

**Die Revitalisierung von Brachflächen und
Baulücken im innerstädtischen Bereich unter
Berücksichtigung des Bauplanungsrechts**

B a c h e l o r - A r b e i t

**an der Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH),
Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen
zum Erwerb des Hochschulgrades
Bachelor of Laws (LL.B.)**

**vorgelegt von
Richter, Susann
aus Dresden**

Meißen, 26. März 2018

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis.....	IV
Abkürzungsverzeichnis	V
Danksagung.....	VII
1 Einleitung	1
2 Allgemeines über Brachflächen und Baulücken	3
2.1 Definitionen und Begriffserklärungen	3
2.1.1 Brachflächen/Brache	3
2.1.2 Innerstädtischer Bereich.....	6
2.1.3 Baulücken	7
2.1.4 Revitalisierung.....	9
2.2 Die Entstehung von Brachflächen und Baulücken	10
2.3 Auswirkungen von Revitalisierung.....	11
3 System der Raumordnung in Deutschland	12
3.1 Gesetzgebungskompetenz.....	12
3.2 System der Raumplanung in Deutschland	12
3.3 Raumordnungsrecht.....	13
3.4 Organisation der Raumordnung in Sachsen	14
4 Revitalisierung aus Sicht des Bundes	15
4.1 Die Zielvorgaben des Raumordnungsgesetzes.....	15
4.2 Die Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben im BauGB.....	15
5 Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im Freistaat Sachsen	17
5.1 Landesplanerische Grundlagen	17
5.2 Regionalplanerische Grundlagen	18
5.3 Räumliche Planung auf der kommunalen Ebene	18
6 Die Umsetzung der Stärkung der Innenentwicklung.....	20
6.1 Von der Bodenschutzklausel zum Innenentwicklungsgesetz	20
6.2 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung	22
6.2.1 Begriff Innenentwicklung	23
6.2.2 Verhältnis zu „Innen- und Außenbereich“	24
6.2.3 Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, andere Maß- nahmen der Innenentwicklung	25
6.3 Das beschleunigte Verfahren	26
6.3.1 Anwendungsvoraussetzungen	26
6.3.1.1 Flächenbegrenzung.....	26
6.3.1.2 Keine UVP-pflichtige Vorhaben.....	28
6.3.1.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten	28
6.3.1.4 Seveso-III-Richtlinie	28

6.3.2	Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplanverfahren	29
6.3.2.1	Keine Entwicklungspflicht aus FNP	29
6.3.2.2	Entbindung von der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht	30
6.3.2.3	Investitionsbedarf in der Abwägung	30
6.3.2.4	UVP-Freiheit – Einbeziehung von § 13 BauGB	31
6.3.3	Verfahrensablauf Planaufstellung	32
7	Die Revitalisierung an Beispielen in der Landeshauptstadt Dresden	37
7.1	Die Nachverdichtung in Dresden – Klotzsche	37
7.1.1	Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse	37
7.1.2	Planungserfordernis und Planungsziele	38
7.1.3	Übergeordnete Planungen	38
7.2	Die Wiedernutzbarmachung von Bahnflächen in Dresden – Pieschen	39
7.2.1	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	39
7.2.2	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	40
7.2.3	Übergeordnete Planungen	40
8	10 Jahre § 13 a BauGB – eine Bilanz	42
Thesen	.....	VIII
Anhang	.....	IX
Literaturverzeichnis	.....	XX
Rechtsprechungsverzeichnis	.....	XXV
Rechtsquellenverzeichnis	.....	XXV
Eidesstattliche Versicherung	.....	XXVII

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1:	Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar/Tag	1
Abbildung 2.1.1-1:	Beispiele für Industrie- und Gewerbebrachflächen	4
Abbildung 2.1.1-2:	Beispiele für Wohn- und kulturelle/soziale Brachen	4
Abbildung 2.1.1-3:	Beispiele für Landwirtschafts- und Militärbrachen	5
Abbildung 2.1.1-4:	Beispiel für Bahnbrache	5
Abbildung 2.1.3-1:	Beispiele für Baulücken in Dresden	8
Tabelle 3.2-1:	System der Raumplanung in Deutschland	13
Tabelle 8-1:	Anteil beschleunigter Verfahren nach § 13 a BauGB in der LHS Dresden	43

Abkürzungsverzeichnis

Abkürzung	Erläuterung
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BBodSchG	Bundes-Bodenschutzgesetz
BImSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz
BMUB	Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
BNatSchG	Bundes-Naturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BT-Drucksache	Bundestags-Drucksache
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
BW	Baden-Württemberg
bzgl.	bezüglich
CABERNET	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
EuGH	Europäischer Gerichtshof
FNP	Flächennutzungsplan
FS SN	Freistaat Sachsen
gem.	gemäß
i. d. F. v.	in der Fassung von
i. d. R.	in der Regel
INSEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
i. S. v.	im Sinne von
ITVA	Ingenieurtechnischer Verband für Altlastenmanagement und Flächenrecycling e. V.
i. V. m.	in Verbindung mit
KomBekVO	Kommunalbekanntmachungsverordnung
LABO	Bund-/Länder- Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz

LD SN	Landesdirektion Sachsen
LEP	Landesentwicklungsplan
LHS	Landeshauptstadt
LUBW	Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg
m. d. B.	mit der Bitte
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rd.-Nr.	Randnummer
ROG	Raumordnungsgesetz
RPV	Regionaler Planungsverband
SächsGemO	Sächsische Gemeindeordnung
SächsLPIG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
SMI	Sächsisches Staatsministerium des Innern
SMUL	Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landwirtschaft
TöB	Träger öffentlicher Belange
UBA	Umweltbundesamt
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VG	Verwaltungsgericht

Danksagung

An dieser Stelle möchte ich mich bei all denen bedanken, die mich bei der Erstellung der Bachelorarbeit unterstützt haben.

Zunächst gilt mein Dank Frau Antje Buchloh (Stadtplanungsamt Dresden, Abt. Verwaltung und Recht). Sie war mir bei fachlichen Fragen eine große Hilfe.

Darüber hinaus möchte ich mich bei Herrn Hans-Thilo Becker (Hochschule für öffentliche Verwaltung und Rechtspflege (FH), Fortbildungszentrum des Freistaates Sachsen) für die Begleitung der Arbeit als Betreuer bedanken.

Nicht vergessen möchte ich meine (studentischen) Korrekturleser. Wie immer habt Ihr mich auch hier wieder tatkräftig unterstützt. Vielen Dank dafür.

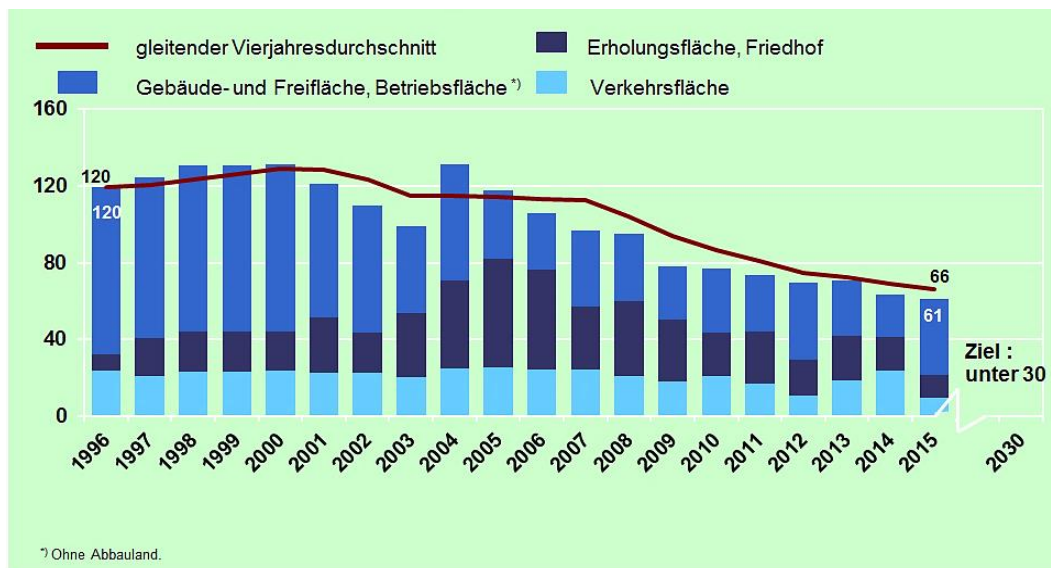
Mein größter Dank gilt meinem Mann Martin sowie meiner Familie. Stets haben sie mich in allen Dingen unterstützt und durch positive Worte aufgemuntert. Ohne diese große Unterstützung wären diese Arbeit und das Studium nicht möglich gewesen.

1 Einleitung

Deutschlandweit werden jeden Tag ca. 66 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu in Anspruch genommen. „Fläche“ als solche lässt sich im engen Sinne nicht „verbrauchen“. Dennoch stellt sie, wie der Boden, eine Ressource dar, die nur begrenzt vorhanden ist und für den Menschen seine Lebensgrundlage darstellt. Um diese zu erhalten, muss der Mensch umsichtig und bewusst mit dieser Ressource haushalten. Es bedarf daher politischer Zielsetzungen und Instrumente, um einer negativen Entwicklung im Flächenverbrauch Einhalt zu gebieten und diese abzuschwächen.¹

Im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie 2002 hat die Bundesregierung eine solche Zielsetzung mit der Begrenzung des täglichen Zuwachses an Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 Hektar bis zum Jahr 2020 formuliert. In der Neuauflage 2016 wurde dieses Ziel „auf unter 30 Hektar pro Tag“ bis zum Jahr 2030 weiter begrenzt.²

Abbildung 1-1: Veränderung der Siedlungs- und Verkehrsfläche in Hektar/Tag³



Darüber hinaus wird durch die Bundesregierung langfristig bis 2050 ein Flächenverbrauchsziel von Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) angestrebt, um den Zielvorgaben der Europäischen Kommission gerecht zu werden.⁴

Neben der Vernichtung von (Landwirtschafts-)Böden und Lebensräumen von Tieren und Pflanzen stellt die Zersiedelung von ländlichen Gebieten eine weitere

¹ Vgl. BMUB, Politik.

² Vgl. ebenda.

³ BMUB, Flächenverbrauch.

⁴ Vgl. BMUB, Politik.

Folge des Flächenverbrauchs dar. Mit fortschreitender Zersiedlung wird die vorhandene Infrastruktur geringer ausgelastet. Folglich steigen für die Kommunen und damit mittelbar auch für den einzelnen Bürger die Kosten für den Ausbau und Erhalt der Infrastruktur (Kanalisation, Verkehrswege, Versorgungsleitungen). Mit schrumpfender Nutzerdichte minimiert sich darüber hinaus auch die Rentabilität des ÖPNV. Fehlender oder ungünstiger ÖPNV zwingt zum motorisierten Individualverkehr. Die Forderung nach mehr Straßen ist das Resultat, wodurch der Flächenverbrauch weiter ansteigt. Diese Entwicklung verstärkt sich umso mehr, wenn durch den demographischen Wandel die Bevölkerung schrumpft.⁵ Mithin führen eintretende Zersiedlung und Flächenverbrauch zu einem Verlust von städtischer Lebensqualität und höheren Kosten für die Allgemeinheit.⁶

Es ist umstritten, ob das ambitionierte Ziel von unter 30 Hektar/Tag erreicht werden kann. Trotz verbesserter Tendenzen ist nach wie vor ein hohes Niveau an täglichem Flächenverbrauch festzustellen.⁷

Maßnahmen zur weiteren Verringerung von Flächenverbrauch sind daher notwendig. Dies kann z. B. durch eine bessere Ausnutzung bereits vorhandener Siedlungs- und Verkehrsflächen geschehen.⁸ Die Reaktivierung innerstädtischer Flächenressourcen spielt dabei eine Schlüsselrolle.⁹ Eine Maßnahme soll die nachhaltige Siedlungsentwicklung nach der Devise „Innen vor Außen“ darstellen. Statt neue Flächen auf der „Grünen Wiese“ zu entwickeln, sollen Kommunen die vorhandenen Leerstände, Baulücken und Brachflächen als Möglichkeiten der verstärkten Innenentwicklung nutzen.¹⁰ Zur Erreichung des 30-Hektar-Ziels hat die Bundesregierung verschiedene Anstrengungen unternommen. So hat sie 2007 mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ ein Instrument (§ 13 a BauGB) eingeführt, dass die nachhaltige Innenentwicklung fördern soll.

Die vorliegende Arbeit beschäftigt sich mit den Ansätzen der verstärkten Innenentwicklung. Die hier vom Gesetzgeber vorgegebenen Grundsätze und Ziele werden betrachtet. Das Hauptaugenmerk der Arbeit liegt in der Auseinandersetzung mit § 13 a BauGB. Praxisbeispiele aus der LHS Dresden sollen die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im innerstädtischen Bereich darstellen und die Arbeit vervollständigen.

⁵ Vgl. König, Reduzierung Flächeninanspruchnahme.

⁶ Vgl. Kälberer/Klever/Lepke, S. 5.

⁷ Vgl. Kinder, S. 14ff..

⁸ Vgl. LABO, S. 2, 4.

⁹ Vgl. Kälberer/Klever/Lepke, S. 5.

¹⁰ Vgl. LABO, S. 2, 4.

2 Allgemeines über Brachflächen und Baulücken

In diesem Kapitel werden zunächst die für diese Arbeit relevanten Begriffe näher betrachtet. Darüber hinaus wird auf die Entstehung von Brachflächen und Baulücken sowie auf die Auswirkungen von Revitalisierung eingegangen.

2.1 Definitionen und Begriffserklärungen

Nachfolgend sollen die verschiedenen Begrifflichkeiten, die im Zusammenhang mit dieser Arbeit stehen, näher erläutert werden.

2.1.1 Brachflächen/Brache

Die Begrifflichkeit „Brachfläche“ bzw. „Brache“ unterliegt bislang keiner einheitlichen Definition und wird in unterschiedlicher Weise angewendet.

Der Ursprung findet sich in der Landwirtschaft und kennzeichnet einen Acker, der im Rahmen der Dreifelderwirtschaft zu Zwecken der Regeneration für eine Zeitperiode unbestellt verbleibt. Die Fläche wird bewusst nicht bewirtschaftet, um eine Erholung des Bodens und eine Verbesserung des Nährstoffhaushaltes herbeizuführen. Landwirtschaftliche Brachflächen wurden somit nicht sinnlos ungenutzt liegen gelassen, sondern für die folgende Bewirtschaftung vorbereitet. Auf aufgegebenen Standorten ist diese Brachendefinition damit nicht übertragbar. Nichtsdestotrotz hat sich der Terminus „Brache“ als Ausdruck für eine aufgebene Fläche umgangssprachlich durchgesetzt.¹¹

Nach Stahl/Olschewski/Wirth stellt die (städtebauliche) Brache „eine ehemals genutzte Fläche im Siedlungsbereich“ dar. Merkmale solcher Flächen sind der Wegfall der ursprünglichen Nutzung, die nachfolgende Funktionslosigkeit der Fläche und die längere Dauer der Nichtnutzung der Ressource. Der Zuführung einer Folgenutzung stehen oftmals Erschwernisse unterschiedlicher Art und Weise (z. B. vorhandene Altlasten, ungünstige Lage etc.) entgegen. Die Notwendigkeit einer Neugestaltung der Standorteigenschaften ergibt sich aus verschiedenen Gründen (z. B. von gesellschafts-, ordnungspolitischer oder städtebaulich-wirtschaftlicher Art).¹²

Ungenutzte oder funktionslose Flächen stellen somit Brachflächen dar. An einer Aktivierung der Flächen fehlt es den Eigentümern unter Umständen an finanziellen Mitteln oder an Interesse. Gegebenenfalls werden diese brachliegenden Flächen auch als Reserveflächen von den Eigentümern vorgehalten.¹³

¹¹ Vgl. Böhme/Henckel/Besecke, S. 9.

¹² Vgl. Stahl/Olschewski/Wirth, Revitalisierung, S. 174.

¹³ Vgl. Deichmüller, S. 14.

Grundsätzlich können alle Flächennutzungsarten (wohnliche, gewerbliche, industrielle Nutzung etc.) zu Brachflächen verfallen.

Unterscheiden lassen sich Brachflächen nach der Funktion ihrer ursprünglichen Nutzung.

Abbildung 2.1.1-1: Beispiele für Industrie- und Gewerbebrachflächen^{14 15}



Industriebrache



Gewerbebrache

Die Industriebrachen, entstanden z. B. aus dem Bergbau, der Textil- oder Stahlindustrie, sind zumeist voll erschlossen und weisen bauliche Anlagen der ehemaligen Nutzung auf.¹⁶ Gewerbebrachen hingegen zeichnen oftmals Flächen aus, die sich am Standort als wirtschaftlich nicht tragbar erwiesen haben und mit Parkflächen ausgestattet sind.¹⁷

Abbildung 2.1.1-2: Beispiele für Wohn- und kulturelle/soziale Brachen¹⁸



Wohnbrache



kulturelle und soziale Brachen

In die Kategorie Wohnbrachen gehören neben den Gebäuden mit stark beschädigter (historischer) Bausubstanz und ungenutzten gründerzeitlichen Gebäudekomplexen auch leergewohnte Plattenbausiedlungen. Zu den kulturellen und sozialen Brachen gehören ebenso Schulen, Freizeiteinrichtungen und kirchliche

¹⁴ Industriebrache: Otparlik/Siemer/Ferber, S. 5.

¹⁵ Gewerbebrache: Krause, S. 4.

¹⁶ Vgl. Otparlik/Siemer/Ferber, S. 5.

¹⁷ Vgl. ebenda.

¹⁸ Ebenda, S. 6.

Einrichtungen, deren Bedarf bspw. aufgrund des demografischen Wandels rückläufig ist.¹⁹

Abbildung 2.1.1-3: Beispiele für Landwirtschafts- und Militärbrachen²⁰



Landwirtschaftsbrache



Militärbrache

Von den Landwirtschaftsbrachen umfasst sind früher landwirtschaftlich genutzte Gebäude, wie etwa aufgegebene Bauernhöfe oder ehemalige Schweine-Mastanlagen.²¹ Auch Brachen des Gartenbaus, wie ehemalige Gärtnereien, können dieser Art hinzugerechnet werden. Militärbrachen umfassen neben den vom Militär genutzten Wohngebäuden oder Flugplätzen auch das Übungsgelände sowie die technischen Anlagen.²²

Einen weiteren Brachflächentyp stellen Verkehrsbrachen dar, zu denen Hafen- und Bahnareale gehören. Als sonstige Brachflächen kommen insbesondere in größeren Städten ehemalige Messegelände in Betracht, die in den Innenstädten großflächige Areale zurücklassen.²³

Abbildung 2.1.1-4: Beispiel für Bahnbrache²⁴



Bahnbrache

Gemeinsames Charakteristika von Brachflächen ist meist eine fehlende Nachfrage nach den vorhandenen Standorten sowie eine schlechte Lage (lärmbelastete Standorte, schlechte Infrastrukturen). Diese Faktoren stellen Hemmnisse dar, die eine Folgenutzung erschweren oder sogar ausschließen. Darüber hinaus sind

¹⁹ Vgl. ebenda.

²⁰ Otparlik/Siemer/Ferber, S. 5f..

²¹ Vgl. ebenda, S. 6.

²² Vgl. ebenda, S. 5.

²³ Vgl. Wiegandt, S. 95.

