

3.2 Siedlungsentwicklung

Flächenneuanspruchnahme

Die Gesamtfläche Sachsens beträgt 1.842.015 ha. Zum 31.12.2013 stellt sich die Flächennutzung wie folgt dar: Die Landwirtschaftsfläche bleibt mit einer Fläche von 1.008.847 ha bzw. mit einem Anteil von 54,8 % die dominierende Flächennutzungsart in Sachsen. Gegenüber dem 31.12.2009 ging dieser Anteil von 55,2 % um 0,4 % zurück. 500.380 ha bzw. 27,2 % der Landesfläche sind bewaldet. 235.706 ha bzw. 12,8 % sind SuV. Die Wasserfläche umfasst, nach der inzwischen abgeschlossenen Flutung vieler Tagebaurestseen, 38.164 ha bzw. 2,1 % der Fläche des Freistaates. 29.017 ha bzw. 1,6 % sind Abbauland.

Die nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung ist eine Kernaufgabe der räumlichen Planung. Gemäß Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 2 ROG ist die Flächenneuanspruchnahme im Freiraum zu begrenzen. Im Grundsatz § 2 Abs. 2 Nr. 6 ROG wird weiterhin ausgeführt: „Die erstmalige Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke ist zu vermindern, insbesondere durch die vorrangige Ausschöpfung der Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen.“ Dazu wurde im LEP 2013 der Handlungsschwerpunkt einer effizienten Flächennutzung und der Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme aufgenommen.

Die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme soll nicht nur durch Verzicht auf eine weitere Neuanspruchnahme von Flächen, sondern durch eine Stärkung der Flächennutzungseffizienz mittels der Strategien Vermeiden, Mobilisieren und Revitalisieren erreicht werden (G 2.2.1.1). Konkrete Handlungsansätze sind insbesondere:

- ▶ ein flächensparendes Bauen (vgl. „Bauflächen und Baugebiete“, S. 74),
- ▶ die Revitalisierung von Brachflächen (vgl. „Revitalisierung brachliegender Flächen“, S. 72),
- ▶ die Nachverdichtung (Nutzung von Baulücken) (vgl. „Stadtumbau“, S. 60 und vgl. „Stadtentwicklung“, S. 62),
- ▶ der bevorzugte Ausbau vor Neubau der Verkehrsinfrastruktur sowie der technischen Infrastruktur (vgl. „Verkehrsinfrastruktur“, S. 86) und
- ▶ die Entsiegelung nicht mehr benötigter Flächen.

Ziel ist es, die Flächenneuanspruchnahme für SuV bis zum Jahr 2020 auf 30 ha pro Tag (Bund) bzw. auf unter 2 ha pro Tag (Freistaat Sachsen) zu reduzieren. Auch unter dem Aspekt des Schutzes der Böden als lebenswichtige und nicht erneuerbare Ressource ist die Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ein gesamtgesellschaftliches Anliegen.

Allerdings wird weiterhin mit einem weiteren regional unterschiedlichen Bedarf an Bau- und Verkehrsflächen gerechnet. Die Bedürfnisse nach attraktiven und kostengünstigen Wohnverhältnissen und dem Bedarf zur Gewährleistung der wirtschaftlichen Wettbewerbsfähigkeit müssen auch weiterhin für eine nachhaltige Raumentwicklung berücksichtigt werden.

Der Freistaat setzt – auch im bundesweit abgestimmten Rahmen – zur Erreichung der Ziele auf eine weitere Stärkung der Innenentwicklung, der Nutzung leergefallener Bausubstanz und eine angemessene Nachverdichtung. Eine zentrale Rolle nimmt dabei auch die Revitalisierung brachliegender Flächen ein. Nicht mehr wirtschaftlich nutzbare Flächen sollen der Natur zurückgegeben werden. Gleichzeitig finden die raumordnerischen Instrumente zur Begrenzung der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich bzw. im Freiraum Anwendung.

