

Rechtliche Stellungnahme

zur Vereinbarkeit
des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
Nr. 6007 Dresden-Neustadt
Globus SB-Markt am Alten Leipziger Bahnhof
mit dem landesplanerischen Integrationsgebot
(Z 2.3.2.3 LEP 2013)

für den
Handelsverband Sachsen e. V.

4. April 2014

erstellt durch

PETERSEN HARDRAHT
Rechtsanwälte Steuerberater

Am Waldschlösschen 4
01099 Dresden

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Sachverhalt und Aufgabenstellung	3
B. Ergebnis	5
C. Rechtliche Würdigung	6
I. Allgemeines	6
II. Einzelheiten zum Integrationsgebot nach Z 2.3.2.3 LEP 2013	7
1. Städtebaulich integrierte Lage.....	8
2. Verhältnis von Z 2.3.2.3 Satz 1 und Satz 2 LEP 2013	10
III. Vereinbarkeit des B-Plans Nr. 6007 mit dem Integrationsgebot	11
1. Verstoß gegen LEP 2013 Z.2.3.2.3 Satz 2 (Lage im zentralen Versorgungsbereich)	11
a) <i>kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich</i>	11
b) <i>keine Abweichungsbefugnis vom Zentrenkonzept im B-Plan-Verfahren</i>	12
2. Keine städtebaulich integrierte Lage	14
a) <i>keine günstige Lage zum Stadtkern oder Stadtteilzentren</i>	15
b) <i>keine günstige Anbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer</i>	16
c) <i>Autokundenorientierung</i>	18
d) <i>keine Standortqualität als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich</i>	19
IV. Rechtsfolgen	20

A.

Sachverhalt und Aufgabenstellung

Die Landeshauptstadt Dresden beabsichtigt, für den Standort des nicht mehr zu Verkehrszwecken genutzten Alten Leipziger Bahnhofs einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen, in dem u. a. Baugebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgewiesen werden sollen. Nach den Plänen des Vorhabenträgers sollen in einem Neubau ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von 8.800 m² sowie eine Shopzone mit einer weiteren Verkaufsfläche von 800 m² entstehen. In einem zweiten Baugebiet sollen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 2.400 m² angesiedelt werden („Fachmärkte“). Insgesamt sollen 12.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe festgesetzt werden.

Auf einen Antrag des Vorhabenträgers hat der Stadtrat der Landeshauptstadt Dresden ein Bauleitplanverfahren eingeleitet und am 12. Juli 2012 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühe Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 29. Oktober bis zum 29. November 2012 statt. Am 6. März 2014 hat der Stadtrat den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6007 (im Folgenden: B-Plan) gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Landeshauptstadt Dresden vom 13. März 2014 bekannt gemacht.

In der Begründung zum Entwurf des B-Plans (Fassung vom 12. Juli 2013) wird auf S. 11 ff. in Abschnitt 3.1 auf die im Landesentwicklungsplan 2013 (LEP 2013) enthaltenen Ziele der Raumordnung Bezug genommen, insbesondere auf das in Z 2.3.2.3 LEP 2013 aufgeführte Integrationsgebot. In der Planbegründung heißt es, dass das Vorhaben den in Z 2.3.2.3 LEP 2013 getroffenen raumordnerischen Aussagen entspreche.

Der Standort befinde sich in einer städtebaulich integrierten Lage. Er liege zentral innerhalb des nördlichen Dresdner Stadtgebietes und sei verkehrlich gut zu erreichen. Außer Haltepunkten des ÖPNV läge auch der Bahnhof Neustadt als ein wichtiger Umsteige- und Verkehrsknotenpunkt in der Nähe. Es befänden sich zwar keine Wohngebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhabenstandort; vom nächstgelegenen Wohngebiet in einer Entfernung von ca. 300 m sei der Standort aber bei Querung einer Hauptverkehrsstraße fußläufig erreichbar.

Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 bestimme, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nur in ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden dürften. Der Standort befinde sich zwar nicht in einem im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden ausgewiesenen zentralen Versor-

gungsbereich. In Abschnitt B 5 des Zentrenkonzepts werde aber die Möglichkeit eingeräumt, für Ansiedlungen in Ausnahmefällen Einzelfallentscheidungen zu treffen und so die Vorgaben des Zentrenkonzepts zu konkretisieren. Hieraus könne geschlossen werden, dass im Zuge eines Planungsvorhabens vom Zentrenkonzept abgewichen werden könne. Ein grundsätzlicher Widerspruch zu Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 bestünde daher nicht.

Mittels einer Einzelfallprüfung sei die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens untersucht und für positiv befunden worden. Die Einzelfallprüfung basiere auf der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung vom 28. Juni 2013. Die Auswirkungsanalyse belege, dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten seien. Die Ansiedlung in integrierter Lage wirke der Gefahr überlanger Einkaufswege sowie einer Unterversorgung einzelner Gebiete entgegen.

In der Auswirkungsanalyse wird in Abschnitt 7 auf S. 109 ff. die landesplanerische Verträglichkeit des Vorhabens erörtert. Darin wird der Vorhabenstandort ebenfalls als städtebaulich integriert eingestuft. Er befinde sich in zentraler und für Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage; das Vorhaben grenze an vorhandene Wohnbebauung. Zu der Vorgabe in Z 2.3.2.3 Satz 2 des LEP 2013 wird wiederum sinngemäß ausgeführt, dass der Standort nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs liege. Aufgrund seiner integrierten Lage verfüge der Standort aber über die notwendigen Voraussetzungen, um sich zu einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, wenn das Vorhaben realisiert werde.

Wegen weiterer Einzelheiten wird auf die im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung unter http://www.dresden.de/de/08/01/offenlagen/VB_6007.php publizierten Unterlagen verwiesen.

PETERSEN HARDRAHT wurde beauftragt zu prüfen, ob der B-Plan Nr. 6007 in seiner im Rahmen Öffentlichkeitsbeteiligung publizierten Entwurfsfassung dem landesplanerischen Integrationsgebot (Z 2.3.2.3 LEP 2013) entspricht und welche Folgen sich im Falle eines Verstoßes gegen das genannte Gebot ergeben.

