

Flächenverbrauch

Sowohl Bundes- als auch Landesgesetze (NRW) verfolgen das übergeordnete Ziel, den **Verbrauch von unberührten Freiflächen drastisch zu senken**. Sie setzen dabei auf das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sowie auf die Wiederaufbereitung bereits genutzter Areale (Flächenrecycling).

1. Bundesgesetze: Der rechtliche Rahmen

Auf Bundesebene ist die Schonung von Freiflächen als raumordnerischer und städtebaulicher Grundsatz fest verankert:

- **Baugesetzbuch (BauGB):** Hier gilt das strikte Gebot der **Innenentwicklung** (§ 1a Abs. 2 BauGB). Städte und Gemeinden sind gesetzlich dazu verpflichtet, die bauliche Entwicklung primär durch Nachverdichtung, Sanierung, den Umbau von Altbeständen sowie durch das Schließen von Baulücken umzusetzen. Die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich darf nur im Ausnahmewinkel und nach umfassender Begründung (Abwägung) erfolgen.
- **Raumordnungsgesetz (ROG):** Das ROG gibt den Ländern vor, die weitreichende Zersiedlung der Landschaft zu verhindern. Freiräume müssen durch regionale Grünzüge oder landwirtschaftliche Vorbehaltsflächen geschützt werden. Das übergeordnete politische **Bundesziel** sieht vor, die Neuversiegelung bis 2030 auf **unter 30 Hektar pro Tag** zu begrenzen.
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG):** Der Fokus liegt hier auf dem funktionellen Bodenschutz. Gemäß § 1 BBodSchG müssen schädliche Bodenveränderungen abgewehrt und die natürlichen Funktionen des Bodens nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt werden. Bei Einwirkungen ist der Boden so weit wie möglich zu schonen.

2. Landesgesetze und Planungen in Nordrhein-Westfalen (NRW)

Nordrhein-Westfalen konkretisiert die Bundesvorgaben aufgrund seiner dichten Besiedlung und industriellen Historie besonders scharf:

- **Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW):** Der LEP ist das zentrale Steuerungselement der Landesplanung. Mit der **3. Änderung des Landesentwicklungsplans** wurde ein moderner **5-Hektar-Grundsatz** verankert. Das bedeutet: Die tägliche Flächenneuanspruchnahme in NRW soll zeitnah auf maximal 5 Hektar pro Tag begrenzt werden, mit dem langfristigen Ziel einer vollständigen **Flächenkreislaufwirtschaft (Netto-Null-Verbrauch)**. Die sechs Planungsregionen müssen hierzu gemeinsam mit den Kommunen verbindliche, flächensparende Konzepte erarbeiten.
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NRW):** Es regelt die Aufstellung des LEP sowie der Regionalpläne. Es verpflichtet die Planungsbehörden, Vorgaben zur Steuerung des Freiflächenschutzes (z. B. durch die Ausweisung von regionalen Grünzügen oder restriktiven Freiraumbereichen) umzusetzen.
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG NRW):** Es ergänzt das Bundesgesetz und regelt den konkreten Vollzug im Land (u. a. über das Altlastenkataster und Fachinformationssysteme). Zudem flankiert das Land diesen Bereich mit politischen Vorhaben wie der *Entsiegelungsinitiative NRW*, um aktiv versiegelten Boden wieder in den Naturkreislauf zurückzuführen.

3. Regelungen zum Flächenrecycling

Da NRW durch seine lange Bergbau- und Industriegeschichte über tausende Brachflächen verfügt, nimmt das **Flächenrecycling** rechtlich und praktisch eine Schlüsselrolle ein:

- **Altlastensanierungs- und Altlastenaufbereitungsverbandsgesetz (AAVG NRW):** Dieses Gesetz regelt die Arbeit des [AAV \(Verband für Flächenrecycling und Altlastensanierung\)](#). Der AAV ist eine rechtsfähige Körperschaft des öffentlichen Rechts, die Kommunen und private Akteure rechtlich, finanziell und technisch dabei unterstützt, kontaminierte Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen zu sanieren und wieder nutzbar zu machen.
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG NRW):** Seit April 2025 gilt das novellierte Gesetz. Es fordert beim Bauen und Sanieren eine verstärkte Kreislaufführung. Werden bei Abbruch- oder Sanierungsmaßnahmen (die im Zuge des Flächenrecyclings anfallen) mehr als 500 m³ Bauabfälle erwartet, ist der Bauherr gesetzlich verpflichtet, vorab ein **Entsorgungskonzept** vorzulegen. Damit soll sichergestellt werden, dass anfallende Materialien ressourcenschonend wiederverwertet werden.