²⁴ Stadtplanungsamt Dresden, S. 9.

oftmals veraltete Betriebsstrukturen vorhanden, deren Erneuerung zu kostenintensiv ist. Oftmals ist auch die Notwendigkeit einer Beseitigung von Hindernissen (Altlasten, Gebäude, -teile etc.) gegeben, bevor eine Brache einer Folgenutzung überhaupt zugeführt werden kann.²⁵

Seitens der LABO handelt es sich bei Brachflächen um „nach Aufgabe einer gewerblich-industriellen oder sonstigen baulichen Nutzung über einen längeren Zeitraum ungenutzt und funktionslos gewordenen Flächen, einschließlich Baulücken, die als Potenzial für neue Nutzungen dienen können“.²⁶

Zusammenfassend werden Brachflächen nach CABERNET²⁷ definiert: „...von der vorherigen Nutzung und Umgebung der Fläche beeinflusst, sind verlassen oder unter genutzt, aber keine Lücken, haben reale oder „psychologische“ Probleme mit Kontamination, befinden sich meist in entwickelten städtischen Bereichen und benötigen aktives Handeln um sie wirtschaftlich Nutzen zu können“.²⁸

Wird die Fläche einer neuen Nutzung zugeführt, die sie prägt und gestaltet, ist der „Brachenzustand“ als beendet anzusehen.

2.1.2 Innerstädtischer Bereich

Die vorliegende Arbeit bezieht sich auf die Revitalisierung im innerstädtischen Bereich, so dass dieser Begriff zunächst zu definieren ist.

Zum einen kann der Begriff „innerstädtisch“ als Synonym für den Begriff „Stadtgebiet“ aufgefasst werden. Das Stadtgebiet hat sich bei einer Vielzahl von Städten mit den Jahren auch durch Eingemeindungen kontinuierlich vergrößert, so z. B. auch in Dresden. Die Stadt Dresden hat insbesondere durch vier große Eingemeindungswellen (1903, 1921, 1950 und 1997/1999) enorm an Fläche zugelegt.²⁹ Ebenso wiesen viele Gemeinden durch ihre historische Entwicklung große brachliegende Flächen (Industrie- und Militärfächen) auf. Durch die Eingemeindungen rückten einstige am Rande liegende Flächen in das ausgedehnte (Stadt-)Zentrum hinein.

Ebenso kann „innerstädtisch“ unter planungsrechtlichen Aspekten betrachtet werden. Im Bauplanungsrecht sind die drei planungsrechtlichen Bereiche Planungsbereich, (unbeplanter) Innenbereich und Außenbereich zu unterscheiden. Vom Begriff „innerstädtische Bereich“ sind sowohl der Planungsbereich, als auch der (unbeplante) Innenbereich umfasst.

²⁵ Vgl. Deichmüller, S. 24f..

²⁶ Vgl. LABO, S. 2.

²⁷ Ein Europäisches Brachenforschungsvorhaben in 2005.

²⁸ Vgl. Otpalik/Siemer/Ferber, S. 5.

²⁹ Vgl. LHS Dresden, Eingemeindungen.

Der Planungsbereich beinhaltet Bebauungsgebiete mit einem qualifizierten, einfachen oder vorhabenbezogenen B-Plan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit eines im Geltungsbereich eines B-Plans gelegenen Vorhabens richtet sich nach den jeweiligen Vorschriften des § 30 Abs. 1, 2 oder 3 BauGB.

Liegt ein Vorhabengrundstück nicht im Geltungsbereich eines B-Plans, könnte es dem unbeplanten Innenbereich zugehörig sein. Dieser liegt vor, wenn ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt.³⁰ Nach ständiger Rechtsprechung liegt ein Ortsteil i. S. d. § 34 BauGB dann vor, wenn ein „Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist“³¹ sowie keine Splittersiedlung vorliegt. Ein Bebauungszusammenhang liegt vor, soweit eine tatsächlich aufeinanderfolgende Bebauung trotz Baulücken (siehe 2.1.3) den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt.³² Dies ist anhand der tatsächlichen Bebauung und nicht anhand der Grundstücksgrenzen festzustellen. Nach der Rechtsprechung endet der Bebauungszusammenhang grundsätzlich an der Putzkante des letzten Gebäudes.³³ In der Regel handelt es sich beim unbeplanten Innenbereich um historisch gewachsene Bebauung. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit im unbeplanten Innenbereich richtet sich nach den Regelungen des § 34 BauGB.

2.1.3 Baulücken

Eine Baulücke stellt ein „unbebautes, aber bebauungsfähiges Grundstück“³⁴ im „bestehenden baulichen Zusammenhang“³⁵ dar. Dieses ist solange dem Bebauungszusammenhang zugehörig und damit dem unbeplanten Innenbereich zuzurechnen, wie der Charakter der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit gewahrt wird. Bei der Beurteilung eines Areals sind insbesondere Größe und Geländeverlauf entscheidend, ob eine Freifläche noch als Baulücke einzustufen ist. Freiflächen in einer Größenordnung von bis ca. 90 m, abhängig vom sonstigen Geländeverlauf und der umliegenden Bauweise, unterbrechen i. d. R. nicht den Charakter der Geschlossenheit und das Zusammengehörigkeitsgefühl. Sie können daher als im Bebauungszusammenhang dem Innenbereich zugehörig gerechnet werden.³⁶

³⁰ Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke, S. 325.

³¹ BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 31.66, 2. Leitsatz..

³² Vgl. BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 – IV C 2.66, Rd.-Nr.19.

³³ Vgl. VG Ansbach, Urteil vom 17.12.2008 – AN 9 K 08.01462, Rd.-Nr. 13.

³⁴ BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 – 4 C 5.14, Rd.-Nr. 13.

³⁵ Krause, S. 3.

³⁶ Vgl. JuraMagazin, Stichwort: Baulücken.

In der nachfolgenden Abbildung werden Baulücken in Dresden aus verschiedenen Perspektiven betrachtet.

Abbildung 2.1.3-5: Beispiele für Baulücken in Dresden^{37 38}



Baulücke Nicolaistraße



Baulücke Grunaer Straße



Baulücke Schäferstraße

Bei Baulücken fehlt es an einer standortgerechten Bebauung, wie sie in der näheren Umgebung nach Art und Maß vorherrschend ist. Auch ein Abhandenkommen der standortgerechten Bebauung kommt in Betracht. Auf Baulücken können Nutzungen existieren, „jedoch ohne standortgerechte bauliche Ausprägung“.³⁹

Eine Sonderform stellen große Freiflächen im Innenbereich dar, wie bspw. der Große Garten in Dresden. Bei solchen Gebieten handelt es sich um einen „Außenbereich im Innenbereich“, deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit sich nach den Vorschriften des § 35 BauGB richtet.

³⁷ Baulücken Nicolaistraße, Grunaer Straße: LHS Dresden, Themenstadtplan, eigene Darstellung.

³⁸ Baulücke Schäferstraße: Krause, S. 9.

³⁹ Vgl. Krause, S. 3.

2.1.4 Revitalisierung

Für die Begrifflichkeit Revitalisierung wird häufig als Synonym der Terminus Flächenrecycling verwendet.

Die Revitalisierung beinhaltet den umfassenden Prozess von der Beseitigung der Entwicklungshemmnisse bis hin zur baulichen (Wieder-)Nutzung der Fläche. Der Flächennutzungszyklus beginnt dann von vorn.⁴⁰

Unter Flächenrecycling wird in der Flächenentwicklung die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen verstanden.⁴¹ Er impliziert den Prozess der Wiederherichtung eines Areals, dessen ursprüngliche Nutzung aufgegeben wurde und eine neue geplant ist. Nach dem ITVA umfasst Flächenrecycling „die nutzungsbezogene Wiedereingliederung solcher Grundstücke in den Wirtschafts- und Naturkreislauf, die ihre bisherige Funktion und Nutzung verloren haben – wie stillgelegte Industrie- oder Gewerbebetriebe, Militärliegenschaften, Verkehrsflächen und Ähnliches – mittels planerischer, umwelttechnischer und wirtschaftspolitischer Maßnahmen“.⁴²

Unterscheiden lassen sich im Flächenrecycling die Entwicklungsmöglichkeiten Um- und Wiedernutzung. Bei der Umnutzung wird die brachliegende Fläche einer Nutzung zugeführt, die von der ursprünglichen Nutzung abweicht. Die Wiedernutzung umfasst dagegen die gleiche Nutzungsform, die vor der Nutzungsaufgabe vorhanden war.⁴³

Im Zusammenhang mit dem Flächenrecycling (von Industrie-, Gewerbe- und Militärbrachen) kommt die Begrifflichkeit „Altlasten“ auf. Altlasten nach dem BBodSchG sind „Altablagerungen und Altstandorte, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden. Altablagerungen sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind. Altstandorte sind Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist [...]“.⁴⁴

Bei der Aufbereitung von Flächen, die militärischen Ursprungs sind, wird i. d. R. von Konversion gesprochen.⁴⁵

⁴⁰ Vgl. Stahl/Olschewski/Wirth, Leitfaden, 33 f..

⁴¹ Vgl. Kälberer/Klever/Lepke, S. 5.

⁴² Vgl. König, Flächenrecycling.

⁴³ Vgl. Dransfeld/Lehmann, S. 12.

⁴⁴ § 2 Abs. 5 BBodSchG.

⁴⁵ Vgl. Kälberer/Klever/Lepke, S. 5.

2.2 Die Entstehung von Brachflächen und Baulücken

In der Stadtentwicklung gab es wechselnde oder fehlende (Zwischen-)Nutzungen schon seit jeher und stellen damit kein unbekanntes Phänomen dar.

In der (älteren) Vergangenheit war die städtische Entwicklung über lange Zeit eher durch Expansion geprägt, insbesondere durch die Industrialisierung. Länger nicht genutzte Flächen bildeten daher im städtischen Gefüge eher eine Ausnahme und waren vielmehr Folge von Krieg oder sonstigen Katastrophen. Bildete ein Industriezweig die hauptsächliche wirtschaftliche Basis einer Stadt und brach dieser Industriezweig zusammen, waren ungenutzte Flächen über einen längeren Zeitraum ebenfalls eine Folge.⁴⁶

Mit dem Wandel von der Industrie- in eine Dienstleistungsgesellschaft stieg der Anteil an Brachen erheblich an und wurde zu einem landläufigeren Phänomen. Erste Auseinandersetzungen mit dem Thema Brachen fanden in den 1970iger Jahren in Montanregionen statt, wo der Strukturwandel besonders spürbar war. In den 1980iger Jahren stieg der Anteil an Industrie- und Gewerbebrachen. Flächen mit militärischer Vornutzung (Liegenschaften und Verkehrsflächen) fielen seit den 1990iger Jahren zunehmend brach. Hinzu kamen Flächen, die seinerzeit von (staatlichen) Monopolen, wie der Post und der Telekom, genutzt und deren Grundstücke aufgrund technologischer und betrieblicher Umstrukturierung entbehrlich geworden sind.⁴⁷

In jüngerer Vergangenheit haben sich auch ehemalige Büro- und Wohngebäude zu Brachen entwickelt. Darüber hinaus wurde die Nutzung einer Vielzahl von öffentlichen Infrastruktureinrichtungen aufgegeben.⁴⁸ Insbesondere im Rahmen der Zersiedelung im ländlichen Bereich ist diese Entwicklung zu beobachten.

Bei Flächen mit industrieller, gewerblicher und militärischer Vornutzung ist das Flächenrecycling bei einem realen Altlastenverdacht mit einem erhöhten Aufwand verbunden.⁴⁹ Mit steigendem Umfang an Flächenrecycling-Maßnahmen (Altlasten, alte Versorgungsleitungen etc.) steigen die Hemmnisse, eine solche Fläche für ein Vorhaben zu nutzen. „Neue Flächen ohne „Vornutzungsmakel“ auf der Grünen Wiese“ gewinnen damit an Attraktivität.⁵⁰ Der Rückgriff auf eine bereits versiegelte Fläche blieb damit aus. Es fehlte in der Vergangenheit an Anreizen, auf bereits vorhandene Brachflächen zurückzugreifen.

⁴⁶ Vgl. Böhme/Henckel/Besecke, S. 9.

⁴⁷ Vgl. ebenda.

⁴⁸ Vgl. ebenda.

⁴⁹ Vgl. Dahlmann, S. 34.

⁵⁰ Vgl. König, Flächenrecycling.

Auch gesellschaftliche Entwicklungen üben einen starken Einfluss auf die innerstädtische Entwicklung aus. Der Trend, „ein Haus im Grünen“ sein Eigen zu nennen, trägt dazu bei, dass sich Familien vermehrt am Stadtrand niederlassen. Verstärkt wird die Tendenz der Stadtflucht noch durch das vorhandene Preis- und Mietgefälle zwischen Stadt und Umland.⁵¹ Dies führt in einigen Städten zum Anstieg des Anteils an Wohnbrachen.

2.3 Auswirkungen von Revitalisierung

Wie unter 2.1.4 ausgeführt, werden durch die Revitalisierung von Brachflächen bereits vorhandene Ressourcen wieder neu in den Flächenkreislauf integriert. Für eine Gemeinde birgt die Revitalisierung von Flächen einen sehr großen Nutzen, denn sie führt zu einer Stärkung der Innenentwicklung, zur Aufwertung von Quartieren und zur Erhaltung des Stadtbildes. Darüber hinaus ergeben sich auch weitergehende positive Effekte für eine Gemeinschaft:⁵²

Unter ökologischen Gesichtspunkten betrachtet, werden im Zuge einer Revitalisierung etwaige Altlasten festgestellt und beseitigt, Boden durch Flächenentsiegelung wieder der Natur zugeführt und eine Begrünung gefördert. Der Rückgriff auf bereits vorhandene Flächen wirkt einem weitergehenden Flächenverbrauch sowie einer weiteren Flächenversiegelung entgegen und trägt zur Ressourcenschonung bei.⁵³

Durch Revitalisierung kann nicht nur neuer Wohnraum geschaffen, sondern auch die Ansiedelung neuer Unternehmen gefördert werden. Zudem können neue Arbeitsplätze entstehen. Darüber hinaus leistet die Revitalisierung einen erheblichen Beitrag, dass von Brachflächen ausgehende Negativimage einer Gemeinde zu minimieren. Dies wird der Wirtschaft einer Gemeinde zugutekommen.⁵⁴

Eine soziale Komponente erfüllt die Revitalisierung von Flächen dann, wenn hierdurch neue Freizeiteinrichtungen und weitere Erholungsflächen im Stadtgebiet durch Begrünung geschaffen werden können.

⁵¹ Vgl. Tomerius, S. 14.

⁵² Vgl. Müller, S. 7.

⁵³ Vgl. ebenda.

⁵⁴ Vgl. ebenda.

3 System der Raumordnung in Deutschland

Das Kapitel betrachtet den allgemeinen Rahmen die Raumordnung betreffend, insbesondere die Gesetzgebungskompetenz, das Raumplanungssystem, das Raumordnungsrecht sowie die Organisation der Raumordnung in Sachsen.

3.1 Gesetzgebungskompetenz

Die Raumordnung stellt nach Art. 74 Abs. 1 Nr. 31 GG ein Element der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz dar. Insbesondere die überörtliche Planung ist davon umfasst. Darüber hinaus gehört u. a. das Bodenrecht gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG ebenfalls zu den Gegenständen der konkurrierenden Gesetzgebung. Das BVerfG hat dazu am 16. Juni 1954 entschieden, dass zum Bodenrecht i.S.v. Art. 74 Nr. 18 GG insbesondere das Recht der städtebaulichen Planung zugehörig ist.⁵⁵ Damit untersteht die örtliche Planung und ihre Sicherung ebenfalls der konkurrierenden Gesetzgebung. Nach Art. 72 Abs. 1 GG obliegt den Ländern die Gesetzgebungsbefugnis in den Bereichen der konkurrierenden Gesetzgebung, „solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungszuständigkeit“ keinen Gebrauch macht. Daraus ergeben sich die entsprechenden Zuständigkeiten für Bund und Länder. Der Bund hat mit Erlass des ROG und des BauGB seine insoweit gegebene Gesetzgebungskompetenz ausgeschöpft. Mit Ausschöpfung der Gesetzgebungszuständigkeit durch den Bund ist es den Ländern gem. Art. 72 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 GG möglich, hinsichtlich der Raumordnung abweichende Regelungen durch Gesetz zu treffen. Durch die Flächenländer wurden durchgängig eigene raumordnungsrechtliche Gesetze erlassen, zumeist als Landesplanungsgesetze bezeichnet. Für die drei Stadtstaaten gelten hier die besonderen Regelungen des § 8 Abs. 1 Sätze 2, 3 ROG.⁵⁶

3.2 System der Raumplanung in Deutschland

Die Raumordnungsplanung stellt im Bezug auf die Raumordnung ein wichtiges Handlungsinstrument dar. Sie tritt in drei räumlichen Ebenen bzw. vier Planungsebenen auf, als Bundesplanung auf der Bundesebene, als (hochstufige) Landesplanung auf der Landesebene sowie als Regionalplanung auf der regionalen Ebene. Die nächste Abstufung, hin zur kleineren Raumeinheit, stellt die Orts-/Kommunalebene mit der Bauleitplanung (städtebauliche Planung) dar.⁵⁷

Zur Veranschaulichung der vorstehenden Ausführungen wird auf die nachfolgende Tabelle verwiesen.

⁵⁵ Vgl. BVerfG, Urteil vom 16.06.1954 – 1 PBvV2/52, Rd.-Nr. 75.

⁵⁶ Vgl. Hendler, § 1, Rd.-Nr. 1f.,5ff..

⁵⁷ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 20, 28f..

Tabelle 3.2-1: System der Raumplanung in Deutschland⁵⁸

Räumliche Ebene	Planungsebene	Rechtsgrundlage	Planinstrument
Bund	Bundesraumordnung	ROG	-
Länder	Landesplanung	ROG u. LPIG	LEP
	Regionalplanung	ROG u. LPIG	RegP
Kommunen	Bauleitplanung	BauGB	FNP
			B-Plan

Die Bundes- und Landes- bzw. Regionalplanung stellen hierbei die überörtliche Planung, die Kommunalplanung die örtliche (= städtebauliche) Planung dar. Die überörtliche Planung umfasst den Begriff Raumordnung und beinhaltet diejenigen Planungen, die über das Gemeindegebiet hinausgehen, z. B. das gesamte Gebiet Deutschlands oder eine bestimmte Planungsregion.⁵⁹

Die den Kommunen zugewiesene örtliche Planung umfasst die Bauleitplanung mit den Planinstrumenten FNP und B-Plan und betrachtet nur die Nutzung von Grund und Boden. Die Unterscheidung zwischen diesen beiden Planinstrumenten liegt im Geltungsbereich und in der unterschiedlichen Planungstiefe. Der FNP betrachtet das gesamte Gemeindegebiet nach der Art der Bodennutzung in den Grundzügen, der B-Plan definiert dagegen die konkrete bauliche Nutzung durch rechtsverbindliche Festsetzungen im jeweiligen Plangebiet der Gemeinde.⁶⁰

3.3 Raumordnungsrecht

Bestimmt wird das Raumordnungsrecht durch das ROG als Bundesraumordnung. Darüber hinaus fungiert das ROG für die Landes- und Regionalplanung, neben den Landesplangesetzen der Länder als Raumordnung. Für die städtebauliche Planung (Bauleitplanung) stellt das BauGB die Rechtsgrundlage dar.

Die Aufgabe bzw. das Ziel der Raumordnung ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Satz 1 ROG. Danach ist der gesamte Raum der BRD zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern. Erreicht werden soll dies durch „zusammenfassende, überörtliche, fachübergreifende Raumordnungspläne“ sowie „durch eine raumordnerische Zusammenarbeit bzw. Abstimmung bei raumbedeutsamen Planungen und Maß-

⁵⁸ Vgl. Bienek, S. 18, mit eigenen Veränderungen.

⁵⁹ Vgl. ebenda.