Andere den B-Plan Nr. 6007 betreffende rechtliche Gesichtspunkte sind nicht Gegenstand dieser Stellungnahme. Dies gilt auch für andere landesplanerische Vorgaben, wie z. B. das Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5 LEP 2013), das Gegenstand einer eigenständigen Sachverhaltsermittlung bzw. rechtlichen Überprüfung ist.

B. Ergebnis

Die Prüfung der in Abschnitt A. aufgeworfenen Frage führte zu folgenden Ergebnissen:

- 1. Das geplante Vorhaben verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB, weil die geplanten Festsetzungen im Planentwurf nicht an das Integrationsgebot nach Z 2.3.2.3 LEP 2013 angepasst sind.**
- 2. Die beabsichtigten Festsetzungen sind mit dem Integrationsgebot schon deshalb unvereinbar, weil der Standort nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs liegt. Auf eine vermeintliche Ausnahme im Zentrenkonzept („Einzelfallprüfung“) kann sich der Vorhabenträger nicht berufen, da das Integrationsgebot keine Ausnahmemöglichkeit vorsieht. Das Integrationsgebot liefe zudem leer und verlöre seine Zielqualität, wenn Städte in ihren Zentrenkonzepten über die Wirksamkeit dieses Gebots disponieren könnten.**
- 3. Darauf, ob der Standort trotz seiner Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs städtebaulich integriert ist, kommt es nach Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 nicht an. Der Standort ist unabhängig davon nicht städtebaulich integriert im landesplanungsrechtlichen Sinne. Denn er weist keinen engen räumlichen und funktionellen Bezug zu einem bestehenden zentralen Versorgungsbereich auf. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein städtebaulich isoliertes Einzelvorhaben.**
- 4. Ein Beschluss des Stadtrates, mit dem dieser den in der Entwurfsfassung vorgelegten B-Plan als Satzung beschließt, wäre rechtswidrig. Der B-Plan wäre zudem nichtig.**

Dazu nachfolgend im Einzelnen:

C. Rechtliche Würdigung

I. Allgemeines

Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. In Übereinstimmung mit § 4 Abs. 1 Satz 1 ROG folgt hieraus eine Beachtungspflicht für raumbedeutsame Planungen und Vorhaben. Ein B-Plan, der den Zielen der Raumordnung nicht entspricht, ist nichtig.

Battis, in: Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB Kommentar, 12. Aufl. 2014, § 1 Rn. 42 m. w. N.

Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Nr. 2 ROG verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbaren, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums.

Bei dem LEP 2013 handelt es sich um den landesweiten Raumordnungsplan des Freistaates Sachsen im Sinne von § 8 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ROG, der von der Sächsischen Staatsregierung gemäß § 7 Abs. 1 SächsLPIG am 12. Juli 2013 als Rechtsverordnung beschlossen und am 30. August 2013 im Sächsischen Gesetz- und Verordnungsblatt bekannt gemacht worden ist.

Bei dem in Z 2.3.2.3 LEP 2013 im Abschnitt „2.3.2 Handel“ aufgeführten sog. Integrationsgebot handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung im Sinne von § 3 Nr. 2 ROG. Hierfür spricht zunächst, dass die raumordnerische Vorgabe gemäß § 7 Abs. 4 ROG vom Träger der Raumordnung durch den Buchstaben „Z“ als Ziel der Raumordnung gekennzeichnet worden ist. Zum anderen ist in der Rechtsprechung geklärt, dass die in Raumordnungsplänen zur Einzelhandelsansiedlung aufgestellten Integrationsgebote Zielcharakter aufweisen.

Vgl. VGH Mannheim, Urteil vom 4. Juli 2012, Az. 3 S 351/11, BeckRS 2012, 58019 – „Ikea/Rastatt II“; VGH Mannheim, Urteil vom 22. November 2013, Az. 3 S 3356/11, zit. nach juris, Rn. 64; OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Mai 2013, Az. 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Januar 2014, Az. 1 ME 158/13, zit. nach juris, Rn. 8 ff.; OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 1 MN 7/14, zit. nach juris, Rn. 58 ff.

Das gilt jedenfalls dann, wenn die entsprechende Bestimmung des Raumordnungsplans die bereits aufgeführten Vorgaben des § 3 Nr. 2 ROG erfüllt, also insbesondere abschließend abgewogen und hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist. Bei der in Z 2.3.3.2 LEP 2013 aufgeführten Vorgabe besteht hieran kein Zweifel. Insbesondere mangelt es der Vorgabe nicht an der hinreichenden Bestimmtheit. Im Vergleich zur sprachlichen Fassung des Integrationsgebotes im landesweiten Raumordnungsplan von Baden-Württemberg, zu denen die aufgeführten Entscheidungen des VGH Mannheim ergangen sind, ist das Integrationsgebot im LEP 2013 deutlich klarer gefasst. Es handelt sich nicht lediglich um ein „Soll-Ziel“, sondern um ein Ziel ohne zielinterne Abweichungsbefugnis. Die Zielvorgabe wird zudem nicht (wie in Baden-Württemberg) durch das Wort „vorrangig“ eingeschränkt. Sie enthält eine strikte Beachtungspflicht.

Das Bundesverwaltungsgericht geht allgemein davon aus, dass das Integrationsgebot – ebenso wie das Kongruenzgebot, das Konzentrationsgebot und das Beeinträchtigungsverbot – der Sicherstellung einer raumstrukturell und -funktionell verträglichen Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dient.

BVerwG, Urteil vom 16. Dezember 2010, Az. 4 C 8/10, NVwZ 2011, 821, 823 – „Ikea/Rastatt I“:

Damit dient das Integrationsgebot der Umsetzung des in § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG aufgeführten bundesrechtlichen Grundsatzes, nach dem die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen sind.

