



KREFELD | MÖNCHENGLADBACH | NEUSS | VIERSEN

Standorte planen und sichern: Naturnahe Gestaltung von Firmengeländen

EXISTENZGRÜNDUNG UND UNTERNEHMENSFÖRDERUNG

www.mittlerer-niederrhein.ihk.de



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein

Inhalt



VORWORT	3
NEUN SCHLÜSSELFRAGEN ZUM SICHEREN UNTERNEHMENSSTANDORT	4
WICHTIGE BEGRIFFE AUS DEM NATURSCHUTZRECHT	6
WIRTSCHAFTLICHE CHANCEN UND RISIKEN DER NATURNAHEN GESTALTUNG VON FIRMENGELÄNDEN	7
1. Planerische Vorgaben für Natur und Landschaft	8
2. Die Eingriffsregelung	12
3. Das gesetzlich geschützte Biotop	16
4. Der Artenschutz	17
5. Die Regenwasserversickerung	20
6. Maximierung der baulichen Ausnutzbarkeit eines Grundstücks	21
AUSBlick	22
IMPRESSUM	23

Vorwort

Die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen bedarf einer gewissenhaften Planung und erfordert nicht nur umfassende Fachkenntnisse. Sie bedarf auch einer umfangreichen Vorplanung, um die naturnahe Gestaltung erfolgreich umzusetzen und die Folgen, die sich daraus ergeben, langfristig einschätzen zu können. Neben den Voraussetzungen auf dem Unternehmensgelände sind für die Umsetzung auch die gesetzlichen Rahmenbedingungen von erheblicher Bedeutung. So sind die natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben und Bestimmungen zu beachten.

Gerade den natur- und artenschutzrechtlichen Vorgaben kommt bei der Umsetzung und vor allem danach besondere Bedeutung zu. Um keine bösen Überraschungen zu erleben, ist ein hohes Maß an Fachwissen gefragt. Die genaue Zielsetzung für die naturnahe Gestaltung muss vor Beginn der Umsetzung klar sein, damit es später nicht zu Konflikten mit gesetzlichen Bestimmungen kommt.

Dieser Leitfaden bietet Unternehmen, die sich einen ersten Überblick darüber verschaffen möchten, was bei der naturnahen Gestaltung des Firmengeländes möglich und was dabei zu beachten ist, eine erste Hilfestellung. Er soll ihnen die Chancen und Risiken einer naturnahen Gestaltung von Firmengeländen aus wirtschaftlicher und rechtlicher Sicht systematisch aufzeigen.

Die Broschüre wird von der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein herausgegeben. Bei Einzelfragen wenden Sie sich bitte an uns. Wir helfen Ihnen gern, Ihren Informationsbedarf zu decken, Ihr Unternehmen in behördlichen Verfahren zu unterstützen und Ihre Interessen gegenüber den Behörden zu vertreten.

Neun Schlüsselfragen zum sicheren Unternehmensstandort

1. Wissen Sie, welche Behörden für den Natur- und Artenschutz zuständig sind?

Erster Ansprechpartner für den Natur- und Artenschutz ist in der Regel die Untere Naturschutzbehörde/Landschaftsbehörde. Diese erreichen Sie bei den zuständigen Kreisen oder kreisfreien Städten.



2. Kennen Sie die aktuelle Fassung der für Sie relevanten Gesetze?

Für die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen können unter anderem das Bundesnaturschutzgesetz sowie das Landesnaturschutzgesetz von Bedeutung sein. Hinzu kommen Vorgaben, etwa aus Regional-, Flächennutzungs-, Bebauungs- und Landschaftsplänen, die Sie bei den zuständigen Behörden einsehen oder anfordern können. Verfolgen Sie die Änderungen in der Umweltgesetzgebung, die bei der naturnahen Gestaltung Ihres Firmengeländes von Bedeutung sind. Sprechen Sie Ihre Industrie- und Handelskammer an, wenn Sie etwas nicht verstehen.