⁶⁰ Vgl. ebenda.

nahmen“.⁶¹ Die Raumordnung setzt hier die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die nachgelagerten Ebenen fest. Die Grundsätze der Raumordnung (siehe 4.1) gelten damit „unmittelbar für die Landesplanung in den Ländern“.⁶²

Nach Maßgabe des § 1 Abs. 1 Satz 1 ROG werden durch die Länder landesweite Raumordnungspläne (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG) und Regionalpläne (§ 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ROG) aufgestellt. Abweichungen von dieser Regel bestehen für die Länder Berlin, Bremen, Hamburg und Saarland (§ 8 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ROG). Darüber hinaus bestehen landesrechtliche Raumordnungsgesetze. Die Ausführung der Bundes- und Landesraumordnung obliegt den Ländern gem. Art. 83, 84 GG.⁶³ Im Regionalplan erfolgt eine (weitere) Konkretisierung der allgemeinen Ziele und Grundsätze des ROG.

Das BauGB stellt für die Bauleitplanung der Kommunen die Rechtsgrundlage dar. Die Instrumente der örtlichen Planung, die Bauleitpläne (FNP und B-Plan), sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Damit ist „die örtliche Planung der Gemeinden [...] auf die überörtliche Planung anzupassen“. Ein Planungsspielraum ist für die Gemeinden insoweit nicht gegeben. Nach § 4 Abs. 1 ROG besteht eine strikte Bindung an die Ziele der Raumordnung.⁶⁴

3.4 Organisation der Raumordnung in Sachsen

Die Raumordnung ist in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich organisiert. Durch das Landesplanungsgesetz wird im FS SN gesichert, dass „der Gesamt- raum des Freistaates Sachsen und seine Teilräume einer nachhaltigen Raum- entwicklung durch zusammenfassende, übergeordnete Raumordnungspläne ein- schließlich deren Verwirklichung sowie durch Abstimmung raumbedeutender Planungen und Maßnahmen“ entwickelt, geordnet und gesichert wird (vgl. § 1 Abs. 2 SächsLPIG). Zudem regelt es gem. § 1 Abs. 1 SächsLPIG Ergänzungen zum ROG. Als Teil der Landesplanung wird die Regionalplanung den Regionalen Planungsverbänden (§§ 9 ff. SächsLPIG) übertragen.⁶⁵

Das SächsLPIG sieht als Instrumentarium Raumordnungspläne vor (§§ 8 Abs. 1 ROG i. V. m. 2 ff. SächsLPIG). Der LEP stellt für das Landesgebiet, die Regionalpläne für die Planungsregionen und die Braunkohlepläne für die Tagebaue in den Braunkohlegebieten als Teilregionalpläne den Raumordnungsplan dar.⁶⁶

⁶¹ Vgl. Wirth/Schneeweiß, S. 5ff..

⁶² Vgl. Bienek, S. 18.

⁶³ Vgl. Wirth/Schneeweiß, S. 5ff..

⁶⁴ Vgl. Bienek, S. 19f..

⁶⁵ Vgl. ebenda.

⁶⁶ Vgl. ebenda.

4 Revitalisierung aus Sicht des Bundes

In diesem Kapitel werden die an die Raumentwicklung vorliegenden Zielvorgaben des Gesetzgebers betrachtet. Der zweite Teil des Kapitels widmet sich so dann der Umsetzung dieser raumordnerischen Vorgaben im BauGB.

4.1 Die Zielvorgaben des Raumordnungsgesetzes

Das ROG umfasst eine nachhaltige Raumentwicklung als Leitvorstellung. Es sind „die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang [zu bringen]“⁶⁷. Für die Umsetzung dieser Leitvorstellung sind die Grundsätze der Raumordnung⁶⁸ anzuwenden (§ 2 Abs. 1 ROG). Bei den Grundsätzen der Raumordnung handelt es sich um „Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen“⁶⁹. Demnach soll nachhaltiges Wirtschaftswachstum bei gleichzeitigem Schutz von Ressourcen unterstützt werden (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 ROG). In § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG wird der Wiedernutzung brachliegender Flächen der Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen erteilt. Das Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird damit von der Raumordnung bereits in ihren Grundsätzen erfasst.

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung entfalten eine Bindungswirkung für die nachfolgenden Planungsebenen und „öffentlichen Stellen“^{70,71}. Im Zuge der Landes-, Regional- und Bauleitplanung werden sie durch Festsetzungen weiter konkretisiert und entsprechend umgesetzt.

4.2 Die Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben im BauGB

Die Grundsätze des ROG werden im BauGB weiter konkretisiert. So spiegelt sich die Forderung nach der Schonung von Ressourcen in § 1 Abs. 5 BauGB wieder. An den Zielen der Raumordnung angepasste Bauleitpläne⁷² sollen dazu beitragen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Insbesondere sollen die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.⁷³ Die für die Aufstellung der Bauleitpläne konkreten Zielvorstellungen sind in § 1 Abs. 6 BauGB festgesetzt.

⁶⁷ § 1 Abs. 2 ROG.

⁶⁸ Vgl. § 2 Abs. 2 ROG.

⁶⁹ § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG.

⁷⁰ Vgl. § 3 Abs. 1 Nr. 5 ROG.

⁷¹ Vgl. § 4 ROG.

⁷² Vgl. § 1 Abs. 4 BauGB.

⁷³ Vgl. § 1 Abs. 5 Satz 1 und 2 ROG.

Die wichtigsten Festsetzungen, die im Zuge der Bauleitplanung hinsichtlich des Umweltschutzes (und damit auch den Bodenschutz betreffend) zu beachten sind, bündeln sich § 1 a BauGB. Betrachtet werden muss die Vorschrift insbesondere im Zusammenhang mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, der die Belange der Umwelt enthält.⁷⁴

In § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB ist die sogenannte Bodenschutzklausel enthalten. Danach ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Die Gemeinde ist nach Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 2 verpflichtet, „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“ und hat „Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.⁷⁵ Mit der beispielhaften Aufzählung von Instrumenten, die die Gemeinde nach ihren örtlichen Gegebenheiten und Erfordernissen verwenden kann, wird die Bodenschutzklausel konkretisiert.⁷⁶ In der Bodenschutzklausel sind somit sowohl das Ziel, als auch ein entsprechender Maßnahmenkatalog zur Zielerreichung enthalten.

Im Satz 2 des § 1 a Abs. 2 BauGB findet sich die Umwidmungssperrklausel. Nur im notwendigen Umfang sollen „landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen“ für anderweitige Nutzungsarten in Betracht kommen und beansprucht werden.⁷⁷

Die Inhalte beider Sätze des § 1 a Abs. 2 BauGB bilden zusammen „eine einheitliche Regelung zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme“.⁷⁸

Insbesondere bei der Aufstellung von Bauleitplänen sollen diese Grundsätze bei der gerechten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Belangen berücksichtigt werden (§ 1 a Abs. 2 Satz 3 i. V. m. § 1 Abs. 7 BauGB). Sollen landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen umgewandelt werden, so bedarf diese Notwendigkeit einer entsprechenden Begründung. Dabei ist darzustellen, warum anderweitige Möglichkeiten der Innenentwicklung, wie bspw. Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten, nicht in Betracht kommen.⁷⁹

⁷⁴ Vgl. Dirnberger, S. 4.

⁷⁵ Vgl. Battis, § 1 a BauGB, Rd.-Nr. 3.

⁷⁶ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 4.

⁷⁷ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 9.

⁷⁸ Vgl. Dirnberger, S. 4.

⁷⁹ Vgl. Battis, § 1 a BauGB, Rd.-Nr. 10f..

5 Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im Freistaat Sachsen

Für die Umsetzung der raumordnerischen Vorgaben des ROG bedarf es planungsrechtlicher Rahmenbedingungen auf der Ebene des Landes sowie der Regional- und Kommunalplanung.

5.1 Landesplanerische Grundlagen

Der LEP stellt einen zusammenfassenden und übergeordneten „Raumordnungsplan für das gesamte Landesgebiet“ Sachsens dar.⁸⁰ Der LEP enthält „die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Ordnung und Entwicklung des Freistaates Sachsen“ (§ 3 Abs. 1 Satz 2 SächsLPIG). Die Staatsregierung beschließt den LEP als Rechtsverordnung und hat den LEP durch Fortschreibung an die gegenwärtigen Entwicklungen und neuen Herausforderungen anzugleichen. Dabei bilden die in § 2 Abs. 2 ROG enthaltenen (bundesweiten) Grundsätze der Raumordnung den wesentlichen Maßstab, um eine nachhaltige Raumentwicklung zu gewährleisten.⁸¹ Der aktuelle LEP 2013, der aus dem LEP 2003 entwickelt wurde, wurde am 14. August 2013 verkündet.⁸²

Die Verringerung des Flächenverbrauchs bildet innerhalb des Leitbildes des LEP die Grundlage der Landesentwicklung.⁸³ Grundsätzlich sind die Wiedernutzung von Brachflächen und Nutzung von Baulücken einer Neuinanspruchnahme von Freiflächen vorzuziehen (G⁸⁴ 2.2.1.1). Der Grundsatz nimmt Bezug auf die in § 2 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 6 ROG enthaltenen Grundsätze der überörtlichen Planung. Brachflächen sind wieder zu beplanen und „die Flächen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen“ (Z⁸⁵ 2.2.1.7).⁸⁶ Der FS SN hat in Anlehnung der Nachhaltigkeitsstrategie des Bundes die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrsflächen „bis zum Jahr 2020 auf unter 2 ha/Tag“⁸⁷ zum Ziel gemacht. Für die Umsetzung dieser Vorgabe soll im Rahmen der Bauleitplanung eine nachhaltige Flächennutzung, z. B. durch Nutzung vorhandener innerörtlicher Potenziale, umgesetzt werden.

Dazu wurde im LEP das Prinzip des Vorrangs der Innen- vor der Außenentwicklung raumordnerisch verankert.⁸⁸

⁸⁰ Vgl. SMI, S. 187.

⁸¹ Vgl. SMI, S. 5.

⁸² Vgl. SächsGVBl. S. 582.

⁸³ Vgl. SMI, S. 9.

⁸⁴ G = Grundsätze der Raumordnung.

⁸⁵ Z = Ziele der Raumordnung.

⁸⁶ Vgl. SMI, S. 56ff..

⁸⁷ SMUL, S. 10.

⁸⁸ Vgl. SMI, S. 56ff..

5.2 Regionalplanerische Grundlagen

Der Regionalplan konkretisiert den LEP in räumlicher und sachlicher Weise. Er enthält für eine bestimmte Planungsregion die für eine räumliche Ordnung und Entwicklung zugrundeliegenden Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Weiter stellt er das „wesentliche Bindeglied zwischen den überörtlichen Entwicklungsvorstellungen des Landes und den konkreten Festlegungen der Raumnutzung auf der örtlichen Ebene“ dar.⁸⁹

In Sachsen ist die Regionalplanung kommunal organisiert. Nach § 9 SächsLPIG wurde die Aufgabe der Regionalplanung vier Regionalen Planungsverbänden übertragen. Im Gebiet des Regionalen Planungsverbandes Oberes Elbtal/Osterzgebirge ist die kreisfreie Stadt Dresden zugehörig⁹⁰. Die geringstmögliche Flächeninanspruchnahme wird innerhalb des regionalen Leitbildes als Ziel befolgt.⁹¹ Die Region bekennt sich zu einem „prinzipiellen Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung und dem damit in Verbindung stehenden weitgehenden Erhalt ihrer unversiegelten Freiräume“⁹².

5.3 Räumliche Planung auf der kommunalen Ebene

Für die kommunale Planung ist das beschlossene räumliche Leitbild einer Kommune richtungweisend. Darin sind u. a. Ziele zur Stadtentwicklung festgesetzt. In der LHS Dresden stellt u. a. die Stärkung der Innenentwicklung gegenüber der Außenentwicklung ein Hauptziel dar.⁹³

Abgeleitet ist das Leitbild aus dem INSEK. Es enthält verschiedene inhaltliche Handlungsschwerpunkte für die zukünftige Stadtentwicklung.⁹⁴ Das INSEK ist eine sonstige gemeindliche Rahmenplanung nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und stellt ein informelles Planungsinstrument dar.⁹⁵ Das aktuelle „Strategiepapier“ für die zukünftige Entwicklung Dresdens ist das am 25. Februar 2016 beschlossene INSEK „Zukunft Dresden 2025+“.⁹⁶ Als ein Ziel der Stadtentwicklung sieht es insbesondere den Vorrang der Wiedernutzung von Flächen vor deren Neuererschließung vor.⁹⁷ Durch Stadtentwicklungsberichte wird regelmäßig überprüft, ob eine Zielerreichung eingetreten ist.⁹⁸

⁸⁹ Vgl. ebenda, S. 190.

⁹⁰ Vgl. § 9 Abs. 1 Nr. 3 SächsLPIG.

⁹¹ Vgl. Wettemann-Wülk, S. 127.

⁹² RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge, S. 15.

⁹³ Vgl. LHS Dresden, Planungsleitbild Innenstadt, S. 12.

⁹⁴ Vgl. Wettemann-Wülk, S. 128.

⁹⁵ Vgl. SMI, S. 186.

⁹⁶ Vgl. LHS Dresden, INSEK 2016, S. 3.

⁹⁷ Vgl. LHS Dresden, INSEK 2016, S. 87.

⁹⁸ Vgl. Wettemann-Wülk, S. 128.

Ein wichtiges Planungsinstrument stellt für eine Gemeinde der FNP dar. Er ist ein vorbereitender Bauleitplan und stellt die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar (§§ 1 Abs. 2, 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Aus ihm werden die verbindlichen Bauleitpläne (B-Pläne) entwickelt. Zu orientieren hat er sich an den Vorgaben der übergeordneten Landes- und Regionalplanung. Er entfaltet gegenüber dem einzelnen Bürger keine unmittelbare Rechtswirkung.⁹⁹

Der aktuelle FNP der LHS Dresden basiert auf den Planungsgrundlagen der 1990iger Jahre und wurde aufgrund der Eingemeindungen entsprechend erweitert. Derzeit wird der FNP mit dem Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung neu aufgestellt.¹⁰⁰

⁹⁹ Vgl. Bienek, S. 21ff..

¹⁰⁰ Vgl. LHS Dresden, FNP.

6 Die Umsetzung der Stärkung der Innenentwicklung

Im diesen Kapitel wird dargelegt, welche Maßnahmen die Bundesregierung zur Förderung einer nachhaltigen Innenentwicklung ergriffen hat. Im Focus steht dabei § 13 a BauGB als Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung.

6.1 Von der Bodenschutzklausel zum Innenentwicklungsgesetz

Der Gesetzgeber hatte seinerzeit Regelungen, die die Begrenzung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen betreffen, unter dem Oberbegriff „Bodenschutzklausel“ eingeführt (1987) und fortentwickelt.¹⁰¹ Nichtsdestotrotz konnte seit der Einführung der Bodenschutzklausel im BauGB kein signifikanter Rückgang des Flächenverbrauchs festgestellt werden. Die Vorschrift allein hatte nicht in ausreichendem Maße zum gewünschten Erfolg geführt. Insgesamt war damit die Vorschrift überwiegend wirkungslos geblieben.¹⁰²

Im Koalitionsvertrag vom 11. November 2005 wurde zwischen den damaligen Regierungsparteien vereinbart, „dass zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme und zur Beschleunigung wichtiger Planungsvorhaben [...] das Bau- und Planungsrecht für entsprechende Vorhaben zur Stärkung der Innenentwicklung vereinfacht und beschleunigt werden soll“. Mit dem zum 1. Januar 2007 in Kraft getretenen „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ vom 21. Dezember 2006 wurde diese Vereinbarung umgesetzt.¹⁰³

Nach den Erläuterungen der Bundesregierung im Gesetzesentwurf sollten mit diesem Gesetz Rahmenbedingungen geschaffen werden, um eine nachhaltige Stadtentwicklung zu fördern. Auch die mit dem Koalitionsvertrag vereinbarte Nationale Nachhaltigkeitsstrategie wurde mit diesem Gesetz aufgegriffen. Wie in der Einleitung bereits angeführt, stellt die „Verringerung der Flächeninanspruchnahme durch Stärkung der Innenentwicklung“ eine wesentliche Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie dar. Weiter heißt es im Gesetzesentwurf der Bundesregierung, sollen durch das Innenentwicklungsgesetz „die vorhandenen Potenziale [...] besser ausgeschöpft werden, um die gezielte erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke weiter zu verringern“.¹⁰⁴ Die „Grüne Wiese“ soll schlichtweg geschützt werden.

¹⁰¹ Vgl. Krautzberger, Teil B/Einleitung, Rd.-Nr. 359.

¹⁰² Vgl. Heinrich Böll Stiftung.

¹⁰³ Vgl. Deutscher Bundestag.

¹⁰⁴ Vgl. ebenda.

Durch das neue Gesetz wurde das BauGB u. a. um die Vorschrift § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ erweitert. Diese gesetzliche Bezeichnung des § 13 a BauGB gab dem Gesetz auch den Namen „Innenentwicklungs(erleichterungs)gesetz“.¹⁰⁵ Die Vorschrift enthält die Einführung von B-Plänen der Innenentwicklung, die im Wege des beschleunigten Verfahrens aufgestellt werden können. Die Intention des Gesetzgebers zielt darauf ab, dass Verfahrenserleichterungen zu einer Beschleunigung des Planverfahrens führen.

Damit war mit der Innenentwicklungsnovelle 2007 ein neues Instrument für die Stärkung der Innenentwicklung eingeführt worden.¹⁰⁶ Welche Anwendungs Voraussetzungen vorliegen müssen und welche Verfahrenserleichterungen § 13 a BauGB mit sich bringt, wird in den nachfolgenden Kapiteln (ab 6.2) dargelegt.

Die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme war nach 1987 (Einführung Bodenschutzklausel) und etlichen Novellen erneut Gegenstand der BauGB-Novelle 2013, wenn auch von geringem Ausmaß. Unter der Bezeichnung „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ verkündete der Gesetzgeber das am 11. Juni 2013 erlassene Gesetz.¹⁰⁷ Anlass für die BauGB-Novelle 2013 gab die Koalitionsvereinbarung der Regierungsparteien vom 26. Oktober 2009. Diese sah vor, dass neben dem Klimaschutz (novelliert mit Klimanovelle Juli 2011) eine Städtebaurechtsänderung als weiteres Ziel die Stärkung der Innenentwicklung im Bauplanungsrecht verfolgen sollte.¹⁰⁸ Mit der Novellierung 2013, die sich bzgl. der Stärkung der Innenentwicklung an die BauGB-Novelle 2007 anschließt, sollten weitere Regelungen für die Innenentwicklung getroffen werden.¹⁰⁹ In Kraft getreten ist das Gesetz, die Novellierung der Innenentwicklung betreffend, am 20. September 2013.¹¹⁰

Hinsichtlich der Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden die diesbezüglich bereits vorhandenen gesetzlichen Regelungen nur modifiziert. Die allgemeinen Ziele des Städtebaus wurden um den neuen Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, „die städtebauliche Entwicklung [soll] vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“, ergänzt. Weiter wurde die in § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB enthaltene Landwirtschaftsklausel aufgewertet. Seither ist eine Begründung notwendig, die die Notwendigkeit der Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen darlegt. Für die Gemeinden

¹⁰⁵ Vgl. Kirchmeier, § 13 a BauGB, S. 153.

¹⁰⁶ Vgl. Krautzberger, Teil B/Einleitung, Rd.-Nr. 356.

¹⁰⁷ Vgl. Runkel, I. Einführung, Rd.-Nr. 31.

¹⁰⁸ Vgl. Krautzberger, Teil B/Einleitung, Rd.-Nr. 355.

¹⁰⁹ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 356.