II. Einzelheiten zum Integrationsgebot nach Z 2.3.2.3 LEP 2013

Z 2.3.2.3 LEP 2013 lautet:

„Bei überwiegend innenstadtrelevanten Sortimenten oder bei einer Verkaufsfläche für innenstadtrelevante Sortimente von mehr als 800 m² ist die Ansiedlung, Erweiterung oder wesentliche Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen nur in städtebaulich integrierter Lage zulässig. In den Zentralen Orten, in denen zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind, sind diese Vorhaben nur in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig.“

Daraus ist Folgendes abzuleiten:

1. Städtebaulich integrierte Lage

Nach Z 2.3.2.3 Satz 1 LEP 2013 sind Vorhaben wie das hiesige nur in „städtebaulich integrierter Lage“ zulässig. In der Planbegründung zu Z 2.3.2.3 LEP 2013 heißt es hierzu:

*„Städtebaulich integriert bedeutet eine, auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, **günstige Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren** mit Anbindung an den ÖPNV. Bei der Prüfung, ob eine städtebaulich integrierte Lage vorliegt, sind die Kriterien zur Ermittlung von faktischen **zentralen Versorgungsbereichen** entsprechend heranzuziehen.“*

[Unterstreichung durch die Unterzeichner]

Entscheidend für die städtebauliche Integration im landesplanerischen Sinne ist damit die Lage zum Stadtkern oder zu Stadtteilzentren. Bei der Ermittlung der räumlichen Ausdehnung des „Stadtkerns“ bzw. der Innenstadt und der „Stadtteilzentren“ sind die Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 BauGB heranzuziehen.

Diese Definition entspricht dem in Abschnitt I. (oben) bereits erörterten Zweck der raumordnungsrechtlichen Integrationsgebote. Es dient dem Schutz der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) vor negativen Auswirkungen durch raumbedeutsame Einzelhandelsvorhaben. Dies macht auch die Planbegründung zu Z 2.3.2.3 LEP 2013 auf S. 74 deutlich:

„Das Integrationsgebot dient dem Schutz der Innenstädte. Die Zentralen Orte sind bemüht, die Funktionsfähigkeit und Attraktivität ihrer Stadtzentren und innerstädtischen Nebenzentren zu stärken. Hierfür wurden in der Vergangenheit in erheblichem Maße Städtebaufördermittel eingesetzt. Dieses Bemühen darf nicht durch dem widersprechende Ansiedlungen großflächiger Einzelhandelseinrichtungen zunichte gemacht werden. Zudem trägt das Integrationsgebot aber auch dem Umstand Rechnung, dass die innenstadtrelevanten großflächigen Einzelhandelseinrichtungen in den städtebaulich integrierten Lagen ihre Versorgungsfunktionen am besten erfüllen können.“

In Übereinstimmung mit dieser bundesrechtlich durch § 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG abgesicherten Zweckbestimmung liegt eine städtebaulich integrierte Lage nur vor, wenn sich das zu errichtende Vorhaben

- a) innerhalb eines zentralen Versorgungsbereich befindet

oder

- b) in unmittelbarer Nähe zu einem zentralen Versorgungsbereich befindet und mit diesem eine funktionelle Einheit dergestaltet bildet, dass der/die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche von der Ansiedlung profitieren und ein unabhängiges Eigenleben ausgeschlossen ist.

Denn dem beschriebenen Zweck des Integrationsgebotes – Schutz der Innenstädte und Nebenzentren – wird die Ansiedlung eines raumbedeutsamen Einzelhandelsbetriebes am ehesten gerecht, wenn es innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs angesiedelt wird. In dem Fall finden keine Kaufkraftumlenkungen hin zu nicht-zentralen Orten statt. Die mit einem raumbedeutsamen Einzelhandelsvorhaben verbundenen Begleiterscheinungen wie Umwelteinwirkungen und Erhöhungen des Verkehrsaufkommens werden auf die hierfür ausgerichteten Zentren konzentriert und einer unerwünschten Zersiedlung entgegenwirkt. Nach der Planbegründung zu Z 2.3.2.3 LEP 2013 würde es allerdings auch genügen, wenn sich der Vorhabenstandort in einer „günstigen Lage“ zur Innenstadt oder einem Nebenzentrum befindet. Von einer „günstigen Lage“ in Anbetracht des mit dem Integrationsgebot verfolgten Zwecks nur auszugehen, wenn das Vorhaben im Falle seiner Verwirklichung mit einem zentralen Versorgungsbereich derart in Verbindung tritt, dass es diesem weitere Besucher zuführt und nicht – im Gegenteil – davon ausgegangen werden muss, dass dem jeweils naheliegenden zentralen Versorgungsbereich Besucher entzogen werden. Der Vorhabenstandort darf von dem betroffenen zentralen Versorgungsbereich nicht isoliert sein, sondern muss mit diesem aufgrund einer räumlichen Nähe und einer günstigen fußläufigen und städtebaulichen Anbindung in ein funktionales Austauschverhältnis treten.

Die vorstehende, am Zweck des Integrationsgebots und dem in der Planbegründung dokumentierten Willen des Trägers der Raumordnung ermittelte Auslegung entspricht der gerichtlichen Rechtsprechung. Insbesondere das OVG Lüneburg hat sich zu dem im landesweiten Raumordnungsprogramm von Niedersachsen aufgeführten Integrationsgebot mehrfach in einer der vorstehenden Auslegung entsprechenden Weise geäußert.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Mai 2013, Az. 1 ME 56/13, BeckRS 2013, 51154; OVG Lüneburg, Beschluss vom 17. Januar 2014, Az. 1 ME 158/13, zit. nach juris, Rn. 8 ff.; OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 1 MN 7/14, zit. nach juris, Rn. 58 ff.; ebenso VG Braunschweig, Beschluss vom 1. August 2013, Az. 2 B 789/13, zit. nach juris, Rn. 31 ff.

Dabei hat das OVG Lüneburg zuletzt konstatiert:

„Das Integrationsgebot verlangt, dass Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten Sortimenten entweder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs oder aber in unmittelbarer Nähe dazu errichtet werden, sodass sie bei Realisierung der Planung mit dem bestehenden zentralen Versorgungsbereich eine räumlich-funktionelle Einheit bilden und zu dessen Stärkung führen. [...] Soweit das geplante Vorhaben daher nicht ohnehin im zentralen Versorgungsbereich liegt, ist eine hinreichende räumliche Nähe zu gewährleisten. Das allein genügt jedoch nicht, um eine städtebaulich integrierte Lage zu bejahen. Hinzu treten muss, dass sich das Vorhaben dem zentralen Versorgungsbereich räumlich und funktionell unterordnet. Er darf mit anderen Worten kein Eigenleben neben der Innenstadt führen, sondern muss im Gegenteil darauf ausgerichtet sein, die Innenstadt zu stärken und ihr Besucher zuzuführen.“

OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 1 MN 7/14, zit. nach juris, Rn. 74, 75.

