

2.2 SN-12896 (Sachsen) — Siedlungsentwicklung

Landesentwicklungsplan 2013

Landesrecht Sachsen

Stand: 26.08.2026 (konsolidierte Textfassung, kein amtliches Inkrafttretensdatum)

2.2 Siedlungsentwicklung

2.2.1 Siedlungswesen

G 2.2.1.1

Die Neuinanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll in allen Teilräumen Sachsens vermindert werden. Bei der Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke soll bei Kompensationsmaßnahmen vorrangig auf eine Entsiegelung hingewirkt werden.

Z 2.2.1.2

Soweit zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen erforderlich, sollen in den Regionalplänen Versorgungs- und Siedlungskerne festgelegt werden mit der Folge, dass die Ansiedlung zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieser Kerne unzulässig ist. Außerhalb der Kerne sind Einrichtungen mit spezifischen Standortanforderungen ausnahmsweise zulässig. Bei der Festlegung der Versorgungs- und Siedlungskerne sind zentrale Versorgungsbereiche der Gemeinden zu berücksichtigen.

Z 2.2.1.3

Die Festsetzung neuer Wohnbaugebiete soll in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen erfolgen.

Z 2.2.1.4

Die Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig, wenn innerhalb dieser Ortsteile nicht ausreichend Flächen in geeigneter Form zur Verfügung stehen. Solche neuen Baugebiete sollen in städtebaulicher Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgesetzt werden.

Z 2.2.1.5

Durch die Träger der Regionalplanung ist zur Steuerung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung auf ein regionales Flächenmanagement unter Einbeziehung der kommunalen Ebene hinzuwirken.

Z 2.2.1.6

Eine Siedlungsentwicklung, die über den aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, aus den Ansprüchen der örtlichen Bevölkerung an zeitgemäße Wohnverhältnisse sowie den Ansprüchen ortsangemessener Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen entstehenden Bedarf (Eigenentwicklung) hinausgeht, ist nur in den Zentralen Orten gemäß ihrer Einstufung und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig.

Z 2.2.1.7

Brachliegende und brachfallende Bauflächen, insbesondere Gewerbe-, Industrie-, Militär- und Verkehrsbrachen sowie nicht mehr nutzbare Anlagen der Landwirtschaft, sind zu beplanen und die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn die Marktfähigkeit des Standortes gegeben ist und den Flächen keine siedlungsklimatische Funktion zukommt. Durch eine vorrangige Altlastenbehandlung auf Industriebrachen ist deren Wiedernutzbarmachung zu beschleunigen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden.

Z 2.2.1.8

In den Regionalplänen sind siedlungsnah, zusammenhängende Bereiche des Freiraumes mit unterschiedlichen ökologischen Funktionen oder naturnahen Erholungsmöglichkeiten als Regionale Grünzüge festzulegen. Zur Verhinderung des Zusammenwachsens dicht beieinander liegender Siedlungsgebiete, insbesondere im Zuge von Achsen, sind Grünzäsuren festzulegen. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind von Bebauung im Sinne einer Besiedlung und von anderen funktionswidrigen Nutzungen freizuhalten.

Z 2.2.1.9

Eine Zersiedelung der Landschaft ist zu vermeiden.

Z 2.2.1.10

Die Siedlungsentwicklung ist auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV zu konzentrieren.

Fluglärm

Z 2.2.1.11

In den Regionalplänen ist für die Verkehrsflughäfen der Siedlungsbeschränkungsbereich festzulegen. Dem Siedlungsbeschränkungsbereich ist mindestens die Umhüllende der Fluglärmkonturen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) für den Tag und 50 dB(A) für die Nacht zu Grunde zu legen.

Z 2.2.1.12

Innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches sind neu für Bebauung vorgesehene Flächen im Rahmen der Bauleitplanung

–

in den Flächennutzungsplänen nur als gewerbliche Bauflächen und

–

in den Bebauungsplänen nur als Industrie- und Gewerbegebiete

gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. In den Regionalplänen können Gebiete innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches festgelegt werden, innerhalb derer Bauleitplanungen zulässig sind, die der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dienen.

Begründung zu 2.2.1 Siedlungswesen

zu Grundsatz 2.2.1.1

Gemäß Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Im Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG wird weiterhin ausgeführt: „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“

In Anlehnung an die Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes und die Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung strebt der Freistaat Sachsen grundsätzlich an, bis 2020 die Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 2 ha pro Tag zu reduzieren. Im Zeitraum 2005 bis 2009 betrug statistisch die durchschnittliche tägliche Flächenneuanspruchnahme circa 8,2 ha (siehe auch LEB 2010, S. 68 f.).

Das Ziel der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme soll nicht nur durch Verzicht auf eine weitere Neuanspruchnahme von Flächen, sondern durch eine Stärkung der Flächennutzungseffizienz mittels der Strategien Vermeiden, Mobilisieren und Revitalisieren erreicht werden. Konkrete Handlungsansätze sind insbesondere:

- ein flächensparendes Bauen,
- die Revitalisierung von Brachflächen,
- die Nachverdichtung (Nutzung von Baulücken),
- der bevorzugte Ausbau vor Neubau der Verkehrsinfrastruktur sowie der technischen Infrastruktur,
- die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen sowie
- der sorgsame Umgang mit Deponieraum.

Eine flächeneffiziente und nachhaltige Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung trägt dazu bei, eine unnötige interkommunale Konkurrenz mit steigenden Infrastrukturkosten und wachsenden wirtschaftlichen Belastungen zu vermeiden. Außerdem dient die Reduzierung der Flächenneuinanspruchnahme auch dem Erhalt landwirtschaftlicher Nutzflächen.

Das Ziel der Verminderung der Flächenneuinanspruchnahme steht dabei in einem Wirkungsgefüge aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien und Interessen.

Die Sicherung der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung des Freistaates Sachsen, der angemessenen Wohnversorgung seiner Bürgerinnen und Bürger und des Wohlstandes zukünftiger Generationen, ist in diesem Wirkungsgefüge ebenso zu würdigen. Deshalb muss ein flexibel und situationsgerecht nutzbarer Spielraum für private, gewerbliche und öffentliche Vorhaben verbleiben.

Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist der „Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen“. Vor diesem Hintergrund kommt der Flächenentsiegelung raumordnerisch eine hohe Bedeutung zu. Sie ist als Chance weiterer Entwicklungen und nicht als Hemmnis zu verstehen. Eine Verknüpfung mit Kompensationsmaßnahmen entspricht dem Verursacherprinzip. Die fachgesetzlichen Regelungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bleiben unberührt.

zu Ziel 2.2.1.2

Ein Versorgungs- und Siedlungskern einer Gemeinde ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, der auf Grund seiner bereits vorhandenen Funktionen und entsprechender Entwicklungsmöglichkeiten, seiner Erreichbarkeit (bei Zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) und seiner Verkehrsanbindung durch den ÖPNV die Voraussetzung für die räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung (bei Zentralen Orten für die Bevölkerung im Verflechtungsbereich) in zumutbarer Entfernung zu den Wohnstandorten bietet.

