

Das Flächenpotenzial in den Kommunen setzt sich zusammen aus neuen Bauflächen in vorhandenen oder geplanten Baugebieten sowie aus den im Siedlungsbestand existierenden Leerständen, Baulücken und Brachflächen.

Eine ressourcenschonende Flächenentwicklungspolitik gibt der Innenentwicklung einer Gemeinde und der Revitalisierung von Brachen (Flächenrecycling) den Vorrang. Dieses Prinzip ist in der Raumordnung des Bundes sowie der Länder verankert und als Grundsatz der Bauleitplanung Vorschrift im deutschen Baurecht (vgl. § 1a, Abs. 2 BauGB).

Die Bedeutung und Marktgängigkeit von Flächen im Bestand ist je nach Entwicklungsdynamik und Siedlungsstruktur unterschiedlich: In wachsenden Städten mit wenig Freiflächen hat Brachflächenrecycling und Nachverdichtung einen höheren Stellenwert als in ländlichen Gemeinden, in denen das Freiflächenangebot insbesondere an aufgegebenen landwirtschaftlichen Flächen vergleichsweise größer ist.

Letztendlich sind die individuellen Bedingungen vor Ort ausschlaggebend über Möglichkeiten der Wiedernutzung, Baulückenschließung und Nachverdichtung.

Für nachhaltiges Flächenmanagement ist vor allem das Wissen um die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale von Bedeutung. Hierzu gibt ein zu erstellendes Brachflächen-, Baulücken- und Leerstandskataster Auskunft. Bei der Revitalisierung solcher Flächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- die Eigentümeransprache
- die Altlastensituation
- die (Wieder-)Nutzungseigenschaften und -qualitäten der Liegenschaft in Abhängigkeit vom Umfeld
- städtebauliche Aspekte und die Einbindung der kommunalen Bauleitplanung wie auch betroffener öffentlicher Akteure