2. Verhältnis von Z 2.3.2.3 Satz 1 und Satz 2 LEP 2013

Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 beinhaltet eine Neuerung gegenüber der „Altfassung“ des Integrationsgebots in Z 6.2.1 Satz 2 des LEP 2003. Danach soll in den Städten, die zentrale Versorgungsbereiche „ausgewiesen“ haben, die Ansiedlung von Vorhaben wie dem hiesigen nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen zulässig sein. Aus der Planbegründung zu Z 2.3.2.3 auf S. 75 ergibt sich, dass damit auf städtebauliche Konzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Bezug genommen wird. Die meisten Zentren im Freistaat Sachsen verfügen über derartige Einzelhandels- und Zentrenkonzepte, in denen zentrale Versorgungsgebiete ausgewiesen und Ziele für die weitere Ansiedlung von Handelsbetrieben festgelegt werden. So liegt es auch hier; die Landeshauptstadt Dresden verfügt über ein Zentrenkonzept, das in seiner letzten Fassung am 19. April 2007 vom Stadtrat beschlossen worden ist.

Die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche hat nach der Neureglung in Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 in zweierlei Hinsicht Folgen für die Anwendung des Integrationsgebots: Zum einen wird das Bestehen und der räumliche Umfang zentraler Versorgungsbereiche grundsätzlich nicht anhand der tatsächlich vorhandenen baulichen Nutzung geprüft, sondern anhand der Ausweisung im Zentrenkonzept (Verwaltungspraktikabilität). Zum anderen genügt es nicht, dass sich das Vorhaben

in einer „günstigen Lage“ zum ausgewiesenen Versorgungsbereich befindet. Nach dem eindeutigen Wortlaut von Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 muss das Vorhaben vielmehr im Bereich des zentralen Versorgungsbereichs liegen, wenn derartige Bereiche in einem städtebaulichen Konzept ausgewiesen sind.

III. Vereinbarkeit der im Planentwurf Nr. 6007 enthaltenen Festsetzungen mit dem Integrationsgebot

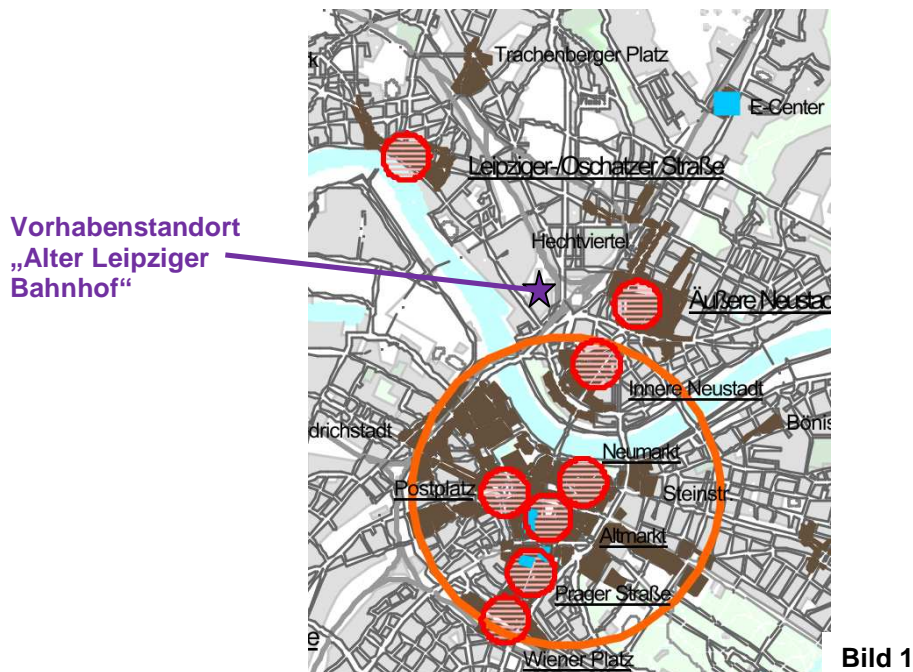
Nach den vorstehend dargestellten Maßgaben ist das geplante Vorhaben mit den landesplanerischen Vorgaben zum Integrationsgebot unvereinbar. Dazu im Einzelnen:

1. Verstoß gegen LEP 2013 Z.2.3.2.3 Satz 2 (Lage im zentralen Versorgungsbereich)

Zunächst liegt offenkundig ein Zielkonflikt mit Z.2.3.2.3 **Satz 2** LEP 2013 vor.

a) Kein ausgewiesener zentraler Versorgungsbereich

Der Vorhabenträger geht selbst zutreffend davon aus, dass das Vorhaben nicht innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches liegt. Der Vorhabenstandort ist in Bild 1 in einem Ausschnitt des Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Dresden markiert; die räumliche Ausdehnung der tangierten Zentren ist in brauner Farbe gekennzeichnet. Innerhalb des orangenen Kreises liegt der Innenstadtbereich, wobei die roten Kreise innerhalb des orangenen Kreises dessen funktionelle Schwerpunkte markieren. Danach liegt das Vorhaben in einer Entfernung von ca. 300 bis 400 m (Luftlinie) von dem zur Innenstadt zählenden Schwerpunktbereich „Innere Neustadt“. Unweit des Vorhabenstandortes befinden sich zudem die ebenfalls mit roten Kreisen gekennzeichneten Ortsteilzentren „Äußere Neustadt“ und „Leipziger-/ Oschatzer Straße“.



Die Prüfung der Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Integrationsgebot (Z 2.3.2.3 LEP 2013) ist damit (eigentlich) beendet. Das Vorhaben tritt offenkundig in Widerspruch zu Satz 2 der aufgeführten Zielbestimmung, da es nicht im Bereich eines „ausgewiesenen“ zentralen Versorgungsbereichs liegt.

b) *Keine Abweichungsbefugnis vom Zentrenkonzept im B-Plan-Verfahren*

Der Plangeber darf von seinem Konzept nach den landesplanerischen Vorgaben auch nicht im B-Planverfahren abweichen. Nach Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 kommt es allein darauf an, ob das Vorhaben im Bereich eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs liegt. Unerheblich ist, ob das Zentrenkonzept seinerseits ausnahmsweise zulässt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe auch außerhalb dieser Bereiche angesiedelt werden dürfen. Die in Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 niedergelegte Zielbestimmung enthält – anders als z. B. „soll-Ziele“ – **keine zielinterne Abweichungsbefugnis**. Wenn von dem Ziel abgewichen werden soll, müsste vielmehr ein Zielabweichungsverfahren im Sinne von § 6 Abs. 2 ROG, 16 Sächs-LPIG eingeleitet werden, was bisher nicht geschehen ist.