Nach § 4 Abs. 2 SächsLPlG enthalten die Regionalpläne hinsichtlich der anzustrebenden Siedlungsstruktur Versorgungs- und Siedlungskerne, soweit es für die räumliche Ordnung, Entwicklung und Sicherung erforderlich ist.

Aus landesplanerischer Sicht besteht insbesondere auf Grund der im Rahmen von Gemeindezusammenschlüssen zunehmenden Gemeindegrößen und der damit verbundenen Zunahme von Ortsteilen der Bedarf zur Konzentration der zentralörtlichen Funktionen in Versorgungs- und Siedlungskernen. Damit ist das raumordnerische Instrument des Versorgungs- und Siedlungskerns insbesondere auf die Zentralen Orte anzuwenden, wenn eine diffuse Verteilung der zentralörtlichen Funktionen in den Ortsteilen des Zentralen Ortes zu befürchten ist. Soweit die Regionalplanung darüber hinaus zur räumlichen Ordnung, Entwicklung und Sicherung der Siedlungsstruktur die Festlegung von Versorgungs- und Siedlungskernen für erforderlich erachtet, ist dies zulässig.

Mit einer erfolgten Festlegung eines Versorgungs- und Siedlungskernes wird die Ansiedlung neuer zentralörtlicher Einrichtungen außerhalb dieses Kernes grundsätzlich unzulässig. Ausgenommen von diesem Konzentrationsgebot sind allerdings solche Einrichtungen, die auf Grund ihrer spezifischen

Standortanforderungen nicht im Versorgungs- und Siedlungskern unterzubringen sind beziehungsweise dort zu erheblichen Störungen führen würden. Dies kann möglicherweise bei besonders flächen- und verkehrsintensiven Einrichtungen, beispielsweise bei einer großflächigen überörtlichen Freizeiteinrichtung oder einer Kureinrichtung, der Fall sein.

Mit der Festlegung von Versorgungs- und Siedlungskernen in den Regionalplänen erfolgt gleichzeitig ein Eingriff in die kommunale Planungshoheit. Dieser muss aus überörtlichen Gründen gerechtfertigt sein, abgewogen und begründet werden. In den Regionalplänen können im Einvernehmen mit den Gemeinden auch weitere Versorgungs- und Siedlungskerne für Gemeinden, die keine zentralörtlichen Funktionen innehaben, festgelegt werden. Für diese können gegebenenfalls gesonderte Festlegungen in den Regionalplänen getroffen werden. In begründeten Fällen ist auch die Festlegung mehrerer Versorgungs- und Siedlungskerne auf einem Gemeindegebiet zulässig.

Eine Schwerpunktsetzung in den Zentralen Orten ermöglicht die gebündelte Inanspruchnahme von zentralörtlichen Einrichtungen und ist eine wichtige Voraussetzung für die effiziente verkehrliche Anbindung durch den ÖPNV, da ein hervorgehobener Versorgungs- und Siedlungskern ein größeres Ziel- und Quellgebiet darstellt. Gerade vor dem Hintergrund abnehmender Bevölkerungszahlen und sich dadurch verteuern der öffentlichen Infrastrukturen beziehungsweise Versorgungseinrichtungen kommt der Konzentration der zentralörtlichen Einrichtungen eine große Bedeutung zu.

Der Begriff des Versorgungs- und Siedlungskernes ist zu unterscheiden von dem des „zentralen Versorgungsbereiches“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) als räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt (OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006, Az.: 7 A 964/05; BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007, Az.: 4 C 7.07). Diese „zentralen Versorgungsbereiche“ können sowohl in Innenstadtzentren, Nebenzentren in Stadtteilen, Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen oder in nichtstädtischen Gemeinden festgesetzt werden. Damit geht die regionalplanerische Festlegung eines „multifunktionalen“ Versorgungs- und Siedlungskernes deutlich über das Maß eines „zentralen Versorgungsbereiches“ hinaus. Da jedoch „Zentrale Versorgungsbereiche“ auch gleichzeitig wesentliche Bestandteile eines Versorgungs- und Siedlungskernes sein können, sind diese auf kommunaler Ebene festgesetzten oder faktisch vorhandenen „zentralen Versorgungsbereiche“ bei der Festlegung von Versorgungs- und Siedlungskernen zu berücksichtigen.

zu Ziel 2.2.1.3

Ein Versorgungs- und Siedlungskern stellt zunächst eine räumlich konzentrierte Versorgung der Bevölkerung im Verflechtungsbereich sicher. Damit verbunden wird zunächst nur die räumliche Konzentration der zentralörtlichen Einrichtungen mit der Zielstellung der Erschließung von Synergien eines gebündelten Angebotes.

Die räumliche Konzentration von neuen Wohnbaugebieten in zumutbarer Entfernung zu den Versorgungs- und Siedlungskernen gewährleistet damit eine effiziente verkehrliche Anbindung und Auslastung öffentlicher Verkehrsmittel (größeres Ziel- und Quellgebiet), verkürzt in der Regel die Wege und trägt somit sowohl zu Zeit- und Kostenersparnissen als auch zur Reduzierung von Umwelt- und Gesundheitsbelastungen bei. Unter Wohnbaugebieten im Sinne der Festlegung sind alle Baugebiete mit einer vorwiegenden Wohnnutzung beziehungsweise Gebiete, in den das Wohnen nicht wesentlich gestört werden darf, zu verstehen (Wohnbauflächen, Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete, besondere Wohngebiete, allgemeine Wohngebiete, gemischte Bauflächen, Mischgebiete gemäß der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke [Baunutzungsverordnung – BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 [BGBl. I S. 1548, 1551]). Unter zumutbarer Entfernung wird der Versorgungs- und Siedlungskern selbst oder in begründeten Fällen der nächstgelegene Ortsteil

verstanden. Neue Wohnbaugebiete sind dabei unter Berücksichtigung von § 1 Abs. 3 und § 1a Abs. 2 BauGB bedarfsgerecht festzusetzen.

Nur, wenn siedlungsstrukturelle, topografische oder andere raumordnerische Bedingungen die Aufstellung von Bauleitplänen für neue Wohnbaugebiete im Versorgungs- und Siedlungskern oder im nächstgelegenen Ortsteil nicht zulassen, kann in der Weise abgewichen werden, dass gemessen an der räumlichen Entfernung, der verkehrlichen Erreichbarkeit und einer möglichen Anbindung an vorhandene im Zusammenhang bebaute Ortsteile, der nächst geeignete Standort gewählt wird. Die Erforderlichkeit einer Abweichung ist detailliert zu begründen und entsprechend nachzuweisen.

zu Ziel 2.2.1.4

Dieses Ziel richtet sich an die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung. Da die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB nicht zur Bauleitplanung gehören, bleibt die Berechtigung, derartige Satzungen zu erlassen, unberührt. Gemeindliche Spielräume verbleiben damit insbesondere auch hinsichtlich der „Abrundung“ des Innenbereiches.

