

Ihr Ansprechpartner
Matthias Otto

Durchwahl
Telefon +49 351 825-3414
Telefax +49 351 825-9301

matthias.otto@
lds.sachsen.de*

Geschäftszeichen
(bitte bei Antwort angeben)
34-2417/810/6

Dresden,
10. Januar 2025

Zielabweichungsverfahren

nach § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 16 SächsLPIG

**Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens für die Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 82 "Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf
West, Teilfläche Radeberg"**

Antragsteller

Große Kreisstadt Radeberg
Markt 17 - 19
01454 Radeberg

Planungsbüro

Planungsbüro Schubert GmbH & Co. KG
Rumpeltstraße 1
01454 Radeberg

Postanschrift:
Landesdirektion Sachsen
09105 Chemnitz

Besucheranschrift:
Landesdirektion Sachsen
Stauffenbergallee 2
01099 Dresden

www.lds.sachsen.de

Bankverbindung:
IBAN
DE82 8505 0300 3153 0113 70
BIC OSDD DE 81
Ostsächsische Sparkasse
Dresden

Verkehrsverbindung:
Straßenbahnlinie 11
(Waldschlösschen)
Buslinie 64 (Landesdirektion)

Für Besucher mit Behinderungen
befinden sich gekennzeichnete
Parkplätze vor dem Gebäude.

*Bitte nutzen Sie für elektronisch
signierte und verschlüsselte
Dokumente ausschließlich die E-
Mail-Adresse post@lds.sachsen.de

Inhalt

I.	ENTSCHEIDUNG	3
II.	BEGRÜNDUNG.....	4
1	Prüfgrundlagen	4
1.1	Gesetze/Verordnungen.....	4
1.2	Ergänzende Materialien	4
2	Anlass/Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens	5
3	Beteiligung am Zielabweichungsverfahren.....	6
4	Zulässigkeit der Zielabweichung	11
4.1	Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung.....	11
4.2	Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten ...	12
4.3	Grundzüge der Planung	13
4.4	Intendiertes Ermessen	13
5	Begründung der Maßgabe.....	14
6	Zur Kostenentscheidung.....	14
III.	Rechtsbehelfsbelehrung	15

Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
LEP 2013	Landesentwicklungsplan 2013
ROG	Raumordnungsgesetz
SächsLPiG	Sächsisches Landesplanungsgesetz
TÖB	Träger öffentlicher Belange
VRG	Vorranggebiet
ZAV	Zielabweichungsverfahren

I. ENTSCHEIDUNG

Die Landesdirektion Sachsen erlässt folgenden

Bescheid:

1. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf West, Teilfläche Radeberg“ wird die Abweichung vom Ziel der Raumordnung Vorranggebiet Landwirtschaft des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, 2. Gesamtfortschreibung, mit folgender Maßgabe zugelassen:

Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

2. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren festgesetzt

II. BEGRÜNDUNG

1 Prüfgrundlagen

1.1 Gesetze/Verordnungen

Raumordnungsgesetz

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.

Gesetz zur Raumordnung und Landesplanung des Freistaates Sachsen

Landesplanungsgesetz vom 11. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 706), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juni 2024 (SächsGVBl. S. 522) geändert worden ist

Landesentwicklungsplan Sachsen 2013 (LEP)

Landesentwicklungsplan 2013 vom 14. August 2013 (SächsGVBl. S. 582)

Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien

Zweite Gesamtfortschreibung des Regionalplans für die Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien, wirksam seit 26. Oktober 2023 mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtlichen Anzeiger des Sächsischen Amtsblattes Nr. 43/2023

1.2 Ergänzende Materialien

Vorgelegt wurde der Antrag der Großen Kreisstadt Radeberg vom 23.07.2024 sowie ergänzende Erläuterungen zum Bedarf und Standortalternativen vom 06.08.2024 (E-Mail vom 07.08.2024).

