

Hausmitteilung



Dresden.
Dresdener

Landeshauptstadt Dresden		Verwaltungsstelle Weixdorf / Langebrück	
OV/WX	Nr.:	bA	bE
OV/LB		bR	fR
OV/SB		zEr	zSt
BA/Stow.	15. SEP. 2022	zHz	zU
Vst.-Hr.		zK	zV
BUS WX		zA	Wgl
BUS LB		Kopie an:	
C/S			
Bauhof			

vertraulich

An
den Ortsvorsteher der Ortschaft Langebrück sowie
die Mitglieder des Ortschaftsrates Langebrück

Landeshauptstadt Dresden
Geschäftsbereich Umwelt und
Kommunalwirtschaft
GZ: (GB7) 67.14

über den Verwaltungsstellenleiter der Ortschaft Langebrück

Datum: 09. Sep. 2022

Beschlusskontrolle zu V-LB0206/22 (Sitzungsnummer: OSR LB/030/2022)
Prüfauftrag zur zukünftigen Nutzung des "Herltschen Gartens"

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtverwaltung bedankt sich für die Vorschläge, sieht aber keine Möglichkeit der Umsetzung auf dem vorgeschlagenen Weg. Für die pandemiebedingte Verspätung des Ergebnisses bitten wir um Entschuldigung.

folgende abschließende Information zum Prüfungsauftrag kann zu oben genanntem Beschluss gegeben werden:

„1. Es soll eine baurechtliche Prüfung zur Bebauung des Flurstückes LB 833/3 mit 3 Einfamilienhäusern erfolgen.“

Das in Rede stehende Flurstück LB 833/3 ist nach den tatsächlichen Verhältnissen dem Außenbereich nach Paragraph 35 BauGB zugeordnet. Da der Neubau von drei Einfamilienhäusern weder zu den privilegierten Vorhaben im Sinne des Paragraph 35 (1) BauGB noch zu den teilprivilegierten im Sinne des Paragraph 35 (4) BauGB zu zählen ist, erfolgt die bauplanungsrechtliche Beurteilung als „sonstiges“ Vorhaben nach Paragraph 35 (2) BauGB.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt das besagte Flurstück als „Grünfläche“ und „Geschützter Landschaftsbestandteil“ dar, sodass eine Wohnbebauung hier den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als öffentlicher Belang widersprechen würde. Diese Beeinträchtigung führt demnach zur Unzulässigkeit des Vorhabens nach Paragraph 35 (3) Nummer 1 BauGB.

Darüber hinaus wäre durch die erstmalige Bebauung des planungsrechtlichen Außenbereiches die Entstehung einer Splitterbebauung im Sinne des Paragraph 35 (3) Nummer 7 BauGB zu befürchten. Wenngleich sich das Antragsgrundstück auch in relativer Nähe zur umgebenden Wohnbebauung der Höntzschstraße beziehungsweise der Albert-Richter-Straße befindet, kann daraus kein Anspruch auf Fortführung dieser Bebauung in den Außenbereich hinein hergeleitet werden.

Die Zulassung des Vorhabens würde eine weitreichende, nicht übersehbare Vorbildwirkung ausüben. Die Baugenehmigungsbehörde könnte mit Rücksicht auf den Gleichheitsgrundsatz (Artikel 3 des Grundgesetzes) anderen Baubewerbern die Baugenehmigung für zumindest ähnliche Vorhaben nicht mehr versagen. Es würde dadurch eine Entwicklung eingeleitet, die städtebaulich unerwünscht und nur noch schwerlich aufzuhalten wäre.

Durch das Vorhaben und etwaige Folgeanträge würde es nämlich zu einer ungeordneten Bebauungsstruktur und damit zur Zersiedlung der Landschaft führen. Die Folge wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung, die mit den Zielen des Baugesetzbuches, insbesondere einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und dem Schutz des Außenbereiches, nicht mehr vereinbar wäre.

Eine Bebauung des in Rede stehenden Flurstückes LB 833/3 mit drei Einfamilienhäusern wäre im Rahmen eines entsprechenden Bauantragsverfahrens bauplanungsrechtlich nach Paragraph 35 (2) BauGB in Verbindung mit Paragraph 35 (3) Nummer 1, Nummer 7 BauGB stets abzulehnen.

„2. Das Flurstück LB 831 soll der Landeshauptstadt Dresden mit der Maßgabe geschenkt werden, dass der Park als öffentliche Parkanlage erhalten bleibt/nutzbar gemacht wird.“

Zum aktuellen Zeitpunkt wird die Schenkung besagter Grundstücke an die Landeshauptstadt Dresden mit der Maßgabe einer öffentlichen Nutzung als Parkanlage abgelehnt, dieser müssten umfangreiche Klärungen und Planungen vorausgehen.

Es ist zu beachten, dass die Flurstücke LB 833/3 und das historische Flurstück 831 (aktuell 833/5 und 833/4) gegenwärtig eine Waldfläche im Sinn von Paragraph 2 Absatz 1 Waldgesetz für den Freistaat Sachsen (SächsWaldG) darstellen. Nach Paragraph 8 Absatz 1 SächsWaldG darf Wald nur mit Genehmigung der Forstbehörde in eine andere Nutzungsart (Parkanlage) umgewandelt werden. Bei Umwandlung der Waldfläche in eine Parkanlage wird ggf. eine Ersatzaufforstungsfläche in mindestens gleicher Größe benötigt. In der Waldfläche gibt es möglicherweise noch als Naturdenkmäler ausgewiesene Einzelbäume. Daher sind Genehmigungsverfahren der Denkmal- und Naturschutzbehörde erforderlich.

Die genannten Flurstücke gehören zum Gartendenkmal "Herltelscher Garten", einer Sachgesamtheit nach Denkmalrecht (Koniferenschule mit Einfriedung). Vor der Entscheidung zum weiteren Umgang mit dem Areal ist zwingend eine denkmalpflegerische Zielstellung erforderlich. In dieser werden kurz- und längerfristige anstehende Maßnahmen und Entwicklungsziele festgesetzt.

Die gartendenkmalpflegerische Zielstellung muss durch das Landesamt für Denkmalpflege Sachsen bestätigt werden und ist dann verbindlich anzuwenden. Darauf basierend ist eine Planung unumgänglich, die eine Kostenschätzung für notwendigen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen enthält. Für diese erforderlichen Grundlagen (gartendenkmalpflegerische Zielstellung, Planungsleistungen, Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen) sind im Haushalt des Amtes für Stadtgrün und Abfallwirtschaft bisher keine Mittel vorgesehen. Diese müssten bereitgestellt werden.

„3. Für diese Zweckbestimmung erhält die Landeshauptstadt Dresden 1/3 des Verkaufserlöses aus LB 833/1.“


Die Höhe des Verkaufserlöses aus LB 833/1 wird nicht beziffert. Weiterhin fehlt eine konkrete Größenordnung, die nach Vorliegen besagter Grundlagen in Punkt 2 (Genehmigung Waldumwandlung, Bereitstellung einer Waldersatzfläche, Vorliegen einer gartendenkmalpflegerischen Zielstellung, Planung für notwendige Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen, Kostenschätzung zur Umsetzung) eine Prüfung auf wirtschaftlicher Basis ermöglichen. Wir verweisen darauf, dass der Waldstatus bereits jetzt ein öffentliches Betretungsrecht sichert; an diesem sollte festgehalten werden.

Mit freundlichen Grüßen



Eva Jähnigen
Beigeordnete für Umwelt
und Kommunalwirtschaft

Kenntnisnahme:



Detlef Sittel
Erster Bürgermeister