



Vorlage Nr.: V1033/11  
Datum:

## Vorlage

### **Beratungsfolge**

Dienstberatung der Oberbürgermeisterin	nicht öffentlich	zur Information
Ortsbeirat Loschwitz	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau	nicht öffentlich	beratend
Stadtrat	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB Stadtentwicklung**

### **Gegenstand:**

Klarstellungssatzung Nr. 439, Dresden-Niederpoyritz Nr. 2, Wachwitzer Bergstraße  
hier:  
Satzungsbeschluss zur Klarstellungssatzung

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Klarstellungssatzung Nr. 439, Dresden-Niederpoyritz Nr. 2, Wachwitzer Bergstraße, in der Fassung vom März 2011, bestehend aus dem Satzungstext und der dazugehörigen zeichnerischen Festlegung im Maßstab M 1 : 1000, und billigt die Begründung hierzu.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis: keine**

**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:**

**Klarstellungserfordernis**

Für diesen Teilabschnitt der Wachwitzer Bergstraße soll mittels Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Innenbereichsqualität der innerhalb der Satzungsgrenzen liegenden Flurstücksteile festgestellt werden. In den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieser Satzung (siehe Anlage 2) sind Vorhaben i. S. des § 29 BauGB nach den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Eine Klarstellung macht sich aus folgendem Grund erforderlich:

- Unbebaute Abschnitte zwischen im Zusammenhang bebauten Bereichen können durchaus Außenbereichsqualität aufweisen, vor allem wenn sie Teil ausgedehnter, zusammenhängender Grünbereiche sind.

Die Wachwitzer Bergstraße weist in ihrem Verlauf diese Besonderheit auf. So wird der Bebauungszusammenhang durch Außenbereiche, wie z. B. das Kerbtal zwischen den Gebäuden Wachwitzer Bergstraße Nr. 3 und Nr. 5 und die Waldfläche zwischen den Gebäuden Wachwitzer Bergstraße Nr. 16 und Nr. 20 unterbrochen, 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 Teilflächen zum Innenbereich gegenüber dem Außenbereich definiert werden.

### **Örtliche Situation**

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. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,45 ha.

Der Straßenzug der Wachwitzer Bergstraße zeichnet sich durch eine sehr bewegte Topografie aus. Von der Pillnitzer Landstraße bis zum Abzweig in den am Geltungsbereich anliegenden Straßenstumpf überwindet die serpentinartig angelegte Straße bereits einen Höhenunterschied von ca. 30 m. Die anliegenden Grundstücke sind entsprechend terrassiert. Hohe Stützmauern und Böschungen prägen das dem Straßenraum zugewandte Erscheinungsbild. Die an der Wachwitzer Bergstraße gelegenen Wohngebäude weisen durch die Inanspruchnahme geeigneter Plateaubereiche eine relativ regelmäßige Einordnung auf. Bei der Bebauung handelt es sich teilweise um villenartige Gebäude, die zum Teil dem Denkmalschutz unterliegen, so auch das Wohnhaus Wachwitzer Bergstraße Nr. 16 im Geltungsbereich der Satzung.

An den Geltungsbereich schließen sich - vom Nordwesten bis zum Nordosten reichend - Waldflächen als untere Ausläufer des „Mieschenhanges“, der bis zur „Agneshöhe“ auf Pappritzer Flur reicht, an. Nach Osten bzw. Südosten erstrecken sich Grünflächen in Hanglage, die in Höhe der südöstlichen Satzungsgebietsgrenze durch ein tiefes, mit Großbäumen durchzogenes Kerbtal auf dem Flurstück 4 o der Gemarkung Dresden-Niederpoyritz deutlich abgegrenzt werden.

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 und Einordnung am Hang sowie die terrassenartig angelegten Freiräume weist dieser Bereich einen urbanen Charakter auf.