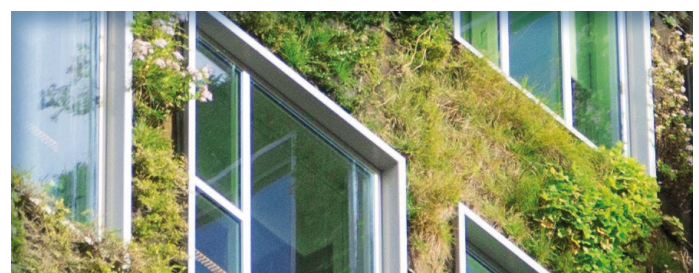


3. Welche wirtschaftlichen Vorteile bietet eine naturnahe Firmengestaltung?

Eine naturnahe Gestaltung kann zu mehreren positiven Effekten für ein Unternehmen führen. So kann eine naturnah gestaltete Fläche beispielsweise als Ausgleichsfläche bei Bauvorhaben angerechnet werden, wodurch Kosten eingespart werden können. Alternativ kann für die Fläche ein Ökokonto eingerichtet werden. Eine Dachbegrünung kann Abwassergebühren sparen.

4. Welche Flächen kommen für eine naturnahe Gestaltung in Frage?

Grundsätzlich kommen für eine naturnahe Gestaltung unterschiedliche Flächen auf Ihrem Firmengelände in Frage. So können Freiflächen, Parkplätze, Dächer und Hausfassaden naturnah gestaltet werden. Besonders eignen sich Flächen, die nicht mehr baulich genutzt werden sollen. Durch eine naturnahe Gestaltung findet in der Regel eine ökologische Aufwertung der Fläche statt. Sollte diese später wieder bebaut werden, wird ein höherer Ausgleich erforderlich.



5. Haben Sie den Ausgangszustand der Fläche, die Sie naturnah gestalten möchten, dokumentiert?

Wenn Sie eine vormalig bebaute Fläche naturnah gestalten möchten, sollten Sie den Ausgangszustand dokumentieren. Das ist beispielsweise für die Einrichtung eines Ökokontos bedeutsam. Der Ausgangszustand ist ebenfalls wichtig, wenn Sie die naturnahe Gestaltung als Kompensationsmaßnahme anrechnen lassen wollen oder für die Fläche „Natur auf Zeit“ in Anspruch nehmen möchten.

6. Sind Sie über die naturschutzfachlichen Entwicklungen in Ihrer Nachbarschaft informiert?

Halten Sie sich über die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Entwicklungen in Ihrer Nachbarschaft auf dem Laufenden, auch wenn Sie nicht direkt betroffen sind. Durch Änderungen, etwa im Regionalplan, Landschaftsplan, Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan können maßgebliche Konsequenzen für Ihren Unternehmensstandort entstehen. Dies kann z. B. der Fall sein, wenn auf einer an Ihr Unternehmen angrenzenden Fläche, die Sie bislang als potenzielle Erweiterungsfläche im Blick hatten, ein Naturschutzgebiet ausgewiesen wird. Pflegen Sie daher intensiven Kontakt zur kommunalen Verwaltung, und nehmen Sie Möglichkeiten der Beteiligung an Verwaltungsverfahren wahr.

7. Liegen Ihnen für Ihren Gebäudebestand alle baurechtlichen Genehmigungen vor?

Überprüfen Sie, ob alle Baugenehmigungen vorliegen, damit Sie die rechtmäßige bauliche Nutzung Ihrer Flächen nachweisen können. Möchten Sie eine Fläche naturnah gestalten und auf dieser Fläche „Natur auf Zeit“ anwenden, ist es wichtig, dass Sie die vormalige Nutzung nachweisen können.