Mit dem Ziel wird das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor Außenentwicklung raumordnerisch verankert. Angesichts der bestehenden Überhänge an bebaubaren Flächen im Freistaat Sachsen ist die erforderliche neue Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich unter Beachtung ungenutzter genehmigter Bauflächen, brachgefallener Baugebiete und durch Einschätzung von Flächenreserven im unbeplanten Innenbereich, gegebenenfalls auch, wenn es sich um größere Flächen innerhalb des Siedlungskörpers handelt, die letztlich als Außenbereich anzusehen sind, zu begründen und nachzuweisen. Nur bei Nachweis eines Bedarfes an Flächen und bei Nachweis, dass entsprechende Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, können noch Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ausgewiesen werden.

Im Falle neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sollen diese an die Siedlungskörper angebunden werden. Ausnahmen hiervon können zugelassen werden für:

- emissionsintensive Gewerbe- und Industrieansiedlungen,
- Erholungs- und Sonderbauflächen in den neu entstehenden Bergbaufolgelandschaften, soweit diese mit den Zielen und Grundsätzen der Braunkohlenpläne vereinbar sind,
- Gebiete in Vorsorgestandorten für Industrie und Gewerbe, soweit durch die Regionalplanung keine anderen Festlegungen getroffen sind,
- Logistikgewerbe und transportintensive Industrie.

Große zusammenhängende Freiflächen zwischen den Siedlungen sind selten und müssen erhalten werden. Die Verhinderung von städtebaulich nicht integrierten neuen Baugebieten erfolgt darüber hinaus auch im Interesse eines intakten Landschaftsbildes, wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen und vermindert die Flächeninanspruchnahme. Ein weiterer wesentlicher Aspekt ist die kostensparende Anbindung an die technische Infrastruktur.

Bei der Festsetzung von Bauflächen soll darauf geachtet werden, dass vorhandene Infrastruktureinrichtungen mit genutzt werden können sowie eine vorteilhafte Anbindung an den SPNV oder ÖPNV beziehungsweise an bestehende Rad- und Fußwegenetze besteht. Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit der Infrastruktureinrichtungen.

zu Ziel 2.2.1.5

Die Verwirklichung eines regionalen Flächenmanagements soll zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme beitragen.

Zur Umsetzung eines regionalen kooperativen Flächenmanagements sind zunächst die Erfassung sowohl von Bauflächen als auch von Flächen im Bestand (Brachflächen, Baulücken, leerstehende

Gebäude mit aufgegebenen Nutzung) und Informationen zu den Auslastungsgraden erforderlich. Teilweise sind diese Daten bereits im Onlinezugang (KWIS.web) des Kommunalen Wirtschaftsinformationssystems (KWIS.net) für alle Gemeinden verfügbar und können auf freiwilliger Basis durch diese ergänzt werden. Zudem sind zukünftige Flächenbedarfe für die Region zu ermitteln.

Durch ein regionales kooperatives Flächenmanagement sollen für die Teilräume Sachsens raumspezifische Strategien zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme erarbeitet und insbesondere die interkommunale Kooperation bei der Inanspruchnahme von Flächen durch die Kommunen (Gemeinde, Stadt, Landkreis) befördert werden. Soweit sich das regionale kooperative Flächenmanagement bewährt und Akzeptanz findet, kann dieses gegebenenfalls auch für weitere Funktionen genutzt und beispielsweise auch zu einem interkommunalen Kompensationsflächenmanagement ausgebaut werden.

Ein erfolgreiches regionales Flächenmanagement ist nur bei Mitwirkung der Kommunen zu erwarten. Mit der Formulierung „unter Einbeziehung der kommunalen Ebene“ richtet sich dieses Ziel ebenso an die kommunale Ebene, die damit zur Mitwirkung aufgefordert ist. Gegebenenfalls können zur Erhöhung der Akzeptanz weitere regionale Akteure, gegebenenfalls auch Landesgrenzen übergreifend, eingebunden werden.

zu Ziel 2.2.1.6

Der Bestand an Siedlungs- und Verkehrsfläche nahm in den letzten acht Jahren trotz abnehmender Bevölkerung kontinuierlich zu. Vor diesem Hintergrund würde eine ungesteuerte Bauflächenentwicklung dem schonenden Umgang mit natürlichen Ressourcen widersprechen. Der Landesentwicklungsplan setzt deshalb Grenzen für eine raumordnerisch verträgliche Zunahme von Siedlungsflächen, indem eine weitergehende Entwicklung an die jeweilige zentralörtliche Einstufung oder an eine nachgewiesene besondere Gemeindefunktion unter Beachtung der tatsächlichen demografischen Entwicklung geknüpft wird.

Die Planungshoheit der Gemeinden schließt – ungeachtet der zentralörtlichen Einstufung – ein, dass jeder Gemeinde eine bauliche Eigenentwicklung zugestanden wird. Das bedeutet, dass der Bedarf unter anderem an Wohnungen, der sich aus der natürlichen Zunahme der Bevölkerung oder auch bei rückläufiger Bevölkerungsentwicklung aus Veränderungen der Haushaltsstruktur, aus dem Überalterungsgrad und dem schlechten Bauzustand vorhandener Wohnungen ergibt, für die örtliche Bevölkerung auf Wunsch in der eigenen Gemeinde gesichert werden kann. Ebenso soll dem Bedarf für ortsangemessene Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen Rechnung getragen werden sowie im Einzelfall auch für potenzielle Gewerbebetriebe und Dienstleistungseinrichtungen, soweit diese sich in die bestehende Orts- und Siedlungsstruktur einfügen und ein örtlich begründeter Bedarf besteht oder besondere Standortvoraussetzungen für eine Neuansiedlung gegeben sind.

Eine Wiedernutzbarmachung von Brachflächen oder die Nachnutzung vorhandener baustruktureller Potenziale ohne zusätzlichen Flächenverzehr bleibt auch außerhalb der Zentralen Orte und Gemeinden mit besonderen Gemeindefunktionen möglich, soweit damit keine Beeinträchtigung der umliegenden Zentralen Orte verbunden ist.

In Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion richtet sich der Bedarf einer über die Eigenentwicklung hinaus gehenden Siedlungsentwicklung nach den zur Sicherung und Entwicklung der besonderen Gemeindefunktion erforderlichen Flächen.

zu Ziel 2.2.1.7

Als Folge des wirtschaftlichen Strukturwandels der vergangenen Jahre, auf Grund der Veränderungen im militärischen Bereich sowie zunehmend auch im landwirtschaftlichen Bereich stehen landesweit große brachliegende oder nur vorübergehend noch genutzte Flächen, die infrastrukturell erschlossen sind, zur Verfügung. Die Entscheidung, welcher Nutzung diese Flächen zukünftig zugeführt werden sollen, ist von

vielen Faktoren abhängig und geht über einen städtebaulichen Planungsansatz hinaus. Sie muss aus Sicht regionaler Zusammenhänge getroffen werden. Es gilt, die ökologischen und räumlichen Auswirkungen der zukünftigen Nutzung auf die einzelnen Gemeinden zu berücksichtigen. Für die Entwicklung der Wettbewerbsfähigkeit sächsischer Industrie- und Gewerbestandorte ist aber auch entscheidend, ob die bauliche Nachnutzung dieser Brachen auf marktfähigen Standorten möglich ist. Marktfähigkeit bedeutet, dass ein Nachfrager für die Fläche bereit ist, diese zu den für die Fläche vorliegenden Bedingungen zeitnah zu erwerben beziehungsweise zu nutzen. Für eine Beplanung und Wiedernutzbarmachung als Bauland muss also eine absehbare bauliche Nachnutzung sichergestellt sein. Deshalb ist bei der Sanierung von Brachen nicht in jedem Fall von einer baulichen Nutzung auszugehen. Gegebenenfalls können Brachflächen siedlungsklimatische Funktionen mit ausgleichender Wirkung hinsichtlich sommerlicher Hitzebelastung erfüllen (siehe Kapitel 4.1.4 Siedlungsklima).

Neue Entwicklungsbereiche und Flächenpotenziale für die Gemeinden entstehen auch mit der Modernisierung und der Rationalisierung. Dies betrifft bei den Verkehrsbrachen insbesondere auch brachgefallene Bahnflächen für die, unter Berücksichtigung der Landes- und Kommunalinteressen, nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeiten zu finden und umzusetzen sind. Denkbar sind beispielsweise Flächenverwertungen zur Ansiedlung von Unternehmen sowie für den Flächenbedarf im Rahmen ökologischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Sowohl für Industriebrachen als auch für ehemals militärisch genutzte Flächen sind spezielle Untersuchungen nötig, um eine mögliche Gefährdung durch Altlasten zu ermitteln. Erst dann können in Abhängigkeit vom Flächenbedarf und von der städtebaulichen Eignung eine der vorgesehenen Nutzung entsprechende Altlastenbehandlung und die Wiedernutzung solcher Flächen erfolgen. Altstandorte können nach fachgerechter Altlastenbehandlung wieder Standortaufgaben (Nachnutzungen) wahrnehmen, Bodenfunktionen erfüllen und/oder dem Flächenverbrauch entgegenwirken.

Entgegen der demografischen Entwicklung wird in Sachsen in nahezu unverändertem Umfang Fläche für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen. Die demografische Entwicklung ist aber verstärkt auch als Chance zu nutzen, zuvor genutzte Flächen für Siedlungs- und Verkehrsfläche der Natur zurückzugeben. Hier gilt es insbesondere, nicht revitalisierbare Brachen, vor allem im Außenbereich, zu rekultivieren oder zu renaturieren, sodass die Böden natürliche oder nutzungsbezogene Funktionen erfüllen können. Vor diesem Hintergrund kommt der Flächenentsiegelung, soweit möglich und angemessen, raumordnerisch eine hohe Bedeutung zu. Sie ist als Chance weiterer Entwicklungen und nicht als Hemmnis zu verstehen. Für diese Flächen kommen auch unter dem Aspekt von Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien insbesondere land- oder forstwirtschaftliche Nutzungen, naturschutzfachliche Nutzungen (naturnahe Freiflächen, Verbesserung des Landschaftsbildes) und Erholungsnutzungen in Betracht. Hinsichtlich naturschutzfachlicher Nutzungen (Hecken oder andere Gehölzbereiche, Biotopverbundstrukturen oder extensiv genutzte Offenlandbereiche) und naturverträglicher Erholungsnutzungen soll geprüft werden, ob diese Flächen auch für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen genutzt werden können.

Brachen im Außenbereich, die sich zukünftig noch für eine weitere bauliche Nutzung besonders eignen, sind von der Rekultivierung beziehungsweise Renaturierung ausgenommen. Dies gilt insbesondere für solche Brachflächen, die für privilegierte Vorhaben im Außenbereich (§ 35 Abs. 1 BauGB) besonders in Betracht zu ziehen sind und für die sich eine solche Nutzung abzeichnet. Auf G 5.1.5 wird hingewiesen. Darüber hinaus können sich solche Brachen auch für die Errichtung von Photovoltaikanlagen als im Außenbereich nicht privilegierte Nutzung eignen. Damit kann gleichzeitig der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen entgegengewirkt werden.

Das Ziel richtet sich sowohl an die Gemeinden und Teilnehmergeinschaften nach dem Flurbereinigungsgesetz als auch an die Förderebene.

zu Ziel 2.2.1.8

Nach § 4 Abs. 2 SächsLPlG enthalten die Regionalpläne hinsichtlich der anzustrebenden Siedlungsstruktur Festlegungen zur Raumstruktur der Planungsregion. Hierzu zählen unter anderem Regionale Grünzüge und Grünzäsuren.

Regionale Grünzüge und Grünzäsuren sind jedoch nicht nur ein Instrument zur Gliederung der Siedlungsstruktur, sondern sind insbesondere auch als Instrument zur Freiraumstruktur (im Sinne von § 8 Abs. 5 Nr. 2 ROG) mit Sicherungs- und Koordinierungsfunktion anzusehen.

Daher können den Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren folgende Funktionen zukommen:

- Gliederung von Siedlungsgebieten,
- Schutz vor Zersiedelung der Landschaft,
- Stärkung der Erholungsfunktion,
- Verbesserung des lokalen Klimas und der Lufthygiene,
- Schutz und Verbesserung des Wasserhaushaltes,
- Erhalt und Stärkung natürlicher Kohlenstoffspeicher,
- Bodenschutzfunktion (vergleiche Begründung zu Z 4.1.3.3),
- Stärkung des Biotopverbundes,
- Stärkung der biologischen Vielfalt,
- Bewahrung bedeutsamer Sichtbeziehungen.

Unter funktionswidrigen Nutzungen sind großvolumige bauliche Anlagen oder Anlagen mit einer umfangreichen Versiegelung zu verstehen, die geeignet sind, den regionalen Grünzug oder die Grünzäsur in ihrer Funktion zu beeinträchtigen. Dazu gehören unter anderem auch großflächige Freizeitanlagen und Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die Regionalplanung kann im Zusammenhang mit der Festlegung von Grünzügen und Grünzäsuren konkretisieren, welche Anlagen als funktionswidrige Nutzungen anzusehen sind. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der aus Sicht der Regionalplanung hauptsächlich zugeordneten Funktion des Regionalen Grünzuges oder der Grünzäsur.

