

## Bauflächen und Baugebiete

Eine wesentliche Grundlage für die Zukunftsfähigkeit Sachsens ist eine ausgewogene Raum- und Siedlungsstruktur. Die demographische Entwicklung, insbesondere in den gering verdichteten Räumen, und die angestrebte Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme erfordern eine konsequente Steuerung der Siedlungsentwicklung.

Sowohl im LEP 2013 als auch im Rahmen der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2013 wurde klargestellt, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (Z 2.2.1.4). Mit dieser Priorisierung der Innenentwicklung soll eine Siedlungsexpansion vermieden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten erhöht werden. Neue Baugebiete im Außenbereich sollen nur noch dann entstehen, wenn der Bedarf nachweislich nicht durch Innenentwicklungspotenziale, wie Baulücken und brachliegende Flächen, gedeckt werden kann.

Die Auswertung der im Raumordnungskataster erfassten Bebauungspläne und Satzungen ergibt für den Berichtszeitraum eine überplante Fläche von ca. 11.900 ha, darunter ca. 2.350 ha Grünflächen. Der mit ca. 63 % nach wie vor hohe Anteil von Planungen im Außenbereich bekräftigt den Handlungsdruck, der Neuanspruchnahme von Flächen im Außenbereich entgegenzuwirken. Allerdings zeigt sich bei den verschiedenen Baunutzungen ein etwas differenzierteres Bild. Während bei Wohn (W)- und Mischgebieten (M) der Anteil der im Außenbereich liegenden Flächen vergleichsweise gering ausfiel (W: 27,5 %; M: 22,3 %), wurden Gewerbe (G)- und Sondergebiete (SO) vorrangig im Außenbereich geplant (G: 63,2 %; SO: 84,3 %). Eine Ausnahme unter den Sondergebieten stellen Planungen für Handelsflächen dar, die nur zu ca. 4 % im Außenbereich liegen. Auch hier hat im Berichtszeitraum der Ansiedlungsdruck wieder zugenommen.

Der Bedarf an Siedlungsflächen bzw. Bauflächen ist im Wesentlichen durch die Bevölke-

## Landesentwicklungsplan

### 2013

**Ziel 2.2.1.4** ► Festsetzung neuer Baugebiete außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist nur in Ausnahmefällen zulässig

**Ziel 2.2.1.6** ► Eine Siedlungsentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinaus geht, ist nur in den Zentralen Orten und in den Gemeinden mit besonderer Gemeindefunktion zulässig

