



## Bezeichnungen und Definitionen für die Flächenerfassung

---

Ergebnis Nr. 3.1.1 (update)

Freiberg, Dresden im Juni 2011

Vorbereitet von:

René Otparlik, Bernd Siemer, Dr.-Ing. Uwe Ferber

Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie



## Inhaltsverzeichnis

1.	Circular Flow Land Use Management .....	2
1.1.	Definitionen: Phasen und Status .....	2
2.	Flächenkategorien für die Flächenkreislaufnutzung.....	3
	Außenbereichsflächen mit baulichen Entwicklungsperspektiven „Grüne Wiese“	4
	Baulücken.....	4
	Unter- oder ungenutzte Fläche.....	4
2.1.	Brachflächen .....	5
	Industriebrachen .....	5
	Militärbrachen .....	5
	Gewerbe-/ Investitionsbrachen („Greyfields“) .....	5
	Infrastruktur- und Verkehrsbrachen .....	6
	Wohnbrachen.....	6
	Kulturelle und soziale Brachflächen .....	6
	Landwirtschaftliche Brachen .....	6
2.2.	Typisierung der Brachenentwicklung.....	7
3.	Felderfassungsbogen mit abgestimmter Terminologie.....	9
4.	Literatur .....	10

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Strategischer Ansatz: Flächenkreislaufwirtschaft .....	3
Abbildung 2:	ABC-Modell [nach Ferber 1997] .....	8
Abbildung 3:	Felderfassungsbogen .....	9

## 1. Circular Flow Land Use Management

Das Konzept der „Fläche im Nutzungskreislauf“ stellt eine integrative Strategie und einen Regulierungsansatz dar, der mit einem Wandel in der Flächennutzungsphilosophie einhergeht oder verknüpft ist. Diese geänderte Denkweise kann unter dem Slogan „Vermeiden – Mobilisieren – Ausgleichen“ zusammengefasst werden. Ähnlich den Grundsätzen der Wiederverwertung/Recycling, welche in den letzten Jahren in den Bereichen der Abfall- und Wasserwirtschaft standardisiert wurden, soll mit der „Flächenkreislaufnutzung“ ein nachhaltiger Weg zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme eingeschlagen werden:

- ▶ die Stadt durchläuft mit ihren Siedlungsflächen verschiedene Nutzungsphasen. In Umbruchzeiten können gesamte Stadtteile und Industriegebiete aufgegeben und an nachfolgende Nutzungen angepasst werden.
- ▶ Siedlungsstrukturen, die einer baulichen Wiedernutzung entgegenstehen, sollten konsequenterweise aufgegeben, zurückgebaut und renaturiert werden.
- ▶ Die Idee der „Kreislaufnutzung“ basiert auf Nutzungszyklen wie Baulandausweisung, Nutzung, Aufgabe und Wiedernutzung [BBR 2006]

### 1.1. Definitionen: Phasen und Status

<b>Planung</b>	Inkl. aller formaler und informeller Aktivitäten im Bezug auf Planungsentscheidungen der zukünftigen Flächennutzung
<b>Nutzung</b>	Phase der ständigen Nutzung und Instandhaltung von Gebäude und Umfeld
<b>Nutzungsaufgabe</b>	Phase der Unternutzung, Vernachlässigung der Instandhaltung und Einstellung der Aktivitäten
<b>Brachfläche</b>	Phase des Verfalls ohne Nutzung
<b>Zwischennutzung</b>	Nicht dauerhafte Nutzung basiert auf einer schrittweisen Herangehensweise für die Wiederbelebung der Flächen(n). Zwischennutzung kann von einer „sanften“ Fortführung der traditionellen Nutzung hin zur zukünftigen Nutzung der Fläche profitieren (Grünnutzung, Kultur, ...)
<b>Wiedereingliederung</b>	Übergangsphase der Fläche vor der Nutzbarmachung und Planung

