

Was ist *eine* Fläche? Wann werden Flurstücke zusammen und wann getrennt erfasst?

Erfahrungsgemäß stellt sich bei der Erhebung von Reserveflächen regelmäßig die Frage, ob Flurstücke zusammen oder getrennt erfasst werden sollen. Hierzu sind in den Leitfäden der Regionalplanungsbehörden, die den landesweiten Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings ergänzen und konkretisieren, auch teilweise nähere Ausführungen zu finden. Demnach lässt sich festhalten, dass zusammenhängende Flächen bei gleicher FNP-Darstellung und gleichen weiteren Flächenmerkmalen als eine Fläche betrachtet werden (s. Abbildung 1).

Als Ergebnis des Expertenworkshops werden im Folgenden einige Hinweise und Erfahrungen vorgestellt, die für die Entscheidung, ob Reserveflächen zusammen oder getrennt erfasst werden sollten, hilfreich sein können.

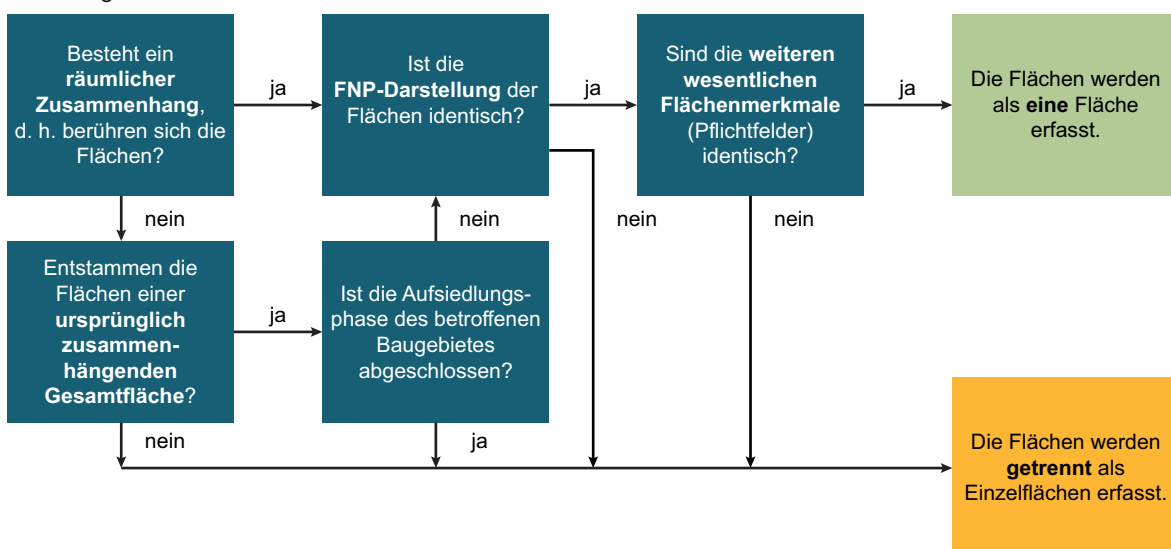
Räumlicher Zusammenhang

Die räumliche Nähe von Flächen weist darauf hin, dass Flächenreserven zusammen erfasst werden müssen. Der erforderliche räumliche Zusammenhang ist gegeben, wenn sich die betrachteten Flächen mindestens an einem Punkt berühren.

Dieser räumliche Zusammenhang kann grundsätzlich auch über eine Erschließungsstraße hinweg bestehen. In diesen Fällen ist die Vorstellung hilfreich, dass die an das Flurstück angrenzende Straßenseite Bestandteil des entsprechenden Flurstücks ist. So wird deutlich, dass Flurstücke, die sich direkt oder versetzt entlang einer Straße gegenüberliegen, im Sinne des Kriteriums „Räumlicher Zusammenhang“ ebenfalls mindestens einen Berührungspunkt aufweisen.

Ob über eine Straße hinweg ein räumlicher Zusammenhang anzunehmen ist, hängt dann von der Frage ab, ob die Straße eine trennende Wirkung hat oder nicht. Wenn die

Abbildung 1 Prüfschema „Was ist *eine* Fläche?“



Straße allein der inneren Erschließung eines Baugebietes dient, ist davon auszugehen, dass keine trennende Wirkung besteht. Die Reserveflächen auf den beiden Seiten der Erschließungsstraße sind zusammen zu erfassen. Straßen mit übergeordneter Funktion haben dahingegen eine trennende Wirkung und begründen eine getrennte Erfassung.