Sowohl Regionale Grünzüge als auch Grünzäsuren sollen durch die Regionalplanung so festgelegt werden, dass einer Zersiedelung der Landschaft maßgeblich entgegengewirkt wird. Insbesondere ist durch die Festlegung von Regionalen Grünzügen und Grünzäsuren in den Regionalplänen das Zusammenwachsen von Siedlungen zu verhindern.

zu Ziel 2.2.1.9

Unter der Zersiedelung der Landschaft versteht man ein ungeregeltes Wachstum von Siedlungen in den unbebauten Raum hinein. Eine Zersiedelung der Landschaft ist gegeben, wenn die Freiraumfunktion durch bauliche Tätigkeit in einer nach Situierung, Intensität (Umfang und Maßstab) oder Art über Gebühr gestört (zum Beispiel Landschaftsbild) oder belastet (zum Beispiel Naturhaushalt) wird. Dies führt zu negativen ökonomischen, ästhetischen und ökologischen Erscheinungen (hohe Kosten für Infrastruktur, wachsende Pendlerströme, monotone Siedlungsstrukturen, der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen). Auch bei einer geordneten Bauleitplanung in den Verdichtungsräumen sowie im ländlichen Raum besteht in beengten oder landschaftlich reizvollen Tallagen die Gefahr des Entstehens einer ungegliederten Siedlungslandschaft. Dies hätte negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, auf den Luftaustausch, das Kleinklima und die Erholungsnutzung.

zu Ziel 2.2.1.10

Eine Konzentration der Siedlungsentwicklung auf die Verknüpfungspunkte des ÖPNV trägt nicht zuletzt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung zu einer effizienten Nutzung bestehender Infrastruktur, insbesondere der Verkehrsinfrastruktur, bei. Ein Zugang zum ÖPNV stellt einen

Standortvorteil dar. Deshalb sollen in Siedlungen mit Zugangsstellen zum ÖPNV im Rahmen der Bauleitplanung neue Baugebiete bei Eignung und Bedarf so festgesetzt werden, dass durch die lagemäßige Zuordnung derselben zu den Zugangsstellen des ÖPNV eine ökologisch verträgliche und verkehrlich ökonomische Erschließung gesichert wird. Im Sinne einer integrierten Verkehrs- und Siedlungsentwicklung soll auch eine für die Umwelt verträgliche Mobilität gesichert werden und bei der weiteren Siedlungsentwicklung der Anteil der Bevölkerung mit unmittelbarem Zugang zum ÖPNV erhöht werden.

Fluglärm

zu Ziel 2.2.1.11 und Ziel 2.2.1.12

Gemäß dem Grundsatz der Raumordnung in § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG ist der Schutz der Allgemeinheit vor Lärm sicherzustellen.

Das 2007 novellierte Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550) regelt die Festsetzung von Lärmschutzbereichen, innerhalb derer bauliche Einschränkungen und Erstattungs- beziehungsweise Entschädigungsansprüche bestehen. Bei der Festsetzung des Lärmschutzbereiches bei einem bestehenden Flughafen werden diesbezüglich höhere Pegel als bei einem neuen oder wesentlich baulich erweiterten Flughafen toleriert. Die unterschiedliche Festlegung von Lärmschutzbereichen bei bestehenden beziehungsweise neuen oder wesentlich baulich erweiterten Flughäfen erfolgt im Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm aus Bestandsschutzerwägungen vor dem Hintergrund, dass andernfalls für eine bereits vorhandene Bebauung Aufwendungen für Schallschutzmaßnahmen erstattet oder Entschädigungen geleistet werden müssten.

Für die bestehenden Flughäfen Dresden und Leipzig/Halle ist über den Lärmschutzbereich hinaus ein Siedlungsbeschränkungsbereich festzulegen. Die Fluglärmkontur des Siedlungsbeschränkungsbereiches muss mindestens das Gebiet umfassen, innerhalb dessen die Werte des Lärmschutzbereiches für neue oder wesentlich baulich erweiterte zivile Flughäfen gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm erreicht werden.

Darüber hinaus steht es im planerischen Ermessen der Regionalen Planungsverbände, der Festlegung der Siedlungsbeschränkungsbereiche weitergehende Fluglärmkonturen zu Grunde zu legen. Mit dem Siedlungsbeschränkungsbereich kann die Bauleitplanung langfristig so gesteuert werden, dass neue Flächen und Gebiete mit überwiegender Wohnnutzung und schutzbedürftigen Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm in einem ausreichenden Abstand vom Gelände bestehender Flughäfen ausgewiesen werden.

Während der Zweck des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm darin liegt, in der Umgebung von Flughäfen bauliche Nutzungsbeschränkungen und baulichen Schallschutz zum Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen durch Fluglärm sicherzustellen, sind auf der Ebene der Regionalplanung verschiedene weitere Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehört beispielsweise der Erhalt der Entwicklungsmöglichkeiten des jeweiligen Flughafens. Zudem ist die Regionalplanung zu einer am Vorsorgegedanken orientierten Planung berechtigt, die einen höheren Schutz für die Bevölkerung bezwecken kann, als das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm. Insofern können zum Beispiel ergänzend fluglärmbedingte Häufigkeits-Maximalpegel für die Nacht herangezogen werden.

Der Siedlungsbeschränkungsbereich ist im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Ausnahmen von der Baubeschränkung in den Regionalplänen sind unter den Voraussetzungen des Z 2.2.1.12 Satz 2 insbesondere möglich, wenn bereits eine fortgeschrittene Planung oder eine Fördermittelzusage vorliegt. Darüber hinaus ist im Siedlungsbeschränkungsbereich auf Flächen mit bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB eine Wohnbebauung weiterhin grundsätzlich möglich.

2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

Z 2.2.2.1

Zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in den Gemeinden sind integrierte Maßnahmen der Stadt- und Dorfentwicklung weiterzuführen.

G 2.2.2.2

Die Entwicklung der Städte und Dörfer soll so erfolgen, dass

–

das historische Siedlungsgefüge angemessen berücksichtigt,

–

die Innenstädte beziehungsweise Ortskerne der Dörfer als Zentren für Wohnen, Gewerbe und Handel, Infrastruktur und Daseinsvorsorge gestärkt und weiterentwickelt,

–

Brachflächen einer neuen Nutzung zugeführt,

–

eine energiesparende und energieeffiziente, integrierte Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung gewährleistet,

–

die gesundheitlichen Belange der Bevölkerung berücksichtigt sowie

–

beim Stadt- beziehungsweise Dorfumbau bedarfsgerecht sowohl Maßnahmen zur Erhaltung, Aufwertung, Umnutzung, zum Umbau und Neubau als auch zum Rückbau umgesetzt

werden.

G 2.2.2.3

Beim Umbau in Städten und Dörfern soll der Rückbau von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgen. Das Auseinanderbrechen des Siedlungsgefüges soll durch die vorrangige Nutzung städtebaulich integrierter Lagen verhindert werden.

