



vertraulich

Landeshauptstadt Dresden  
Der Oberbürgermeister

SPD-Fraktion  
im Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden  
Herrn Stadtrat  
Christian Avenarius

GZ: (OB) 6 61.22

Datum: 23. APR. 2018

**Bebaubarkeit von zwei Flurstücken in Dresden-Leuben**  
AF2331/18

Sehr geehrter Herr Avenarius,

Ihre oben genannte Anfrage beantworte ich wie folgt:

„Wegen des hohen Bedarfs an Wohnbauflächen in Dresden fallen immer wieder Flächen auf, die bislang nicht für den Wohnungsbau genutzt werden, sich jedoch ggf. eignen würden. Solche Flächen sind die Flurstücke 86/3 und 86/4 in der Gemarkung Leuben.

1. **Befinden sich die Flurstücke 86/3 und 86/4, Gemarkung Leuben, im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden?“**

Die Flurstücke 86/3 und 86/4 der Gemarkung Leuben befinden sich in Privateigentum.

2. **„Sofern sich die Flurstücke im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden befinden, gibt es Planungen der Stadtverwaltung zum Verkauf dieser Grundstücke?“**

Da sich die vorgenannten Flurstücke in Privateigentum befinden, gibt es seitens der Stadtverwaltung keine Planung zum Verkauf dieser Flurstücke.

3. **„Wie beurteilt die Stadtverwaltung die Eignung der beiden Flurstücke für die Schaffung von mehr geschossigem Wohnungsbau?“**

Das Flurstück mit der Nummer 86/3 Gemarkung Leuben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB, im Landschaftsschutzgebiet Dresdner Elbwiesen und -altarme und überwiegend im Überschwemmungsgebiet der Elbe. Die Grundstücksfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit hohem ökologischem Wert dargestellt. Der Entwurf zum neuen Flächennutzungsplan stellt vollständig Grün- und Freifläche Zweckbestimmung Elbaue dar.

Eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Baugesetzbuch ist nicht zulässig, öffentliche Belange würden beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere die Darstellungen im Flächennutzungsplan, im Landschaftsplan sowie die Schutzverordnungen des Überschwemmungsgebietes der Elbe nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und des Landschaftsschutzgebietes nach Sächsischem Naturschutzgesetz. Zudem wäre die Entwicklung einer Splittersiedlung zu befürchten

Unabhängig von der rechtlichen Zulässigkeit würde sich eine mehrgeschossige Wohnungsbebauung in der dritten Baureihe der Pirnaer Landstraße (ca. 170 m) in Höhe von Kleingärten und Sportanlagen städtebaulich nicht einfügen.

Das Flurstück mit der Nummer 86/4 der Gemarkung Leuben befindet sich im Außenbereich nach § 35 BauGB und zu großen Teilen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Niedersedlitzer Flutgrabens/Lockwitzbaches. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Flurstücks als gemischte Baufläche, der Flächennutzungsplan-Entwurf überwiegend als Grün- und Freifläche Zweckbestimmung Elbaue dar.

Eine Bebauung nach § 35 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 Baugesetzbuch ist nicht zulässig, öffentliche Belange würden beeinträchtigt. Dies betrifft insbesondere die Schutzverordnungen des Überschwemmungsgebietes Niedersedlitzer Flutgraben und Lockwitzbach. Zudem wäre die Entwicklung einer Splittersiedlung zu befürchten. Auch stünde eine Bebauung in Widerspruch zu der Entwurfsfassung des neuen Flächennutzungsplanes.

**4. „Existiert für die genannten Flurstücke ein Bebauungsplan? Wenn ja, in welchem Stadium befindet sich die B-Planung und welche Ziele wurden festgesetzt?“**

Es existiert für die in Rede stehenden Flurstücke kein Bebauungsplan. Es ist auch nicht möglich, Planungsrecht mit einem neuen Bebauungsplan zu schaffen, weil in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich in Bauleitplänen oder in sonstigen Satzungen nach BauGB untersagt ist (§ 78 Abs. 1 Satz 1 WHG).

Da schon aus wasserrechtlichen Gründen weder mit, weil die Voraussetzungen nicht vorliegen, noch ohne eine Planung bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet neu errichtet werden dürfen, erübrigt sich eine weitere Prüfung, ob ein Planverfahren sinnvoll wäre. Die Bereiche der Flurstücke 86/3 und 86/4 der Gemarkung Dresden-Leuben stehen für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Dirk Hilbert