Darstellung im Flächennutzungsplan

Die Erhebung und Fortschreibung von Flächenreserven in für Siedlungszwecke nutzbaren Flächen erfolgt auf der Ebene des Flächennutzungsplans (FNP) bzw. des Regionalen Flächennutzungsplans (RFNP). Die Darstellung im Flächennutzungsplan erfolgt nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) und beschreibt die Art der baulichen Nutzung für zur Bebauung vorgesehene Flächen. Sie ist Grundlage für die Erhebung der im Siedlungsflächenmonitoring betrachteten Flächenreserven (siehe Tabelle 1: FNP-Darstellung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings). Wenn zwischen Flächen ein räumlicher Zusammenhang besteht, sie aber im Flächennutzungsplan unterschiedlich dargestellt sind, so werden die Flächen getrennt erfasst.

Flächenreserven werden im Rahmen des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings als Bruttobauland erhoben. Erhoben werden somit das Nettobauland zuzüglich Verkehrsflächen zur inneren Erschließung sowie öffentliche Grünflächen, soweit diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Selbst wenn Verkehrsflächen zur inneren Erschließung im Flächennutzungsplan als Verkehrsflächen dargestellt sein sollten, so werden dadurch zerschnittene Reserveflächen dennoch zusammenhängend (d. h. über sie hinaus) erfasst, wenn die Straßen keine trennende Wirkung haben.

Gleiche weitere Flächenmerkmale

Bei wesentlichen Unterschieden in den Flächenmerkmalen ist eine getrennte Erhebung von Reserveflächen notwendig, auch wenn ein räumlicher Zusammenhang zwischen den Flächen besteht und sie im Flächennutzungsplan identisch dargestellt sind. Gründe hierfür sind Unterschiede bei den Pflichtmerkmalen nach dem landesweiten Kriterienkatalog des Siedlungsflächenmonitorings in Bezug auf folgende Flächenmerkmale:

- planerische Verfügbarkeit
- planungsrechtliche Situation
- Vornutzung und Brachen
- betriebsgebundene Gewerbereserven

Als Ergänzung zum landesweiten Kriterienkatalog sind in einigen Planungsregionen weitere Pflichtangaben vorgesehen, um zusätzliche Informationen zu den Siedlungsflächenreserven zu gewinnen. Diese Angaben können ebenfalls eine getrennte Erhebung von Reserveflächen erforderlich machen. Nähere Informationen hierzu enthält der Leitfaden zum Siedlungsflächenmonitoring der zuständigen Regionalplanungsbehörde.

Reservepotenziale in ursprünglich zusammenhängenden Flächen

Wird ein (Neu-)Baugebiet entsprechend der allgemeinen Regelung zur Erhebung von Flächenreserven aus dem landesweiten Kriterienkatalog („wenn der Bagger rollt“) sukzessive in Anspruch genommen, so werden die im Gebiet verbleibenden Flächen üblicherweise nicht als Einzelflächen behandelt. Die in Anspruch genommenen Einzelflächen werden aus der Reservefläche „ausgeschnitten“, sodass eine Fläche mit Löchern entsteht. Wenn die fortlaufende Teilinanspruchnahme des (Neu-)Baugebietes zu einer Verinselung der ursprünglichen Reservefläche führt, wird von einem sogenannten „Multipart-Objekt“ gesprochen. Es besteht in diesem Fall aus mehr oder weniger großen Teilflächen, die keine Berührungspunkte mehr haben, sondern geometrisch isoliert liegen. Die verbleibenden Einzelflächen werden dadurch weiterhin als eine Fläche gewertet. Sie stellen als Summe das verbleibende Potenzial an Reserveflächen in einem (Neu-) Baugebiet dar. Hierbei besteht nicht die – ansonsten geltende – Bedingung, dass sich die restlichen Einzelflächen berühren.