2 Anlass/Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens

Die Große Kreisstadt Radeberg hat mit Schreiben vom 16. Mai 2024 (E-Mail vom 17. Mai 2024) bei der Raumordnungsbehörde einen Antrag auf Abweichung von Zielen der Raumordnung für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf West, Teilfläche Radeberg“ gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m § 16 SächsLPlG eingereicht. Ergänzende Unterlagen wurden am 23. Juli 2024 sowie am 7. August 2024 nachgereicht. Auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche am östlichen Rand des Gemarkungsgebietes ist die Entwicklung eines gemeinsamen Gewerbegebietes der Großen Kreisstadt Radeberg und der Gemeinde Arnsdorf für die Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe geplant. Die Große Kreisstadt Radeberg möchte mit diesem Gewerbegebiet geeignete Flächen zur Ansiedlung gewerblicher Großvorhaben mit hohem Flächenbedarf bereitstellen. Hintergrund der Initiative sind fehlende gewerbliche Flächenalternativen in den kooperierenden Kommunen, zahlreiche Flächenanfragen sowie die Erwartung, dass mit der aktuellen Entwicklung des Halbleiterstandortes im Dresdner Norden die Flächennachfrage zunehmen wird.

Der sich in Aufstellung befindende Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf West, Teilfläche Radeberg“ verursacht einen Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien durch die vollständige Überplanung eines Vorranggebietes Landwirtschaft in einer Größenordnung von ca. 34 ha und widerspricht daher der Norm nach § 1 Abs. 4 BauGB, wonach Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind. Gemäß Z 4.2.1.1 des LEP 2013 sind in den Regionalplänen mindestens 35 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzflächen als Vorranggebiete Landwirtschaft festzulegen. Der Regionale Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien hat im Rahmen der 2. Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 85.760 ha (42,46 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche) als VRG Landwirtschaft festgesetzt und somit den Handlungsauftrag deutlich erfüllt. Alternative Standorte zur Vermeidung dieses Zielkonfliktes sieht die Stadtverwaltung Radeberg nicht, weswegen der Weg einer Zielabweichung beschritten werden soll.

Die formellen Voraussetzungen für das Zielabweichungsverfahren (ZAV) sind erfüllt. Sie werden von § 6 Abs. 2 Satz 2 ROG bestimmt, wonach es lediglich auf die Bestimmung des Antragsberechtigten ankommt¹. Antragsberechtigt ist die Große Kreisstadt Radeberg als öffentliche Stelle (rechtsfähige Gebietskörperschaft des öffentlichen Rechts gemäß § 1 Abs. 3 SächsGemO), die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit zu beachten hat.

¹ vgl. Goppel in: Spannowsky, Runkel, Goppel: Raumordnungsgesetz (Kommentar), 2. Aufl. 2018, § 6 Rn. 38

3 Beteiligung am Zielabweichungsverfahren

Eine Abweichung von Zielen der Raumordnung bedarf der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren). Vor der Zulassung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Gemäß § 16 Satz 2 SächsLPlIG wurden die folgenden Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom 09.08.2024 bis 16.09.2024 am Verfahren beteiligt.

TÖB	Stellungnahme
Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen	12.09.2024
BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Landesverband Sachsen e. V.	10.09.2024
Domowina	ohne
Grüne Liga	ohne
Landesamt für Archäologie	ohne
Landesamt für Denkmalschutz	13.09.2024
Landesamt für Geobasisinformation Sachsen	16.09.2024
Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie	16.09.2024
Landkreis Bautzen	30.09.2024 (nach Fristverlängerung)
NABU – Landesverband Sachsen e. V.	16.09.2024
Bürgerinitiativen pro Natur e. V.	ohne
Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien	06.09.2024
Gemeindeverwaltung Arnsdorf	ohne
Stadtverwaltung Radeberg	16.09.2024

Soweit in den eingegangenen Stellungnahmen auf für das ZAV relevante raumordnungsrelevante Belange abgestellt worden ist, werden die Stellungnahmen nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Abteilung Umweltschutz der Landesdirektion Sachsen

Keine Betroffenheit der eigenen Belange.

BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland – Landesverband Sachsen e. V.