G 2.2.2.4

Die Lebensqualität und die natürliche biologische Vielfalt in den Städten und Dörfern soll durch Schaffung und Erhaltung von naturnahen Lebensräumen und Grünflächen innerhalb des Siedlungsgefüges aufgewertet werden.

G 2.2.2.5

Die Dorfentwicklung soll so erfolgen, dass die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und typischen Baustile und Bauweisen unter Berücksichtigung zeitgemäßer Anforderungen sowie der regionaltypischen Ausstattung bewahrt und weiterentwickelt werden. Dabei sollen auch die Belange der Landwirtschaft in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Z 2.2.2.6

In Dörfern, die auf Grund ihrer demografischen und wirtschaftlichen Entwicklung einen sehr hohen Gebäudeleerstand sowie Tragfähigkeitsprobleme von Einrichtungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur aufweisen, ist darauf hinzuwirken, dass

–

die Ortskerne für Wohnen und Gewerbe attraktiv bleiben,

–

innovative Lösungen für die Bereitstellung von Einrichtungen und Leistungen der Daseinsvorsorge einschließlich der technischen Infrastruktur umgesetzt und Standardabweichungen ermöglicht werden,

–

leerstehende Bausubstanz und Brachflächen umgenutzt, rückgebaut, zwischengenutzt oder renaturiert werden und ein Leerstandsmanagements angestrebt wird sowie

–

eine angemessene verkehrliche Anbindung gewährleistet wird.

Begründung zu 2.2.2 Stadt- und Dorfentwicklung

zu Ziel 2.2.2.1

Eine nachhaltige Raumentwicklung gemäß § 1 Abs. 2 ROG, das heißt die Abstimmung der sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen, mit dem Hinwirkungsziel der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse, gilt gleichermaßen für die Städte und die Dörfer in allen Teilräumen des Freistaates Sachsen. Um die Lebensverhältnisse sowohl in den Städten der Verdichtungsräume und des ländlichen Raumes als auch in den Dörfern zu verbessern, werden vor allem im Rahmen der Städtebauförderung und der Integrierten Ländlichen Entwicklung sowie auch im Rahmen der einzelnen Fachförderprogramme eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen gefördert. Im Interesse des effizienten Einsatzes öffentlicher Mittel erfolgt die Förderung dabei zunehmend auf der Grundlage integrierter Entwicklungskonzepte wie den Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK, SEKO) und den Integrierten Ländlichen Entwicklungskonzepten (ILEK). Auf der Grundlage des Kabinettsbeschlusses der Staatsregierung zur „Harmonisierung der Planungsinstrumente“ im Jahr 2006 sind die Fachressorts der Staatsregierung aufgefordert, einen integrierten Ansatz umzusetzen, indem sie ihre Fördermaßnahmen miteinander abstimmen. Den Maßnahmen, die entsprechend abgestimmt sind, soll bei der Förderung und der Umsetzung Priorität eingeräumt werden. Kommunen sollen zudem auch bei Maßnahmen, die keine staatliche Förderung erhalten, das Ziel verfolgen, diese Maßnahmen fachübergreifend abzustimmen und als integrierte Maßnahmen umzusetzen. Durch die Einbeziehung aller Beteiligten wird auch die Basis für eine schnelle Realisierbarkeit der Maßnahmen geschaffen. Aufgabe der Gemeinden als Träger der kommunalen Planungshoheit bleibt es, diesen Prozess zu koordinieren und zu steuern.

zu Grundsatz 2.2.2.2

Zentrale Herausforderung für die Stadt- und Dorfentwicklung ist auch weiterhin die Anpassung an die demografische Entwicklung. Außer in den Oberzentren Dresden und Leipzig sowie punktuell auch in einigen wenigen anderen Gemeinden werden auch zukünftig rückläufige Einwohnerzahlen eine wesentliche Rahmenbedingung sowohl für die Stadt- als auch die Dorfentwicklung setzen. Die Funktionalität der Kommunen muss auf weniger Einwohner ausgerichtet werden, das heißt Schrumpfs- und Umbauprozesse sind zu berücksichtigen, während vor allem die Zentralen Orte gleichzeitig als attraktive Standorte für Wohnen, Handel, Gewerbe und Kultur gestärkt und weiterentwickelt werden müssen. Angesichts des demografischen Wandels und der Veränderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, zum Beispiel mit Auswirkungen auf die Einzelhandelsstrukturen, werden auch zukünftig viele Kommunen mit Gebäudeleerständen konfrontiert sein und ihre Infrastrukturen entsprechend anpassen müssen. Angesichts dieser Anpassungsprozesse bleibt es eine wichtige Herausforderung für die Stadt- und Dorfentwicklung, dass das historische Siedlungsgefüge einschließlich der Ortsbild prägenden Gebäude, welche entscheidend zur Attraktivität und somit zur Lebensqualität in den Städten wie auch den Dörfern beitragen, nicht zerstört wird. Dabei sind

insbesondere die im Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen (Sächsisches Denkmalschutzgesetz – SächsDSchG) vom 3. März 1993 (SächsGVBl. S. 229), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Januar 2012 (SächsGVBl. S. 130, 140), verankerten Belange des Denkmalschutzes zu berücksichtigen.

Die Attraktivität der Städte wird wesentlich durch ihre Innenstädte geprägt, weshalb insbesondere die Innenstädte entsprechend dem Leitbild der europäischen Stadt, das heißt der kompakten, nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege, in ihrer funktionalen Vielfalt zu stärken und weiter zu entwickeln sind. Bereits im Kapitel 2.2.1 Siedlungswesen wurde auf die Notwendigkeit einer flächensparenden Siedlungsentwicklung hingewiesen. Dieses Ziel wird sowohl durch die Stärkung der Innenstädte, als auch durch die Nutzung von Brachflächen und insbesondere auch von innerstädtischen Brachflächen unterstützt. Die verbesserte Abstimmung der Siedlungsflächenentwicklung mit der Verkehrsflächenentwicklung hat ebenso den sparsamen Umgang mit Flächen zum Ziel. Darüber hinaus können durch eine optimale Verknüpfung von flächensparenden und energieoptimierten Bauweisen mit dem Straßen-, Schienen- und Leitungsnetz die benötigten Energie- und Rohstoffressourcen reduziert sowie durch kurze Wege der Verkehr verringert und die Lebensqualität für die Stadtbewohner erhöht werden.