Zweifelhaft ist freilich, ob ein Zielabweichungsverfahren hier erfolgreich sein könnte, vgl. dazu VGH Mannheim, Urteil vom 4. Juli 2012, Az. 3 S 351/11, BeckRS 2012, 58019 – „Ikea/Rastatt II“.

Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 nimmt lediglich auf die ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche Bezug, nicht hingegen auf weitere Inhalte und Absichtserklärungen der Zentrenkonzepte. Anders als die Begründung des B-Plans auf S. 11 ff. suggeriert, kommt es daher nicht darauf an, ob und unter welchen Voraussetzungen das Zentrenkonzept Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässt. Andernfalls hätten die betroffenen Städte die Möglichkeit, durch möglichst weitgehende Ausnahmen in ihren Zentrenkonzepten die Geltung der Zielbestimmung in Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 auszuhebeln und damit leer laufen zu lassen. Das ist aber weder mit der rechtlichen Qualität des Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung noch mit dessen Wortlaut sowie Sinn und Zweck vereinbar.

Daher soll lediglich der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen werden, dass die Ausführungen in der Planbegründung offenkundig unzutreffend sind. Das Vorhaben ist keinesfalls ausnahmsweise im Sinne eines „Einzelfalles“ mit den im Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden niedergelegten Zielen vereinbar. In Abschnitt B.5 des aktualisierten Zentrenkonzepts der Landeshauptstadt Dresden heißt es:

*„In den Schwerpunktbereichen der Innenstadt ist grundsätzlich unter Berücksichtigung des funktionalen Gesamtzusammenhanges die Möglichkeit der Integration von klein- und großflächigen Nahversorgungseinrichtungen (Facheinzelhandel, Super-, Verbrauchermarkt, SB-Warenhaus) gegeben. In den Nebenlagen der Innenstadt geht es vordergründig um die Nah- und Grundversorgung für die Bewohner. Vollversorger bzw. Verbrauchermärkte bis 1 500 m² Verkaufsfläche sind in diesem Zusammenhang empfehlenswert, ein SB- Warenhaus bzw. andere großflächige Einrichtungen nicht. In den Ortsteilzentren und wohnnahen Zentren, die über Entwicklungspotenzial in der Nah- und Grundversorgung verfügen, wird auch großflächiger Einzelhandel (insbesondere Vollversorger/Verbrauchermärkte) befürwortet, sofern er sich in die Zentrenstruktur einpasst und keine anderen baurechtlichen Spannungen hervorruft. In den in Anlage 5 dargestellten **Kerneinzugsbereichen** (Schutzbereichen) werden Lebensmitteldiscount- und Supermärkte auch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit **nicht** befürwortet, da schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.“*

[Unterstreichung durch die Unterzeichner]

Der Vorhabenstandort befindet sich im planerisch ausgewiesenen **Kerneinzugsbereich** der zentralen Versorgungsbereiche. In diesem Bereich werden selbst von nicht-großflächigen Einzelhandelsansiedlungen mit bis zu 800 m² Verkaufsfläche negative städtebauliche Auswirkungen erwartet. Es erschließt sich nicht, wie ein **15 mal größeres Vorhaben** mit insgesamt **12.000 m² Verkaufsfläche** mit den vorstehend zitierten Inhalten des Zentrenkonzeptes kompatibel sein soll.

Die Bezugnahme auf die im Zentrenkonzept vermeintlich zugelassene „Einzelfallprüfung“ führt unabhängig davon in die Irre, da hierbei das landesplanerische Integrationsgebot (Z 2.3.2.3 LEP 2013) mit dem Beeinträchtigungsverbot (Z 2.3.2.5 LEP 2013) in unzulässiger Weise vermischt wird. Die beiden im LEP getrennt aufgeführten Zielbestimmungen gelten selbständig nebeneinander.

Ausführlich Uechtritz, NVwZ 2007, 1337, 1339 ff.

Das heißt, dass ein Vorhaben gegen das Beeinträchtigungsverbot verstoßen kann, auch wenn es in einem zentralen Versorgungsbereich liegt bzw. städtebaulich integriert ist. Umgekehrt folgt aus der (vermeintlichen) Einhaltung des Beeinträchtigungsverbots nicht, dass das Integrationsgebot eingehalten ist. Daher ist es keinesfalls ausreichend, wenn der Vorhabenträger zum Beleg einer integrierten Lage die voraussichtlichen Kaufkraftumlenkungen ermittelt. Diese sind nur in Bezug auf das Beeinträchtigungsverbot geeignet, Indizien für bzw. gegen Vereinbarkeit mit Landesplanungsrecht zu liefern. Für die Einhaltung des Integrationsgebotes sind sie hingegen irrelevant.

Für die Vereinbarkeit mit dem Integrationsgebot allein entscheidend ist, ob das Vorhaben in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt. Dies ist unstreitig nicht der Fall.

2. Keine städtebaulich integrierte Lage – Verstoß gegen Z 2.3.2.3. Satz 1 LEP 2013

Nach den vorstehenden Ausführungen zu 1. ist das Integrationsverbot schon deshalb verletzt, weil das Vorhaben nicht in einem ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich liegt. Vor diesem Hintergrund kommt es für die landesplanerische Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens nicht mehr auf die weitere Frage an, ob der Vorhabenstandort „städtebaulich integriert“ ist. Denn diese Frage betrifft das Ziel aus Z 2.3.2.3 Satz 1 LEP 2013, dass im Falle einer Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen durch Z 2.3.2.3 Satz 2 LEP 2013 ersetzt wird.