Dem Vorhaben wird unter Hinweisen zugestimmt.

Landesamt für Denkmalschutz

Es erfolgt seitens des Landesamtes keine Positionierung zum ZAV. In der Antwort verweist das Landesamt auf die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 82 Radeberg Ost / Arnsdorf West vom 08.03.2024 (Hinweis auf archäologische Relevanz und Forderung der Aufnahme von spezifischen Festsetzungen in den Bebauungsplan).

Landesamt für Geobasisinformation Sachsen

Keine Betroffenheit der eigenen Belange.

Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG)

Aus Sicht des LfULG stehen der Planung Bedenken seitens des Fachbelangs Agrarstruktur/Landwirtschaft entgegen. Das Zielabweichungsverfahren betrifft ein Vorranggebiet Landwirtschaft. Durch das Gewerbegebiet sollen insgesamt 40 ha landwirtschaftlicher Fläche in Anspruch genommen werden. Die überplante Fläche wird damit dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Damit sind die Belange der Landwirtschaft und Agrarstruktur berührt. Die natürliche Bodenfruchtbarkeit dieser beplanten Flächen ist überwiegend sehr hoch und weist Ackerzahlen zwischen 52 und 76 auf. Damit handelt es sich auch innerhalb des Vorranggebietes Landwirtschaft um besonders hochwertige landwirtschaftliche Flächen.

Die Inanspruchnahme dieser Flächen widerspricht aus Sicht des LfULG den Bestimmungen des Zieles Z 4.2.1.1 des LEP 2013 und der Land- und Fischereiwirtschaft, des Regionalplans Oberlausitz-Niederschlesien, die dem Schutz landwirtschaftlicher Flächen vor der Inanspruchnahme für andere Nutzungen dienen.

Aus Sicht des LfULG geht das Argument des Antrages auf Zielabweichung (Seite 19) fehl, dass im Regionalplan mit der Ausweisung von 42,5 % der landwirtschaftlichen Flächen als Vorranggebiet Landwirtschaft das Ziel 4.2.1.1 des LEP 2013 erfüllt ist und durch die Inanspruchnahme von 34 ha auf dem Gebiet der Stadt Radeberg auch nicht gefährdet wird.

Es ist richtig, dass weiterhin mindestens 35 % der landwirtschaftlichen Flächen als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen sind (Ziel 4.2.1.1 LEP 2013). Diese Ausweisung ist jedoch kein Selbstzweck. Im Vordergrund der Betrachtung steht das Ziel dieser Festlegung, nämlich die Erhaltung und der Schutz der darunterfallenden, besonders hochwertigen Flächen für die weitere landwirtschaftliche Nutzung. Dieser beabsichtigte Schutz wurde im Regionalplan nach Prüfung und Abwägung explizit durch die Festlegung von Vorranggebieten Landwirtschaft für die Flächen umgesetzt. Die hier überplanten Flächen gehören als besonders hochwertige Flächen dazu und sollten der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

Landkreis Bautzen

Das Sachgebiet ländliche Entwicklung des Kreisentwicklungsamtes verweist auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanes Nr. 82 „Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf West, Teilfläche Radeberg“, wonach agrarstrukturelle Belange auch bei dem o. g. Vorhaben betroffen sind, da ca. 34 ha nicht mehr als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen werden mit dem Ziel, diese landwirtschaftliche Nutzfläche für die Entwicklung des Gewerbegebietes zu beanspruchen.

Es handelt sich dabei um hochwertige Acker- und Grünlandflächen mit hoher Bodengüte. Die Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet und sind überwiegend langfristig verpachtet. Es sind gemäß BauGB die Belange der Land- und Forstwirtschaft mit den Belangen der Wirtschaft (siehe § 1 Absatz 6 Punkt 8.a und 8.b BauGB) gegeneinander und untereinander gerecht gemäß § 1 Absatz 7 BauGB abzuwägen.