¹¹⁰ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 357.

ergibt sich damit eine Erhöhung des Begründungsaufwandes für B-Pläne der Außenentwicklung.¹¹¹

Daraus zeigt sich, dass sich unter dem Oberbegriff „Stärkung der Innenentwicklung“ sowohl die Schonung des Außenbereichs, als auch die Stärkung der Attraktivität der vorhandenen Siedlungsbereiche verbergen.¹¹²

Schließlich ist das im Zuge der BauGB-Novellierung 2017 entstandene „Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt“ vom 4. Mai 2017 am 13. Mai 2017 in Kraft getreten. Diese Reform soll zum einen die Innenentwicklung durch Möglichkeiten einer städtebaulichen Nachverdichtung weiter stärken. Zum anderen soll zugleich „das Zusammenleben in der Stadt“ am Nachhaltigkeitsgrundsatz ausgerichtet werden.¹¹³ Um den Wohnungsbau zu erleichtern, besteht nunmehr die Möglichkeit, im nicht beplanten Innenbereich zu Wohnzwecken vom Erfordernis des Einfügens abzusehen.¹¹⁴ Darüber hinaus wurde mit dem § 13 b BauGB eine neue (umstrittene) Vorschrift eingefügt, wonach Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren mit einbezogen werden können. Bei Vorliegen der Voraussetzungen finden die Regelungen des § 13 a BauGB entsprechend Anwendung.¹¹⁵ Im Rahmen dieser Arbeit soll dies aber nicht betrachtet werden.

Nachfolgend wird das in § 13 a BauGB enthaltene Instrument zur Stärkung der Innenentwicklung ausführlich dargestellt.

6.2 Der Bebauungsplan der Innenentwicklung

Mit dem B-Plan der Innenentwicklung hat der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen, welches eine „nach innen“ gerichtete Entwicklung des Gemeindegebietes begünstigen soll. Die Innenentwicklung als rechtspolitisches Ziel reflektiert das europäische Stadtverständnis und drückt für das Städtebaurecht eine Art Leitvorstellung aus. Enorme Wachstumstendenzen und eine Siedlungsentwicklung, die sowohl in die Fläche als auch in die Breite von Städten und Gemeinden geht, stellen für eine Innenentwicklung erhebliche Herausforderungen dar. Dazu gehören neben dem „Wachstum der Städte in die Fläche hinein [und einer] Zersiedelung der Landschaft“ auch periphere Handelszentren, die eine Konkurrenz der urbanen Zentren darstellen und sich bis auf die „Grüne Wiese“ ausdehnen.¹¹⁶

¹¹¹ Vgl. Runkel, I. Einführung, Rd.-Nr. 32.

¹¹² Vgl. Krautzberger, Teil B/Einleitung, Rd.-Nr. 358.

¹¹³ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 404.

¹¹⁴ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 408.

¹¹⁵ Vgl. Runkel, I. Einführung, Rd.-Nr. 63.

¹¹⁶ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 2.

6.2.1 Begriff Innenentwicklung

§ 13 a Abs. 1 Satz BauGB sieht vor, dass B-Pläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden können. Die Vorschrift erwähnt hier (abschließend) drei Anwendungsfälle, die „Wiedernutzbarmachung von Flächen“, die „Nachverdichtung“ sowie „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“. Die mit diesen inhaltlichen Bestimmungen vorgesehenen B-Pläne werden als „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ausgewiesen.¹¹⁷

Die Begrifflichkeit „Innenentwicklung“ wird durch das Gesetz nicht weiter definiert, sondern „als städtebaufachlicher Terminus vorausgesetzt“. Er stellt damit einen „unbestimmten Rechtsbegriff“¹¹⁸ dar, der aber gerichtlich nachprüfbar ist. Die Innenentwicklung i. S. d. § 13 a BauGB ist hinsichtlich ihrer rechtlichen Anforderung ausdrücklich von dem Innenbereich i. S. d. § 34 BauGB abzugrenzen. Die Innenentwicklung deklariert „einen potenziell der Bebauungsplanung zugänglichen Planungsraum“, der Innenbereich „begründet [dagegen] einen Rechtsanspruch zur baulichen Nutzung“.¹¹⁹

Die vom Gesetzgeber genannten Anwendungsfälle des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB knüpfen an die (ältere) Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB) an. Demnach sollen „beim sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung“ ausgenutzt werden. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB gibt diese Begrifflichkeiten hier wortwörtlich wieder. Insgesamt bezweckt der § 13 a BauGB ein Entgegenwirken des zu hohen Verbrauchs neu ausgewiesener Flächen.¹²⁰

Durch die Vorschrift werden B-Pläne der Innenentwicklung von solchen B-Plänen abgegrenzt, deren konkrete Flächen einer Bebauung zugeführt werden sollen, die sich außerhalb der Ortslagen befinden. Mit der Einführung des § 13 a Abs. 1 BauGB wollte der Gesetzgeber „Planungen fördern, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen“^{121, 122}.

¹¹⁷ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 24.

¹¹⁸ Vgl. OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.01.2012, Az. 1 C 10546/11, Rd.-Nr. 23.

¹¹⁹ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 24.

¹²⁰ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 25.

¹²¹ Vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

¹²² BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 – 4 CN 9/14, Rd.-Nr. 24.

6.2.2 Verhältnis zu „Innen- und Außenbereich“

Der räumliche Anwendungsbereich des § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB wird durch das Tatbestandsmerkmal der Innenentwicklung begrenzt. Für B-Pläne der Innenentwicklung kommen folgende Gebiete in Frage:

- „im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 Abs.1 BauGB,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche brachgefallene Flächen oder einer anderen Nutzungsart zuzuführende Flächen,
- innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll“.¹²³

Es dürfen nur solche Flächen überplant werden, die von einem Siedlungsbereich umgeben sind, die dem Gewicht nach einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen. Durch den B-Plan darf keine Erweiterung dahingehend stattfinden, dass die Außengrenzen des Siedlungsbereichs in den Außenbereich hineinragen.¹²⁴

Damit bezieht sich der Terminus Innenentwicklung auch auf die Konstellation „Außenbereich im Innenbereich“. Wie unter 2.1.3 bereits kurz erwähnt, handelt es sich hier um größere Freiflächen, die sich innerhalb eines Siedlungsbereichs befinden, d. h. von baulicher Nutzung umringt sind. Planungsrechtlich sind diese „Inselgebiete“ wegen ihrer Größe hinsichtlich ihrer Bebaubarkeit nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu bewerten. Innerhalb des Siedlungsbereichs „brachgefallene, unbebaute oder bauplanungsrechtlich nicht bebaubare Flächen“ können ebenfalls dazu gehören, auch wenn es zweifelhaft ist, ob sie noch als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu deklarieren sind. Entscheidend ist, „ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende [...] Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist oder nicht“¹²⁵. Damit kommen auch größere Grünflächen und sogenannte Abrundungsflächen¹²⁶ für die Anwendung des § 13 a BauGB in Frage, sofern alle verbleibenden Voraussetzungen vorliegen. Insgesamt bleibt damit dem B-Plan der Innenentwicklung nur die isolierte Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen versagt.¹²⁷

¹²³ BVerwG, Urteil vom 04.11.2015, 4 CN 9/14, Rd.-Nr. 24.

¹²⁴ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 23.

¹²⁵ OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.02.2010 – 1 C 10852/09, Rd.-Nr. 39.

¹²⁶ Flächen, die räumlich in den Außenbereich hineinragen.

¹²⁷ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 27.

6.2.3 Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung, andere Maßnahmen der Innenentwicklung

Im Abs. 1 Satz 1 des § 13 a BauGB sind drei Anwendungsfälle möglicher Innenentwicklungen aufgeführt, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Durch die offene Formulierung von „andere Maßnahmen“ erfolgt der Verweis darauf, dass die beiden erstgenannten Anwendungsfälle keinen abschließenden Charakter beschreiben. Der dritte Anwendungsfall stellt daher einen „Oberbegriff“ für B-Pläne der Innenentwicklung dar.¹²⁸

Die Wiedernutzbarmachung von Flächen impliziert derartige Fälle, in denen ein baulich nicht mehr genutztes Gebiet, einer neuen Verwendung zugeführt wird. Als solche Gebiete kommen insbesondere aufgegebene Bahn- und Militärliegenschaften sowie Industrie- und Gewerbebrachflächen in Betracht, deren sonstige und bauliche Nutzung neu entwickelt werden soll. Allerdings muss nicht jede Wiedernutzbarmachung von Fläche eine Innenentwicklungsmaßnahme darstellen, z. B. im Außenbereich liegende ehemalige Truppenübungsplätze. Hier kommt es (wie oben ausgeführt) darauf an, dass die überplante Fläche im Rahmen der Siedlungsentwicklung dem Siedlungsbereich zugerechnet werden kann.¹²⁹

Bei der Nachverdichtung geht es im Grundsatz um die „Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich“.¹³⁰ Es kann zwischen einer horizontalen und vertikalen Nachverdichtung unterschieden werden. Die vertikale Nachverdichtung beinhaltet die Aufstockung von bestehenden Gebäuden in die Höhe. Die Nachverdichtung in städtischen Blockinnenbereichen oder im Abstandsrün von in den 1950iger bis 1970iger Jahre entstandenen Siedlungen handelt es sich um eine horizontale Nachverdichtung. Beide Varianten verfolgen das Ziel, eine intensivere Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu erreichen.¹³¹

Der dritte Anwendungsfall „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ soll als Auffangtatbestand verstanden werden. Sie stellen alle Maßnahmen der Innenentwicklung dar, die nicht als Nachverdichtung oder Wiedernutzbarmachung zu bewerten sind. Beispielhaft gehören dazu die Anpassung vorhandener besiedelter Bereiche an aktuelle Nutzungsanforderungen oder die Umnutzung solcher Bereiche. Auch das gezielte Schaffen von Baurecht für bestimmte Standorte im

¹²⁸ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 28.

¹²⁹ Vgl. ebenda.

¹³⁰ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 29.

¹³¹ Vgl. Müller, S. 41, 69.

Siedlungsinnenbereich gehört dazu. Typische Maßnahmen können hier z. B. Maßnahmen des Stadtumbaus (§§ 171 a ff. BauGB) und der städtebaulichen Sanierung (§§ 136 ff. BauGB) darstellen.¹³²

Kommt eine Kommune zum Ergebnis, dass es sich bei den geplanten Maßnahmen um Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, kann ein B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Nach den Bestimmungen des § 13 a BauGB ist die Aufstellung dieses besonderen Bebauungsplantyps im beschleunigten Verfahren möglich. Bei der Vorschrift des § 13 a BauGB handelt es sich um eine „Kann-Vorschrift“, so dass die Kommune als Plangeber dieses Verfahren nicht anwenden muss. Sie kann ebenso im Regelverfahren nach §§ 2 ff. BauGB verbleiben. Einen Rechtsanspruch eines Investors, Bauwilligen oder Vorhabenträgers, dass die Gemeinde ein bestimmtes Verfahren zu wählen hat, gibt es unter Berücksichtigung der Planungshoheit nach Art. 28 GG nicht.

6.3 Das beschleunigte Verfahren

Sofern eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen soll, müssen die B-Pläne der Innenentwicklung weitere gesetzlich geforderte Anwendungsvoraussetzungen erfüllen.

6.3.1 Anwendungsvoraussetzungen

Als negative Anwendungsvoraussetzung ist die Flächenbegrenzung (Abs. 1 Satz 2 und 3) zu beachten. Darüber hinaus müssen drei positive Anwendungsvoraussetzungen vorliegen: kein UVP-pflichtiges Vorhaben (Abs. 1 Satz 4), keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Satz 5 Halbsatz 1) und die Seveso-Richtlinie (Satz 5 Halbsatz 2).

6.3.1.1 Flächenbegrenzung

Soll das beschleunigte Verfahren für B-Pläne der Innenentwicklung angewendet werden, dürfen gesetzlich festgesetzte Schwellenwerte hinsichtlich der zulässigen Grundflächengröße nicht überschritten werden.

Es ist zwischen zwei Fallgruppen hinsichtlich der festgesetzten Grundflächengröße zu differenzieren. B-Pläne, deren Grundflächengröße weniger als 20.000 m² (1. Fallgruppe) und solchen, deren Größe der Grundfläche zwischen 20.000 m² und weniger als 70.000 m² (2. Fallgruppe) festgesetzt ist. Bei der Flächengrößenangabe ist nicht auf die räumliche Begrenzung des Baugebiets abzustellen. Maßgeblich ist stattdessen die Summe der im B-Plan festgesetzten Grundfläche oder die nach § 19 Abs. 2 BauNVO berechnete zulässige Grundflä-

¹³² Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 30.

chengröße. Fehlt es an einer Grundflächenzahl bzw. an einer Festsetzung der Grundflächengröße, ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB die Fläche maßgeblich, die bei Realisierung des B-Plans aller Voraussicht nach versiegelt wird.¹³³

Die Grundflächenzahl beinhaltet die zulässige Grundfläche (in m²), die je Baugrundstückfläche (in m²) von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Für die Berechnung maßgeblich ist die Fläche des Baugrundstücks.¹³⁴ Zu beachten ist bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, dass für Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten sowie Garagen, Nebenanlagen und unter der Geländeoberfläche vorhandene bauliche Anlagen unberücksichtigt bleiben.¹³⁵

Stehen bei B-Plänen der 1. Fallgruppe mehrere B-Pläne (der Innenentwicklung) in einem zeitlichen, räumlichen und sachlichen engen Zusammenhang, so sind diese Grundflächen mit hinzuzurechnen.¹³⁶ Hierbei ist ein enger Zusammenhang i. S. v. Aufteilung eines Vorhabens in mehrere Teilplanungen, ein räumlicher Zusammenhang i. S. v. „angrenzend“ und ein zeitlicher Zusammenhang i. S. v. „parallel“ zu verstehen. Bei der 2. Fallgruppe ist die in Anlage 2 Ziffer 2.2 des BauGB genannte Kumulation zu berücksichtigen. Mit dieser Vorschrift soll die rechtsmissbräuchliche Aufspaltung in mehrere kleine Planverfahren (von jeweils < 20.000 m² Grundfläche) unterbunden werden.¹³⁷

Der vom Gesetzgeber beabsichtigte Beschleunigungseffekt des § 13 a BauGB entfaltet sich insbesondere durch die Bestimmungen bzgl. der Umweltprüfung, da diese bei beiden Fallgruppen entfällt. Bei B-Plänen mit einer Grundflächengröße von weniger als 20.000 m² (1. Fallgruppe) entfällt darüber hinaus eine Vorprüfungspflicht. Bei B-Plänen mit einer Grundflächengröße zwischen 20.000 m² und 70.000 m² (2. Fallgruppe) ist anstelle der (regulären) Umweltprüfung zumindest eine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.¹³⁸ Die Vorprüfung des Einzelfalls soll Auskunft darüber geben, ob durch den B-Plan erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Hierbei bedarf es durch die Gemeinde nur einer überschlägigen Prüfung möglicher Umweltauswirkungen und keine in Details gehende Untersuchungen. Darüber hinaus sind nur erhebliche Umweltauswirkungen von Belang.¹³⁹ Ergibt die gemeindliche Vorprüfung des Einzelfalls, dass „keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind“, kann die Gemeinde

¹³³ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 40 ff..

¹³⁴ Vgl. § 19 Abs. 1-3 BauNVO.

¹³⁵ Vgl. Schmidt-Eichstaedt/Weyrauch/Zemke, S. 244.

¹³⁶ Vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.

¹³⁷ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 43f..

¹³⁸ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 54.

¹³⁹ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 47-49, 54.

den B-Plan im beschleunigten Verfahren aufstellen.¹⁴⁰ Weitere Ausführungen dazu sind im Kapitel 6.3.2.4 enthalten.

6.3.1.2 Keine UVP-pflichtige Vorhaben

Unzulässig ist ein B-Plan der Innenentwicklung, wenn durch ihn „die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung [...] unterliegen“.¹⁴¹ Weist der B-Plan demnach unverkennbar ein UVP-pflichtiges Vorhaben (gem. § 6 UVPG Anlage 1, Spalte 1) aus, führt dies zum Ausschluss des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB.¹⁴² Ein solches UVP-pflichtiges Vorhaben ist bspw. die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Gewinnung von Zellstoff aus Holz, Stroh oder ähnlichen Faserstoffen (Nr. 6.1.).

Der Inhalt des B-Plans bzw. die Planungsziele geben Aufschluss darüber, ob diesbezüglich ein Ausschließungsgrund vorliegen könnte. In den Fällen der 1. Fallgruppe ist zu prüfen, „ob durch den B-Plan die Zulässigkeit eines Projekts begründet wird, das einer UVP-Pflicht unterliegt“. Bei den Fällen der 2. Fallgruppe ist diese Prüfung von der erforderlichen Vorprüfung gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB mit umfasst. Bei der Prüfung ist auf die konkreten planerischen Festsetzungen im B-Plan abzustellen.¹⁴³

6.3.1.3 Keine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten

Die Aufstellung des B-Plans im beschleunigten Verfahren ist gem. § 13 a Abs. 1 Satz 5 Halbsatz 1 BauGB ausgeschlossen, sofern Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass „eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete (Natura 2000-Gebiete) im Sinne des BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB)“ vorliegen.¹⁴⁴

6.3.1.4 Seveso-III-Richtlinie

Darüber hinaus kann das beschleunigte Verfahren nicht bei Planungen angewendet werden, die Anhaltspunkte für die Beachtlichkeit von „Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG“ geben.¹⁴⁵

¹⁴⁰ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 55.

¹⁴¹ § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB.

¹⁴² Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 57.

¹⁴³ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 58.

¹⁴⁴ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 61.

¹⁴⁵ Vgl. ebenda.

6.3.2 Besonderheiten gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplanverfahren

Das beschleunigte Verfahren weist gegenüber dem allgemeinen Bebauungsplanverfahren diverse „Besonderheiten“ i. S. v. Verfahrenserleichterungen auf. Diese sind in § 13 a Abs. 2 BauGB zusammenfassend aufgeführt und werden nachfolgend näher erläutert.

6.3.2.1 Keine Entwicklungspflicht aus FNP

Eine erste Besonderheit stellt sich im Hinblick auf die Entwicklungspflicht aus dem FNP dar. Ein B-Plan, der vom FNP abweichende Darstellungen enthält, kann ohne Änderung oder Ergänzung des FNP im Wege des § 13 a BauGB aufgestellt werden. Voraussetzung ist, dass hierdurch „die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets“ nicht beeinträchtigt wird.¹⁴⁶

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird in den meisten Fällen gar nicht oder positiv durch einen B-Plan der Innenentwicklung berührt werden. Da prinzipiell jeder materiell gültiger B-Plan den Anforderungen der städtebaulichen Prinzipien (nach §§ 1 Abs. 1 und 3 BauGB) und städtebaulichen Ordnungsprinzipien (nach § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauGB) genügen muss, stellt dieses Kriterium damit an sich keine große Hürde dar.¹⁴⁷ Der B-Plan soll aber die gemeindliche Entwicklungssituation nicht unberücksichtigt lassen. Im Zuge der B-Plan-Aufstellung soll daher eine Auseinandersetzung mit den im FNP vorgegebenen Grundzügen der Planung erfolgen. Eine Abweichung vom FNP ist im B-Plan möglich und muss dann begründet werden.¹⁴⁸

Der FNP ist nach Inkrafttreten des B-Plans mittels Berichtigung anzupassen.¹⁴⁹ Die Berichtigung stellt einen redaktionellen Vorgang dar, die Vorschriften bzgl. der Aufstellung von Bauleitplänen finden keine Anwendung. Damit wird auch das reguläre Gebot, den B-Plan aus dem FNP zu entwickeln, ausgehebelt. Verzichtet wird hier also auf ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB, wonach ein B-Plan frühestens gleichzeitig mit dem FNP aufgestellt, geändert, ergänzt und aufgehoben werden kann. Durch die Berichtigung des FNP entfällt bei demselben das (förmliche) Änderungs- oder Ergänzungsverfahren.¹⁵⁰

Hinsichtlich einer ortsüblichen Bekanntmachung der Berichtigung trifft das Gesetz keine Vorgaben. In der Praxis (z. B. Stadt Dresden) kann aber eine Bekanntma-

¹⁴⁶ Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

¹⁴⁷ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 73.