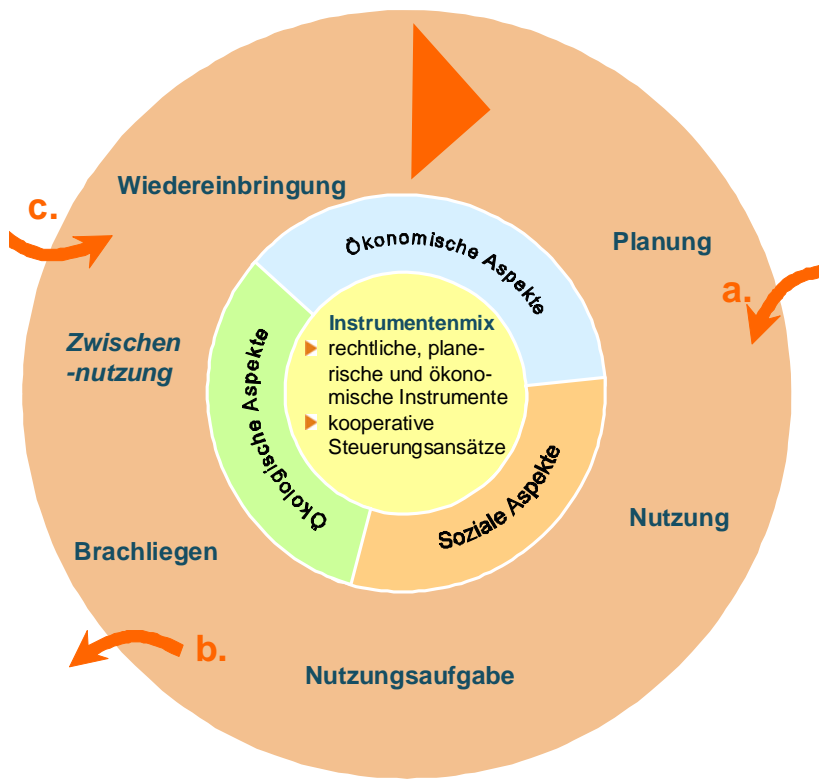


Abbildung 1 illustriert den strategischen Ansatz der Flächenkreislaufwirtschaft. Die Nutzungszyklen müssen durch einen Mix aus rechtlichen, planerischen und ökonomischen Instrumenten gesteuert werden.

- a. Neuausweisung von Flächen auf der „grünen Wiese“
- b. Entlassung von Flächen, für die eine Nachnutzung nicht dauerhaft in Frage kommt
- c. Mobilisierung von Flächenpotentialen
  - ▶ Brachflächen (Wohnen, Industrie, Handel, Militär)
  - ▶ Baulücken im Innenbereich
  - ▶ Stadtumbauflächen
  - ▶ Planungsbrachen

Abbildung 1: Strategischer Ansatz: Flächenkreislaufwirtschaft<sup>1</sup>

## 2. Flächenkategorien für die Flächenkreislaufnutzung

### Grundlegend

Das INTERREG Vorhaben CircUse konzentriert sich auf Flächenkategorien, die im Rahmen der Flächenkreislaufwirtschaft (CircUse) unmittelbar aktiviert werden können. Dies umfasst

- ▶ Außenbereichsflächen mit baulicher Entwicklungsperspektive („Grüne Wiese“),
- ▶ Unter- und ungenutzte Flächen,
- ▶ Baulücken in bebauten Bereichen und
- ▶ Brachflächen.

<sup>1</sup> Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2005

### Außenbereichsflächen mit baulichen Entwicklungsperspektiven „Grüne Wiese“

**z.B. Fläche ohne vorherige Entwicklung mit natürlichen Bodenfunktionen** z.B. Flächen mit Entwicklungsperspektiven auf der „grünen Wiese“

**Def:** Als „Grüne Wiese“ bezeichnet man „grüne“ Flächen im beplanten städtischen Raum, die perspektivisch als Baugebiet für Wohnen, Industrie oder Handel ausgewiesen werden. Die Besonderheit der Flächen ist, dass sie bisher nicht entwickelt wurden, d.h. keine infrastrukturelle Anbindung und natürliche Bodenfunktionen und –zustände haben.



### Baulücken

z.B. Baulücken in Wohngebieten

**Def:** Baulücken sind meist kleinere unter- oder teilgenutzte Flächen mit Baurecht in einer vorhandenen städtischen Struktur (innerstädtische Lage, bzw. Vorhandensein eines B-Planes). Diese Flächen kommen meist in Wohngebieten oder kleineren Quartieren in Innenstadtnähe vor. Der Unterschied zur „grünen Wiese“ besteht u.a. im Erschließungsgrad, da diese Flächen meist voll erschlossen sind und dass es sich meist um Einzelflächen handelt. Baulücken können jedoch auch in Industriegebieten mit infrastruktureller Anbindung existieren.



### Unter- oder ungenutzte Fläche

z.B. entwickelte aber nicht genutzte Freiflächen mit baulicher Vornutzung, Freiraumbrachen, Stadtumbaupläche nach Beräumung

**Def:** Hierbei handelt es sich u. a. um früher oder zukünftig genutzte aber beräumte Flächen. Vor allem die sog. „beleuchteten Wiesen“ d.h. für die zukünftige Nutzung entwickelte aber bis heute nicht genutzte Flächen am Stadtrand zählen zu dieser Kategorie. Im Gegensatz zur erstgenannten Kategorie „Grünflächen“ sind die Flächen meist vollständig bzw. wurden teilweise bereits genutzt.