In der Annahme, dass diese Abwägung durchgeführt wurde und den jetzigen Flächeneigentümern bzw. Pächtern, wie in der Begründung dargestellt, perspektivisch ca. 100 ha als Tauschfläche zur Verfügung gestellt werden, wird auf die Äußerung von Bedenken verzichtet.

Der Begründung des Antragsstellers wird seitens der strategischen Entwicklung gefolgt. Die Ansiedlung von Gewerbe im Zusammenhang mit der ESMC-Ansiedlung in der Landeshauptstadt bietet für die umliegenden Städte und Gemeinden, aber auch für den Landkreis, gute Chancen zur Entwicklung.

Die untere Naturschutzbehörde bewertet wie folgt:

Das Gebiet des B-Planes, für welches das Zielabweichungsverfahren durchgeführt wird, liegt in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet 143 „Rödertal oberhalb Medingen“. Eine Beeinträchtigung eines Gewerbegebietes auf das FFH-Gebiet ist nicht auszuschließen und - je nach Art des geplanten Gewerbes - ggf. sogar als wahrscheinlich zu erachten.

Durch die untere Abfall- und Bodenschutzbehörde des Abfallamtes im Landratsamt Bautzen ergeht folgende Stellungnahme:

Durch die beabsichtigte Errichtung eines großflächigen Gewerbegebietes im Bereich der Zielabweichungsfläche werden bislang unversiegelte Flächen in Anspruch genommen, die durch die künftige Überbauung eine nahezu vollständige Versiegelung erfahren und auf denen demzufolge ein vollständiger Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im Sinne von § 2 Abs. 2 BBodSchG zu verzeichnen sein wird.

Den Angaben des Landesamtes für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie (LfULG) folgend, ist bei dem betroffenen Boden von einer sehr hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit und einem sehr hohen Wasserspeichervermögen auszugehen. Der Boden verfügt zudem über ein gutes Filter- und Puffervermögen und zählt damit zu den wertvolleren in der Region.

NABU – Landesverband Sachsen e. V.

Die Teilfläche befindet sich auf einem Vorranggebiet Landwirtschaft. Unter Kapitel 4.1 „Abweichung zur Flächenausweisung im Regionalplan“, werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die landwirtschaftliche Flächenbilanz der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien auf-

gezeigt und im Zusammenhang mit der Gesamtfläche in der Planungsregion als marginal dargestellt. Dabei wird die Bodenqualität nicht berücksichtigt. Dieselbe ist zwingend zu betrachten, da sich Vorranggebiete für Landwirtschaft in erheblichem Maße an der Bodenqualität orientieren und verhindert werden muss, dass Flächen mit hoher Ackerzahl versiegelt werden um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten.

Die Flächenversiegelung in Sachsen liegt weiterhin über dem geplanten Flächensparziel von 2 % pro Tag. Dieses Ziel wurde bereits 2013 von der sächsischen Regierung im Landesentwicklungsplan beschlossen und ist maßgeblich für die Raumordnung. Die Abweichung ist aus Sicht des NABU unter raumordnerischen Gesichtspunkten nicht vertretbar.

Gemäß Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien sollen ausreichend große, zusammenhängende Wirtschaftsflächen erhalten werden. Der Abbildung 2 (S. 4) der Begründung zur Zielabweichung ist zu entnehmen, dass eine Fläche entlang der gesamten Breite, nördlich an das beplante Gebiet angrenzend, ebenfalls als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist, jedoch vom Vorhaben abgeschnitten werden würde. Dies steht den Zielen des Regionalplanes entgegen.

In der Begründung werden keine konkreten Angaben über Anfragen bzgl. bereitstehender Flächen und deren Anforderungen angezeigt, sondern nur darauf verwiesen, dass es solche Anfragen gäbe, die zwischen 280 m² und 70.000 m² veranschlagen würden. Die vorgelegte Planung ist jedoch weit von einer solchen Flächengröße entfernt und würde die Zersiedelung um die Stadt Radeberg vorantreiben, da sich das Gebiet im Außenbereich befindet und außerhalb der zusammenhängenden Bebauung liegt.