¹⁴⁸ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 74.

¹⁴⁹ Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

¹⁵⁰ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 75 f..

chung (z. B. im Amtsblatt) erfolgen, um die Öffentlichkeit zu informieren. Daher entfällt insbesondere das Einholen der aufsichtsbehördlichen Genehmigung, wie dies sonst bei einer Änderung des FNP notwendig wäre. Krautzberger empfiehlt für die Praxis, dass die Gemeinde mit dem Satzungsbeschluss auf die Berichtigung als Rechtsfolge hinweist und die Verwaltung dazu beauftragt.¹⁵¹

Zeitliche Vorgaben, binnen welcher Frist eine Berichtigung zu erfolgen hat, sind in der gesetzlichen Norm nicht enthalten. Nachdem der FNP allerdings gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB für jedermann einsehbar ist, sollte stets die aktuelle Fassung des FNP vorliegen. Um dies sicherzustellen, sollte die Berichtigung zeitnah vorgenommen werden.¹⁵²

Auch der vom FNP abweichende B-Plan bedarf keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.¹⁵³ Dies gilt nicht, wenn kein FNP besteht.¹⁵⁴

6.3.2.2 Entbindung von der naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht

Die in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 enthaltene Verfahrenserleichterung gilt nur für B-Pläne der Fallgruppe 1 (Grundfläche bis weniger als 20.000 m²). Darin heißt es, dass „Eingriffe [in Natur und Landschaft], die auf Grund der Aufstellung des B-Plans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 [BauGB] vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“ gelten. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher in diesen Fällen nicht erforderlich.

Eine Entbindung von der Pflicht, eine die naturschutzrechtlichen Belange betreffende Abwägung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB vorzunehmen, stellt diese Regelung ausdrücklich nicht dar. Werden dennoch Ausgleichsmaßnahmen durch die Gemeinde festgesetzt, stellt dies nach Kirchmeier keinen Rechtsfehler dar.¹⁵⁵

Für B-Pläne der 2. Fallgruppe kommt diese Erleichterung nicht in Betracht.¹⁵⁶

6.3.2.3 Investitionsbedarf in der Abwägung

In § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist das Gebot, einen Investitionsbedarf „zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung“ zu tragen, enthalten. Diese Bestimmung stellt keine Anwendungsvoraussetzung für das beschleunigte Verfahren dar. Sie löst auch keine weitergehenden Verfahrenserleichterungen aus,

¹⁵¹ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 75 f..

¹⁵² Vgl. ebenda.

¹⁵³ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 77.

¹⁵⁴ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 78.

¹⁵⁵ Vgl. Kirchmeier, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 12.

¹⁵⁶ Vgl. ebenda.

denn grundsätzlich hat bei jedem B-Plan eine gerechte Abwägung hinsichtlich der Belange nach § 1 Abs. 5 bis 7 BauGB zu erfolgen. Vielmehr soll sich die Gemeinde „mit den genannten Belangen im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 [BauGB] auseinandersetzen“.¹⁵⁷

6.3.2.4 UVP-Freiheit – Einbeziehung von § 13 BauGB

§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauGB regelt die entsprechende Anwendung der Verfahrenserleichterungen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB.

Der Verweis auf § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB betrifft die wichtigste Besonderheit des beschleunigten Verfahrens, den Verzicht auf eine Umweltprüfung. Dies stellt ein Abweichen von der Grundregel des § 2 Abs. 4 BauGB dar. Mit dem Verzicht auf eine Umweltprüfung gehen der Entfall „von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, die Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie die zusammenfassende Erklärung zum B-Plan (§ 10 Abs. 4 BauGB)“ einher. Darüber hinaus entfällt das Überwachen erheblicher Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring) gem. § 4 c BauGB. Nichtsdestotrotz ist es der Gemeinde möglich, „freiwillig“ von einzelnen Verfahrensschritten der Umweltprüfung Gebrauch zu machen. Dies bietet sich insbesondere dann an, wenn in der Gemeinde solche Verfahren „gängig sind“ und in der Öffentlichkeit sowohl die Akzeptanz, als auch die Erwartung ebendieser vorhanden sind.¹⁵⁸ Soweit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung nicht notwendig ist, geht eine weitergehende Befreiung damit nicht einher. Die materielle Pflicht zur Berücksichtigung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1 Abs. 7, § 1 a BauGB in der Abwägung bleibt bestehen. Im beschleunigten Verfahren kommt der Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung der gleiche Stellenwert zu, wie in Verfahren mit Umweltprüfung.¹⁵⁹

Bauleitpläne, und damit auch B-Pläne der Innenentwicklung, können nur nach den Verfahrensregelungen der §§ 2 ff. BauGB aufgestellt werden. Grundsätzlich stellt jeder B-Plan eine Satzung dar und wird mittels förmlichem Planaufstellungsverfahren erlassen.¹⁶⁰ In § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB erfolgt der Verweis auf § 13 Abs. 2 BauGB (vereinfachtes Verfahren), der Verfahrenserleichterungen zum Bebauungsplanverfahren enthält.

¹⁵⁷ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 81.

¹⁵⁸ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 63.

¹⁵⁹ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 64.

¹⁶⁰ Vgl. § 10 Abs. 1 BauGB.

So kann von einer vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen werden. Eine „frühzeitige Unterrichtung und [...] Erörterung nach § 3 Abs. 1 [BauGB] und § 4 Abs. 1 [BauGB]“¹⁶¹ ist somit nicht notwendig.¹⁶²

Des Weiteren kann die Beteiligung der Öffentlichkeit durch zweierlei Arten erfolgen.¹⁶³ Es kann der betroffenen Öffentlichkeit „Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 [BauGB] durchgeführt werden“¹⁶⁴.

Bezüglich der Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB kann hier entweder den betroffenen Behörden „Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist“ oder die „Beteiligung nach § 4 Abs. 2 [BauGB]“ gewählt werden.¹⁶⁵

Darüber hinaus obliegen der Beschlussfassung im beschleunigten Verfahren hinsichtlich der Bekanntmachung spezielle Anforderungen. Diese in § 13 a Abs. 3 BauGB aufgeführten speziellen Hinweispflichten kommen denen im Verfahren über die vorgezogene Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB nahe.¹⁶⁶ Im nächsten Kapitel (6.3.3) wird auf diese Besonderheiten noch einmal näher eingegangen.

Insgesamt gelten diese „Besonderheiten“ des beschleunigten Verfahrens sowohl für die Aufstellung, als auch für die Änderung und Ergänzung von B-Plänen.¹⁶⁷

Damit ergibt sich für das beschleunigte Verfahren nachfolgender Ablauf für ein Planaufstellungsverfahren.

6.3.3 Verfahrensablauf Planaufstellung

Liegen die Voraussetzungen vor, einen B-Plan der Innenentwicklung aufstellen zu können und will die Gemeinde das beschleunigte Verfahren anwenden, ist ein Aufstellungsbeschluss zu fassen. Der Aufstellungsbeschluss des B-Planes nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wird durch den Gemeinderat gefasst. Es ist nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen. Das Bekanntmachungserfordernis ergibt sich aus § 2 BauGB. § 13 a Abs. 3 BauGB regelt zusätzlich ein Bekanntmachungserfordernis, dass nach § 13 a BauGB „im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB“ aufgestellt wird. Bei B-Plänen der 2. Fallgruppe (§ 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB) sind zusätzlich die wesentlichen Gründe für die Beurteilung darzu-

¹⁶¹ § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

¹⁶² Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 65.

¹⁶³ Vgl. ebenda, Rd.-Nr. 67f..

¹⁶⁴ § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 BauGB.

¹⁶⁵ Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

¹⁶⁶ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 69.

¹⁶⁷ Vgl. § 13 a Abs. 4 BAuGB.

legen, dass aus dem B-Plan aller Voraussicht nach keine erheblichen Umweltauswirkungen erwachsen.¹⁶⁸ Darüber hinaus werden die Informationen gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 BauGB erst nach Beendigung der Vorprüfung des Einzelfalls bekannt gemacht.¹⁶⁹

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses nach § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB kann mit derjenigen des § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB (B-Plan im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung) verbunden werden (§ 13 a Abs. 3 Satz 2 BauGB).

In dem Beschluss wird die Aufstellung eines B-Plans für ein bestimmtes Gebiet der Gemeinde (Geltungsbereich) beschlossen, § 9 Abs. 7 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss kann mit einem Vorentwurf des B-Planes nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verbunden werden. Wird er als reiner Aufstellungsbeschluss gefasst, beinhaltet er nur den Geltungsbereich und die mit ihm verbundenen Planungsziele.

In welcher Art und Weise ortsüblich bekanntgemacht wird, ergibt sich z. B. für Sachsen aus der KomBekVO des FS SN und der jeweiligen Bekanntmachungssatzung der Gemeinde. Die LHS Dresden hat in ihrer Bekanntmachungssatzung normiert, dass im „Dresdner Amtsblatt“ öffentliche Bekanntmachungen bzw. ortsübliche Bekanntgaben zu erfolgen sind¹⁷⁰. Darüber hinaus hat der Gesetzgeber im BauGB verfügt, dass „der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung [...] zusätzlich in das Internet einzustellen und über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen [ist]“¹⁷¹.

Der nächste Schritt, oder wenn gleich mit Aufstellungsbeschluss verbunden wird, ist der Vorentwurf des B-Plans mit der frühzeitigen Beteiligung. Im Unterschied zum regulären Planverfahren beinhaltet das beschleunigte Verfahren den möglichen Verzicht auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB.¹⁷² Wenn dieser Verzicht erfolgt, muss nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB alternativ der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben werden, sich über die allgemeinen Ziele, Zwecke, angedachte Gestaltungslösungen und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Darüber hinaus wird über die Möglichkeit der Stellungnahme binnen Frist informiert. Ziel der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist es, die Belange der Öffentlichkeit zu

¹⁶⁸ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 69.

¹⁶⁹ Vgl. § 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB.

¹⁷⁰ Vgl. §§ 2 Abs. 1, 5 Abs. 1 Bekanntmachungssatzung LHS Dresden.

¹⁷¹ § 4 a Abs. 4 BauGB.

¹⁷² Vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

erfahren und eine entsprechende Berücksichtigung in der weiteren Planung zu ermöglichen. Für diesen Fall entfällt die Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB). Demnach ist für die frühzeitige Beteiligung eine Wahl zu treffen zwischen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB oder nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB.

Im Anschluss erfolgt die Ausarbeitung eines (konkreteren) Planentwurfs für das betreffende Plangebiet. In dem Planentwurf werden die ggf. vorliegenden Stellungnahmen (Belange) der Öffentlichkeit mit „eingearbeitet“. Dem Planentwurf ist eine entsprechende Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beizufügen. In der Praxis werden die Absender der eingereichten Stellungnahmen über den Fortgang des weiteren Verfahrens informiert, wenngleich dies nicht gesetzlich normiert ist.

Mittels Auslegungs-/Billigungsbeschluss wird die öffentliche Auslegung des Planentwurfs beschlossen und stellt den nächsten förmlichen Verfahrensschritt dar. Inhalt des Beschlusses ist die Billigung des Entwurfs zum B-Plan, die Billigung der Begründung zum B-Plan-Entwurf und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens zum B-Plan-Entwurf. Gegebenenfalls können weitere Beschlüsse gefasst werden, wie bspw. die Änderung des Geltungsbereichs des B-Plans.

Durch öffentliche Auslegung sind die (Fach-)Behörden und sonstigen TöB sowie die Öffentlichkeit über den Planentwurf in Kenntnis zu setzen und ihnen binnen angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Bezüglich der Behörden und sonstigen TöB hat die Gemeinde die Wahl zwischen der förmlichen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB oder der Beteiligung der betroffenen Behörden nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB. Als betroffene Behörden kommen eine Vielzahl an möglichen sonstigen TöB in Betracht, bspw. das Umweltamt, das Bauaufsichtsamt, das Straßen- und Tiefbauamt und ggf. die Denkmalschutzbehörde etc. Zum anderen ist parallel die Öffentlichkeit zum Planentwurf zu beteiligen. Die Gemeinde hat erneut ein Wahlrecht und kann zwischen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2, Satz 1 Nr. 2 BauGB entscheiden. Bei Anwendung der 2. Alternative hat durch die Gemeinde nach § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB analog § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB der Hinweis zu erfolgen, dass während der Auslegungsfrist Stellungnahmen eingereicht werden können und verspätete Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den B-Plan nicht mehr berücksichtigt werden müssen.¹⁷³ Als

¹⁷³ Vgl. Krautzberger, § 13 a BauGB, Rd.-Nr. 67f..

„betroffene“ Öffentlichkeit werden diejenigen bezeichnet, die durch die Planung betroffen sind.

Im Anschluss erfolgt eine weitere Ermittlung und Bewertung der vorgebrachten Vorschläge und Bedenken, mithin eine Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB.

Ergibt sich aus der Abwägung eine Änderung des Planentwurfs, so ist ein erneuter Auslegungs-/Billigungsbeschluss sowie eine erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (mit den entsprechenden Wahlmöglichkeiten) notwendig. Ist keine Änderung des Planentwurfs notwendig, kann der B-Plan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden.

Mit dem Satzungsbeschluss wird die Begründung zum B-Plan gebilligt und es ergeht der Abwägungsbeschluss. Der Abwägungsbeschluss enthält die Entscheidungen über alle in der (ggf. auch erneuten) Offenlage vorgebrachten Belange der Behörden und sonstigen TöB sowie der Öffentlichkeit.

Der Satzungsbeschluss stellt den maßgeblichen Zeitpunkt für das Vorhandensein der Voraussetzungen des beschleunigten Verfahrens dar (§ 214 Abs. 3 BauGB). In der Begründung des B-Plans muss spätestens hier die Darstellung der Voraussetzungen zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfolgen. In jedem Verfahrensabschnitt sollte durch die Gemeinde überprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 13 a BauGB noch erfüllt sind. Ist dies nicht der Fall, muss zur Planaufstellung in das Regelverfahren gewechselt und der B-Plan auf diesem Wege aufgestellt werden. Verfahrensschritte, die im Regelverfahren vorgesehen sind, müssen dann entsprechend nachgeholt werden.¹⁷⁴

Den letzten Verfahrensschritt stellt das In-Kraft-Treten des B-Plans dar. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung, dass der B-Plan beschlossen wurde, tritt die Rechtsverbindlichkeit des B-Plans ein (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB). In der Bekanntmachung erfolgt nach § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Hinweis, wo der B-Plan einschließlich Begründung (von jedermann) eingesehen werden kann.

Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht notwendig (Umkehrschluss aus § 10 Abs. 2 BauGB).¹⁷⁵

Grundsätzlich ist jede kommunale Satzung bei der Rechtsaufsichtsbehörde anzuzeigen. Nach Landesrecht ergibt sich dies für Sachsen aus § 4 Abs. 3 Satz 3 SächsGemO. Die Anzeige beinhaltet die Mitteilung des Satzungsbeschlusses,

¹⁷⁴ Vgl. Wallraven-Lindl/Strunz/Geiß, S. 176.

¹⁷⁵ Vgl. ebenda, S. 122.

die Billigung der Begründung sowie das Datum des In-Kraft-Tretens. Weicht der B-Plan von den Darstellungen im FNP ab, erfolgt darüber hinaus die Mitteilung, dass der FNP nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst wird. Die Rechtsaufsichtsbehörde erhält dazu eine Ausfertigung des Satzungsbeschlusses, den B-Plan, die Begründung und den Auszug aus der öffentlichen Bekanntmachung, etwa das Amtsblatt der Gemeinde.

Abschließend müssen die Absender der Stellungnahmen noch über die Entscheidung des Gemeinderates über das Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen (Satzungsbeschluss) informiert werden. Mit der Übersendung eines Auszugs aus der Beschlussvorlage erfolgt die Mitteilung des Prüfungsergebnisses über die Stellungnahmen der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB.

Fehler und die Fehlerfolgen bei der Aufstellung eines B-Plans der Innenentwicklung richten sich, wie bei jedem anderen B-Plan auch, nach den Bestimmungen der §§ 214, 215 BauGB. Zu unterscheiden ist zwischen für die Rechtswirksamkeit der Bauleitplanung beachtlichen und unbeachtlichen Fehlern, § 214 Abs. 1 BauGB. Dazu ergänzende Bestimmungen für die im beschleunigten Verfahren aufgestellten B-Pläne sind in § 214 Abs. 2 a BauGB enthalten. Die Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften ergibt sich aus § 215 BauGB. Die hier in Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Fehler werden unbeachtlich, wenn sie nicht binnen Jahresfrist geltend gemacht werden. Auf die Geltendmachung und Rechtsfolgen von Fehlern ist bei Inkraftsetzung der Satzung hinzuweisen.

Zusammenfassend lässt sich der geschilderte Verfahrensablauf noch einmal anhand der Darstellung im Anhang 3 nachvollziehen.

7 Die Revitalisierung an Beispielen in der Landeshauptstadt Dresden

In diesem Kapitel werden zwei B-Pläne der Innenentwicklung aus der LHS Dresden vorgestellt. Dazu erfolgte im Vorfeld die Einsichtnahme in die Hauptverfahrensakten des Stadtplanungsamtes Dresden. Bei beiden Anwendungsfällen lagen die positiven und negativen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB vor. Die nachfolgenden Ausführungen geben einen Einblick auf die seinerzeit in den Plangebieten vorhandenen Rahmenbedingungen (Lage, örtliche Verhältnisse, Planungserfordernis, -ziele, übergeordnete Planungen). Eine tabellarische Darstellung der Planaufstellungsverfahren findet sich in den Anhängen 4 und 6. Darüber hinaus wurde die zeitliche Entwicklung der Plangebiete bildlich wiedergegeben (Anhänge 5 und 7).

7.1 Die Nachverdichtung in Dresden – Klotzsche

In der Stadtratsitzung vom 12. Dezember 2013 wurde der B-Plan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Wohnbebauung Am Pfarrlehn als Satzung beschlossen.

7.1.1 Lage des Plangebietes und örtliche Verhältnisse

Das (damalige) Plangebiet Am Pfarrlehn, findet sich im Norden des Stadtgebietes der LHS Dresden, gelegen im Bereich des Ortsamtes Klotzsche. Darüber hinaus liegt es inmitten der Gartenstadt Hellerau. Die Fläche des Plangebiets umfasste eine Teilfläche auf dem Flurstück 722 mit einer Größe von 4800 m². Die Plangebietsfläche zeichnete sich aus als eine unbebaute Brachfläche mit Baum- und Strauchaufwuchs sowie unbewirtschafteter Wiesenfläche.

Das Stadtgebiet Dresden Klotzsche wies im Vergleich zu anderen Dresdner Stadtgebieten eine besonders gute Entwicklungsdynamik im gewerblichen Bereich auf. Dazu hatten neben der unmittelbaren Nachbarschaft zum Flughafen Dresden insbesondere die gute Verkehrsanbindung sowie die entsprechende Flächenverfügbarkeit beigetragen. Durch den der Lage geschuldeten Auftritt von Fluglärm verfügte Klotzsche trotz einer eingeschränkten Wohnbauflächenentwicklung mit dem Villengebiet Königswald und der Gartenstadt Hellerau über attraktive Wohnlagen. Die Lage des unbebauten Plangebiets trug dazu bei, dass im Stadtgebiet vorhandene Defizit an Wohnbauflächen zu reduzieren. Darüber hinaus stellte das Plangebiet ein Angebot für den vorhandenen Bedarf an sogenannten „integrierten Baustandorten“ in Dresden dar. Darunter sind solche Standorte zu verstehen, die sich innerhalb eines Stadtgefüges befinden und so bereits über eine gewisse Anbindung an Infrastruktur verfügen. Ziel ist, im Stadt-

gebiet bestehende Brachflächen statt Flächen im Außenbereich zu nutzen, um einer Erweiterung des Stadtkerns entgegenzuwirken.