Zusammenfassender Direktvergleich

Thema	Bundesebene (BauGB / ROG / BBodSchG)	Landesebene NRW (LEP / LPIG / AAVG)
Flächenscho- nung	Vorrang der Innenentwicklung; Begrünungspflicht für Außenbereichsnutzung.	Verbindliche Regional- und Budgetplanung; Fokus auf den Erhalt landwirtschaftlicher Freiräume.
Freiflächen- verbrauch	Politisches Ziel: < 30 Hektar/Tag bis 2030 in ganz Deutschland.	5-Hektar-Ziel pro Tag über den geänderten LEP, langfristig Netto-Null (Kreislauf).
Flächenre- cycling	Förderung von Konzepten zur Brachflächenreaktivierung über Bundesprogramme.	Gesetzlich verankerte Unterstützung und Sanierung durch den AAV sowie Vorgaben durch das LKrWG.

Da keine festen Teil-Budgets vergeben wurden, überwacht das Land die Entwicklung über ein **fortlaufendes Monitoring**. Sollte sich in den jährlichen Berichten zeigen, dass einzelne Planungsregionen überproportional viel Freifläche in Anspruch nehmen, ohne dass dies durch echten Bedarf oder mangelnde Innenentwicklungspotenziale gerechtfertigt ist, kann die Landesplanung über Zielvorgaben in den Regionalplanverfahren steuernd eingreifen.

Fläche (m²)

5000

50000

Preis (€/m²)

von

bis

Karte

Kran

ebenerdig

0 Objekte im Merktzettel

Fläche (höchste zuerst)

7 Objekte gefunden

TEALOGIS - Ihr Experte für Logistikimmobilien > Angebote



24/7-Nutzung | Großflächenlogistik | 10,5 m UKB | Sprinklerung

- Lage: Mönchengladbach
- Immobilienart: Lager/Produktion
- Fläche m²: 40.560,00
- Preis €: auf Anfrage

ID: 1008138

Objekt anfragen

Details



Großflächenlogistik | 24/7-Nutzung | 10,5 m UKB

- Lage: Mönchengladbach
- Immobilienart: Lager/Produktion
- Fläche m²: 30.000,00
- Preis €: auf Anfrage

ID: 995455

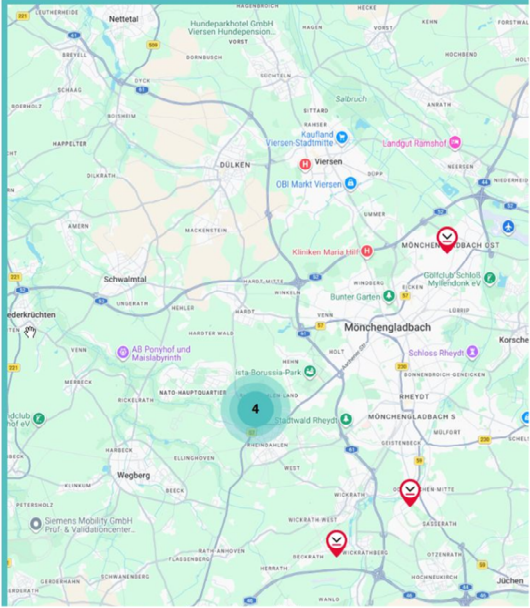
Objekt anfragen

Details



Lager- / Produktionsfläche | Rampen | ebenerdig | 24/7 Nutzung

- Lage: Mönchengladbach
- Immobilienart: Lager/Produktion
- Fläche m²: 22.009,00
- Preis €: auf Anfrage



104 Lagerhallen und Produktionsstätten im Umkreis von 5 km von Mönchengladbach

14 Standard



corealis

90.000 m² Hallenfläche | teilbar | Rampe...
 Auf Anfrage 98.666 m² ab 7.888 m²
 Hardterbroich-Pesch, Mönchengladbach
 Provisionsfrei