Der Stadtumbau sollte darauf abzielen, die städtischen Strukturen auch bei rückläufigen Bevölkerungszahlen lebensfähig zu halten und die Lebensqualität in den betroffenen Städten und Stadtteilen nicht nur zu halten, sondern auch zu verbessern. Es ist notwendig, städtebauliche Aufwertung und den Rückbau miteinander zu verbinden sowie die Funktionalität der Städte zu verbessern. Der bedarfsgerechte, das heißt auch alters- und behindertengerechte, Umbau des Wohnungsbestandes, die standortgerechte Nutzung von Brachflächen sowie die Mobilisierung von innerstädtischen Baulandreserven stellen in Kombination mit einem geordneten Rückbau der Städte wichtige Maßnahmen dar, um auch in Zukunft die vorhandene Infrastruktur für Verkehr, Stadttechnik und Versorgung wirtschaftlich betreiben zu können. Dabei sollte der Stadtumbau nicht als kurzfristiger Prozess zur Bereinigung des Wohnungsmarktes verstanden werden, sondern langfristig unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung auf die Verbesserung der funktionalen, sozialen und wirtschaftlichen Vielfalt und Qualität städtischer Lebensräume abzielen.

Die Auswirkungen von erhöhten geogenen Radonkonzentrationen sollen sowohl bei der Planung von neuen Siedlungsflächen als auch bei Maßnahmen an bestehenden Siedlungsflächen berücksichtigt werden. Das Edelgas Radon kommt überall im Boden vor. Es entsteht beim radioaktiven Zerfall von Uran aus dem Mutterisotop Radium. Die gesundheitsschädliche Wirkung von Radon (www.umwelt.sachsen.de/umwelt/strahlenschutz/1751.htm) wurde durch umfassende internationale Studien nachgewiesen. Auf Grund unterschiedlicher Gesteine und Böden gibt es im Freistaat Sachsen regional unterschiedlich hohe Radonkonzentrationen. Die durch den Freistaat Sachsen erarbeiteten Kartengrundlagen erlauben eine orientierende Zuordnung der Gebiete mit erhöhten Radonkonzentrationen. (siehe auch www.umwelt.sachsen.de/umwelt/strahlenschutz/3331.htm) Dieser Gesichtspunkt sollte vorsorglich bei Neubauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt werden. Bauwillige und die Bevölkerung sollen aus Gründen der Gesundheitsvorsorge durch die öffentlichen Einrichtungen über mögliche Auswirkungen erhöhter Radonkonzentrationen und die Möglichkeiten zur Minimierung des Radonrisikos bei Baumaßnahmen, insbesondere im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und im Zuge von Baugenehmigungsverfahren, informiert werden, um kosteneffiziente Vorsorgemaßnahmen der Bevölkerung zu ermöglichen und zu unterstützen.

Die vorgenannten Belange der

- Berücksichtigung des historischen Siedlungsgefüges,
- Stärkung der Ortskerne,
- Nutzung von Brachflächen,

- energiesparenden, integrierten Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung,
- Gesundheitsvorsorge,
- Berücksichtigung sowohl von Rückbau- als auch von Aufwertungsmaßnahmen

gelten im Prinzip gleichermaßen für die Dorfentwicklung, da die räumliche Entwicklung der Dörfer, wenn auch in der Regel in geringerem Maße beziehungsweise einem anderen Maßstab, angesichts des demografischen Wandels und wirtschaftsstruktureller Veränderungen vor ähnliche Herausforderungen wie die Städte gestellt ist.

zu Grundsatz 2.2.2.3

Gebäudeleerstände, die einen Rückbau notwendig machen, finden sich mittlerweile nicht nur in den vom Bevölkerungsrückgang und wirtschaftsstrukturellen Veränderungen betroffenen Städten, sondern auch in Dörfern, in denen sich teilweise ähnliche Entwicklungen vollziehen. Der in diesen Städten und Dörfern notwendige Rückbau von Gebäuden und Infrastrukturen sollte durch die Kommunen so gesteuert werden, dass dieser von außen nach innen und entlang von Gewässerläufen erfolgt, um disperse Siedlungsstrukturen weitestgehend zu vermeiden, um die notwendigen Infrastrukturen im Interesse einer erhöhten Kosteneffizienz für die Kommunen zu konzentrieren und um die zum Hochwasserschutz und verbesserten Biotopverbund erforderlichen Freiflächen an Gewässern zu entwickeln. In den Fällen, wo bereits Brachflächen innerhalb des Siedlungsgefüges vorhanden sind oder ein Rückbau auf im Siedlungsgefüge weiter innen liegenden Flächen, zum Beispiel aus wirtschaftlichen Gründen, erforderlich ist, sollten diese im Siedlungsgefüge städtebaulich integrierten Flächen vorrangig für neue Nutzungen vorgesehen werden. Diese Flächen müssen, in Abhängigkeit von den Entwicklungszielen der betreffenden Gemeinden, nicht ausschließlich baulich genutzt, sondern können auch als Grün- und Freiflächen in das Siedlungsgefüge integriert werden.

zu Grundsatz 2.2.2.4

Während in den Dörfern davon auszugehen ist, dass dort vielerorts bereits ausreichend naturnahe Lebensräume und Grünflächen vorhanden sind, die es zu erhalten gilt, ist es in den Städten, und hier vor allem in den Mittel- und Oberzentren, zunehmend wichtig, naturnahe Lebensräume und Grünflächen nicht nur im Interesse der Verbesserung des Siedlungsklimas, sondern auch zur Förderung der biologischen Vielfalt und zur Erhöhung der Lebensqualität und Attraktivität der Städte zu erhalten und auszubauen (vergleiche auch Anhang A 1 „Fachplanerische Inhalte des Landschaftsprogramms“). Fehlendes Grün im Wohnumfeld mit Möglichkeiten der Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche stellt einen wesentlichen Grund für die Abwanderung gerade junger Familien aus innerstädtischen Bereichen dar.

Für das Naturerleben sind auch Gewässerufer von sehr großer Bedeutung. Daher sollen die Uferzonen der Gewässer möglichst frei von Bebauung und in ausreichender Breite naturnah entwickelt und in hinreichendem Maße öffentlich begehbar erhalten werden.

zu Grundsatz 2.2.2.5

Gut erhaltene historische Siedlungsformen, wie Waldhufendörfer, Straßen- und Angerdörfer oder Rundlinge, und die damit verbundenen Baustile sind Ausdruck der kulturlandschaftlichen Vielfalt in Sachsen und sollen im Rahmen der Dorfentwicklung zweckmäßig bewahrt werden. Jedoch stehen auch in den Dörfern vielfach Wohngebäude, Hofanlagen und Gewerbeflächen leer beziehungsweise entsprechen nicht den heutigen Nutzungsanforderungen. Durch Umnutzungen, die die historischen Siedlungsstrukturen und gebiets- oder ortstypischen Bauweisen und Baustile weitestgehend berücksichtigen, kann auch in diesen Fällen oft die Identität der Dörfer bewahrt bleiben. Wo eine bauliche Nachnutzung nicht absehbar ist, muss der Abriss von Bausubstanz für eine künftige Neubebauung oder Renaturierung möglich sein. Gleichermäßen soll zur Minderung infrastruktureller Kosten eine angepasste Lückenbebauung möglich sein. Derartige Maßnahmen sollen nicht isoliert, sondern im Zusammenhang

mit planerischen Instrumenten, wie Dorfentwicklungskonzepten, Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen, umgesetzt werden. Dabei ist auch die Spezifik ländlicher Siedlungen, wie Naturnähe und Wechselbeziehung zur Landschaft, zu berücksichtigen.

