

Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriteriengruppe	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Kriterium	<b>Flächeninanspruchnahme</b>

**Relevanz und  
Zielsetzung**

Das bereits 1998 formulierte Konzept für eine nachhaltige Entwicklung in Deutschland ordnet der ökologischen Dimension im Bereich Bauen und Wohnen vier Ziele zu: die Reduzierung des Flächenverbrauchs, die Beendigung der Zersiedelung der Landschaft, die Geringhaltung zusätzlicher Bodenversiegelung und die Ausschöpfung von Entsiegelungspotenzialen.

In der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie aus dem Jahr 2002 wurde das Ziel formuliert, bis 2020 die tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen. Bis 2050 wird eine ausgeglichene Flächenbilanz für Deutschland angestrebt.

Zu beachten ist, dass Fläche nicht „verbraucht“ wird. Durch eine Bebauung erfolgt eine Umwandlung der Flächennutzung, bei der sich i. d. R. Art und Anteil der Bodenbedeckung ändert.

**Beschreibung**

Die Flächeninanspruchnahme ist ein Teilaspekt der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit. Unversiegelte Flächen wirken sich positiv auf den Wasserhaushalt, das Mikroklima sowie auf die Tier- und Pflanzenwelt aus. Neue Versiegelungen sollten vermieden oder durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Daher ist die Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsflächen zu reduzieren bzw. zu verhindern.

Zum einen wird angestrebt, Flächen möglichst durch Flächenrecycling zu gewinnen, d. h. Flächen zu nutzen, die zuvor baulich genutzt oder mit Altlasten beansprucht und als Siedlungs- und Verkehrsfläche bereits ausgewiesen waren. Zum anderen können Ausgleichsmaßnahmen oder ein Gründach ausgeführt werden, um die versiegelte Fläche zu kompensieren.

Um Maßnahmen zur Minimierung, Reduzierung und Kompensierung versiegelter Flächen bereits im frühen Planungsstadium zu implementieren, dient das Ver- und Entsiegelungskonzept als Steuerungsinstrument.

Die Betrachtung der Flächeninanspruchnahme beschränkt sich in diesem Kriterium auf das eigentliche (Bau-)Grundstück. Flächen für die Gewinnung von Rohstoffen oder für Produktionsstätten werden (zunächst) nicht berücksichtigt. Es wird bewertet, ob und inwieweit (d. h. in welchem Ausmaß) sich die Art der Flächennutzung durch das Bauvorhaben ändert und ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden.

Eine positive Bewertung kann insbesondere dann erreicht werden, wenn keine Fläche in Anspruch genommen wird, die zusätzlich in eine Gebäude- bzw. Siedlungsfläche umgewandelt werden musste, bzw. wenn im Zusammenhang mit der erneuten baulichen Nutzung ein Flächenrecycling bisher stark oder schwach belasteter Industriebrachen oder Militärgelände erfolgt. Positiv bewertet wird zudem die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen, wie Gründächern und Fassadenbegrünungen.

Qualitative Bewertung

Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriteriengruppe	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Kriterium	<b>Flächeninanspruchnahme</b>

#### **Methode**

In diesem Kriterium wird die Flächeninanspruchnahme unter folgenden Aspekten bewertet:

- Art der Vornutzung der Fläche (z. B. Grün-, Brach-, Konversions- und Verkehrsflächen etc.)
- Vorbelastung des Grundstückes u. a. durch Altlasten, Munition usw. Die Bebauung eines vorbelasteten Grundstückes wird positiv bewertet.
- Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen bzw. Gründach oder Fassadenbegrünung

Es werden Art und Umfang der Nutzungsänderung erfasst. Dabei sind Bebauungen naturnaher Flächen negativ und Bebauungen schwach oder stark belasteter Flächen positiv zu bewerten.

Die Art der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks (der Grundstücksfläche) ist nicht identisch mit der bebauten bzw. versiegelten Fläche. Entscheidend für die Bewertung ist die Art der tatsächlichen Nutzung im Sinne des Liegenschaftskatasters.

#### **Direkt in Bezug genommene Regelwerke**

keine Angaben

#### **Weitere Regelwerke**

- BBodSchG (1998): Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4 Anhang 2, Bewertung der Altlasten
- BNatSchG (2009) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009
- ROG (2008) Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert am 19.06.2020

#### **Fachinformationen / Anwendungshilfen**

- BBR (2007): Kreislaufwirtschaft in der Flächennutzung, Werkstatt: Praxis Heft 51; Bonn 2007
- Bundesregierung (2018): Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie, <https://www.bundesregierung.de/breg-de/themen/nachhaltigkeitspolitik/eine-strategie-begleitet-uns/die-deutsche-nachhaltigkeitsstrategie>