8. Wissen Sie, wo Sie entsprechende Sachverständige/Fachplaner/Gutachter finden?

Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige finden Sie zum Beispiel im bundesweiten IHK-Sachverständigenverzeichnis (www.svv.ihk.de). Über das Umweltfirmen-Informationssystem (UMFIS), die Umweltfirmen-Datenbank der Industrie- und Handelskammern, finden Sie Dienstleistungsunternehmen, Berater, Hersteller und Händler im Bereich Umwelt (www.umfis.de). Sprechen Sie bei Fragen einfach Ihre Industrie- und Handelskammer an.



9. Welches Bewertungsschema kommt bei Ihnen zum Einsatz, um den Umfang der Ausgleichsmaßnahmen für einen Eingriff in Natur und Landschaft zu bestimmen?

Bislang gibt es keine gesetzlich vorgegebene einheitliche Bewertungsmethode. Bei der Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Kompensation sind die Gemeinden daher nicht an ein standardisiertes Bewertungsverfahren gebunden. Allerdings wird die Differenz der ökologischen Wertigkeit der Fläche vor und nach dem Eingriff bei allen Bewertungsverfahren in Wertpunkten (auch Ökopunkte genannt) angegeben. Die größten Unterschiede liegen dabei in den zugrundeliegenden Listen der Biotoptypen und ggf. in den jedem Biotoptyp zugewiesenen Wertpunkten. Bei Fragen wenden Sie sich am besten an die zuständige Untere Naturschutzbehörde oder sprechen Sie Ihre Industrie- und Handelskammer an.

Wichtige Begriffe aus dem Naturschutzrecht



Eingriffsregelung: Immer dann, wenn bauliche Anlagen errichtet werden und dadurch in die Natur eingegriffen wird, ist dieser Eingriff so gering wie möglich zu halten. Ist ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht vermeidbar, muss er kompensiert werden. In § 13 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) heißt es dazu, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden sind. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen oder, soweit dies nicht möglich ist, durch einen Ersatz in Geld zu kompensieren.

Ausgleich: Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 S. 2 BNatSchG). Um einen Eingriff auszugleichen, muss also ein Zustand erreicht werden, der die gleichen Funktionen erfüllt und den räumlichen Zusammenhang wahr.

Ersatz: Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist (§ 15 Abs. 2 S. 3 BNatSchG). Ersatzmaßnahmen werden durchgeführt, wenn die Kompensation durch eine Ausgleichsmaßnahme nicht möglich ist. Diese sollen zwar im betroffenen Naturraum durchgeführt werden, die Notwendigkeit des räumlichen Zusammenhangs ist hingegen nicht gegeben.

Ökopunkte: Ein Eingriff führt zur Abwertung von Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz zur Aufwertung. Diese Auf- und Abwertung wird in Ökopunkten dargestellt. Ein Eingriff gilt als ausgeglichen bzw. ersetzt, wenn die Ausgleichs- bzw. Ersatzfläche in Ökopunkten so stark aufgewertet wurde, wie die Eingriffsfläche abgewertet wurde. Beispielsweise hat Wald pro qm einen höheren Wert an Ökopunkten als Grünland, dieses in der Regel mehr als Acker und dieser mehr als versiegelte Fläche. Es gibt regional unterschiedliche Bewertungsschemata für die Biotoptypen, die alle auf dem Konzept der Ökopunkte beruhen.

Ökokonto: Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können durchgeführt werden, bevor ein Eingriff vorgenommen wird. Eine Fläche wird hinsichtlich ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft, beispielsweise durch Aufforstung oder Wiedervernässung von Grünland, aufgewertet. Dabei werden der Ausgangszustand und die Aufwertung dokumentiert. Wenn Sie zukünftig einen Eingriff durchführen, können diese Maßnahmen den Eingriff ausgleichen, indem sie ihm zugeordnet werden. Es besteht zudem die Möglichkeit, die Maßnahmen einem Eingriff eines Dritten zuzuordnen, der dafür bezahlt. Die Maßnahmen werden dann in der „Einheit“ Ökopunkte gehandelt.