Dennoch soll aus Gründen der Vollständigkeit nachfolgend dargelegt werden, dass ungeachtet dessen auch die in der Planbegründung aufgestellte Behauptung zur integrierten Lage nach Z 2.3.2.3 Satz 1 eindeutig nicht zutrifft. Der Vorhabenträger missversteht den landesplanungsrechtlichen Begriff der „städtebaulichen Integration“. Dazu im Einzelnen:

a) *keine günstige Lage zum Stadtkern oder Stadtteilzentren*

In der Begründung des B-Plans stellt der Vorhabenträger mehrfach die Behauptung auf, dass der Vorhabenstandort „städtebaulich integriert“ im Sinne des LEP 2013 sei. Zur Begründung dieser Behauptung beruft sich der Vorhabenträger auf verschiedene sachlich mehr oder weniger zutreffende Gesichtspunkte (Anbindung an ÖPNV, vermeintliche Nähe zu Wohnquartieren), ohne jedoch den wesentlichen Gesichtspunkt der „städtebaulichen Integration“ im Sinne des landesplanungsrechtlichen Begriffsverständnisses herauszuarbeiten.

Entscheidend ist, ob der Standort eine „günstige Lage zum Stadtkern oder Stadtteilzentren“ aufweist. Dies setzt voraus, dass das Vorhaben innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs liegt oder mit einem zentralen Versorgungsbereich einen engen funktionellen Bezug dergestalt aufweist, dass es geeignet ist, dem zentralen Versorgungsbereich zusätzliche Besucher zuzuführen und diesen hierdurch zu stärken (vgl. Abschnitt II. 1., oben).

Diese Voraussetzungen liegen nicht vor. Da sich der Standort nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, wären eine räumliche Nähe und ein enger funktioneller Bezug zu einem zentralen Versorgungsbereich notwendig, um den Standort als städtebaulich integriert anzusehen. Hiergegen spricht bereits die räumliche Entfernung zu den nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereichen (Innere Neustadt, Äußere Neustadt und Leipziger-/Oschatzer Straße). Das Vorhaben liegt in einer Entfernung von ca. **300 bis 400 m Luftlinie** vom westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereichs „Innere Neustadt“ (wobei das SB-Warenhaus im westlichen, vom zentralen Versorgungsbereich abgewandten Teil des Plangebiets angesiedelt werden soll). Die anderen Zentren sind noch weiter entfernt. Das OVG Lüneburg geht davon aus, dass bereits eine Entfernung von 150 m die notwendige funktionelle bzw. städtebauliche Verbindung mit einem zentralen Versorgungsbereich in Frage stellen kann.

OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 1 MN 7/14, zit. nach juris, Rn. 76 a. E.

Entscheidend ist aber nicht einmal die erhebliche räumliche Entfernung von zentralen Versorgungsbereichen, die es als unwahrscheinlich erscheinen lässt, dass die Ansiedlung des SB-Warenhauses den zentralen Versorgungsbereichen der Landeshauptstadt Kunden zuführen wird. Gegen eine ausreichende funktionelle Verbindung spricht vielmehr die ungünstige Anbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer (dazu eigens nachfolgend unter b), unten) sowie, dass das Vorhaben von vornherein autokundenorientiert entwickelt werden soll (dazu nachfolgend unter c), unten). Das Vorhaben ist mit seiner enormen Dimensionierung und seiner

großen Parkplatzfläche darauf ausgerichtet, dass es von motorisierten Besuchern aus einem großen Umkreis gezielt angesteuert und anschließend wieder verlassen wird. Der Standort ist durch viel befahrene (überlastete) vierspurige Bundes- und Staatsstraßen, eine Eisenbahnlinie und einen Bahnhof von den nächst gelegenen zentralen Versorgungsbereichen abgegrenzt. Angesichts dieser städtebaulichen Situation liegt es fern anzunehmen, dass das Vorhaben zentralen Versorgungsbereichen Besucher zuführen wird. Die städtebauliche Situation lädt Kunden des projektierten SB-Warenhauses nicht dazu ein, nach Besuch des Warenhauses noch weitere Einkäufe in angrenzenden Stadtgebieten zu erledigen. Auch die Größe des Vorhabens spricht gegen eine derartige Vermutung. Es ist lebensfremd anzunehmen, dass Kunden des SB-Warenhauses und des geplanten Fachmarktzentrums noch weitere Einkäufe in zentralen Versorgungsbereichen erledigen, nachdem sie sich durch 12.000 m² Verkaufsfläche „gequält“ haben.

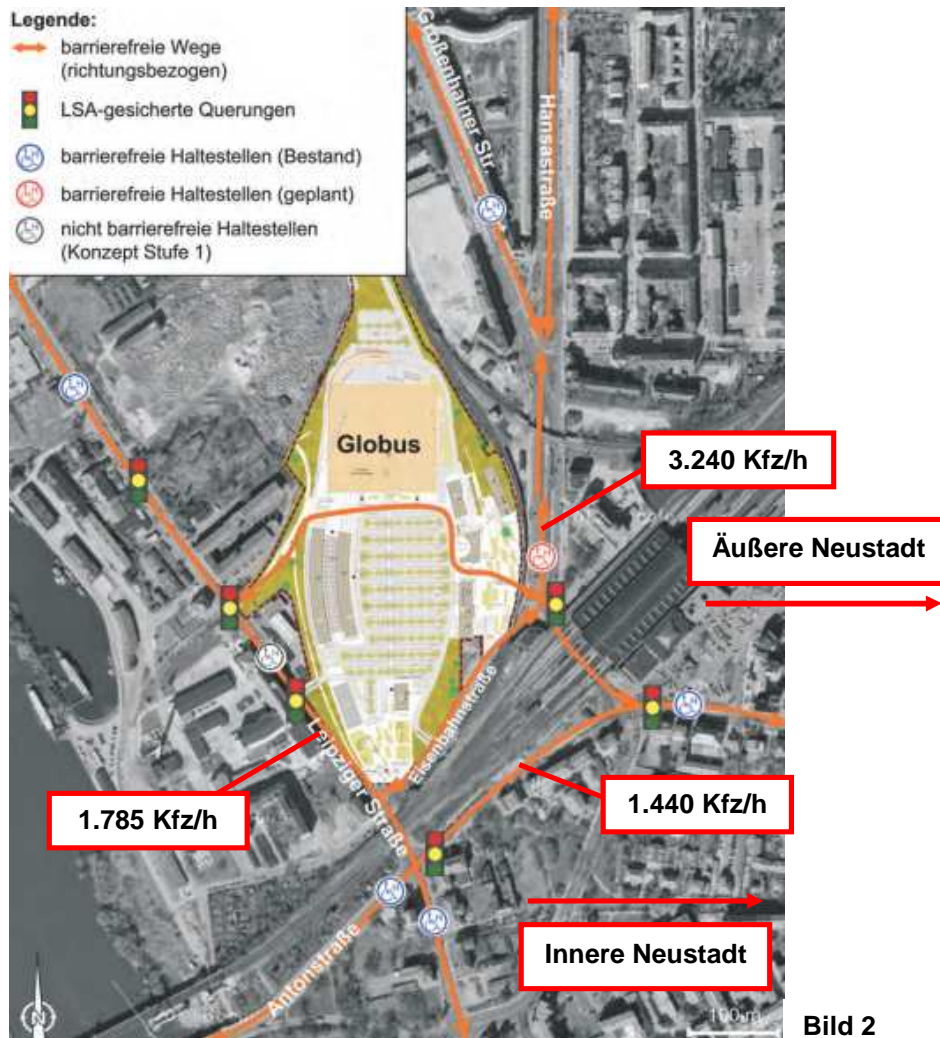
Das Vorhaben wird im Falle seiner Errichtung einen von den zentralen Versorgungsbereichen der Landeshauptstadt Dresden losgelöstes Eigenleben führen. Damit ist der Standort nicht städtebaulich integriert.