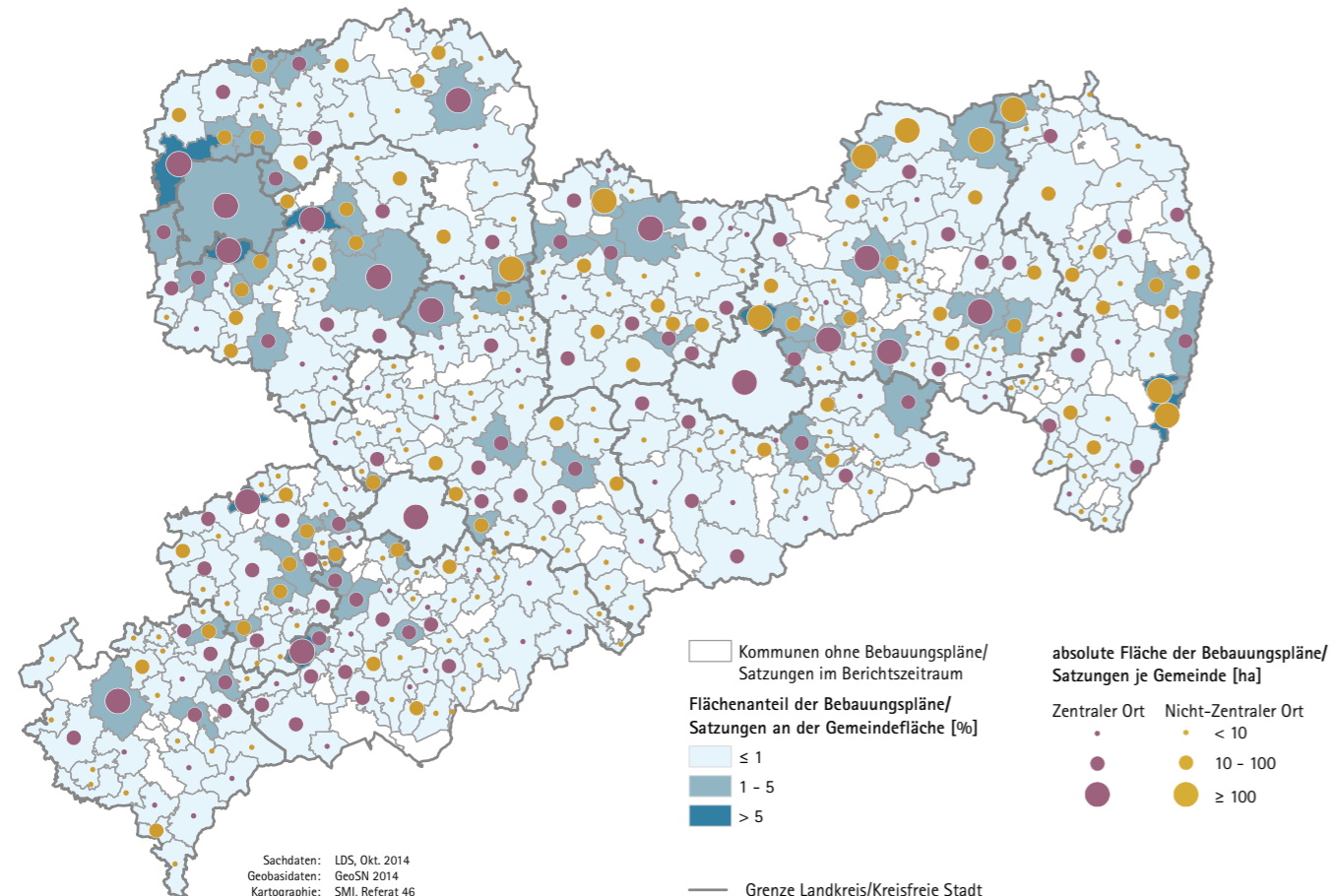
**Ziel 2.2.1.10** ► Konzentration der Siedlungsentwicklung auf Verknüpfungspunkte des ÖPNV

**Ziel 2.2.1.11** ► Festlegung der Siedlungsbeschränkungsbereiche für die Verkehrsflughäfen in den Regionalplänen

**Ziel 2.2.1.12** ► zulässige Neubebauung innerhalb des Siedlungsbeschränkungsbereiches gemäß BauNVO für gewerbliche Fläche (Flächennutzungsplan) und Industrie- und Gewerbegebiete (Bebauungsplan)

**Grundsatz 2.3.3.11** ► Konzentration großflächiger Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sowie Flächen für Großveranstaltungen abseits ökologisch wertvoller Gebiete; Abstimmung hinsichtlich ÖPNV Erreichbarkeit

Karte 3.15: Bebauungspläne und Satzungen von 2010–2014



rungsentwicklung, die Zahl, Größe und Zusammensetzung der Haushalte, die Ansprüche an Größe und Qualität des Wohnraumes sowie durch den gewerblichen Flächenbedarf einschließlich der erforderlichen Infrastruktur bedingt. Im Berichtszeitraum sind hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung insbesondere die Oberzentren Dresden und Leipzig gewachsen, während die ländlichen Räume, vor allem peripher gelegene ländliche Räume von Abwanderung, Geburtendefizit und Alterung gekennzeichnet sind. Die durchschnittliche Haushaltsgröße verringert sich weiter (Tendenz zu Ein- und Zwei-Personen-Haushalten) und die durchschnittliche Wohnraumfläche pro Kopf steigt immer noch an (2010: 39,3 m<sup>2</sup>/Einwohner; 2014: 43,2 m<sup>2</sup>/Einwohner).

Eine bauliche Entwicklung über den Eigenbedarf hinaus wird landesplanerisch an das Zentrale-Orte-System geknüpft, um sicherzustellen, dass diese als Ankerpunkte der räumlichen Entwicklung gestärkt werden (Z 2.2.1.6). Im Berichtszeitraum entfielen ca. zwei Drittel der überplanten Flächen auf Zentrale Orte (Oberzentren, Mittelzentren, Grundzentren).

