

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 die Ziele der Reduzierung des Flächenverbrauchs, der Beendigung der Zersiedelung der Landschaft sowie der Geringhaltung zusätzlicher Bodenversiegelung und Ausschöpfung von Entsiegelungspotenzialen zu. Die tägliche Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche ist heute eine wesentliche Größe im Bewertungssystem von Kernkriterien im Bereich Umwelt.

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.

## Beschreibung

Fläche wird nicht „verbraucht“. Durch eine Bebauung erfolgt eine Umwandlung der Flächennutzung, bei der sich i. d. R. Art und Anteil der Bodenbedeckung ändert. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen der tatsächlichen und geplanten Nutzung sowie zwischen einer Zuordnung zu einer Flächenart auf Basis einer realen Nutzung der jeweiligen Fläche und einer Zuordnung aus formalen Gründen.

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.

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

## Bewertung

Qualitative Bewertung

## Methode

Es ist derzeit keine eingeführte, allgemein anerkannte oder genormte Methode vorhanden.

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 (z. B. Gründach)

Es werden Art, Umfang der Nutzungsänderung erfasst. Dabei sind Bebauungen naturnaher Flächen negativ und schwach oder stark belasteter Fläche 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.

Hauptkriteriengruppe	Ökologische Qualität
Kriteriengruppe	Ressourceninanspruchnahme
Kriterium	Flächeninanspruchnahme

## Fachinformationen und Anwendungshilfen

- Anlage 1: Teilkriterium Zunahme der Siedlungs- und Verkehrsfläche
- Anlage 2: Hinweise zum Grundbuch
- Anlage 3: Hinweise zum Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen
- Anlage 5: Hinweise zur Anerkennung von Gründächern als Ausgleichsmaßnahme
- Anlage 6: Auszüge aus dem Bundesnaturschutzgesetz
- BBR (2007): Kreislaufwirtschaft in der Flächennutzung, Werkstatt: Praxis Heft 51; Bonn 2007
- BBodSchG (1998): Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 4 Anhang 2, Bewertung der Altlasten
- Bundesregierung (2002): Nationale Nachhaltigkeitsstrategie "Perspektiven für Deutschland",  
[www.bundesregierung.de/Webs/Breg/nachhaltigkeit/DE/Nationale-Nachhaltigkeitsstrategie/Nationale-Nachhaltigkeitsstrategie.html](http://www.bundesregierung.de/Webs/Breg/nachhaltigkeit/DE/Nationale-Nachhaltigkeitsstrategie/Nationale-Nachhaltigkeitsstrategie.html)
- DLR: Bodenbedeckungsdaten für Deutschland, [www.corine.dfd.dlr.de/intro\\_de.html](http://www.corine.dfd.dlr.de/intro_de.html)
- ROG (2008) Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008, zuletzt geändert am 31.07.2009

## Für die Bewertung 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

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

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

**Bewertungsmaßstab**

<b>Anforderungsniveau</b>	
Z: 100	<p>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</p> <p>oder:</p> <p>wie b) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach</p>
70	<p>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</p> <p>oder:</p> <p>wie c) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach</p>
R: 50	<p>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</p> <p>oder:</p> <p>wie d) jedoch mit zusätzlichen, realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen bzw. zusätzlichem Gründach</p>
G: 10	<p>d) Für die bauliche Nutzung werden Flächen verwendet, die statistisch bereits der Verkehr- und Siedlungsfläche zugeordnet, jedoch bisher unbebaut waren („Nachverdichtung“) – z. B. Freiflächen und Erholungsflächen</p> <p>oder:</p> <p>wie e) jedoch mit realisierten und anerkannten Ausgleichsmaßnahmen</p>
0	<p>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</p>



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

## **Anlage 1**

### **Methodik der Indikatorenbildung**

Unmittelbare Erhebung der Siedlungs- und Verkehrsfläche aus den Grundstückskatastern im Rahmen des Agrarstatistikgesetzes, und zwar jährlich nach Grobkatégorien und alle 4 Jahre nach Feinkatégorien der Nutzungsarten.