#### **Erforderliche Unterlagen**

##### **Vornutzung des Grundstücks**

Dokumentation der Vornutzung der Flächen für die bauliche Nutzung über relevante Auszüge aus dem Grundbuch bzw. Liegenschaftskataster

##### **Vorbelastung des Grundstücks**

Dokumentation der Vorbelastung des Grundstücks über Auszüge aus dem Bodengutachten, ggf. Schadstoffkataster bzw. aus einer Schadstoffuntersuchung mit Angaben zum Belastungsgrad, zur Abfalleinstufung und zur räumlichen Lage (Kartierung) der Schadstoffe und eine Bewertung im Sinne des Kriteriums, ob die Flächen hoch oder schwach belastet oder ohne nennenswerte Belastung sind.

##### **Ausgleichsmaßnahmen gemäß BnatSchG**

Erbrachte und anerkannte Ausgleichsmaßnahmen sind nachzuweisen und zu belegen (Größe, Nutzungsart vor und nach der Maßnahme, Lage).

- a) Dokumentation der Anerkennung der realisierten Maßnahme als Ausgleichsflächen / Ausgleichsmaßnahmen gemäß BNatSchG durch die zuständige Genehmigungsbehörde

Hauptkriteriengruppe	<b>Ökologische Qualität</b>
Kriteriengruppe	<b>Ressourceninanspruchnahme</b>
Kriterium	<b>Flächeninanspruchnahme</b>

- b) Alternativ zu a): Relevanter Auszug aus dem Bauleitplan, aus dem hervorgeht, dass für das zu bewertende Objekt Gründächer als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden und welche Anforderungen an Gründächer gestellt werden.
- c) Alternativ zu a) und b): Auszug aus den textlichen und zeichnerischen Festlegungen zum Gründach aus denen die Umsetzung der Anforderungen an Gründächer als Ausgleichsmaßnahmen hervorgeht.
- d) Ggf. zusätzlich Fotodokumentation
- e) Auf der Basis von Planungsunterlagen sowie weiterer Dokumente wird geprüft, ob und inwieweit ein neues Gründach (extensiv oder intensiv) geplant und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt wird.

**Hinweise zur  
Nachweisführung**

Die Mindestgröße des Gründachanteils sollte im Regelfall 50 % der Dachfläche betragen. Dies gilt für Fassadenbegrünungen analog. In Ausnahmefällen kann zur Klärung des erforderlichen Gründachanteils bzw. des Grünfassadenanteils eine projektspezifische Abstimmung mit der Konformitätprüfungsstelle erfolgen. In jedem Fall ist sicherzustellen, dass eine angemessene Mindestgröße an Grünflächen realisiert wird.

Hauptkriteriengruppe

## Ökologische Qualität

Kriteriengruppe

## Ressourceninanspruchnahme

Kriterium

## Flächeninanspruchnahme

### Bewertungsmaßstab

Anforderungsniveau	
Z: 100	a) Die baulich zu nutzende Fläche wird überwiegend auf dem Wege des „Flächenrecycling“ („brownfields redevelopment“) gewonnen, insbesondere durch die (Wieder-)Nutzbarmachung von hoch belasteten Industrie- und Militärstandorten oder: wie b) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach oder Fassadenbegrünung
70	b) Die baulich zu nutzende Fläche wird überwiegend auf dem Wege des „Flächenrecycling“ („brownfields redevelopment“) gewonnen, insbesondere durch die (Wieder-)Nutzbarmachung von schwach belasteten Industrie- und Militärstandorten oder: wie c) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach oder Fassadenbegrünung
R: 50	c) Für die bauliche Nutzung werden Flächen verwendet, die bereits der Kategorie „Gebäudefläche“, „Betriebsfläche“ oder „Verkehrsfläche“ zugeordnet waren bzw. bisher bereits überwiegend als Gebäude-, Industrie- und Gewerbe- oder Verkehrsfläche genutzt wurden, darunter auch Baulücken und Brachflächen, jedoch ohne nennenswerte Belastung aus der Vornutzung oder: wie d) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach oder Fassadenbegrünung
G: 10	d) Für die bauliche Nutzung werden Flächen verwendet, die statistisch bereits der Verkehrs- und Siedlungsfläche zugeordnet, jedoch bisher unbebaut waren („Nachverdichtung“) – z. B. Freiflächen und Erholungsflächen oder: wie e) jedoch mit realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach oder Fassadenbegrünung
0	e) Für die bauliche Nutzung werden Flächen verwendet, die erstmalig als „Gebäudefläche“ genutzt werden und vorher z. B. der Wald-, Heide- oder Landwirtschaftsfläche zugerechnet wurden, ohne anerkannte Ausgleichsmaßnahmen
Zwischenbewertungen können vorgenommen werden.	