7.1.2 Planungserfordernis und Planungsziele

Größe und Lage des Planbereichs gewährleisteten ursprünglich keine geordnete städtebauliche Entwicklung über das geltende Planungsrecht. Um das Planareal städtebaulich entwickeln und neu ordnen zu können, war für das Planareal Baurecht über ein Bauleitplanverfahren zu schaffen. Ein Teilbereich des städtischen Grundstücks sollte dazu verwertet und einer Wohnbauentwicklung überstellt werden. Mit der geplanten Nutzung des Areals für den Wohnungsbau sollte am Standort die vorhandene Bebauung im Stadtgefüge ergänzt und abgerundet werden. Konkret geplant war für das Plangebiet die Einordnung von Wohneigentum in 12 Wohneinheiten, gelegen in einem Komplex von einem Einfamilienhaus, drei Doppelhäusern sowie Reihenhäusern. Um vor Ort die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Entwicklung des geplanten Wohnbaustandorts zu schaffen, war die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Da der B-Plan der Innenentwicklung (Nachverdichtung) am Standort diente, kam die Planaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in Betracht.

7.1.3 Übergeordnete Planungen

Dem B-Plan zugrunde lagen die im LEP Sachsen von 2003 und im Regionalplan oberes Elbtal/Osterzgebirge vom 19. November 2009 zugrundeliegenden Handlungsstrategien. Darin ist die LHS Dresden als Oberzentrum in der Metropolregion „Sachsendreieck“ gekennzeichnet. Daraus ergibt sich die Aufgabe, die innere Entwicklung zu verbessern und sich als hochwertigen Standort für Wohnen, Arbeiten und Freizeit zu etablieren. Zielsetzung im Dresdner Norden ist die Schaffung von Wohnungsbaupotential. Mit der Festsetzung des Plangebiets als Wohngebiet wurde ein Grundstein für die Erreichung dieses Zieles gelegt.

Im FNP war der Planbereich als Grünfläche im Sinne einer Parkanlage dargestellt. Mit der geplanten Nutzung (Wohnbebauung) wich der B-Plan damit von der Darstellung im FNP ab. Der FNP musste daher nach Beschlussfassung des B-Plans nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung angepasst werden.

In dem 2002 beschlossenen INSEK der Stadt Dresden erfolgte eine Zielformulierung u. a. auch in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der Wohnbaustandorte. Insbesondere im Wohnungsneubau sollte vorzugsweise eine innenorientierte Entwicklung erfolgen. Der Bau von Eigenheimen ist auf integrierte, innerstädti-

sche Areale zu konzentrieren.¹⁷⁶ Mit der Lage im Siedlungsgefüge von Hellerau war eine solche integrierte Lage in der Planung vorhanden. Die geplante Entwicklung stimmte somit mit den Zielen des INSEK überein.

Das Planaufstellungsverfahren zum B-Plan wurde im Zeitraum vom 24. März 2010 (Aufstellungsbeschluss) bis 06. Februar 2014 (Bekanntmachung Satzungsbeschluss und B-Plan) durchlaufen.¹⁷⁷ Die Berichtigung des FNP wurde im Dresdner Amtsblatt vom 27. Februar 2014 öffentlich bekannt gemacht.¹⁷⁸ Mit der Bekanntmachung der Berichtigung fand das Verfahren seinen endgültigen Abschluss. Das Grundstück wurde Ende 2016 durch die Baugemeinschaft Hellerau gekauft.¹⁷⁹ Die Entwicklung des Plangebietes im zeitlichen Verlauf ist im Anhang 5 bildlich dargestellt. Bis dato hat die Umsetzung des Wohnbauprojektes noch nicht begonnen.

7.2 Die Wiedernutzbarmachung von Bahnflächen in Dresden – Pieschen

In der Stadtratssitzung vom 10. Dezember 2015 wurde der B-Plan Nr. 3001, Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestraße als Satzung beschlossen. Das Areal des ehemaligen Güterbahnhofs wurde durch die Stadt Dresden auf der Basis des Stadtratsbeschlusses zur Aufstellung des B-Plan von der DB Immobilien erworben. Nach Abschluss des Kaufvertrages wurde seitens des Eisenbahnbundesamtes das „Verfahren zur formellen Freistellung der Flächen von den Bahnbetriebszwecken“ in die Wege geleitet. Nach Abschluss des B-Plan- sowie des Freistellungsverfahrens erfolgte der Vollzug des Kaufvertrages.

7.2.1 Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des B-Plans umfasst Teile der Flurstücke 1298/8 und 1225/10 der Gemarkung Neustadt. Das Planareal befindet sich im Ortsbereich Dresden-Pieschen und liegt ca. 2 km nordwestlich vom Stadtzentrum Dresden entfernt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ursprünglich ca. 6 Hektar große Fläche des ehemaligen Güterbahnhofs und späteren Containerbahnhof Dresden-Neustadt. Die für den zukünftigen Bahnbetrieb erforderlichen Teilflächen wurden nicht in den Geltungsbereich einbezogen. Im Laufe des Planverfahrens wurde der räumliche Geltungsbereich geändert und die zulässige Grundfläche auf 16.600 m² festgesetzt. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung befanden sich auf dem Gelände noch Restbestände von Fragmenten der frühe-

¹⁷⁶ Vgl. LHS Dresden, INSEK 2002, S. 26f..

¹⁷⁷ Vgl. Anhang 4.

¹⁷⁸ Vgl. LHS Dresden, Amtsblatt, S. 12.

¹⁷⁹ Vgl. Neudert.

ren Betriebsanlagen sowie alter Gleisanlagen. Geprägt wird die unmittelbare Umgebung durch gründerzeitliche Blockrandbebauung einerseits und größeren Gewerbeeinrichtungen andererseits.

7.2.2 Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Das Plangebiet sollte als neuer Schulstandort (Oberschule und Gymnasium, fünfzügig) genutzt werden. Das Areal war aufgrund seiner Größe, seiner unmittelbaren Lage zu dicht besiedelten Wohnumgebungen und vorhandener Erschließung für die geplanten Nutzungen sehr gut geeignet. Das Terrain befindet sich an der Grenze zwischen den Stadtgebieten Dresden-Pieschen und Dresden-Neustadt. Beide Stadtteile zeichnen sich durch anhaltend steigende Schülerzahlen aus. Dies führt zukünftig zu einem Fehlbedarf an weiterführenden Schulen. Für das Schuljahr 2020/2021 waren entsprechend fehlende Kapazitäten an weiterführenden Schulen zu verzeichnen. Für die Bereitstellung von Schulen bedarf es daher entsprechend dimensionierter Flächen. Beide Stadtteile Pieschen und Neustadt sind dicht besiedelt und wiesen dadurch nur begrenzt entsprechend große in Betracht kommende Areale auf. Das im Geltungsbereich befindliche ehemalige Güterbahnhofsareal stellte dazu eine Ausnahme dar, da das Terrain als Bahn-Betriebsgelände der (Weiter-)Entwicklung lange Zeit entzogen war. Aufgrund seiner Flächengröße- und -lage war das Areal für die Entwicklung der dringend gebotenen Schulstandorte ausgewählt worden.

Neben der Nutzung als Schulstandort sollte im Planbereich ein wesentlicher Teil als Grünzug zur Verfügung gestellt werden. Der Grünzug soll zum einen für die angrenzende Bewohnerschaft als öffentlich nutzbare Aufenthaltsfläche dienen, andererseits einen Ausgleich für das im Stadtgebiet ökologische Freiflächendefizit schaffen. Weiter sollte der Erhalt des am Standort unmittelbar gelegene Kulturverein „geh8“ gesichert werden.

Für die Umsetzung der geplanten Funktionen fehlte es bislang an einem Baurecht mangels Vorhandensein eines B-Plans.

7.2.3 Übergeordnete Planungen

Der einschlägige Regionalplan (2009) Oberes Elbtal/Osterzgebirge konkretisierte die Grundsätze und Ziele des LEP Sachsen sowohl räumlich, als auch sachlich. Für das Plangebiet war der Grundsatz „Gebiet mit anthropogen bedingter Boden- / Grundwasserkontamination“ bei der Bauleitplanung, insbesondere auch in den weitergehenden Planungen, zu beachten. Als Ziel war weiter der Erhalt eines „sichtexponierten Elbtalbereichs“ zu berücksichtigen. Umfasst wären raumbe-

deutsame Handlungen, die den Landschaftscharakter erheblich beeinträchtigen würden. Dies war durch die beabsichtigte Bebauung nicht der Fall.

Im wirksamen FNP war das Planareal als Bahnanlagen dargestellt. Dies war der formell fehlenden Freistellung von den Bahnbetriebszwecken geschuldet. Im Anschluss an das B-Plan-Verfahren war damit eine Berichtigung der FNP nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB vorzunehmen. Den „Zielen der geordneten Stadtentwicklung“ widersprach die Planung nicht.

Im INSEK 2002 ist das Planareal „als Neuordnungsbereich zur Vernetzung des Natur- und Landschaftsraumes sowie für Grünvernetzungen als Stadtteilverbindungen vorgesehen“. Der geplante Grünzug hatte dieser Planung entsprochen. Durch das INSEK wird die Innenentwicklung als Leitbild für die Stadtentwicklung als Ziel festgelegt. Insbesondere der Stadtteil Pieschen sollte als attraktives Wohnumfeld weiter gefördert werden.¹⁸⁰ Dieses Ziel würde erreicht, wenn durch die geplante Entwicklung eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität erreicht werden würde. Diese Verbesserung tritt mit der Planung der dringend benötigten Schulen und der neuen öffentlich nutzbaren Grünfläche ein. Grünflächen wirken sich als Freiflächen entlastend und damit positiv auf das Stadtklima aus. Als Freiflächen kommen sie einer nachhaltigen Stadtentwicklung zugute. Die geplante Entwicklung ging daher mit den Zielen des INSEK einher.

Das Planaufstellungsverfahren zum B-Plan wurde im Zeitraum vom 26. September 2013 (Aufstellungsbeschluss) bis 21. Januar 2016 (Bekanntmachung Satzungsbeschluss und B-Plan) durchlaufen.¹⁸¹ Die Berichtigung des FNP wurde im Dresdner Amtsblatt vom 10. März 2016 öffentlich bekannt gemacht. Das Verfahren fand damit seinen endgültigen Abschluss mit der Bekanntmachung der Berichtigung des FNP. Gemäß Seite 2 des Dresdner Amtsblatts Nr. 37/2017 vom 14. September 2017 erfolgte am 12. September 2017 die Grundsteinlegung für den Bau des geplanten Doppelschulcampuses. Die Eröffnung der Schulen soll zum Schuljahr 2019/2020 stattfinden. Im Anhang 7 befindet sich eine bildliche Darstellung der Entwicklung des Plangebietes.

¹⁸⁰ Vgl. LHS Dresden, INSEK 2002, S. 118ff..

¹⁸¹ Vgl. Anhang 6.

8 10 Jahre § 13 a BauGB – eine Bilanz

Seit der Gesetzgeber mit der Innenentwicklungsnovelle 2007 mit § 13 a BauGB das beschleunigte Verfahren für B-Pläne der Innenentwicklung eingeführt hat, sind nun mehr als 10 Jahre vergangen.

Im Hinblick auf die Zielsetzung der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sollte zum einen durch das Instrument der Vorrang der Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen im Außenbereich vorangetrieben werden. Zum anderen sollte das Instrument eine Anreizwirkung für die Gemeinde darstellen, bestehende Infrastruktur durch B-Pläne der Innenentwicklung stärker auszunutzen. Dies sollte auch gleichzeitig zu einer Minimierung der durch Brachen und Baulücken bedingten Folgekosten der Gemeinden führen.

Inwieweit § 13 a BauGB in den Kommunen Anwendung findet und durch das beschleunigte Verfahren es zu einer nachhaltigen Innenentwicklung kommt, wurde seit der Einführung des § 13 a BauGB in verschiedenen Projekten untersucht.

Im Jahre 2010 haben Siedentop et al. die Anwendung von § 13 a BauGB in baden-württembergischen Kommunen analysiert. Als ein Hauptergebnis ist dem Forschungsbericht zu entnehmen, dass B-Pläne der Innenentwicklung seit der Einführung in BW eine breite Anwendung (zwischen 2007 – 2009: knapp 40 %) finden. Zwischen städtischem und ländlichem Raum, sowie zwischen größeren und kleineren Gemeinden zeige sich in der Anwendungshäufigkeit ein deutliches Gefälle. Die vom Gesetzgeber gewollte Anreizfunktion für eine effektivere Innenentwicklung scheine durch den Verzicht auf die Umweltprüfung zu gelingen, dürfe aber nicht überschätzt werden. Begründet wurde dies mit dem Argument, dass ein Großteil der B-Pläne „auch ohne die Beschleunigungsmöglichkeiten aufgestellt worden wären“. Zu beobachten war auch eine geringe Fallzahl an missbräuchlicher Anwendung des Instruments. In diesen Fällen wurden die Anwendungsvoraussetzungen zu weitgehend ausgelegt. Problematisiert wurde, dass in ca. 10 % der Untersuchungsfälle eine Überplanung schutzwürdiger Flächen stattgefunden hatte, obwohl es an einer expliziten Abwägungsentscheidung fehle. Als mangelhaft war vor allem die „Dokumentation der Abwägung ökologischer Auswirkungen“ bewertet worden. Geschlussfolgert wurde daraus im Jahre 2010 von Siedentop et al., dass § 13 a BauGB zwar ein effektives Instrument für die Stärkung der Innenentwicklung darstelle, die Anreizfunktion aber nur bedingt auf § 13 a BauGB zurückzuführen sei. Darüber hinaus gäbe es hinsichtlich der „An-

wendbarkeit und den Umgang mit ökologischen Belangen“ noch Klarstellungsbedarf.¹⁸²

Im ausführlichen Abschlussbericht von Siedentop et al. erfolgt die Bezugnahme auf ähnliche Praxiserfahrungen in anderweitiger Literatur. Im Hinblick auf die Anwendungshäufigkeit in anderen Gemeinden finde das beschleunigte Verfahren u. a. eine breite Anwendung von bis zu 70 %. Aus der Praxis würde konstatiert, dass der § 13 a BauGB in der Zukunft eher das Regel-, statt das Ausnahmeverfahren darstellen werde. Hinsichtlich der Fallgruppen beziehe sich die hohe Anwendungshäufigkeit vorwiegend auf die Fallgruppe 1 (bis zu 20.000 m²). Dieser Umstand sei u. a. dem geschuldet, „dass einige Gemeinden per Grundsatzbeschluss festgelegt haben“, dass eine Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur bei Plänen der Fallgruppe 1 erfolgen solle.¹⁸³

Im Rahmen dieser Arbeit wurde recherchiert, welche Rolle § 13 a BauGB in der LHS Dresden einnimmt. Beim Stadtplanungsamt Dresden konnte diesbezüglich auf statistische Daten für den Zeitraum 1. Januar 2010 bis 30. Juni 2016 zurückgegriffen werden. In der Statistik sind nur die Bebauungsplanverfahren enthalten, die im genannten Zeitraum begonnen und abgeschlossen worden sind. Die statistischen Daten ergeben folgendes Bild:

Tabelle 8-1: Anteil beschleunigter Verfahren nach § 13 a BauGB in der LHS Dresden¹⁸⁴

Anzahl Bebauungsplanverfahren (1.1.2010-30.06.2016)	Regelverfahren § 2 ff. BauGB	Verfahren nach § 13 a BauGB	%-Anteil Verf. nach § 13 a BauGB
20 B-Pläne	9	11	55,00 %
22 Vorhabenbezogene B-Pläne	10	12	54,55 %
42 Gesamtanzahl	19	23	54,76 %

Im Ergebnis sind über 50 % der B-Pläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden. Das beschleunigte Verfahren findet damit in der LHS Dresden, wie auch in einer Vielzahl weiterer Kommunen, eine breite Anwendung.

¹⁸² Vgl. Siedentop et al., Forschungsberichtsblatt.

¹⁸³ Vgl. Siedentop et al., Abschlussbericht, S. 12f..

¹⁸⁴ Eigene Darstellung.

Die Einführung des § 13 a BauGB wird aber auch kritisch betrachtet, insbesondere unter umweltrechtlichen Gesichtspunkten. Europarechtlich ist das Umweltrecht in seiner Wertigkeit weit oben angesiedelt. Die gesetzlichen Anforderungen an die UVP sind daher entsprechend hoch festgesetzt. Durch §§ 13 a Abs. 2 Nr. 1, 13 Abs. 3 BauGB werden diese Anforderungen unterwandert, da die Pflicht zur Umweltprüfung und damit auch die Erstellung eines Umweltberichts entfallen. Es entsteht der Eindruck, dass die Bestimmungen des § 13 a BauGB dem europäischen Recht konträr laufen. Aus Sicht des Europarechts könnte dies zu einer „Beeinträchtigung der praktischen Wirksamkeit der europäischen Richtlinienvorgaben“ führen. Es deutet sich an, dass die „partielle Relativierung der Umweltprüfung“ vom europäischen Recht nicht widerstandslos hingenommen wird, sondern die Gerichte beschäftigen wird.¹⁸⁵

Der im Rahmen des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingeführte § 13 b BauGB verstärkt die kritischen Stimmen. Demnach können Außenbereichsflächen mit in das beschleunigte Verfahren einbezogen werden. Die Regelungen des § 13 a BauGB können damit für B-Pläne mit einer Grundfläche von bis zu 10.000 m², „durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen“, angewendet werden. Auch wenn die Regelung zeitlich konditioniert ist, läuft sie dem Gedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, den § 13 a BauGB mittelbar bezweckt, konträr.¹⁸⁶

Schlussendlich erscheint die Revitalisierung von Brachflächen und Baulücken im innerstädtischen Bereich in § 13 a BauGB ein effektives Instrument gefunden zu haben, um eine nachhaltige Innenentwicklung zu fördern. Hinsichtlich der Abschwächung der Umweltprüfung bleibt es abzuwarten, ob die gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB einer entsprechenden EuGH-Prüfung zugeführt werden wird. Laut Prognosen wird das in der Neuauflage der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie formulierte Ziel (unter 30 Hektar/Tag bis 2030) trotz aller Bemühungen erst zu einem späteren Zeitpunkt erreicht werden können.¹⁸⁷ Die Einführung des § 13 b BauGB könnte ein weiteres Hinausschieben der Zielerreichung zur Folge haben.

¹⁸⁵ Vgl. Appel, § 15, Rd.-Nr. 55.

¹⁸⁶ Vgl. Runkel, I. Einführung, Rd.-Nr. 63.

¹⁸⁷ Vgl. UBA.