Neben diesem Zielabweichungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 82, plant die Stadt Radeberg im Süden der Gemeinde mit dem Bebauungsplan Nr. 83 "Gewerbegebiet Radeberg Süd / Arnsdorf westlich der S177, Teilfläche Radeberg", ein weiteres größeres Gewerbegebiet als Potentialfläche. Die kumulierende Wirkung auf die Ziele der Raumordnung werden weder im Zusammenhang mit dieser Planung noch mit dem Flächenteil des Bebauungsplans Nr. 82 auf dem Verwaltungsgebiet der Gemeinde Arnsdorf besprochen. Insbesondere, da das Gebiet jedoch als Potentialfläche entwickelt werden soll, ist die Betrachtung der umliegenden Planungen notwendig.

Die im Unterkapitel „Externer Bedarf“ beschriebenen Investitionen beziehen sich auf einen anderen, bereits bestehenden Standort und nicht auf Investitionen in neue Gewerbeflächen. Die These, auch in Zukunft sei mit einer anhaltend hohen Nachfrage zu rechnen, ist nicht haltbar und wird dementsprechend im Text auch nicht begründet. Allgemein werden die Nachteile und Risiken des Vorhabens in keiner Form besprochen. Diese sind jedoch maßgeblich für die Abwägung, da die Verhinderung der Zunahme von Flächenneuinanspruchnahme Teil des Landesentwicklungsplans 2013 für Sachsen ist.

Der NABU Sachsen lehnt daher das Vorhaben ab.

Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien

Gemäß Ziel 4.2.1.1 des Landesentwicklungsplanes 2013 sind mindestens 35 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche der Region im Regionalplan als Vorranggebiet Landwirtschaft zu sichern. Für eine Festlegung als Vorranggebiet Landwirtschaft kommen vor allem Gebiete mit einer hohen Ertragsfähigkeit der Böden in Betracht. Aufgrund der hohen Bodengüte auf den

östlich an die Stadt Radeberg angrenzenden Acker- bzw. Grünlandflächen mit durchschnittlichen Bodenwertzahlen von deutlich mehr als 50 sind diese Flächen im Regionalplan als Vorranggebiete Landwirtschaft festgelegt. Das geplante Gewerbegebiet liegt vollständig innerhalb eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft und widerspricht daher der regionalplanerisch vorgesehenen Raumnutzung.

Für das Mittelzentrum Radeberg sind neue Industrie- und Gewerbeflächen über die Eigenentwicklung hinausgehend grundsätzlich möglich. Mittelzentren sind als regionale Wirtschaftszentren zu sichern und zu stärken.

Ferner kann der durch die Antragstellerin vorgelegten umfassenden Standortalternativenprüfung aus regionalplanerischer Sicht gefolgt werden.

In Anbetracht der vorangegangenen Erläuterungen bzgl. zentralörtliche Funktion der Stadt Radeberg, geprüfte Standortalternativen und Nichtgefährdung des landesplanerischen Handlungsauftrages aus Ziel 4.2.1.1 LEP 2013 kann aus Sicht des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien davon ausgegangen werden, dass im vorliegenden konkreten Einzelfall die beantragte Zielabweichung aus raumordnerischer Sicht vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Stadtverwaltung Radeberg

Im Rahmen der Anhörung erfolgt eine erneute Hervorhebung der angestrebten Entwicklung für Radeberg und die angrenzende Region. Insbesondere wird auf den Bedarf aufgrund von bei der Stadt eingehenden Anfragen für größere Ansiedlungen sowie die fehlenden Flächenalternativen abgestellt. Ebenso wird die Entwicklung des Halbleiterstandortes im Dresdner Norden angeführt. Darüber hinaus wird die gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz hervorgehoben, so dass sich die angespannte innerstädtische Verkehrssituation nicht zusätzlich verschärft.

