Bebauungszusammenhang unmittelbar an der südöstlichen Gebäudekante des Wohnhauses Wachwitzer Bergstraße Nr. 14 e. An die nordöstliche Grenze des Satzungsgebietes schließen sich mit geringem Abstand die Waldflächen des „Mieschenhanges“ an. In diesen Grünzug eingebettet ist ein besonders geschütztes Biotop, das durch „Gebüsche und naturnahe Wälder an trockenwarmen Standorten einschließlich ihrer Staudensäume“ und „offene Felsbildung“ (Bezeichnung nach Flächennutzungsplan) gekennzeichnet wird.

Auch nordwestlich des Satzungsgebietes erstreckt sich ein Ausläufer dieser Waldflächen, der südlich der Wachwitzer Bergstraße als tiefes Kerbtal bis annähernd an die Pillnitzer Landstraße reicht.

Begründung zur Klarstellungssatzung

Fassung vom März 2011

Seite 5 von 5

2. Übergeordnete Planungen/Regelungen

2.1 Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden

Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31.12.1996 (rechtswirksam seit dem 10.12.1998) ist der Bereich unmittelbar entlang der Wachwitzer Bergstraße als Wohnbaufläche mit überwiegendem Grünanteil dargestellt.

Die nordöstlich des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung angrenzende Darstellung von ausgedehnten Waldflächen erstreckt sich mit Ausläufern nordwestlich des Satzungsgebietes bis annähernd an die Pillnitzer Landstraße heran und begrenzt den räumlichen Geltungsbereich auch im Südosten.

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 Wachwitzer Bergstraße lassen sich nicht zweifelsfrei bestimmen.

Eine Klarstellung ist erforderlich, da der Straßenzug der Wachwitzer Bergstraße die Besonderheit aufweist, dass der Bebauungszusammenhang durch Außenbereiche, wie z. B. das Kerbtal zwischen den Wohnhäusern Wachwitzer Bergstraße Nr. 3 und Nr. 5 und die Waldfläche zwischen den Wohnhäusern Wachwitzer Bergstraße Nr. 16 und Nr. 20 unterbrochen wird, während die Bebauungslücke zwischen den Gebäuden Wachwitzer Bergstraße Nr. 14 e und Nr. 16 nicht diese trennende Grünzäsur aufweist.

Mit der Satzung soll die Zuordnung dieser, überwiegend an einem Straßenstumpf der Wachwitzer Bergstraße gelegenen Teilfläche 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.