Thesen

1. Die Erfahrungen in der Praxis lassen den Schluss zu, dass der B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB ein sinnvolles Instrument für eine effektivere Innenentwicklung darstellt.
2. Bei B-Plänen der Fallgruppe 2 (20.000 m² bis unter 70.000 m²) wird durch die Kommunen nur ein geringer bis kein Beschleunigungseffekt gesehen.
3. Die vom Gesetzgeber in Aussicht gestellte Anreizwirkung darf nicht überschätzt werden. Es ist eher ein Mitnahmeeffekt zu verzeichnen.
4. Es besteht die Besorgnis, dass es zu einer zügellosen baulichen Verdichtung im Innenbereich kommt und die nachhaltigkeitsorientierte Bauplanung eingeschränkt wird.
5. Inwiefern eine Konzentration auf den Innenbereich erfolgt, hängt vom Umsetzungswillen der Kommune ab.
6. Die Erreichung des Flächensparziels bis zum Jahre 2020 und die Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung ohne neue Flächeninanspruchnahme ist unrealistisch, eine weitere Reduzierung erscheint aber möglich.

Anhang

Anhangsverzeichnis

Anhang 1: Brachflächen in Dresden – Aktualisierung und methodische Optimierung der Brachen-Datenbank (Interner Bericht)	X
Anhang 2: Brachflächen und Baulücken in der Dresdner Stadtentwicklungsplanung (unveröffentlicht)	XII
Anhang 3: Das beschleunigte Verfahren § 13 a BauGB – Planaufstellung	XIII
Anhang 4: Verfahrensablauf B-Plan Nr. 358 – Dresden – Hellerau Nr. 12, Am Pfarrlehn	XIV
Anhang 5: Entwicklung Plangebiet – B-Plan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Am Pfarrlehn	XVI
Anhang 6: Verfahrensablauf B-Plan Nr. 3001 – Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestraße	XVII
Anhang 7: Entwicklung Plangebiet - B-Plan Nr. 3001 – Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestraße	XIX

Anhang 1: Brachflächen in Dresden – Aktualisierung und methodische Optimierung der Brachen-Datenbank (Interner Bericht)

Brachflächen in Dresden

Aktualisierung und methodische Optimierung der Brachen-Datenbank

Entwicklung der methodischen Grundlagen für ein Informationssystem über Brachflächen und Baulücken im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Dresden

- Interner Bericht -

Auftraggeber:

Landeshauptstadt Dresden, Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Stadtplanungsamt, Abteilung Stadtentwicklungsplanung

Projektleitung und Koordinierung im Stadtplanungsamt:

L. Herrmann, Dr. P. Emmrich

Beratung GIS

C. Hainke

Bearbeitung

Dipl.-Geogr. U. Krause

AGS

Büro für Angewandte Geowissenschaften und Stadtentwicklung
Dipl.-Geogr. Ulrich Krause
Kieler Str. 31
01109 Dresden
Tel. (0351) 88 08 161
FAX (0351) 88 08 162
eMail AGS.Dresden@t-online.de

Dresden, Dezember 2008

3

2.1 Brachen-Datenbank des Stadtplanungsamtes (Brachenkataster)

Definitionen des Stadtplanungsamtes:

Brachflächen sind momentan ungenutzte oder stark mindergenutzte Flächen aus dem ganzen Spektrum der stadtplanerischen Nutzungskategorien, deren bisherige, den Standort prägende Nutzung (Vornutzung) aufgegeben wurde.

Aus anderen Gründen ungenutzte Flächen (z.B. zeitweise brachliegende Ackerflächen) gehören nicht dazu.

Mindernutzung kann in Form von Restnutzung (noch funktionierende Teile der bisherigen Nutzung) oder Zwischennutzung (Provisorien, Zwischenbegrünung) auftreten.

Der Brachenzustand ist erst dann beendet, wenn eine neue stabile und standortgerechte Nutzung greift und den Standort neu prägt (Investition).

Baulücken sind unbebaute oder minderbebaute Flächen im bestehenden baulichen Zusammenhang, deren standortgerechte Bebauung nach Art und Maß der näheren Umgebung nicht zustande gekommen oder verloren gegangen ist.

Es handelt sich in der Regel um potenzielle Bauflächen nach § 34 BauGB.

Eine Nutzung kann vorhanden sein, jedoch ohne standortgerechte bauliche Ausprägung.

Beispiele für Brachflächen

Wohnbrache, bebaut



Bischofsplatz/Rudolf-Leonhard-Straße

Wohnbrache, unbebaut



Schwerner Straße

Gewerbebrache



Röhlitzgasse (ehem. Hotel)

Gewerbebrache



Am Lagerplatz (ehem. Produktionshalle)

Militärbrache



Washingtonstraße / Klingerstraße

Stadttechnische Brache



Karusweg (ehem. HKW)

9

Beispiele für Flächenpotenziale nach Kriterien anderer Ämter

Baulücken (Vermessungsamt)



Schäferstraße



Sebnitzer / Naunstraße

Verwaiste Grundstücke (Umweltamt)



Königsbrücker Straße



Kesselsdorfer Straße / Algorblitz

Bebaute kommunale Flächen ohne Nutzung (Liegenschaftsamt)







ehem. Schule Thälzerstraße



ehem. KiTa Schliehenstraße

Anhang 2: Brachflächen und Baulücken in der Dresdner Stadtentwicklungsplanung (unveröffentlicht)

<p>Stadtplanungsamt Stadtentwicklungsplanung</p> <p style="text-align: right;">September 2008</p> <p>Brachflächen und Baulücken in der Dresdner Stadtentwicklungsplanung (Gliederung)</p> <p>Teil I Der Erachenbestand in Dresden – Ursachen, Ausmaß und Wesen</p> <p>1. Brachflächen – eine Herausforderung für die Dresdner Stadtentwicklung S. 2</p> <p>2. Ursachen für das massenhafte Entstehen von Brachflächen S. 3</p> <p>3. Ausmaß und Spektrum der Brachenproblematik S. 3</p> <p>4. Definitionen S. 4</p> <p>5. Beispiele aus der Brachenvielfalt S. 5</p> <p>Teil II Entwicklung und Struktur des Brachenbestandes</p> <p>6. Brachenerfassungen S. 12</p> <p>7. Bilanz der Brachflächenentwicklung 1990 bis 2007 S. 13</p> <p>8. Anteile der Brachflächenkategorien am Gesamtbestand, einschließlich Baulücken S. 16</p> <p>Teil III: Brachflächen und Stadtentwicklungsplanung:</p> <p>9. Stadtplanerische Positionsbestimmung zur Brachenproblematik S. 17</p> <p>10. Die Rolle der Brachflächenthematik bei der Herausbildung der Stadtentwicklungsstrategie in Dresden S. 19</p> <p>11. Neue Entwicklungstendenzen in der realen Stadtentwicklung S. 21</p> <p>12. Brachen und Baulücken im Vorentwurf zum neuen Flächennutzungsplan S. 22</p> <p>13. Der Wert der Brachflächenpotenziale für die qualitative Weiterentwicklung der Stadt S. 24</p> <p>Teil IV: Die Brachendatenbank – ein systematischer Flächenfundus für die Innenentwicklung</p> <p>14. Inhalt und Struktur der Brachendatenbank S. 24</p> <p>15. Nutzungsspektrum und stadtplanerischer Wert der Brachendatenbank S. 27</p>	 <p>Bahnbrache (ehemaliger Kohlebahnhof)</p> <p>Bahnnutzung eingestellt, Gleise beräumt, Restnutzung und Restbebauung auf Teilflächen, Aufwertung mit Grünzug im Gange, Spontanvegetation noch untergeordnet</p>  <p>Bahnbrache (Alter Leipziger Bahnhof)</p> <p>Bahnbetrieb seit langer Zeit eingestellt, Gebäude ungenutzt, fehlende Substanzsicherung, Denkmalgeschützte Bausubstanz in fortgeschrittenem Verfallsstadium, starke Spontanvegetation.</p>  <p>Brache des Gemeinbedarfs- ehem. Schule (Am Gorbitzbach 23)</p> <p>Schulbetrieb eingestellt, beginnender Vandalismus, Großgrün wuchert hoch</p>  <p>Brache des Gemeinbedarfs- ehemalige Kinder-einrichtung (Uhlandstraße 34/ OA Plauen)</p> <p>Nutzung eingestellt, Pflege noch gewährleistet.</p>
---	--

Anhang 3: Das beschleunigte Verfahren § 13 a BauGB – Planaufstellung

Prüfung Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB, ggf. auch Vorprüfung nach § 3 a UVPG

Zusätzlich bei 2. Fallgruppe: Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB:

Scoping durch Umweltamt
(Beteiligung Umweltbehörden)

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB

ortsübliche Bekanntmachung	<u>Bekanntmachungserfordernis:</u> - Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 S. 2 BauGB und - Hinweis aufstellung B-Plan nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) → beides kann miteinander verbunden werden nach § 13 a Abs. 3 S. 2 BauGB
----------------------------	--

Vorentwurf B-Plan

Frühzeitige Beteiligung	-nach §§ 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (TöB) oder -Verzicht auf §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) → dann: Information der Öffentlichkeit und Äußerungsmöglichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB
-------------------------	--

Ausarbeitung Planentwurf mit Begründung

Auslegung- und Billigungsbeschluss

Offenlage	<u>Bekanntmachungserfordernis:</u> einschließlich Internet nach § 4 a Abs. 4 BauGB -Beteiligung Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB -Beteiligung Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB oder -Betroffenenbeteiligung: § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Öffentlichkeit) und § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB (TöB)
-----------	---

Abwägung (Behandlung der Stellungnahmen)

-keine Änderung des Planentwurfs: → Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB (Begründung ohne Umweltbericht, ohne zusammenfassende Erklärung)	-Änderung des Planentwurfs: → erneuter Auslegungs-/Billigungsbeschluss → erneute Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB mit entsprechender Wahlmöglichkeit
--	---

In-Kraft-Treten des B-Plans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

→ Mitteilung Prüfungsergebnis an Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 S. 4 BauGB) → Anzeige der Satzung nach Landesrecht (für Sachsen: § 4 Abs. 3 S. 3 SächsGemO) → ggf. Berichtigung FNP

Anhang 4: Verfahrensablauf B-Plan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Am Pfarrlehn

Datum	Verfahrensabschnitt
24.03.2010	<u>Einleitung Satzungsverfahren:</u> - Aufstellungsbeschluss durch ASB - Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB: -Aufstellung B-Plan nach § 8 f. BauGB, Bezeichnung B-Plan u. Geltungsbereich - Begründung: -B-Plan der Innenentwicklung → Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -Abweichung vom FNP → Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -Verneinung Erstellung Umweltbericht → Verzicht nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB -geplante Nutzung: Wohnbebauung
22.04.2010	- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Dresdner Amtsblatt Nr. 16/2010
22.04.2010	<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:</u> -Bekanntmachung der Unterrichts- u. Äußerungsmöglichkeit für Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Dresdner Amtsblatt Nr. 16/2010 (Zeitraum Einsicht vom 03.05.-18.05.2010) - Auslegungsunterlagen: Aufstellungsbeschluss, Luftbild, textliche Erläuterungen i. d. F. v. 31.03.2010, städtebaulicher Entwurf i. d. F. v. 24.11.2009
binnen Frist	- Eingang Stellungnahmen der Öffentlichkeit zum B-Plan-Vorentwurf (7 x)
01.06.2010	- Mitteilung an Adressaten der Stellungnahmen zum weiteren Verfahren - Prüfung Stellungnahmen und Einbindung in weitere Planung
	<u>Eingang eingeholter Gutachten:</u> - schalltechnisches Gutachten vom 29.09.2010 - grünordnerischer Fachbeitrag vom 29.03.2011 - stadt- u. verkehrstechnische Erschließung – Vorplanung mit Baugrundgutachten vom 10.11.2011
18.04.2012	<u>Öffentliche Auslegung:</u> - Vorlage B-Planentwurf vom 01.12.2011 mit Begründung und Anlagen (Gestaltungsplan u. Farbkonzept) - Auslegungsbeschluss: -Billigung Entwurf B-Plan und Billigung Begründung zum B-Plan-Entwurf i. d. F. v. 01.12.2011 -Offenlage 1 Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB -Durchführung Beteiligungsverfahren zum B-Planentwurf nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden/sonstige TöB)
25.04.2012	- Benachrichtigung Behörden/sonstige TöB (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) m. d. B. um Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung mit: - Entwurf zum B-Plan i. d. F. v. 01.12.2011 - Begründung zum B-Planentwurf mit Anlagen i. d. F. v. 01.12.2011
04.05.2012	- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Dresdner Amtsblatt Nr. 18/2012 → Offenlage vom 14.05.-15.06.2012

binnen Frist	<ul style="list-style-type: none"> - Eingang Stellungnahmen: <ul style="list-style-type: none"> - der Öffentlichkeit (2 x) - der Behörden/sonstige TöB (19 x) - Prüfung und Bewertung der Stellungnahmen
09.10.2012	<p><u>Einfache Änderung des Planentwurfs nach Offenlage/ingeschränkte Beteiligung (keine Berührung Grundzüge der Planung):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Änderung/Ergänzung Planentwurf (vom 01.12.2011) mit Begründung und Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
25.02.2013	<ul style="list-style-type: none"> - informatorische Benachrichtigung berührter Behörden (4 x) m. d. B. um Stellungnahme zur Änderung mit Anlagen: <ul style="list-style-type: none"> - geänderter Entwurf zum B-Plan i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 09.10.2012 - Begründung zum geänderten B-Planentwurf mit Anlagen i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 09.10.2012
binnen Frist	<ul style="list-style-type: none"> - Eingang Stellungnahmen der berührten Behörden
02.05.2013	<p><u>Abwägungsvorbereitung und Satzungsbeschluss (nach einfacher Änderung):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger TöB → Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung fristgerechter Eingang und Bewertung Stellungnahme - Vorbereitung Abwägungsvorschlag für jedes vorgebrachte Statement bzgl. Notwendigkeit Änderung B-Planentwurf
12.12.2013	<ul style="list-style-type: none"> - redaktionelle Änderung B-Planentwurf i. d. F. v. 01.12.2011 - Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss im Verbund durch Stadtrat: <ul style="list-style-type: none"> - Kenntnisnahme Gemeinderat über Änderung B-Plan im vereinfachten Verfahren - Beschluss über Abwägung - Berichtigung FNP nach In-Kraft-Treten B-Plan - B-Plan i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 02.05.2013 - Billigung Begründung zum B-Plan mit Anlagen i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 02.05.2013 - Empfehlung Vergabe Fläche an Bauherrengemeinschaft
09.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Mitteilung Prüfungsergebnis der Abwägung an Öffentlichkeit und Behörden/sonstige TöB nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB
29.01.2014	<p><u>In-Kraft-Treten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausfertigung des B-Plans vom 12.12.2013 mit: <ul style="list-style-type: none"> - Rechtspläne i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 02.05.2013 - Begründung einschließlich Anlagen i. d. F. v. 01.12.2011, zul. geä. 02.05.2013
06.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Bekanntmachung Satzungsbeschluss und B-Plan im Dresdner Amtsblatt 6/2014
10.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Mitteilung und Versand des rechtskräftigen B-Planes an berührte Behörden einschließlich Anlagen
10.02.2014	<ul style="list-style-type: none"> - Anzeige der Satzung an LD SN nach § 4 Abs. 3 Satz 3 SächsGemO

Anhang 5: Entwicklung Plangebiet B-Plan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Am Pfarrlehn



Rechtsplan zum B-Plan¹⁸⁸



Themenstadtplan Dresden, Stand 2016/2017¹⁸⁹



Plangebiet, Stand 17.03.2018¹⁹⁰

¹⁸⁸ Vgl. LHS Dresden, B-Plan Nr. 358.

¹⁸⁹ Eigene Darstellung.

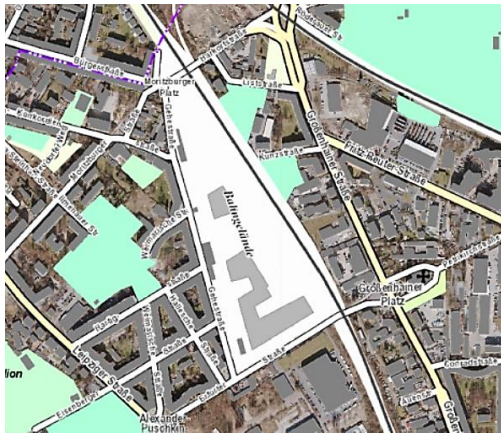
¹⁹⁰ Eigene Darstellungen.

Anhang 6: Verfahrensablauf B-Plan Nr. 3001, Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestraße

Datum	Verfahrensabschnitt
26.09.2013	<ul style="list-style-type: none"> - Vorlage Gutachten: stadt- u. verkehrstechnische Erschließung – Vorplanung mit Baugrundgutachten vom 10.11.2011 <p><u>Einleitung Satzungsverfahren:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufstellungsbeschluss durch Stadtrat - Beschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB: <ul style="list-style-type: none"> -Aufstellung B-Plan nach § 8 f. BauGB, Bezeichnung B-Plan u. Geltungsbereich - Begründung: <ul style="list-style-type: none"> -B-Plan der Innenentwicklung → Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB -Abweichung vom FNP → Berichtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB -Verneinung Erstellung Umweltbericht → Verzicht nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB -geplante (öffentliche) Nutzungen: Schulstandort, Grünzug mit Aufenthaltsqualität, Standort für Rettungswache Pieschen
17.10.2013	<ul style="list-style-type: none"> - Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses im Dresdner Amtsblatt Nr. 42/2013 - Eingang: Gutachten artenschutzfachliche Untersuchung für das ehemaligen Bahngelände Erfurter Str./Gehestr. vom Nov. 2013 - Eingang: Gutachten zur elektromagnetischen Beeinflussung des Schulstandortes Pieschen durch die Bahn vom 08.05.2014
21.01.2014	<ul style="list-style-type: none"> -Stellungnahme Umweltamt zur Durchführung beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB → Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Anlage 2 BauGB: keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf Umwelt
30.05.2014	<p><u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -Bekanntmachung der Unterrichtungs- u. Äußerungsmöglichkeit für Öffentlichkeit nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Dresdner Amtsblatt Nr. 22/2014 (Zeitraum Einsicht vom 10.06.-26.06.2014) (wegen Verzicht auf frühzeitige Unterrichtung/Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) - Auslegungsunterlagen i. d. F. vom 10.03.2014: Nutzungskonzept, Erläuterungen zum Vorentwurf
binnen Frist	<ul style="list-style-type: none"> - Eingang Stellungnahme der Öffentlichkeit zum Planungskonzept (1 x) - Prüfung Stellungnahme und Einbindung in weitere Planung
	<p><u>Eingang eingeholter Gutachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schallschutzprognose vom März 2015 - grünordnerischer Fachbeitrag vom März 2015
	<p><u>Öffentliche Auslegung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Vorlage B-Planentwurf i. d. F. vom 17.03.2015, zul. geä. 02.06.2015, mit geändertem Geltungsbereich, Begründung inkl. Anlagen i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 18.05.2015 → Entfall Errichtung Rettungswache (wegen anderem Errichtungsstandort) → neu: Sicherung notwendiger Flächen für im Gebiet bestehenden Kulturverein

09./10.07.2015	- Auslegungsbeschluss: - Änderung Geltungsbereich B-Plan → < 20.000 m ² Grundfläche - Billigung Entwurf B-Plan und Billigung Begründung zum B-Plan-Entwurf i. d. F. v. 17.03.2015 - Offenlage 1 Monat nach § 3 Abs. 2 BauGB - Durchführung Beteiligungsverfahren zum B-Planentwurf nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentlichkeit) bzw. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB (Behörden/sonstige TöB)
27.07.2015	- Benachrichtigung Behörden/sonstige TöB (gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Alt. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) m. d. B. um Stellungnahme zur öffentlichen Auslegung mit: - Entwurf zum B-Plan i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 13.07.2015 - Begründung zum B-Planentwurf i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 13.07.2015 - zur Info: optionale Funktionszuordnung i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 18.05.2015
30.07.2015	- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung im Dresdner Amtsblatt Nr. 30-31/2015 → Offenlage vom 10.08.-10.09.2015
11.09.2015	- Erinnerung an Stellungnahme bei Behörden/sonstige TöB (21 x) - Eingang Stellungnahmen: - der Öffentlichkeit (0 x) - der Behörden/sonstige TöB (30 x) - Prüfung und Bewertung der Stellungnahmen
	<u>Abwägungsvorbereitung und Satzungsbeschluss:</u> - Prüfung Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger TöB → Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB: - Prüfung fristgerechter Eingang und Bewertung Stellungnahme - Vorbereitung Abwägungsvorschlag für jedes vorgebrachte Statement bzgl. Notwendigkeit Änderung B-Planentwurf
10.12.2015	- Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss im Verbund durch Stadtrat: - Kenntnisnahme Stadtrat: keine Änderung B-Plan - Beschluss über Abwägung nach Prüfung - Berichtigung FNP nach In-Kraft-Treten B-Plan - B-Plan i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 13.07.2015 - Billigung Begründung zum B-Plan mit Anlagen i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 24.09.2015
21.12.2015	- Mitteilung Prüfungsergebnis der Abwägung an Öffentlichkeit und Behörden/sonstigen TöB nach § 3 Abs. 2 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB
	<u>In-Kraft-Treten:</u>
08.01.2016	- Ausfertigung des B-Plans v. 17.03.2015, zul. geä. 13.07.2015 mit: - Begründung einschließlich Anlagen i. d. F. v. 17.03.2015, zul. geä. 24.09.2015
21.01.2016	- Bekanntmachung Satzungsbeschluss und B-Plan im Dresdner Amtsblatt 3/2016
26.01.2016	- Mitteilung und Versand des rechtskräftigen B-Planes an berührte Behörden einschließlich Anlagen
26.01.2016	- Anzeige der Satzung an LD SN nach § 4 Abs. 3 Satz 3 SächsGemO

Anhang 7: Entwicklung Plangebiet B-Plan Nr. 3001, Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestr.¹⁹¹



Themenstadtplan Stand 1. Januar 2015



Rechtsplan zum B-Plan¹⁹²



Bauarbeiten Stand 28.01.2018



Bauarbeiten Stand 17.03.2018



Bauarbeiten Stand 28.01.2018



Bauarbeiten Stand 28.01.2018

¹⁹¹ Eigene Darstellungen.