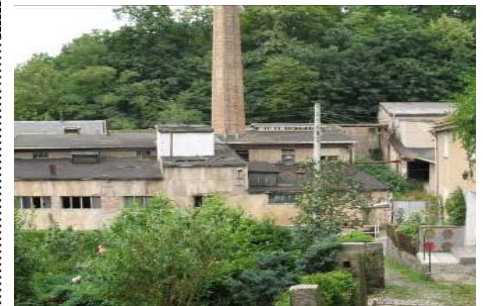
## 2.1. Brachflächen

- ▶ werden von der vorherigen Nutzung und Umgebung der Fläche beeinflusst,
- ▶ sind verlassen oder unter genutzt, aber keine Lücken,
- ▶ haben reale oder „psychologische“ Probleme mit Kontamination, ,
- ▶ befinden sich meist in entwickelten städtischen Breichen und
- ▶ benötigen aktives Handeln um sie wirtschaftlich Nutzen zu können. [CABERNET<sup>2</sup>, 2005]

### Industriebrachen

z.B. Bergbau, Textil oder Stahlindustrie

**Def:** Aufgrund der industriellen Entwicklung während der letzten Jahrzehnte ist ein Rückgang von industriell benötigten Flächen zu verzeichnen. Häufig führte eine Produktionsverlagerung in andere Länder zum Zusammenbruch und zum „liegen lassen“ der Fläche. Die Flächen sind meist voll erschlossen, nicht unbedingt neuwertig, auch existieren oft zahlreiche Gebäude der früheren Nutzung.



### Militärbrachen

z.B. Brachen aufgrund von militärischer Konversion incl. Wohngebieten und Übungsgeländen

**Def:** Durch den politischen Wandel in den letzten Jahrzehnten in Europa, werden eine Vielzahl von militärischen Flächen nicht mehr benötigt und wurden vielfältig ohne in einen Rückbau dem Verfall überlassen. Hierbei werden jeglichen Arten von militärischer Nutzung Wohnen, Übungsgelände und technische Anlagen betrachtet.



### Gewerbe-/ Investitionsbrachen („Greyfields“)

**Def:** Für viele Investoren ist es einfacher Einkaufszentren oder andere Gewerbeansiedlung auf der Grünen Wiese zu entwickeln. Aus wirtschaftlichen Erwägungen befinden sich einige dieser Standorte nicht mehr in Nutzung. „Greyfield“ bezeichnen im Allgemeinen wirtschaftlich nicht tragbare oder untergenutzte untergesetzte Gewerbebestandorte oft mit Parkflächen versehen. Gleichfalls können „Investitionsruinen“ dieser Kategorie zuge-



<sup>2</sup> CABERNET war eine Europäisches Brachenforschungsvorhaben [Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network] [www.cabernet.org](http://www.cabernet.org)

ordnet werden. Im Vergleich zu anderen Altindustrieflächen ist die Infrastruktur hier meist neuwertig und nutzbar.

### Infrastruktur- und Verkehrsbrachen

**Def:** Umstrukturierungs- und Ausgliederungsprozesse, finanzielle Entscheidungen öffentlicher Einrichtungen führen zu Infrastruktur- und Verkehrsbrachen. Diese Kategorie von Brachen fasst stillgelegte Strecken oder Bahngebäude sowie Flächen die infrastrukturell genutzt wurden zusammen



### Wohnbrachen

z.B. historische Bausubstanz, gründerzeitliche Gebäudekomplexe

**Def:** Teilweise abgebrochene oder noch erhaltene aber ungenutzte, historische meist gründerzeitliche Bausubstanz. In dieser Kategorie werden auch Plattenbausiedlungen, die leer stehen bzw. nicht mehr in genutzt werden, mit berücksichtigt.



### Kulturelle und soziale Brachen

z.B. Schulen, Freizeiteinrichtungen, Sportanlagen

**Def:** Der Bedarf an kulturellen und sozialen Einrichtungen ist im Vergleich zu den letzten Jahrzehnten aufgrund des demografischen Wandels und Wanderungsbewegungen rückläufig. Hinzu kommen auch nicht mehr benötigte Schulen, kirchlichen Einrichtungen und Freizeiteinrichtungen.