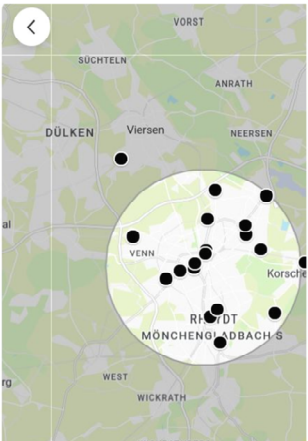
EXPANIO

物流 | 眾多裝卸平台 | 貨物轉運 | 危險品
 Auf Anfrage 88.688 m² ab 8.168 m²
 Bonnenbroich-Geneicken, Mönchengladbach
 Provisionsfrei



ANGERMANN
 REWE Group

NEUBAU LOGISTIKIMMOBILIE | RAMPEN...
 Auf Anfrage 25.644 m² ab 10.729 m²
 Flughafen, Mönchengladbach
 Provisionsfrei



Flächenverbrauch Gesetze.docx

Seite 2 von 4

13.10.26

Die **Landesregierung von Nordrhein-Westfalen** (eine Koalition aus CDU und Grünen) verfolgt mit dem 5-Hektar-Ziel einen spagatartigen Kurs der „Ermöglichungsplanung“. Sie versteht das Ziel nicht als starres Verbot, sondern als Instrument, um ökologische Verantwortung und wirtschaftliche Stärke miteinander zu verbinden.

Wirtschafts- und Klimaschutzministerin Mona Neubaur betont, dass der Schutz von Natur- und Freiräumen dauerhaft gesichert werden muss, während Kommunen und Unternehmen gleichzeitig der nötige Raum für Wachstum und Innovation gegeben wird.

Die offizielle Haltung und Strategie der Landesregierung lässt sich in drei Kernpunkte zusammenfassen:

1. Kooperation statt Diktat

Die Landesregierung lehnt eine starre Zuteilung von festen Hektar-Budgets an einzelne Regionen ab. Ihr Ansatz basiert darauf, den **sechs Planungsregionen planerische Freiheiten** zu lassen. Die Regionen sollen eigenverantwortlich und im Dialog mit den Kommunen maßgeschneiderte Konzepte entwickeln, um die Reduktion im Alltag umzusetzen.

2. Anreize für das Flächenrecycling

Um die Wirtschaft und den Wohnungsbau nicht abzuwürgen, setzt die Landesregierung auf gezielte Entlastungen:

- **Brachflächen-Bonus:** Werden alte Industrieflächen oder Brachen reaktiviert, rechnet das Land diese *nicht* auf den planerischen Siedlungsflächenbedarf an. Das soll für Kommunen einen massiven Anreiz schaffen, verlassene Areale aufzubereiten, anstatt neue Wiesen zu bebauen.
- **Privilegierung der Energiewende:** Der Ausbau von erneuerbaren Energien (wie Windkraft oder Freiflächen-Photovoltaik) wird bilanziell herausgefiltert, um die Klimaziele nicht zu gefährden. Gleichzeitig schützen neue Mechanismen hochwertige landwirtschaftliche Kernräume vor zu viel Solar-Wildwuchs.

3. Flexibilität für den ländlichen Raum und den Strukturwandel

Der Landesentwicklungsplan (LEP NRW) wurde so modifiziert, dass kleineren Ortsteilen im ländlichen Raum weiterhin Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe eingeräumt werden. Zudem genießt das **Rheinische Revier** Sonderrechte: Für die Gestaltung der gigantischen Tagebaufolgelandschaften nach dem Kohleausstieg wurden bewusst Ausnahmen geschaffen, um den dortigen Strukturwandel flexibel zu unterstützen.