In den Kreisfreien Städten Chemnitz, Dresden und Leipzig wurden von 2010–2014 insgesamt 1.646 ha, davon 662 ha im Außenbereich, überplant. In den Landkreisen summieren sich diese Ausweisungen auf insgesamt 10.261 ha, davon 7.201 ha im Außenbereich. Damit wurden trotz stagnierender bzw. rückläufiger Bevölkerungszahlen 86 % aller neuen Bauflächen in den Landkreisen geplant. Werden nur die Planungen im Außenbereich zu Grunde gelegt, entfallen sogar knapp 92 % auf die Landkreise. Der Bevölkerungsanteil der Landkreise liegt zum Vergleich nur bei 68 %. Die Karte 3.15 zeigt, dass diese Bauflächenausweisungen auch nicht auf die vom Bevölkerungswachstum profitierenden Gemeinden im Umland der Oberzentren beschränkt bleiben. Im Berichtszeitraum hat sich damit die Flächennutzungseffizienz, bezogen auf das Verhältnis von SuV zur Einwohnerzahl, in den Landkreisen insgesamt weiter verschlechtert. Aufgrund des Zusammenhangs von Siedlungswachstum und Infrastrukturfolgekosten droht tendenziell eine stärkere Belastung für die Kommunen in den Landkreisen durch Folgekosten von Bauflächen und darüber hinaus durch eine geringere Auslastung im Bestand mit zusätzlichen Leerständen. Hier gilt es, das Augenmerk der Kommunen noch stärker auf die Folgekosten von Baugebieten zu lenken. Im Rahmen eines Forschungsprojektes wurde dazu ein Folgekostenschätzer entwickelt, welcher auf der Website des LfULG zur kostenlosen Nutzung bereitsteht. ■ SMI

### ► Siedlungsbeschränkungsbereich

Auf der Basis der in den vergangenen Jahren durchgeführten Planfeststellungsverfahren für die Verkehrsflughäfen Dresden und Leipzig-Halle wurden die Berechnungen zur Ausweisung neuer Siedlungsbeschränkungsbereiche vorbereitet. Die Vorgabe des LEP 2013 (Z 2.2.1.11) lehnt sich dabei an die Regelung für neue und wesentlich baulich erweiterte Flughäfen des im Jahre 2007 novellierten Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm sowie die Hinweise zur Ermittlung von Planungszonen zur Siedlungsentwicklung an Flugplätzen im Geltungsbereich dieses Gesetzes (Flughafen-Fluglärm-Hinweise) der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz vom 24.08.2011. Statt einer inneren und einer äußeren Fluglärmkontur (Kontur A und B) wie bisher, ist laut Ziel 2.2.1.11 nur noch ein Siedlungsbeschränkungsbereich in den Regionalplänen festzulegen. Dieser Kontur ist mindestens die Umhüllende der Fluglärmkonturen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 55 dB(A) für den Tag und 50 dB(A) für die Nacht zu Grunde zu legen (vgl. Karte 3.16). Durch die Regionalplanung dürfen unter strengen Voraussetzungen Ausnahmen von der Siedlungsbeschränkung zugelassen werden (Z 2.2.1.12).

Ende 2014 ist die Neuberechnung für den Flughafen Dresden abgeschlossen worden. Der neue Siedlungsbeschränkungsbereich für den Flughafen Leipzig-Halle ist zum Ende des Berichtszeitraumes des LEB 2015 in Vorbereitung. Bei den am stärksten frequentierten Verkehrslandeplätzen Bautzen, Kamenz und Riesa-Göhlis gibt es aufgrund der geringen Anzahl von Betroffenen keine Notwendigkeit für die Ausweisung von Siedlungsbeschränkungsbereichen.

Siedlungsbeschränkungsbereiche dienen dazu, etwaige Bebauungen mit überwiegender Wohnnutzung bzw. Krankenhäuser, Altenheime, Erholungsheime oder ähnlich schutzbedürftige Einrichtungen nach § 5 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) in zu geringer Entfernung von Flughäfen zum Schutz der sich dort aufhaltenden bzw. wohnenden Personen grundsätzlich zu vermeiden. ■ SMUL

Karte 3.16: Lärmschutzbereiche internationaler Flughäfen