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

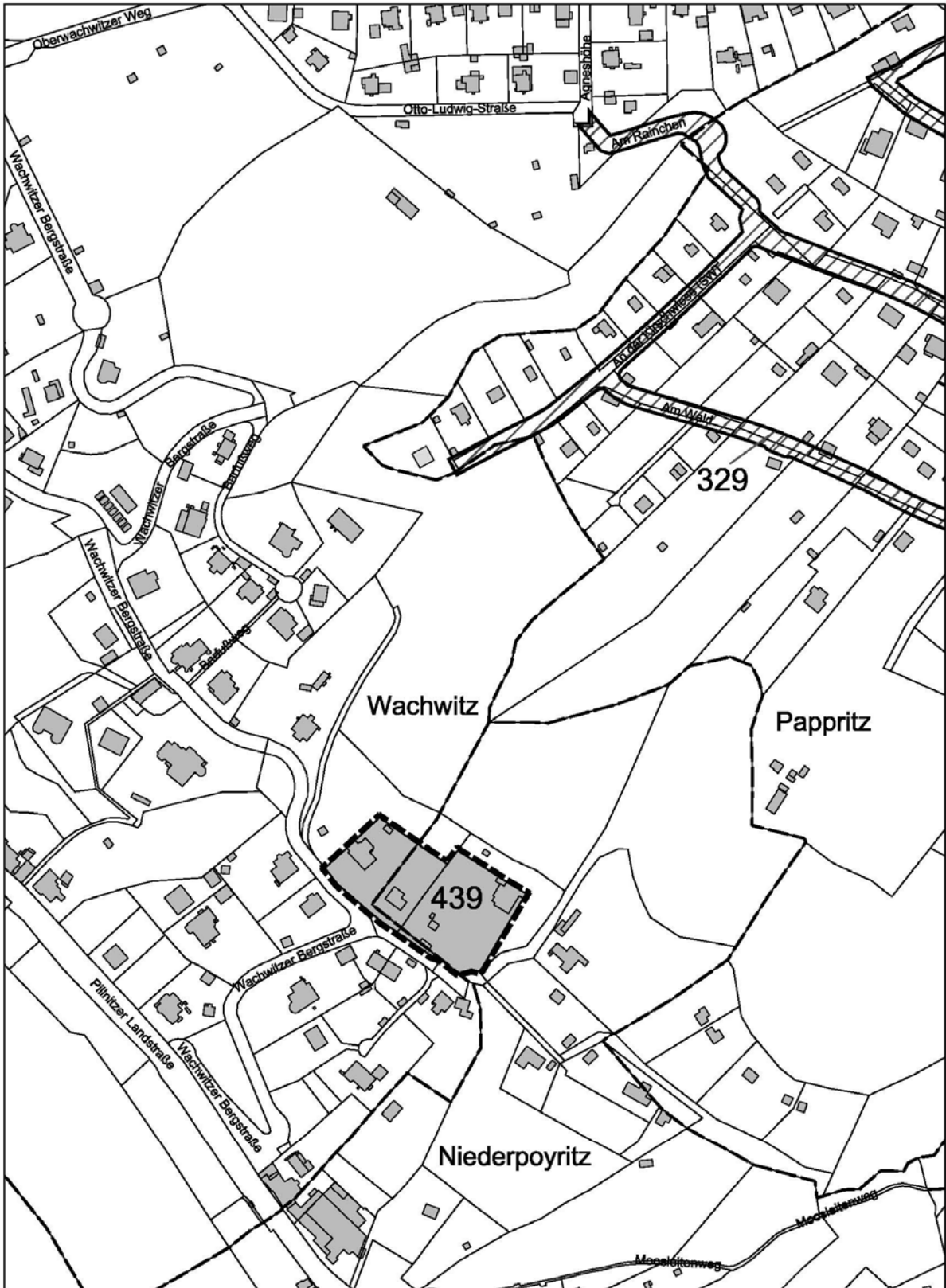
Im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt Dresden, Teilflächennutzungsplan in den Stadtgrenzen vom 31. Dezember 1996 (rechtswirksam seit dem 10. Dezember 1998) ist der Bereich unmittelbar entlang der Wachwitzer Bergstraße als Wohnbaufläche mit überwiegender Grünanteil dargestellt.

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

### **Zielvorstellungen**

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

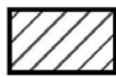
Das Satzungsgebiet ist aufgrund der baulichen Prägung durch die Umgebungsbebauung entlang der Wachwitzer Bergstraße einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB zuzuordnen.



### Legende Übersichtsplan



Grenze der Klarstellungs-  
setzung Nr. 439



vorhandene B-Pläne  
und VB-Pläne

**Anlagenverzeichnis:**

**Anlage 1** Klarstellungssatzung (Satzungstext) i. d. F. vom März 2011

**Anlage 2** Planzeichnung i. d. F. vom März 2011 im Maßstab 1 : 1000

Der Beschlussvorlage ist eine Verkleinerung des maßgebenden Planes beige-fügt.

**Anlage 3** Begründung zur Klarstellungssatzung i. d. F. vom März 2011

Der Plan im Maßstab 1 : 1000 liegt im Original während der Ausschuss- und Stadtratssitzung aus.

Helma Orosz