Die Differenz der Siedlungs- und Verkehrsfläche zum Vorjahr wird zu den Tagen des jeweiligen Jahres ins Verhältnis gesetzt. Angesichts starker Schwankungen in Einzeljahren werden darüber hinaus gleitende 4-Jahres-Mittelwerte gebildet, um die Darstellung von Trends zu verstetigen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche setzt sich aus Gebäude- und Freifläche (52 %), Verkehrsfläche (38 %), Erholungsfläche (7,5 %), Betriebsfläche ohne Abbauand (1,7 %) und Flächen für Friedhöfe (0,8 %) zusammen (prozentuale Angaben Stand 31.12.2006).

### **Bewertungsgrundlagen**

Bis zum Jahr 2020 soll deshalb der Zuwachs der Siedlungs- und Verkehrsfläche (SuV) auf 30 ha pro Tag reduziert werden. Von diesem Ziel der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie sind wir noch weit entfernt. Der Nachhaltigkeitsrat fordert darüber hinaus, bis 2050 die neue Inanspruchnahme – vor allem durch Flächenrecycling – auf Null zu reduzieren.

### **Maßnahmen zur Zielerreichung**

Eine ausführliche Darstellung weiterer Ziele zur Förderung der Innenentwicklung, der Altlasten- und Brachflächenaktivierung, der Schutzgebietssicherung, der Entsiegelung sowie weiterer Aspekte ist in Veröffentlichungen des Umweltbundesamts enthalten:

- Vorschlag des Umweltbundesamtes: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Strategiepapier des Umweltbundesamtes (ISBN 3-503-07852-5, Erich Schmidt Verlag, Berlin, 2004)
- Vorschlag des Umweltbundesamtes: Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr – Materialienband (UBA-Texte 90/03, Berlin, Dezember 2003)

Diese enthalten auch eine Vielzahl von Vorschlägen zur zielgerichteten Weiterentwicklung planerischer und ökonomischer Instrumente zur Verminderung der Flächenneuanspruchnahme.

### **Rechtsgrundlagen**

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997, geändert am 15.12.1997 (BGBl. I, S. 2902)



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

### Anlage 2

#### Grundbuch

(<http://www.grundbuch.de/bestandsverzeichnis.html>)

#### Bestands- verzeichnis

Im Bestandsverzeichnis werden Grundstücke aufgeführt. Dieses sind vom Kataster vorgeschriebene Angaben.

Das Kataster ist ein amtliches Verzeichnis, in dem die Grundstücke unter Nummern aufgeführt sind.

Die Karten des Katasteramtes sind nach Gemarkungen eingeteilt. Die Gemarkung wird in einzelne, fortlaufend nummerierte Flure untergliedert; für jede Flur wird deshalb eine Flurkarte erstellt.

Die in der Flurkarte unter einer besonderen Nummer geführten Grundstücke werden "Flurstück" oder "Parzelle" genannt.

In das Bestandsverzeichnis können mit dem Grundstück verbundene Rechte / Grunddienstbarkeiten z.B. Wegerechte oder Kanalleitungsrechte vermerkt werden. Weiterhin enthält das Bestandsverzeichnis die Spalten "Bestand", "Zuschreibungen" und "Abschreibungen". In der Spalte "Bestand" ist eingetragen, von welchem Grundbuch das Grundstück übernommen wurde, ob es durch Teilung oder Verbindung - Bestandteilszuschreibung oder Vereinigung entstanden ist, und in der Spalte "Abschreibungen" wird die Übertragung des Grundstücks oder eines Teiles des Grundstückes in ein anderes Grundbuchblatt eingetragen.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Bestandsverzeichnis)									
Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte									
Laufende Nummer der Grund- stücke	Bisherige laufende Nummer der Grund- stücke	Gemarkung (Vermessungsbezirk)  a	Karte		Katasterbücher		Wirtschaft und Lage  e	Größe	
			Flur	Flurstück	Lieg b	Geb B		ha	a qm
1	2		b		c	d		4	
1	-	Musterstadt	-	35	20	-	Gebäude und Freifläche Musterstr. 15-23	19	71



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

**Anlage 2**



Hauptkriteriengruppe	Ökologische Qualität
Kriteriengruppe	Ressourceninanspruchnahme
Kriterium	Flächeninanspruchnahme