¹⁹² Vgl. LHS Dresden, B-Plan Nr. 3001.

Literaturverzeichnis

- Appel, Ivo:** 2. Teil Bauleitplanung. § 15 Verfahren der Bauleitplanung. In: Koch, Hans-Joachim; Hender, Reinhardt (Hrsg.): Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht. Hand- und Studienbuch. 6., aktualisiert und erweiterte Auflage. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag, 2015
- Battis, Ulrich:** § 1 a BauGB. In: Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter: Baugesetzbuch – Kommentar. 12. Auflage. München: Verlag C.H.Beck oHG, 2014
- Bieneck, Heinz G.:** Öffentliches Baurecht. SL 11 aus der Reihe „Sächsische Lehrbriefe“. 7. Auflage, Wiesbaden: Kommunal- und Schul-Verlag GmbH & Co. KG, 2017
- BMUB:** Flächenverbrauch – Worum geht es? 2018.
<https://www.bmub.bund.de/themen/nachhaltigkeit-internationales/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/> (Stand vom 23.02.2018, 22:20 Uhr)
zitiert: BMUB, Politik.
- BMUB:** Flächenverbrauch – Worum geht es? 2018.
https://www.bmub.bund.de/fileadmin/Daten_BMU/Bilder_Infografiken/flaechenverbrauch_2017.png (Stand: 01.03.2018; 23:10 Uhr)
zitiert: BMUB, Flächenverbrauch.
- Böhme, Christa; Henckel, Dietrich; Besecke, Anja:** Brachflächen in der Flächenkreislaufrwirtschaft (Expertise), Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (Hrsg.). Berlin 2006
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2004undFrueher/FlaechelmKreis/BilderDownloads/ExpertiseBrachflaechen.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (Stand: 24.02.2018; 10:37 Uhr)
- Dahlmann, Irene:** Zukunft Fläche Niedersachsen – Eine Strategie zum Flächen sparen. In: Scholich, Dietmar; Neubert, Lena (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement. Flächensparen, aber wie? Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH, 2013
- Deichmüller, Sigrid:** Flächenrecycling als Instrument kommunaler Umwelt- und Standortpolitik. Dissertation. In: Europäische Hochschulschriften, Bd. 3861. Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH, 2004
- Deutscher Bundestag:** Entwurf eines Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte. BT-Drucksache 16/2496, 2006
<http://dip21.bundestag.de/dip21/btd/16/024/1602496.pdf> (Stand: 19.03.2018, 23:03 Uhr)
- Dirnberger, Franz:** BauGB-Klimaschutz – Textausgabe mit Schnelleinstieg. München: Hüthig Jehle Rehm GmbH, 2011
- Dransfeld, Egbert; Lehmann, Daniel:** Temporäre Nutzungen als Bestandteil des modernen Baulandmanagements. Forum Baulandmanagement NRW (Hrsg.), Dortmund, 2008
- Heinrich Böll Stiftung:** „Bodenschutzklausel“, Kommunalwiki. 2015
<http://kommunalwiki.boell.de/w/index.php?title=Bodenschutzklausel&printable=yes> (Stand vom 10.03.2018, 13:49 Uhr)

- Hendler**, Reinhard: 1. Teil Raumordnung und Landesplanung. § 1 Grundlagen In: Koch, Hans-Joachim; Hendler, Reinhardt (Hrsg.): Baurecht, Raumordnungs- und Landesplanungsrecht. Hand- und Studienbuch. 6., aktualisiert und erweiterte Auflage. Stuttgart: Richard Boorberg Verlag, 2015
- JuraMagazin** – Lexikon. Stichwort: Baulücken, 2018.
<http://www.juramagazin.de/bauluecken.html> (Stand vom 24.02.2018, 23:13 Uhr)
- Kälberer**, Achim; Klever, Sarah Fee; Lepke, Thomas: Die Zukunft liegt auf Brachflächen – Reaktivierung urbaner Flächenreserven – Nutzungspotentiale und Praxisempfehlungen. Dessau: Umweltbundesamt, 2005:
<https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3050.pdf> (Stand vom 14.02.2018, 11:10 Uhr)
- Kinder**, Ulrich: Nachhaltiges Flächenmanagement – Flächensparen, aber wie? In: Scholich, Dietmar; Neubert, Lena (Hrsg.): Nachhaltiges Flächenmanagement. Flächensparen, aber wie? Frankfurt am Main: Peter Lang GmbH, 2013
- Kirchmeier**, Johannes: § 13 a BauGB. In: Ferner, Hilmar; Kröninger, Holger; Aschke, Manfred (Hrsg.): Baugesetzbuch mit Baunutzungsverordnung – Handkommentar. 3. Auflage. Baden-Baden: Nomos Verlagsgesellschaft, 2013
- König**, Peggy: Flächeninanspruchnahme für Siedlungen und Verkehr reduzieren. Umweltbundesamt, 2017
<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaecheninanspruchnahme-fuer-siedlungen-verkehr> (Stand vom 17.03.2018, 12:45 Uhr)
zitiert: König, Reduzierung Flächeninanspruchnahme.
- König**, Peggy: Flächenrecycling und Innenentwicklung. Umweltbundesamt, 2017
<https://www.umweltbundesamt.de/themen/boden-landwirtschaft/flaechensparen-boeden-landschaften-erhalten/flaechenrecycling-innenentwicklung#textpart-1> (Stand vom 01.02.2018, 15:58 Uhr)
zitiert: König, Flächenrecycling.
- Krause**, Ulrich: Brachflächen in Dresden – Aktualisierung und methodische Optimierung der Brachen-Datenbank - Interner Bericht. Landeshauptstadt Dresden, 2008 (Anhang 1)
- Krautzberger**, Michael: Teil B/Einleitung. In: Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael: Kommentar zum BauGB (Loseblatt), 126. Auflage: Verlag C.H.Beck, 2017
zitiert: Krautzberger, Teil B/Einleitung.
- Krautzberger**, Michael: § 13 a BauGB. In: Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael: Kommentar zum BauGB (Loseblatt), 126. Auflage: Verlag C.H.Beck, 2017
zitiert: Krautzberger, § 13 a BauGB.
- LABO**: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme - Bericht der Umweltministerkonferenz zur Vorlage an die Konferenz der Chefin und der Chefs der Staats- und Senatskanzleien mit dem Chef des Bundeskanzleramtes. Stand 30.03.2010, Magdeburg: 2010
https://www.labo-deutschland.de/documents/UMK-Bericht_98a.pdf (Stand: 24.02.2018, 17:23 Uhr)

- LHS Dresden:** Planungsleitbild Innenstadt 2008. Kurzfassung
https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa_leitb_DD_Leitbild_Kurzfassung_Internet.pdf (Stand vom 11.03.2018, 23:08 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, Planungsleitbild.
- LHS Dresden:** Themenstadtplan. 2018
[http://stadtplan2.dresden.de/\(S\(zc4gnrf1h1oxaiwgy1lmpa5\)\)/spdd.aspx](http://stadtplan2.dresden.de/(S(zc4gnrf1h1oxaiwgy1lmpa5))/spdd.aspx)
 (Stand: 22.03.2018, 13:15 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, Themenstadtplan.
- LHS Dresden:** Teil II Integriertes Stadtentwicklungskonzept – Kurzfassung.
https://www.dresden.de/media/pdf/stadtplanung/stadtplanung/spa_download_stadtentw_Stadtentwicklungsbericht_2002.pdf (Stand: 21.03.2018, 21:45 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, INSEK 2002.
- LHS Dresden:** Integriertes Stadtentwicklungskonzept - Zukunft Dresden 2025+. 2016
 (Stand: 18.03.2018, 21:23 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, INSEK 2016.
- LHS Dresden:** Rechtswirksamer FNP. 2018
http://www.dresden.de/de/stadtraum/planen/stadtentwicklung/stadtplanung/fnp/rechtswirksamer_fnp.php (Stand: 18.03.2018, 22:17 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, FNP.
- LHS Dresden:** Schätze des Stadtarchivs. Eingemeindungen.
https://www.dresden.de/media/pdf/stadtarchiv/Tafeln_29-33_Eingemeindungen.pdf (Stand vom 17.03.2018, 21:52 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, Eingemeindungen.
- LHS Dresden:** Dresdner Amtsblatt Nr. 9/2014 vom 27.02.2014.
<https://www.dresden.de/media/pdf/amtsblatt/2014/dresdner-amtsblatt-2014-09.pdf> (Stand vom 15.03.2018, 21:12 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, Amtsblatt.
- LHS Dresden:** Bebauungsplan Nr. 358, Dresden-Hellerau Nr. 12, Wohnbebauung Am Pfarrlehn, Satzung vom 12. Dezember 2013
<http://stadtplan.dresden.de/getimage/image.ashx?id=1680275&k=15A63D283FEBAB14AB0648DEC6605B78> (Stand: 22.03.2018, 12:10 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, B-Plan Nr. 358.
- LHS Dresden:** Bebauungsplan Nr. 3001, Dresden-Neustadt Nr. 39, Gehestraße, Satzung vom 10. Dezember 2015
<http://stadtplan.dresden.de/getimage/image.ashx?id=1872014&k=7B6C46A85D4E104E8561F6E0445FBBE9> (Stand: 22.03.2018, 13:05 Uhr)
zitiert: LHS Dresden, B-Plan Nr. 3001.
- Müller, Petra Lea:** Urbane Ressourcen. Köln: Verlagsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG, 2015
- Neudert, Andreas:** Baugemeinschaft Hellerau. Informationen zum Bauprojekt Am Pfarrlehn. 2018
<http://www.bghellerau.de/neuigkeiten/> (Stand vom 15.03.2018, 22:05 Uhr)
- Otparlik, René; Siemer, Bernd; Ferber, Uwe:** CircUse – Bezeichnungen und Definitionen für die Flächenerfassung. Hrg. vom Sächsischen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Freiberg, Dresden 2011
<https://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/download/boden/Brachflaechendefinitionen.pdf> (Stand vom 17.03.2018, 16:05 Uhr)

- RPV Oberes Elbtal/Osterzgebirge:** Regionalplan. 1. Gesamtfortschreibung 2009.
http://rpv-elbtalosterz.de/wp-content/uploads/Regionalplan_Teil1.pdf (Stand vom 11.03.2018, 22:09 Uhr)
- Runkel, Peter:** Einführung zum BauGB. In: Runkel, Peter; Heinrich, Roxana: Baugesetzbuch – Textausgabe. 14., aktualisierte und überarbeitete Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag GmbH, 2017
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Weyrauch, Bernhard; Zemke, Reinhold:** Städtebaurecht – Einführung und Handbuch. 5., überarbeitete und erweiterte Auflage Stuttgart: W. Kohlhammer GmbH, 2014
- Siedentop, Stefan; Krause-Junk, Katharina; Junesch, Richard; Fina, Stefan:** Nachhaltige Innenentwicklung durch beschleunigte Planung? – Analyse der Anwendung von § 13 a BauGB in baden-württembergischen Kommunen. Forschungsberichtsblatt. 2010
http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/98405/BWR28002_Forschungsberichtsblatt.pdf?command=downloadContent&filename=BWR28002_Forschungsberichtsblatt.pdf&FIS=203
zitiert: Siedentop et al., Forschungsberichtsblatt.
- Siedentop, Stefan; Krause-Junk, Katharina; Junesch, Richard; Fina, Stefan:** Nachhaltige Innenentwicklung durch beschleunigte Planung? – Analyse der Anwendung von § 13 a BauGB in baden-württembergischen Kommunen. Forschungsbericht. 2010 <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/98405/BWR28002-Siedentop.pdf?command=downloadContent&filename=BWR28002-Siedentop.pdf&FIS=203> (Stand vom 02.03.2018, 10:20 Uhr)
zitiert: Siedentop et al., Abschlussbericht
- SMI:** Landesentwicklungsplan Sachsen 2013
- SMUL:** Nachhaltigkeitsstrategie Freistaat Sachsen. 2013
https://www.smul.sachsen.de/smul/download/nachhaltigkeitsstrategie_smul.pdf (Stand vom 11.03.2018, 21:00 Uhr)
- Stadtplanungsamt Dresden:** Stadtentwicklungsplanung. Brachflächen und Baulücken in der Dresdner Stadtentwicklungsplanung, 2008 (unveröffentlicht) (Anhang 2)
- Stahl, Volker; Olschewski, Torsten; Wirth, Siegfried:** Revitalisierung und Entwicklung von Brachen. Ein multimedialer Leitfaden als Handlungshilfe für Eigentümer, Träger öffentlicher Belange und Investoren. In: STANDORT – Zeitschrift für Angewandte Geographie, 4/2003, Berlin, Heidelberg: Springer-Verlag GmbH, 2003
zitiert: Stahl/Olschewski/Wirth, Revitalisierung.
- Stahl, Volker; Olschewski, Torsten; Wirth, Siegfried:** Leitfaden für die Revitalisierung und Entwicklung von Industriebrachen. Forschungsbericht. Chemnitz: GUC-Verlag der Gesellschaft für Unternehmensrechnung und Controlling m.b.H., 2003
zitiert: Stahl/Olschewski/Wirth, Leitfaden.
- Tomerius, Stephan:** Flächenrecycling als Instrument nachhaltiger Stadtentwicklung – Strategien und Rechtsfragen in der kommunalen Praxis. In: Natur und Recht, Heft 1/2005, Berlin, Heidelberg: Springer Verlag, 2005

- UBA:** Siedlungs- und Verkehrsfläche. 2017
<https://www.umweltbundesamt.de/daten/flaeche-boden-land-oekosysteme/flaeche/siedlungs-verkehrsflaeche#textpart-1> (Stand: 18.03.2018, 01:10 Uhr)
- Wallraven-Lindl,** Marie-Luis; Strunz, Anton; Geiß, Monika: Das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB 2007. Difu-Arbeitshilfe. Berlin: Deutsches Institut für Urbanistik, 2007
- Wettemann-Wülk,** Julia: Nachhaltige Siedlungsentwicklung und Flächeninanspruchnahme. Würzburg: Würzburg University Press, 2015.
- Wiegandt,** Claus-Christian: Erfolgsbedingungen und Hemmnisse bei der Wiedernutzung von Gewerbebrachen – Erfahrungen aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau. In: Müller, Heidi; Schmitt, Gisela; Selle, Klaus (Hrsg.): Stadtentwicklung rückwärts! Aufgaben, Strategien, Projekte. Aachen, Dortmund, Hannover: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, 2003
- Wirth,** Axel; Schneeweiß, André: Öffentliches Baurecht praxisnah. 2., überarbeitete und aktualisierte Auflage Wiesbaden: Springer Vieweg/Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH, 2016

Rechtsprechungsverzeichnis

BVerfG, Urteil vom 16.06.1954 - 1 PBvV 2/52, BVerfGE 3, 407ff.

BVerwG, Urteil vom 04.11.2015 - 4 CN 9.14, BVerwGE 153, 174-183

BVerwG, Urteil vom 30.06.2015 - 4 C 5.14

BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 - IV C 31.66, BVerwGE 31, 22 (26)

BVerwG, Urteil vom 06.11.1968 - IV C 2.66, BVerwGE 31, 20, 21 f.

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12.01.2012 - 1 C 10546/11

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 24.02.2010 - 1 C 10852/09

VG Ansbach, Urteil vom 17.12.2008 - AN 9 K 08.01462

Rechtsquellenverzeichnis

BauGB - Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

BBodSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465)

Bekanntmachungssatzung - Satzung der Landeshauptstadt Dresden über die Form der öffentlichen Bekanntmachung und der ortsüblichen Bekanntgabe vom 16. Juli 1998, veröffentlicht im Dresdner Amtsblatt Nr. 32/98 vom 10.08.98, geändert in Nr. 15/99 vom 15.04.99, in Nr. 40/99 vom 07.10.99, in Nr. 16/00 vom 20.04.00, in Nr. 39/02 vom 26.09.02, in Nr. 29-30/07 vom 26.07.07 und in Nr. 16/15 vom 16.04.15

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

- Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt** (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 12. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- GG - Grundgesetz** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.05.1949 (BGBl. III Gliederungsnummer 100-1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Juli 2017 (BGBl. S. 2347)
- InnenentwErIG - Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (Innenentwicklungserleichterungsgesetz)** (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 27. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- InnenentwStG - Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (Innenentwicklungsstärkungsgesetz)** (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 20. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- KomBekVO - Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Form der kommunalen Bekanntmachungen (Kommunalbekanntmachungsverordnung)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 17. Dezember 2015 (SächsGVBl. S. 693)
- LEP 2013 - Verordnung der Sächsischen Staatsregierung über den Landesentwicklungsplan Sachsen (Landesentwicklungsplan 2013)** (i. d. F. der Bekanntmachung) vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)
- Regionalplan RPV Oberes Elbtal/Ostergebirge – 1. Gesamtfortschreibung 2009** i. d. F. der Bekanntmachung vom 19. 11.2009 (Sächsisches Amtsblatt Nr. 47/2009)
- ROG - Raumordnungsgesetz** i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- SächsGemO - Sächsische Gemeindeordnung** i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014 (SächsGVBl. S. 146), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Dezember 2017 (SächsGVBl. S. 626)
- SächsLPIG - Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen (Landesplanungsgesetz)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 11. Juni 2010 (SächsGVBl. S. 174), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 4 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (SächsGVBl. S. 652)
- UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I. S. 3370)

Eidesstattliche Versicherung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Bachelor-Arbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Bachelor-Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt worden ist.

Die gedruckte und digitalisierte Version der Bachelor-Arbeit sind identisch.

Meißen, 26.03.2018