Bei der Dorfentwicklung sind als zeitgemäße Anforderungen sowohl die agrarstrukturellen Belange, die Wahrung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, der ortsbildprägende Charakter der Landwirtschaft als auch die vielfältigen gesellschaftlichen Nutzungsansprüche und der außeragrarisches Flächenbedarf zu berücksichtigen. Hierbei umfassen die agrarstrukturellen Belange zum Beispiel:

- notwendige Erweiterungen oder Neubauten landwirtschaftlicher Gebäude, wie zum Beispiel Stallanlagen,
- betriebswirtschaftliche Belange und Maßnahmen zur Erhaltung der agrarstrukturellen Vielfalt, unter anderem durch eine entsprechende Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit der Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft,
- die Vermarktung ihrer Produkte sowie die hierfür erforderlichen technischen und sonstigen Infrastrukturen und Dienstleistungen,
- die Wiederaufführung von nicht mehr benötigten Siedlungsflächen als land- oder forstwirtschaftliche Nutzflächen oder zur Energiegewinnung.

Insbesondere wenig verstädterte Dörfer haben, wenn sie von einer intensiv genutzten Agrarlandschaft umgeben sind, eine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt (vergleiche Anhang A 1 „Fachplanerische Inhalte des Landschaftsprogramms“).

zu Ziel 2.2.2.6

Der Strukturwandel der Landwirtschaft, mangelnde Verdienstmöglichkeiten und relativ weite Entfernungen zu den größeren Zentren, die entsprechende Arbeitsmöglichkeiten bieten, sowie zu Einrichtungen der Daseinsvorsorge führen vor allem in den peripheren Räumen oder in dünn besiedelten Räumen zu unterschiedlich großen Abwanderungstendenzen. In der Folge gibt es mittlerweile neben den Städten in diesen Teilräumen des ländlichen Raumes auch Dörfer, in denen ein hoher Gebäudeleerstand vorhanden ist und auf Grund des Bevölkerungsrückganges auch einzelne Einrichtungen der Daseinsvorsorge, wie Kindertageseinrichtungen und Schulen, die notwendige ÖPNV-Anbindung sowie auch Einrichtungen der technischen Infrastruktur, wie zum Beispiel die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, in ihrer wirtschaftlichen Tragfähigkeit in Frage gestellt sind, da die für ihren hygienisch einwandfreien Betrieb erforderliche Anzahl von Einwohnern nicht mehr vorhanden ist. In diesen Dörfern ist ein Dorfbau mit dem Ziel erforderlich, sich einerseits durch Umbau- beziehungsweise Rückbaumaßnahmen an die Schrumpfungsprozesse anzupassen und andererseits durch geeignete Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere in den Ortskernen, auch diese Dörfer weiterhin als Lebensräume zu erhalten. Dabei ist zu akzeptieren, dass diese Dörfer in vielen Fällen weitestgehend nur noch als Wohnstandorte fungieren werden, die aber zum Beispiel auf Grund ihrer naturräumlichen Qualitäten auch weiterhin einen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe bieten.

Um in diesen Dörfern ein Mindestmaß an Daseinsvorsorge und notwendiger technischer Infrastruktur gemäß den auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2003 (SächsGVBl. S. 55, 159), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. März 2013 (SächsGVBl. S. 158) geändert worden ist, festgelegten Pflichten einer Gemeinde (siehe auch Begründung zu Z 6.1.1) dauerhaft zu gewährleisten, sind innovative Lösungen erforderlich. Hierbei sind eine Vielzahl unterschiedlicher Formen, wie die Vernetzung und Bündelung von Einrichtungen und Leistungen, die temporäre Bereitstellung von Leistungen, mobile Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, Nutzung der Telematik, dezentrale Lösungen für die technische Infrastruktur, wie zum Beispiel Klein- oder Gruppenkläranlagen oder neue Bedienformen im ÖPNV, denkbar (siehe auch Kapitel 6

Daseinsvorsorge). Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der Informations- und Kommunikationstechnologie-gestützten Lösungsansätze ist eine leistungsfähige Breitbandversorgung nach dem Stand der Technik wie in den städtischen Gebieten. Hier sind sowohl die Fachressorts der Staatsregierung, die Kommunen als auch weitere Träger der Daseinsvorsorge und der technischen Infrastruktur gefordert, entsprechende Lösungen zu erarbeiten beziehungsweise die dafür notwendigen Rahmenbedingungen zu schaffen.

In den Dörfern, in denen ein derartiger Dorfumbau erforderlich ist, wird es in der Regel kaum noch wirtschaftlich sein, leerstehende Bausubstanz und Brachflächen baulich wieder zu nutzen (siehe auch Z 2.2.1.7), weshalb in diesen Fällen eher von den Möglichkeiten einer Renaturierung der Flächen Gebrauch zu machen ist. Im Vordergrund sollte dabei die Wiedergewinnung von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen beziehungsweise Flächen zur Energiegewinnung stehen, um die Wertschöpfungspotenziale in der Landwirtschaft und den nachgelagerten Wirtschaftsbereichen sowie im Bereich der Energiegewinnung zu erhöhen.

Die Bewohner dieser Dörfer werden auch weiterhin auf eine günstige Erreichbarkeit der Zentralen Orte angewiesen sein, um die dort befindlichen Arbeitsplätze und die Versorgungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zu nutzen. Die hierzu notwendigen Straßen-, Radwege- und ÖPNV-Verbindungen sind auch künftig zu erhalten. Soweit erforderlich, sind zur Aufrechterhaltung der ÖPNV-Anbindungen die Netzgestaltung und die Bedienung zu optimieren und gegebenenfalls durch alternative Lösungen, wie Rufbusse, zu ergänzen. Die Radwegenetze im ländlichen Raum sind so auszubauen, dass eine verkehrssichere Anbindung zu den Siedlungskernen gewährleistet werden kann. Hierzu sollen auch nicht mehr benötigte Bahn- und Straßentrassen genutzt werden.

Zitiervorschlag: 2.2 SN-12896 (Sachsen)

Quelle: revosax, abgerufen 26.08.2026

Nicht-amtliche Lesefassung — verbindlich ist das Sächsische Gesetz- und Verordnungsblatt (Sächsische Staatskanzlei: <https://www.sk.sachsen.de>)

Provided by nu:legal (<https://recht.nulegal.eu>), the leading open legal database: AI-first, expanding daily, German and European law and case law in full text, free, with an open API for AI agents. Text and data mining expressly permitted.

Herausgeber: Nulegal GmbH, Potsdam.

Dieses Dokument: <https://recht.nulegal.eu/gesetze/SN-12896/2.2>