### Anlage 3

#### Liegenschaftskataster

(z. B. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/liegenschaftskataster/>)

#### Liegenschaftskataster



Im Liegenschaftskataster werden flächendeckend Liegenschaften - Flurstücke und Gebäude - beschrieben, grafisch dargestellt und ständig aktualisiert. Es besteht im Wesentlichen aus den beiden Bausteinen "Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)" und "Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK)". Zukünftig sollen diese beiden Datenbestände zum Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) zusammengeführt werden. Die Daten des Liegenschaftskatasters werden ständig aktualisiert. Die grundlegenden Zweckbestimmungen des Liegenschaftskatasters sind:

- es dient als amtliches Verzeichnis der Grundstücke für den Eigentumsnachweis im Grundbuch
- es kann als Geobasisinformationssystem für andere Bereiche von Verwaltung und Wirtschaft genutzt werden

Das Liegenschaftskataster wird von den bezirklichen Vermessungsstellen geführt. Von diesen Stellen können Daten an Personen oder Stellen übermittelt werden. Personenbezogene Daten unterliegen datenschutzrechtlichen Einschränkungen. Die Übermittlung der Daten erfolgt durch die jeweils zuständige bezirkliche Vermessungsstelle in Form der Gewährung von Einsicht, der Erteilung von Auskünften und der Überlassung von analogen oder digitalen Auszügen.



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

### Anlage 4

#### **Ausgleichsmaßnahmen / Ausgleichsflächen**

(z.B. <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/liegenschaftskataster/>)

Durch die Ausgleichsflächen, die für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich werden, können vielfältige andere Aufgaben in Natur und Landschaft umgesetzt werden. So kann ein „doppelter Gewinn“ für Natur und Landschaft erzielt werden.

Nebenstehend sind beispielhaft verschiedene Möglichkeiten dargestellt. So kann die Ausgleichsfläche zu einem optimalen Schutz der Trinkwasserreserven ebenso beitragen, wie zur Gestaltung einer attraktiven Erholungslandschaft oder zur Umsetzung der Pflege- und Entwicklungsplanung von Naturschutzgebieten.

Der Landschaftsplan stellt eine ausgezeichnete Grundlage für geeignete Vorschläge und Umsetzungskonzepte dar. Viele der dort aufgeführten Maßnahmenvorschläge können als Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.

Wichtig ist, dass eine ökologische Verbesserung genau bestimmbarer Flächen erfolgt und die Art der Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung dauerhaft erhalten werden.

### Anlage 5

#### **Gründach als Ausgleichsmaßnahme**

([http://www.dachgaertnerverband.de/foerderung\\_gruendach/foerderung.php](http://www.dachgaertnerverband.de/foerderung_gruendach/foerderung.php))

#### **Ökologische Ausgleichsmaß- nahme gemäß Bundesnatur- schutzgesetz**

Bauleitpläne können begrünte Dächer als Ausgleichsmaßnahme berücksichtigen. Der besondere Vorteil: Der ökologische Ausgleich erfolgt direkt am Ort des Eingriffes und muss nicht an anderer Stelle geleistet werden. Die minimierenden und ausgleichenden Effekte von Dachbegrünungen bei Eingriffen in die naturhaushaltlichen Funktionen von Wasser, Boden, Luft, Klima und Flora/Fauna sind unbestritten.





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

## **Anlage 6**

### **§ 19 BNatSchG**

- (1) Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.
- (2) Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In sonstiger Weise kompensiert ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichwertiger Weise ersetzt sind oder das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Festsetzung von Art und Umfang der Maßnahmen sind die Programme und Pläne nach den §§ 15 und 16 zu berücksichtigen.

- (3) Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen.

Werden als Folge des Eingriffs Biotop zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.

- (4) Die Länder können zu den Absätzen 1 bis 3 weitergehende Regelungen erlassen; insbesondere können sie Vorgaben zur Anrechnung von Kompensationsmaßnahmen treffen und vorsehen, dass bei zuzulassenden Eingriffen für nicht ausgleichbare oder nicht in sonstiger Weise kompensierbare Beeinträchtigungen Ersatz in Geld zu leisten ist (Ersatzzahlung).