▶ Siedlungs- und Verkehrsfläche

Als Indikator wird die tägliche Neuanspruchnahme von SuV zugrunde gelegt, welche im Rahmen der amtlichen Statistik „Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung“ ermittelt wird. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass dieser Flächenindikator nicht zwischen „guten“ und „schlechten“ Flächen(nutzungen) unterscheidet. Zudem bildet die Statistik als aus dem amtlichen Liegenschaftskataster abgeleitete Sekundärstatistik die tatsächliche Entwicklung, derzeit auch durch bundesweit abgestimmte Umstellungen der Katasterführung, nur zum Teil ab (vgl. „Siedlungs- und Verkehrsfläche“, S. 70).

▶ Brachflächen

Ein wichtiger Schwerpunkt zur Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme ist die Revitalisierung von Brachflächen (Z 2.2.1.7). Der Erfassungsstand der Brachen zeigt, dass erhebliche Flächenpotenziale zur Nachnutzung von Brachen bestehen. So waren Ende 2014 ca. 4.000 brach liegende Flächen in der Datenbank der Wirtschaftsförderung Sachsen erfasst, die eine durchschnittliche Größe von über 1 ha haben (vgl. „Revitalisierung brachliegender Flächen“, S. 72).

Der Freistaat Sachsen stellt verschiedene Förderprogramme zur Revitalisierung von Brachflächen aus den Bereichen der Stadtentwicklung, Wirtschaftsförderung, Altlastensanierung, ländliche Entwicklung, Wasserwesen, Landwirtschaft und Regionalentwicklung zur Verfügung. Ziel der Förderung ist die Beseitigung baulicher Missstände, Gefahrenquellen und Umweltschäden, um auch die damit unmittelbar einhergehenden Abwertungstendenzen in Städten und Gemeinden zu stoppen.

Der LEP sieht im Ziel 2.2.1.7 vor, Brachen wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen, wenn diese marktfähig sind und den Flächen keine siedlungsklimatischen Funktionen zukommen. Als Voraussetzung für die Förderung aus dem Bereich der Stadtentwicklung muss sich die geplante Nachnutzung in ein schlüssiges städtebauliches Entwicklungskonzept einfügen. Nicht revitalisierbare Brachen sollen rekultiviert oder renaturiert werden. Damit rücken nicht revitalisierbare Brachflächen stärker für Kompensationsmaßnahmen in den Fokus, um z. B. die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu mindern.

Auch im Rahmen der Förderung der wirtschaftsnahen Infrastruktur der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW-Infra) werden Altstandorte für Gewerbeansiedlungen gefördert. Bei der Erschließung von Industrie- und Gewerbegebieten besteht die Pflicht, vorrangig Altstandorte wieder nutzbar zu machen. Dazu sind auch Gutachten förderfähig, um zu prüfen, inwieweit die Brache wieder als Gewerbefläche nutzbar gemacht werden kann. Der Bedarfsnachweis für die Vorbereitung der Nutzung als Gewerbegebiet wird ebenfalls erleichtert. Ferner ist die Behandlung von Altlasten förderfähig, so dass dieser wesentliche Nachteil von Brachen kompensiert werden kann.

Erhebliche Nachnutzungspotenziale zeichnen sich zudem bei nicht mehr benötigten Bahnflächen ab. So könnten nach Angaben der Deutschen Bahn (DB AG) allein in Sachsen mehr als 2.000 ha nachgenutzt werden. Diese Flächen bedürfen jedoch einer differenzierten Betrachtung. Vor allem innerstädtische Bahnflächen könnten wieder städtebaulich integriert werden und somit als potenzielles Bauland in Betracht gezogen werden.

Stillgelegte und vom Zweck des Eisenbahnbetriebs freigestellte Bahnstrecken eignen sich für eine Nachnutzung für verkehrliche Zwecke, beispielsweise für Radwege. Flächen, die weder baulich noch für verkehrliche Zwecke nachgenutzt werden können, können potenziell für Renaturierungs- und Kompensationsmaßnahmen genutzt werden. Die DB AG und der Freistaat Sachsen haben vereinbart, sich gemeinsam für die Überführung von nicht mehr betriebsnotwendigen Bahnliegenschaften in nachhaltige Folgenutzungen einzusetzen und sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Nutzungsmöglichkeiten für diese Flächen zu finden und umzusetzen. ■ SMI



Foto 3.3: Teilsiegelung ehemaliges Leuchtgaswerk Dresden Mockritz (DOP@ GeoSN 2013 und 2014; SMI, Halke)