4 Zulässigkeit der Zielabweichung

4.1 Konflikt mit den Erfordernissen der Raumordnung

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Nach § 6 Abs. 2 ROG kann von den Zielen der Raumordnung abgewichen werden, wenn eine Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Antragsberechtigt sind die öffentlichen Stellen und die Personen des Privatrechts, die das Ziel, von dem eine Abweichung zugelassen werden soll, nach § 4 ROG zu beachten haben. Die Große Kreisstadt Radeberg hat die Ziele der Raumordnung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und bei der Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung kann die Kommune nicht erreichen, wenn die Bauleitpläne in Konflikt mit Zielen der Raumordnung stehen. Dies ist der Fall, weshalb die Große Kreisstadt Radeberg die Zulassung einer Abweichung von Zielen der Raumordnung beantragt hat. Nach § 16 SächsLPlIG bedarf die Abweichung von Zielen der Raumordnung nach § 6 Abs. 2 ROG der Zulassung durch die Raumordnungsbehörde in einem besonderen Verfahren (Zielabweichungsverfahren). Vor der Zulassung ist den in ihrem Aufgabenbereich berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Landesdirektion Sachsen ist als Raumordnungsbehörde nach § 16 i. V. m. § 19 Abs. 2 und 3 SächsLPlIG für die Zulassung der beantragten Zielabweichung zuständig.

Die Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Landes- oder Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Vorranggebiete (VRG) sind nach § 7 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ROG Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. VRG sind Ziele der Raumordnung.

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Radeberg Ost / Arnsdorf West, Teilfläche Radeberg“ vorgesehene bauliche Nutzung ist mit dem folgenden im Regionalplan Oberlausitz-Niederschlesien festgesetzten Ziel nicht vereinbar:

- VRG Landwirtschaft

Vorranggebiet Landwirtschaft

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Oberlausitz-Niederschlesien liegt der 34 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes im VRG Landwirtschaft. VRG sind zeichnerisch festgelegte Ziele der Raumordnung. In der Begründung zu Kapitel 6.1 des Regionalplanes der Planungsregion Oberlausitz-Niederschlesien wird unter Bezugnahme auf die Begründung des Ziels 4.2.1.1 des LEP 2013 erläutert, dass der Nutzung der Böden für die Landwirtschaft innerhalb der VRG Landwirtschaft keine anderweitige Nutzung entgegenstehen darf. Weil mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung geschaffen werden sollen, besteht ein Konflikt hinsichtlich der Inanspruchnahme des VRG Landwirtschaft.

4.2 Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten

Für die Beurteilung der Vertretbarkeit einer Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten kommt es auf die Frage der Planbarkeit unter raumordnerischen Rahmenbedingungen an. Die Abweichung nach § 6 Abs. 2 ROG ist raumordnerisch vertretbar, wenn das Vorhaben im Hinblick auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung beschritten worden wäre. Im Rahmen der Prüfung der Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten kommt es daher darauf an, ob das Vorhaben selbst Inhalt des Raumordnungsplanes sein könnte, von dessen Zielfestlegungen im Einzelnen abgewichen werden soll.

Es ist darauf abzustellen, ob der Plangeber bei der Aufstellung des Planes vernünftigerweise so geplant hätte, wenn er den Abweichungsgrund bereits gekannt hätte. Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit ist damit das Abwägungsverfahren bei der Aufstellung des Regionalplans nach den Maßstäben des § 7 Abs. 2 ROG und damit auch die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung einschließlich der bundesrechtlichen Grundsätze in § 2 ROG.

Die Große Kreisstadt Radeberg ist nach Ziel 1.3.7 des LEP 2013 als Mittelzentrum festgelegt, so dass eine über die Eigenentwicklung hinausgehende Planung neuer Industrie- und Gewerbeflächen grundsätzlich möglich ist. Mittelzentren wie Radeberg sind gemäß Landesplanung als „regionale Wirtschaftszentren [...], zu sichern und zu stärken“.

Das Vorhaben entspricht dem Grundsatz 2.3.1.1 des LEP 2013. Demnach sollen räumlich und infrastrukturelle Voraussetzungen für eine nachfrageorientierte Entwicklung attraktiver Industrie- und Gewerbestandorte geschaffen werden und zur Ansiedlung neuer sowie zur Erhaltung, Erweiterung oder Umstrukturierung bestehender Industrie- und Gewerbebetriebe beitragen.