### Landwirtschaftliche Brachen

z.B. aufgegebene Bauernhöfe

**Def:** In Analogie zu industriellen Brachflächen fand auch im landwirtschaftlichen Bereich ein Wandel der Anbaumethoden und -möglichkeiten in den letzten Jahrzehnten statt. Diese Kategorie beinhaltet nicht die landwirtschaftliche Nutzbrache/Ackerflächen, der Focus liegt hierbei auf ehemals landw. genutzte Gebäude.



## 2.2. Typisierung der Brachenentwicklung

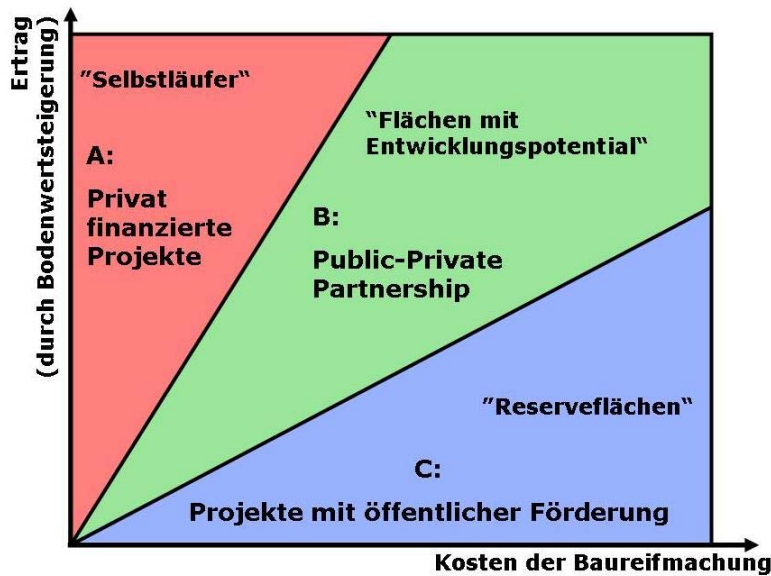
Die wirtschaftliche Entwicklungsfähigkeit einzelner Flächen ist der Hauptfaktor für die Brachenrevitalisierung. Dieses kann durch viele verschiedene Faktoren beeinflusst werden, die sich im Laufe der Zeit verändern können. Der ökonomische Status einer Fläche kann durch indirekte sowie direkte Kosten der Inwertsetzung und durch vorhergesagte Erlöse aus der Fläche beeinflusst

Mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit und die Entwicklungschancen lassen sich drei Brachflächentypen unterscheiden:

- ▶ **A Flächen** sind mit privatwirtschaftlichen Mitteln ökonomisch wirtschaftlich Entwicklungsfähig. Die Wiederentwicklung zieht eine Wertsteigerung nach sich, ohne dass besondere öffentliche Belange nachteilig beeinflusst werden. Reguläre Planungs- und Verwaltungseinheiten können allgemeine Rahmenbedingungen für die Entwicklung festlegen.
- ▶ **B Flächen** sind von lokaler und regionaler Bedeutung mit Entwicklungspotential aber durchaus auch mit Risiken bezüglich der Investition und des Nutzens behaftet und bedürfen für die Planung fördernde Unterstützung. Typische Brachenrevitalisierungsprojekte befinden sich an der Grenze zwischen Gewinn und Verlust. In diesen Fällen erweist die Umsetzung mittels einer öffentlich-private Teilhaberschaft (public-private-partnership) als zielführend. Risikoabschätzung, koordinierte Planung und Projektfinanzierung öffentlicher und privater Firmen sind positive Zielsetzung öffentlicher Einflussnahme.
- ▶ **C Flächen** befinden sich in einem Zustand in dem eine Sanierung als unrentabel gesehen werden kann. Eine Sanierung /Revitalisierung ist meist nur durch die Projekte der öffentlichen Hand bzw. Stadt sinnvoll. Hierfür sind öffentliche Förderinstrumente (z.B. steuerliche Anreize) notwendig um eine Sanierung dieser Flächen zu erreichen.