Bei manchen Baugebieten ist zu beobachten, dass auch mehrere Jahre nach Beginn der Aufsiedlung einzelne Grundstücke übrig bleiben, auf denen noch keine Baumaßnahme stattgefunden hat und die vermutlich auch in absehbarer Zeit nicht in Anspruch genommen werden. Nach Abstimmung zwischen Kommune und Regionalplanungsbehörde erscheint es in diesen Fällen zweckmäßig, das in dem Gebiet noch vorhandene Potenzial an Reserveflächen in seine einzelnen Komponenten aufzutrennen. Einzelflächen über 0,2 ha verbleiben als eigenständige Reserveflächen im landesweiten Siedlungsflächenmonitoring, Einzelflächen unter 0,2 ha fallen dann aus der landesweiten Betrachtung heraus.

Abbildung 2 Kommunales Fallbeispiel A „Was ist *eine* Fläche?“



Wie sollen zwei Flächen in einem Neubaugebiet erfasst werden, die sich als Resultat der fortlaufenden Teilinanspruchnahme des Gebietes nicht mehr berühren?

- Bei dem schwarz umrandeten Gebiet handelt es sich um ein Neubaugebiet.
- Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als eine für Wohnzwecke nutzbare Fläche (W) dargestellt (inklusive der Erschließungsstraßen).
- Die Straßen innerhalb des Gebietes dienen der inneren Erschließung, sie haben keine trennende Wirkung.
- Das Neubaugebiet ist zu einem Großteil in Anspruch genommen. Die Aufsiedlung des Baugebietes ist aber noch nicht abgeschlossen.
- Bei mehreren zusammenhängenden Grundstücken und einem einzelnen Grundstück hat noch keine Baumaßnahme stattgefunden.
- Zusammen überschreiten diese zwei Teilflächen die Mindestflächengröße des landesweiten Siedlungsflächenmonitorings.



Die zwei Flächen, die bislang noch nicht in Anspruch genommen wurden, werden als eine Fläche erfasst. Sie stellen als Summe das im Neubaugebiet verbliebene Potenzial an Reserveflächen dar.

Abbildung 3 Kommunales Fallbeispiel B „Was ist *eine* Fläche?“



Wie sollen mehrere Flächen in einem Neubaubereich erfasst werden, die sich als Resultat der fortlaufenden Teilinanspruchnahme des Gebietes nicht mehr berühren?

- Bei dem schwarz umrandeten Gebiet handelt es sich um ein Neubaubereich.
- Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als eine für Wohnzwecke nutzbare Fläche (W) dargestellt.
- Die Straßen zur inneren Erschließung sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert als öffentliche Verkehrsflächen dargestellt. Auch der Haupterschließungsstraße im Baubereich wird keine (besonders) trennende Wirkung zugeschrieben.
- Die Inanspruchnahme ist im Osten des Gebietes bereits weit fortgeschritten. In anderen Teilen des Neubaubereiches steht die Inanspruchnahme dagegen noch am Anfang.
- Im östlichen Teil ist es zu einer Verinselung der ursprünglich zusammenhängenden Gesamtfläche gekommen. Mehrere „Restflächen“ liegen dort im Gebiet verteilt (keine zusammenhängende Fläche).



Die Flächen, die noch nicht in Anspruch genommen wurden, werden als eine Fläche erfasst. Sie stellen als Summe das in einem Neubaubereich verbliebene Potenzial an Reserveflächen dar.

Abbildung 4 Kommunales Fallbeispiel C „Was ist *eine* Fläche?“



Sollen zwei zusammenhängende Flächen getrennt erfasst werden, weil sie sich im Hinblick auf ihre Vornutzung unterscheiden?

- Die Flächen haben eine gemeinsame Grenze und berühren sich somit eindeutig. Zwischen ihnen verläuft eine Geländekante.
- Im Flächennutzungsplan sind sie beide als gewerbliche Baufläche dargestellt.
- Die zwei Flächen weisen einen unterschiedlichen Charakter auf: LKW-Stellplatz mit einem einzelnen Gebäude im Westen (Oberflächenbefestigung mit sichtbaren Schäden), üppige Spontanvegetation auf einer ungenutzten Fläche im Osten.
- Beide Flächen stellen nach Einschätzung der Kommune eine Gewerbereserve dar. Auf Grundlage aktueller und historischer Luftbilder wird die Fläche im Westen zusätzlich mit dem Merkmal „Brachfläche“ versehen – die östliche Fläche dagegen nicht.



Die Flächen werden getrennt erfasst. Entsprechend der Bewertung durch die Kommune besteht ein Unterschied bei dem Merkmal „Vornutzung und Brachen“, das zu den Pflichtmerkmalen nach dem landesweiten Kriterienkatalog gehört.