Zum Zeitpunkt der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes war die Entwicklung des Halbleiterstandortes im Dresdner Norden mit den einhergehenden Effekten auf die Umlandgemeinden nicht absehbar, so dass die Große Kreisstadt Radeberg die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 82 noch nicht als für eine gewerbliche Entwicklung notwendige Fläche dem Planungsverband angezeigt hat, bzw. sich nicht gegen eine Festsetzung als VRG Landwirtschaft in den Offenlagen des Planaufstellungsverfahrens ausgesprochen hat. Der mit dem Ziel 4.2.1.1 des LEP 2013 an die Planungsverbände gerichtete Handlungsauftrag der Festlegung von mindestens 35 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als VRG Landwirtschaft wird auch bei Verlust der 34 ha noch eingehalten. In der zweiten Gesamtfortschreibung des Regionalplanes werden ca. 85.760 ha (42,5 Prozent der regionalen Landwirtschaftsfläche) als VRG Landwirtschaft festgelegt. Auch bei Verlust von 34 ha ist aufgrund einer verbleibenden Flächensicherung von 42,4 Prozent der landwirtschaftlichen Nutzfläche für die landwirtschaftliche Nutzung der Handlungsauftrag des Z 4.2.1.1 noch übererfüllt.

Der Plangeber hätte für die 34 ha VRG Landwirtschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 in Kenntnis des Projektes insofern keine raumordnerische Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzfläche vornehmen müssen. Die gegenständliche Abweichung von den Zielen der Raumordnung wäre als zulässiges Ergebnis in einem förmlichen Aufstellungs-/Änderungsverfahren eines Raumordnungsplans realisierbar gewesen. Die Vertretbarkeit der Zielabweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten ist somit gegeben.

4.3 Grundzüge der Planung

Dieses Tatbestandsmerkmal des § 6 Abs. 2 ROG ist gesetzlich nicht definiert und insoweit unbestimmt. Es wird durch die Rechtsprechung ausgefüllt. Das OVG Rheinland-Pfalz hat in seiner Entscheidung vom 5. September 2006, Az. 8 A 10343/06 festgehalten, dass nach dem Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung darunter die Planungskonzeption zu verstehen ist. Die im Einzelnen aufgeführten Ziele tragen diese Konzeption und bestimmen den für sie wesentlichen Inhalt. Das OVG zitiert hierzu BVerwG, UPR 2005, 390 zu § 10 Abs. 1 LPiG LSA und weist auf die weitere Zeitschrift NVwZ 1990, 873, 874 zu § 125 Abs. 3 BauGB hin. Die Grundzüge der Planung sind durch eine Abweichung nur dann nicht berührt, wenn diese von mindermem Gewicht sind. Ob eine Abweichung von mindermem Gewicht ist, beurteilt sich nach dem im Regionalplan zum Ausdruck gekommenen planerischen Wollen. Bezogen auf dieses Wollen darf der Abweichung vom Planinhalt keine derartige Bedeutung zukommen, dass die angestrebte und im Plan zum Ausdruck gebrachte landesplanerische Ordnung in beachtlicher Weise beeinträchtigt wird. Die Abweichung muss – soll sie mit den Grundzügen der Planung vereinbar sein – durch das planerische Wollen gedeckt sein. Es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Planer gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er die weitere Entwicklung einschließlich des Grundes der Abweichung gekannt hätte.

Die hier relevanten Grundzüge der Planung lassen sich aus den mit der Planung verfolgten Zielen und Zwecken ableiten. Unberührt bleiben diese, wenn die Zielabweichung keine Auswirkungen bzw. keine Folgewirkungen auf andere Ziele des Regionalplanes hat und dadurch Konflikte entstehen, die eines Ausgleichs durch Abwägung bedürfen.