Das politische Spannungsfeld (Kritik im Landtag)

Obwohl die Landesregierung das Vorhaben als modernen Meilenstein feiert, steht sie von zwei Seiten unter politischem Druck:

- **Die Opposition (SPD und FDP)** sowie Teile der Wirtschaft kritisieren den Kurs scharf. Während die FDP warnt, das Ziel gefährde dringend notwendige Infrastrukturoffensiven und den wirtschaftlichen Aufschwung, bemängelt die SPD, dass das 5-Hektar-Ziel im finalen LEP-Entwurf nur noch als *Grundsatz* (eine Abwägungsdirektive) statt als rechtlich bindendes *Ziel* verankert sei. Die SPD spricht von einer Abschwächung nach dem Motto „formlos, fristlos, folgenlos“.
- **Naturschutzverbände** fordern hingegen eine noch striktere Gangart und bezweifeln, dass die freiwilligen regionalen Konzepte ausreichen, um den täglichen Hunger nach neuen Flächen tatsächlich spürbar zu bremsen.

Für das **Rheinische Revier** gelten im Landesentwicklungsplan (LEP NRW) erhebliche planerische Sonderregelungen, um den Jahrhundert-Strukturwandel nach dem vorgezogenen Kohleausstieg nicht durch starre Obergrenzen zu blockieren.

Die Ausnahmen im Zuge der **3. Änderung des Landesentwicklungsplans** betreffen primär die Reaktivierung der gewaltigen Tagebauflächen und die Ansiedlung neuer Industrien. Die Landesregierung spricht hier von einer gezielten „Ermöglichungsplanung“.

1. Zusätzliche Optionen für Tagebaufolgelandschaften

Kommunen im Rheinischen Revier erhalten **erweiterte Spielräume bei der Gestaltung und Nachnutzung der Tagebaufolgelandschaften**. Während reguläre Gemeinden im Freiraum kaum neue Baugebiete ausweisen dürfen, sind die Restlöcher und Randbereiche der Tagebaue (Garzweiler, Hambach, Inden) explizit für Sondernutzungen freigegeben. Dazu zählen:

- Großflächige **Freiflächen-Photovoltaikanlagen** und Windparks direkt auf den bergbaulichen Konversionsflächen.
- Die Errichtung von Freizeit-, Tourismus- und Naherholungsgebieten rund um die entstehenden Tagebauseen („Landfolge“), die planerisch anders bewertet werden als klassische Neuversiegelungen auf der grünen Wiese.

2. Der „Brachflächen-Bonus“ als Revier-Katalysator

Da das Rheinische Revier durch den Ausstieg aus der Braunkohle massiven Wandel erfährt, profitiert es extrem von einer Kern-Ausnahme der 3. LEP-Änderung: **Reaktivierte Brachflächen werden nicht auf den planerischen Siedlungsflächenbedarf angerechnet**.

- Ehemalige Kraftwerksstandorte, alte Bahntrassen oder logistische Betriebsgelände des Tagebaus können somit in Industrie- und Gewerbegebiete umgewandelt werden, **ohne dass sie das theoretische Flächenbudget der Region belasten**. Für die Regionalplanung zählt dieser Verbrauch statistisch als „Null“.

3. Privilegierung von Großinvestitionen (GIB-Z)

Für den Strukturwandel müssen schnell neue, hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Der LEP ermöglicht im Rheinischen Revier die Ausweisung sogenannter **GIB-Z (Gewerbe- und Industriebereiche für zweckgebundene Nutzungen)**.

- Normalerweise schreibt das Gesetz vor, dass neue Gewerbegebiete direkt an bestehende Siedlungsstrukturen angebunden sein müssen (Anbindungsgebot), um Zersiedlung zu verhindern.
- Im Rheinischen Revier gibt es weitreichende Ausnahmen, um **isolierte Großgewerbeflächen** im Freiraum zu planen, sofern diese für strategische Strukturwandelprojekte (z. B. Green-Tech-Industrie, Großforschungszentren) reserviert sind.

4. Sonderstatus durch die „Leitentscheidung Braunkohle“

Das Planungsrecht im Revier wird zusätzlich durch die ministerielle **Leitentscheidung zur Braunkohle** flankiert. Diese bildet eine übergeordnete „Raumbrücke“. Sie stellt sicher, dass raumordnerische Konflikte – wie das Zusammentreffen von Naturschutz, Landwirtschaft und neuen Gewerbeansiedlungen – primär zugunsten des Gelingens des Strukturwandels abgewogen werden dürfen, ohne dass die Region den strengen Restriktionen ländlicher Räume unterliegt.