b) keine günstige Anbindung für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer

Besonders augenfällig ist die ungünstige Verbindung des Vorhabenstandortes mit zentralen Versorgungsbereichen für den nicht motorisierten Besucher. Um in die nahe gelegene Innere oder Äußere Neustadt zu gelangen müssen Fußgänger und Radfahrer zunächst die HansasträÙe und anschließend die AntonsträÙe queren oder sie bewegen sich (in einem Umweg) zunächst entlang der Leipziger SträÙe, um dann wiederum die AntonsträÙe zu queren. Hierbei müssen die Fußgänger nicht nur einen längeren Fußweg zurücklegen, sondern auch mehrere Ampeln passieren und sich auf hoch belasteten Hauptverkehrsachsen bewegen. Bei den genannten SträÙen handelt es sich um vier- bzw. dreispurig ausgebaute, besonders hoch frequentierte Bundes- und StaatssträÙen. Nach den Angaben des VorhabenträÙers liegt das Verkehrsaufkommen dieser SträÙen in der Nachmittagsspitzenstunde bereits **im Bestand** zwischen (je nach SträÙe) **1.440** und **3.240 Kfz je Stunde**. Im Falle der HansasträÙe (3.240 Kfz/h) entspricht dies einem Verkehr von **54 Kfz je Minute**. Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) liegt auf den genannten SträÙen nach einer Prognose für das Jahr 2025 zwischen **17.775** und **33.240 Kfz in 24 Stunden**.

Vgl. die Angaben im Verkehrskonzept der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 8. Juli 2013, Anhänge, Blatt 6.1, Blatt 10.1.

Im Bild 2 ist die vom Vorhabenträger geplante Erschließung für den Fußgängerverkehr aufgeführt (= Blatt 1.5 des Verkehrskonzept der Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH vom 8. Juli 2013). In diesem ist das im Bestand ermittelte Verkehrsaufkommen in den Nachmittagsspitzenstunden für die bereits erwähnten Straßenabschnitte eingetragen.



Dem Plan kann entnommen werden, dass Fußgänger und Radfahrer sich an hochfrequentierten Straßen bewegen und diese an mehreren Ampelkreuzungen überqueren müssen, um sich in Richtung Innere bzw. Äußere Neustadt bewegen zu können. Der damit verbundene lange Fußmarsch, die langen Wartezeiten an den Fußgängerampeln, die hohe Verkehrsbelastung und die damit verbundenen Gefahren und Geräusch- und Geruchsbelästigungen lassen es unwahrscheinlich erscheinen, dass nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer vom Standort des SB-Warenhaus in die angrenzende Innere oder Äußere Neustadt „flanieren“.

Aufgrund der beschriebenen ungünstigen Anbindung bildet der Standort mit den zentralen Versorgungsbereichen keine funktionelle Einheit und ist deshalb städtebaulich nicht intergriert.

Vgl. dazu anschaulich OVG Lüneburg, Beschluss vom 20. März 2014, Az. 1 MN 7/14, zit. nach juris, Leitsatz 5 und Rn. 80 ff.

c) *Autokundenorientierung*

Das geplante Vorhaben ist stark auf Pkw-Quell- und Zielverkehr ausgerichtet; es handelt sich um ein sog. „autokundenorientiertes“ Vorhaben. Dies ergibt sich bereits aus der Größe und dem damit verbundenen Einzugsgebiet des Vorhabens. Der Vorhabenträger geht allein für das SB-Warenhaus von einem Jahresumsatz von EUR 44,40 Mio. aus. Diese Angabe bezieht sich allein auf die zum SB-Warenhaus zählenden 8.800 m² Verkaufsfläche. Die zusätzlich geplante „Shopzone“ (800 m² VK) und das Fachmarktzentrum (2.400 m² VK) sind hierbei nicht berücksichtigt.

Vgl. die Umsatzprognose der BBE Handelsberatung in der Auswirkungsanalyse vom 28. Juni 2013, S. 75.

Der Einzugsbereich reicht nach den Angaben des Vorhabenträgers bis an die Grenzen des Gebiets der Landeshauptstadt Dresden.

Vgl. die Auswirkungsanalyse S. 19.

Es sind 1.047 Stellplätze für Kfz geplant, wobei eine sehr große ebenerdige Hauptstellplatzanlage für 620 Fahrzeuge vorgesehen ist.

Vgl. die Angaben auf S. 30 der Begründung zum B-Plan.

Nach den Angaben eines für den Vorhabenträger tätigen Architekten, Herrn Eric Wilde, entfällt ein Großteil der Kunden des SB-Warenhauses auf den motorisierten Individualverkehr. So hat Herr Wilde in einem Interview mit der Sächsischen Zeitung Folgendes mitgeteilt:

„Ein erheblicher Teil der Kaufkraft wird aus den heute bereits täglich rund 70.000 vorbeifahrenden Autos kommen. Diese Kunden stammen nicht aus der Neustadt oder Pieschen.“

Sächsische Zeitung vom 3. März 2014 S. 13 (Anlage 1).