Das Ziel/VRG Landwirtschaft des Regionalplanes, von dem laut Antrag der Großen Kreisstadt Radeberg abgewichen werden soll, betrifft im Verhältnis der regionsweit als VRG Landwirtschaft festgelegten Fläche einen marginalen, räumlich abgegrenzten Bereich, welcher aufgrund seines geringen Umfangs die Grundzüge der Planung nicht berührt. Auch nach Abzug der betroffenen 34 ha ist der Handlungsauftrag aus dem Ziel 4.2.1.1 des LEP 2013, wonach mindestens 35 Prozent der regionalen landwirtschaftlichen Nutzfläche als VRG Landwirtschaft auszuweisen sind, mit einem Anteil von 42,4 Prozent erfüllt. Insofern kann die Raumordnungsbehörde davon ausgehen, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (siehe auch Stellungnahme des Regionalen Planungsverbandes Oberlausitz-Niederschlesien).

4.4 Intendiertes Ermessen

Nach § 6 Abs. 2 S. 1 ROG soll die zuständige Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt sind. Der Bundesgesetzgeber hat damit die Ermessensausübung reduziert. Nur in atypischen Fällen ist es der Raumordnungsbehörde möglich, keine Zielabweichung zuzulassen, obwohl die Tatbestandsvoraussetzungen erfüllt werden. Ein atypischer Fall liegt hier nicht vor, sodass die Zielabweichung durch die Raumordnungsbehörde zuzulassen ist.

5 Begründung der Maßgabe

Maßgabe 1

„Im Rahmen des Bebauungsplanes ist ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.“

Mit der Planung soll die Bebauung ertragreicher Böden ermöglicht werden. Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 82 weist eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit auf (siehe Stellungnahmen Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Landkreis Bautzen und Regionaler Planungsverband Oberlausitz-Niederschlesien). Der Bodenschutz lässt sich mittelbar aus dem ROG ableiten. Nach § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 1 ist der Raum in seiner Bedeutung für die Funktionsfähigkeit der Böden, des Wasserhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt sowie des Klimas einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen zu entwickeln, zu sichern oder, soweit erforderlich, möglich und angemessen, wiederherzustellen. Gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 6 ist die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke zu verringern.

Aufgrund der o. g. Sachverhalte sollen in einem Bodenschutzkonzept Details zum Umgang mit den fruchtbaren Böden aufgezeigt werden.

6 Zur Kostenentscheidung

Die Behörden des Freistaates Sachsen haben für individuell zurechenbare öffentlich-rechtliche Leistungen Verwaltungskosten zu erheben. Diese setzen sich nach § 1 Abs. 1 Satz 1 SächsVwKG aus Gebühren und Auslagen zusammen.

Die Landesdirektion Sachsen ist gemäß § 16 SächsLPIG i. V. m. § 17 Abs. 1 SächsVwKG sachlich und örtlich für die Entscheidung über die Verwaltungskosten zuständig.

Im vorliegenden Fall ergibt sich eine Gebührenbefreiung, weil Gemeinden nach § 12 Abs. 1 Nr. 3 SächsVwKG von der Zahlung der Gebühren für individuell zurechenbare öffentlich-rechtliche Leistungen befreit sind.

Auslagen sind nicht entstanden.

III. Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch bei der Landesdirektion Sachsen, Alchemnitzer Straße 41, 09120 Chemnitz, oder den Dienststellen der Landesdirektion Sachsen in Dresden, Staufenbergallee 2, 01099 Dresden, oder in Leipzig, Braustraße 2, 04107 Leipzig, eingelegt werden. Die Schriftform kann durch elektronische Form ersetzt werden. Der elektronischen Form genügt ein elektronisches Dokument, dass mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen ist. Die Schriftform kann auch durch Versendung eines elektronischen Dokuments mit Versandart nach § 5 Abs. 5 des De-Mail-Gesetzes ersetzt werden. Die Adressen und die technischen Anforderungen für die Übermittlung elektronischer Dokumente sind über die Internetseite www.lids.sachsen.de/kontakt abrufbar.



Christiane Hirndorf
Abteilungsleiterin Infrastruktur