**Abbildung 2: ABC-Modell [nach Ferber 1997]**

Das ABC Model (sog. CABERNET A-B-C Model) stellt die die „antreibenden“ Funktionen der Branchenrevitalisierung heraus. Das Typenmodell kann als Hilfestellung für Institutionen dienen, die für Planung und Entwicklung sowie Investitionsentscheidungen verantwortlich sind. Es ermöglicht unterschiedlichen Strategien für die verschiedenen Brachentypen zu entwickeln. Durch die Zuordnung der Flächentypen und den Einflussfaktoren der Kategorien, z.B. nach A, B oder C Fläche, können öffentliche und private Träger Eingriffsmöglichkeiten und Revitalisierungsstrategien prüfen. Mit zur Hilfenahme dieses konzeptionellen Ansatzes können Einflussfaktoren die eine Umwidmung von Flächen z.B. von B zu A Flächen untersucht werden wodurch im Rahmen der Flächenentwicklung auch ein strategischer Wandel sinnvoll sein kann. Eine Vielzahl von Städten nutzen derzeitige diese Einteilung um eine Strategie für Umgang mit Brachflächen und eine Erfassung der regionalen Brachflächen zu erreichen.

### 3. Felderfassungsbogen mit abgestimmter Terminologie

**Felderfassungsbogen - Flächenmanagement**

---

<b>Charakteristik</b>	<b>Bearbeiter</b> _____
Id. Nummer _____	Flächenbezeichnung _____
Datum der Erfassung _____	Ortsteil _____
Anzahl an Digitalfotos _____	Straße, Hausnummer _____
Fläche kartiert <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	<b>Flächentyp</b>
Eigentümer <input type="checkbox"/> Privat <input type="checkbox"/> N.A. <input type="checkbox"/> Öffentlich	<input type="checkbox"/> Brownfield <input type="checkbox"/> unter-/ ungenutztes Land <input type="checkbox"/> Grünfläche <input type="checkbox"/> Baulücke (Bebauter Bereich)

---

**NUTZUNG**

Bisherige Nutzung	<input type="checkbox"/> Wohnen <input type="checkbox"/> Gewerbe <input type="checkbox"/> Militär	<input type="checkbox"/> Landwirtschaft
	<input type="checkbox"/> Verkehr/Infrastruktur <input type="checkbox"/> Kultur/Sozial	<input type="checkbox"/> Andere
	<input type="checkbox"/> Industrie <input type="checkbox"/> Bergbau	<input type="checkbox"/> Keine der genannten

Kommentar bisherige Nutzung \_\_\_\_\_

Rest-/ Zwischennutzung:  Ja  Nein Beschreibung \_\_\_\_\_

---

**GEBÄUDEBESTAND**

Gebäudebestand	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Beschreibung _____
----------------	---	--------------------

Zusammenfassung Zustand  gut  ruinös  unklar  
 mittelmäßig

---

**Verkehr/Infrastruktur**

Verkehrerschließung vorhanden	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Beschreibung _____
-------------------------------	---	--------------------

Ausbaugrad  ausreichend  nicht ausreichend  unklar

---

**VERSIEGELUNG**

Versiegelungsgrad	<input type="checkbox"/> hoch bis sehr hoch (67 - 100%) <input type="checkbox"/> gering (< 33%) <input type="checkbox"/> mittel (33 - 66%) <input type="checkbox"/> unversiegelt (0%)	
Versiegelungsmaterial	<input type="checkbox"/> Asphalt <input type="checkbox"/> wassergeb. Decke <input type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Gleisanlagen <input type="checkbox"/> Betonpflaster <input type="checkbox"/> Anderes <input type="checkbox"/> Natursteinpflaster	

Beschreibung: \_\_\_\_\_

---

**Geländeprofil**

natürliches Geländeprofil	<input type="checkbox"/> Eben (< 5% - 5 m per 100 m) <input type="checkbox"/> Terrasiert <input type="checkbox"/> geneigt (>= 5%) <input type="checkbox"/> Uneben
sichtbares künstliches Geländeprofil (z.B. Auffüllungen, etc.)	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein

Beschreibung \_\_\_\_\_



Abbildung 3: Felderfassungsbogen

## 4. Literatur

---

- ▶ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), Perspektive Flächenkreislaufwirtschaft, Band 1: „Theoretische Grundlagen und Plan-spielkonzeption“, Deutsches Institut für Urbanistik (Thomas Preuß u.a.) und BBR (Fabian Dosch u.a.), Bonn 2006.
- ▶ Ferber, Uwe, Brachflächen-Revitalisierung. Internationale Erfahrungen und mögliche Lösungsoptionen, Hrsg. vom Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung, Dresden 1997.
- ▶ [http://www.aboutremediation.com/techdir/tech\\_definitions\\_full.asp?technameid=194](http://www.aboutremediation.com/techdir/tech_definitions_full.asp?technameid=194)
- ▶ <http://www.brownfieldscenter.org/big/glossary.shtml>
- ▶ <http://www.umwelt.sachsen.de/umwelt/boden/12215.htm>