Diese – zutreffende – Einschätzung belegt, dass der Standort ein von den zentralen Versorgungsbereichen in der Neustadt und in Pieschen losgelöstes Eigenleben führen wird. Die Kunden werden den Standort gezielt oder aufgrund der Lage an der Leipziger Straße „en passant“ mit dem Pkw ansteuern, den Pkw auf den Parkplatzanlagen abstellen und nach getätigtem Einkauf wieder verlassen. Warum sollte der nicht der fußläufige Austausch, den selbst der Architekt aus Richtung Neustadt → Vorhabenstandort nicht erwartet, in der umgekehrten Richtung stattfinden? Die Größe des SB-Warenhauses und des Fachmarktzentrums laden die Kunden nicht zu einem „schnellen Einkauf“ oder einem Flanieren in angrenzenden Gebieten ein, sondern zu Großeinkäufen, die üblicherweise mit dem Kfz erledigt werden. Dies wird durch die Auswirkungsanalyse der BBE bestätigt. Danach handelt es sich bei dem geplanten SB-Warenhaus um *einen „großformatigen Betrieb, welcher auf die Grundversorgung mit Lebensmitteln bzw. einen sog. ‚Großeinkauf/Wocheneinkauf‘ für Lebensmittel ausgerichtet ist“*.

Vgl. die Auswirkungsanalyse S. 91, Absatz 2.

d) keine Standortqualität als zu entwickelnder zentraler Versorgungsbereich

In der Begründung des B-Plans und in dem Gutachten der BBE wird mehrfach betont, dass das Vorhaben „die Standortvoraussetzungen“ für einen eigenen (zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereich erfülle. Hierauf kommt es bei der Frage, ob das Vorhaben städtebaulich integriert ist, nicht an (vgl. dazu Abschnitt II., oben).

Unabhängig davon trifft auch diese Behauptung des Vorhabenträgers nicht zu. Der Standort ist verkehrstechnisch und städtebaulich durch die angrenzenden Hauptverkehrsachsen, die Eisenbahnlinie und den Bahnhof Neustadt isoliert (s. o.). Eine verdichtete Wohnbebauung existiert im unmittelbaren Umfeld gerade nicht. Hinzu kommt, dass an dem Standort letztlich **nur ein großes Handelsvorhaben** mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden soll – das SB-Warenhaus inklusive Shopzone. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt aber gerade eine gewisse Angebotsvielfalt voraus, die durch eine Mehrheit von Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten erzeugt wird. Isolierte Vorhaben, bei denen lediglich *ein* großer Handelsbetrieb geplant ist, erfüllen die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereichs gerade nicht.

Vgl. Handlungsanleitung des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Zulässigkeit von Großflächigen Einzelhandelseinrichtungen im Freistaat Sachsen (HA Großflächige Einzelhandelseinrichtungen), Abschnitt. 4. i) sowie die Begründung zu Z 2.3.2.3, S. 75 LEP 2013.

Als isolierter, nicht integrierter Standort kann der Vorhabenstandort auch nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich entwickelt werden. Schon gar nicht würde bei Realisierung des geplanten Einzel-Großvorhabens ein zentraler Versorgungsbereich entstehen.

Die gegenteiligen Behauptungen auf S. 111 der Auswirkungsanalyse der BBE sind offensichtlich widersprüchlich. Denn das geplante Vorhaben entspräche im Falle seiner Verwirklichung den in der Auswirkungsanalyse auf S. 22 von der BBE selbst aufgestellten Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche offensichtlich nicht. In der auf S. 22 der Auswirkungsanalyse aufgeführten Tabelle 5 unterscheidet die BBE – in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt Dresden – in „Stadtzentrum“, „Ortsteilzentrum“ und „wohnnahes Zentrum“. Für die wohnnahen Zentren wird in der Tabelle 5 eine Verkaufsfläche von bis zu 6.000 m² als typisch angesehen. Mit 12.000 m² Verkaufsfläche könnte das Vorhaben folglich keinem wohnnahen Zentrum zugeordnet werden. Für die nächsthöhere Stufe, die Ortsteilzentren, erachtet die Tabelle 5 den „Sitz des Ortesamtes & lokaler öffentlicher Einrichtungen“ sowie ein Angebot von „Gütern des gehobenen & speziellen Bedarfs“ als typisch. Diese Funktionen erfüllt das Vorhaben aber ebenfalls nicht. Ein Ortsamt ist an dem vorgesehenen Standort nicht geplant; ebenso wenig ist ein Angebot über Güter des „gehobenen und speziellen“ Bedarfs geplant. Vielmehr handelt es sich um einen singulären „großformatigen Betrieb“, der ganz auf den sog. „Großeinkauf/Wocheneinkauf“ ausgerichtet ist.

So die Auswirkungsanalyse zutreffend an anderer Stelle (S. 91).

IV. Rechtsfolgen

Der Entwurf des B-Plans beachtet Z 2.3.2.3 LEP 2013 in zweifacher Hinsicht nicht und verstößt damit gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Ein Satzungsbeschluss des Stadtrates, wäre rechtswidrig. Die Oberbürgermeisterin müsste einem solchen Beschluss gemäß § 52 Abs. 2 Satz 1 SächsGemO widersprechen. Innerhalb von vier Wochen müsste der Stadtrat erneut Beschluss fassen. Wenn der Stadtrat an seinem Satzungsbeschluss festhalten würde, müsste die Oberbürgermeisterin gemäß § 52 Abs. 2 Satz 5 SächsGemO erneut widersprechen und unverzüglich eine Entscheidung der Rechtsaufsichtsbehörde herbeiführen.

Wenn der B-Plan nach § 8 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 10 Abs. 2 BauGB durch die höhere Verwaltungsbehörde genehmigt werden muss, dürfte diese die Genehmigung nicht erteilen.

Wenn der B-Plan trotz der aufgezeigten Verfahrensregeln gemäß § 10 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht würde, wäre er **nichtig**. Die unterbliebene Anpassung an die Ziele der Raumordnung unterfällt nicht den Planerhaltungsvorschriften der §§ 214 ff. BauGB.

Dresden, den 4. April 2014

PETERSEN HARDRAHT
Rechtsanwälte Steuerberater



Dr. Markus Bach
Rechtsanwalt



Ortwin Philipp
Rechtsanwalt