

## Flächenpotenziale erkennen – Erfassen und Bewerten von Bauflächen

*Alexandra Weitkamp*

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha/Tag und Vorrang der Innenentwicklung sind weiterhin Nachhaltigkeitsziele und spiegeln sich auch in den neuen Leitbildern der Raumordnung wider. Ziele des Flächensparens sind kompakte und effizient genutzte Siedlungsstrukturen. Dazu bedarf es der Nutzung aller Flächenpotenziale. Nur dadurch ist der Schutz des Freiraums und der natürlichen Ressourcen sichergestellt. Erste Erfolge können beim Flächensparen mittlerweile festgehalten werden; dennoch liegt die tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen derzeit noch bei 73 ha/Tag.

Für die Reduzierung der Neuanspruchnahme müssen Flächenpotenziale erkannt und bewertet werden. Diese Aufgabe wird von den Kommunen erst seit kurzer Zeit übernommen – und dies auch nicht flächendeckend. Sehr vorbildlich wird oftmals die Erfassung mit einem aktiven Flächenmanagement verknüpft: Eigentümeransprachen sollen zum Verkauf oder zur Bebauung motivieren. Allerdings werden mit der Erfassung der Flächenpotenziale keine bzw. kaum übergeordnete Ziele verfolgt. Auch stellt sich die Erfassung als sehr heterogen dar: Sie reicht von der einfachen Auflistung einzelner Flächen bis zur flächendeckenden Erhebung.

Es ist zu empfehlen, dass alle Informationen für die Erfassung der (Wohn-)Flächenpotenziale genutzt werden: hierzu zählen neben den Bauleitplänen mit den Bauflächen (geplante Nutzung) auch die tatsächliche Nutzung wie die Landnutzungsinformationen aus Copernicus (vormals u. a. Urban Atlas mit Informationen zur Landnutzung und Versiegelung) sowie Informationen aus dem ALKIS (Kataster). Durch die Verschneidung der Informationen zur geplanten und tatsächlichen Nutzung können noch nicht genutzte Potenzialflächen erfasst werden. Für eine zielführende Steuerung bedarf es des Rankings der Potenzialflächen. Darin sollten u. a. die Standorte der diversen Infrastrukturen, Erkenntnisse über Pendlerverflechtung, wirtschaftliche Verbindungen u. ä. einfließen. Einflussgrößen aus der klassischen Standortanalyse (Makrolage) können erste Hinweise auf Kriterien und deren Gewichtung geben. Daneben sind als landesweite Instrumente z. B. das Siedlungsflächenmonitoring aus NRW oder die Förderung eines „Kommunalen Flächenmanagers“ (Förderprogramm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“) in Baden-Württemberg herauszustellen.

Nur durch Transparenz der Flächenpotenziale ist es den Kommunen möglich, zukünftig bedarfsgerecht Bauflächen auszuweisen und die Flächenneuanspruchnahme zu vermindern.

### **Kontaktdaten:**

Alexandra Weitkamp  
TU Dresden, Professur für Landmanagement  
Helmholtzstr. 10, 01069 Dresden

E-Mail: [alexandra.weitkamp@tu-dresden.de](mailto:alexandra.weitkamp@tu-dresden.de)  
Internet: <http://tu-dresden.de/gi/lm>