CEF-Maßnahmen: Nach den Vorschriften des Artenschutzes dürfen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten nicht zerstört werden. Dieser Verbotstatbestand kann vermieden werden, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Um den Funktionserhalt sicherzustellen, können Sie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vornehmen. Diese nennen sich in der Fachsprache „CEF-Maßnahmen“. CEF steht dabei für „Continuous Ecological Functionality“. CEF-Maßnahmen sind beispielsweise das Aufhängen von Brutröhren/-kästen für Vögel und Fledermäuse oder die Gestaltung von Flächen gemäß den Habitatanforderungen einer Art.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen



Neben dem Gewinn für die Natur hat die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen auch wirtschaftliche Vorteile und kann beispielsweise die Expansion an anderer Stelle erleichtern. Dennoch kann die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen auch Risiken bergen, wenn sich etwa europarechtlich geschützte Arten ansiedeln und dadurch kostspielige Ausgleichserfordernisse entstehen.

Eine naturnahe Gestaltung von Firmengeländen führt nicht nur zu rechtlichen und wirtschaftlichen „harten“ Vorteilen oder Risiken, sondern auch zu „weichen“ Faktoren, die mit berücksichtigt werden sollten. Zu den weichen Faktoren zählen:

Ein attraktiver Arbeitsplatz und die Möglichkeit, die Pausen im Grünen zu verbringen, tragen zur Motivation Ihrer Mitarbeiter bei. Ein „grünes Image“ kann im Verhältnis zur Nachbarschaft, zu den Kunden und Wettbewerbern in mehrfacher Hinsicht wertvoll sein. Gerade, aber nicht nur für Unternehmen mit einem unmittelbaren Bezug zur Natur, wie zum Beispiel im Bereich Lebensmittel- oder Möbelindustrie, kann die naturnahe Gestaltung des Firmengeländes ein Bestandteil einer konsequenten und umfassenden ökologisch ausgerichteten Firmen- und Produktkommunikation sein. Das steigert die Plausibilität von Marketingaktivitäten. Die „pro bono“-Aktivität für die Biodiversität lässt sich in der Innen- und Außendarstellung positiv nutzen.

Da eine naturnahe Gestaltung auch die Akzeptanz von Expansionsvorhaben oder Ähnlichem bei Bevölkerung und Politik erhöhen kann, kann sie auch zum „harten“ Faktor in Genehmigungs- und Planverfahren werden. So haben beispielsweise Naturschutzverbände erheblichen Einfluss auf das Image eines Unternehmens, indem sie sich etwa in entsprechenden Stellungnahmen, Broschüren und/oder gegenüber Mitgliedern positiv oder negativ über ein bestimmtes Unternehmen oder seine Umweltaktivitäten äußern. Auch haben Naturschutzverbände unter bestimmten Voraussetzungen Klagerechte gegen die Zulassung von Vorhaben, die sie im Extremfall wahrnehmen können. Zudem werden Naturschutzverbände im Rahmen von Planungsverfahren zur Stellungnahme aufgefordert. Möchte ein Unternehmen zum Beispiel für ein Vorhaben eine Befreiung oder eine Ausnahme von einer natur- oder artenschutzrechtlichen Vorschrift erreichen, haben die Stellungnahmen von Naturschutzverbänden, soweit sie an dem entsprechenden Verfahren beteiligt sind, maßgeblichen Einfluss auf das Ergebnis. Im Idealfall wird durch eine naturnahe Gestaltung eine Befreiung möglich, und es kann eine Genehmigung erteilt werden.

Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, die lokalen Naturschutzverbände in „grüne“ Aktivitäten des Unternehmens einzubinden oder sie zumindest zu informieren. So kann das gegenseitige Kennenlernen Vorurteile abbauen. Nebenbei kann möglicherweise das Expertenwissen der Naturschutzverbände bei der naturnahen Gestaltung unterstützend genutzt werden. So ist es sinnvoll, die ökologischen Gegebenheiten des Standorts, also etwa den Naturraum und die dort heimischen Pflanzen, zu berücksichtigen, da so eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht werden kann. Nachfolgend werden die wirtschaftlichen Chancen und Risiken naturnaher Gestaltung thematisch abgehandelt und anhand von Fallbeispielen verdeutlicht.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen

1. PLANERISCHE VORGABEN FÜR NATUR UND LANDSCHAFT



In der Bundesrepublik wird über die Art und Weise der Nutzung von Flächen auf unterschiedlichen planerischen Ebenen entschieden. Der Landesentwicklungsplan betrifft das gesamte Land Nordrhein-Westfalen. Die Regionalpläne beziehen sich auf die Regierungsbezirke. Die unterste Ebene, die Kommunen, stellen für das gesamte Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan und nachfolgend für einzelne Bereiche Bebauungspläne auf.

Auf diesen Planungsebenen gibt es jeweils Möglichkeiten von Festlegungen (richten sich an nachgeordnete Planungen) bzw. Festsetzungen (richten sich an Genehmigungsbehörden) zugunsten von Natur und Landschaft. Auf Landesebene existiert ein Landschaftsprogramm. Der Regionalplan hat zugleich die Funktion eines Landschaftsrahmenplans. Er ermöglicht Darstellungen zum „Schutz der Natur“, zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ sowie von „Regionalen Grünzügen“.

Auf der unteren Planungsebene macht der Landschaftsplan Vorgaben zum Zustand von Natur und Landschaft. Im Landschaftsplan werden beispielsweise Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete und Naturdenkmale ausgewiesen. Diese Ausweisungen sind mit Ge- und Verboten verbunden, die der Landschaftsplan ebenfalls aufführt. So ist es in Schutzgebieten etwa verboten, bauliche Anlagen zu errichten.

Auch Flächennutzungs- und Bebauungsplan selbst enthalten Festsetzungen in Bezug auf Natur und Landschaft. So werden für bestimmte Bereiche zum Beispiel Grünflächen oder Flächen ausgewiesen, die darauf abzielen, dass bestimmte Tiere, Pflanzen oder Lebensräume geschützt werden. Diese Flächen können als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen (siehe dazu → 2. Die Eingriffsregelung).

Andere Festsetzungen können Einschränkungen für eine „grüne“ Nutzung bedeuten. So dürfen beispielsweise die Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger belastet sind, nicht mit tiefwurzelnden Bäumen bepflanzt werden.

Des Weiteren ist das europaweite kohärente Schutzgebietsnetz Natura 2000 aus Flora-Fauna-Habitat-Gebieten (FFH-Gebieten) und Vogelschutzgebieten zu beachten.

Die FFH-Richtlinie dient dem Schutz von Flora (Pflanzenwelt), Fauna (Tierwelt) und Habitaten (Lebensräumen). Ziel dieser Richtlinie ist es, Lebensräume und Arten von gemeinschaftlichem Interesse, darunter insbesondere prioritäre Arten und Lebensräume, in Europa zu erhalten und ein europaweites kohärentes ökologisches Netz (Natura 2000) aufzubauen.

Ziel der Vogelschutzrichtlinie ist der langfristige Schutz und die Erhaltung aller in Europa brütenden, rastenden und überwinternden Vogelarten. Besondere Schutzgebiete sind für die in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Vogelarten auszuweisen. Gleiches gilt für nicht in Anhang I aufgeführte Zugvogelarten hinsichtlich ihrer Vermehrungs-, Mauer- und Überwinterungsgebiete sowie der Rastplätze in ihren Wanderungsgebieten. Die Mitgliedsstaaten der EU sind durch die Vogelschutzrichtlinie verpflichtet, sogenannte „Europäische Vogelschutzgebiete“ in nationalen Schutzgebieten umzusetzen.

Die vorgenannten Richtlinien entfalten gegenüber den Bürgern keine unmittelbare Verbindlichkeit, sondern sind im Bundesnaturschutzgesetz in nationales Recht umgesetzt worden. Auch nach ihrer Umsetzung sind sie bei der Auslegung der entsprechenden Rechtsvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes heranzuziehen.

Ein weiteres Beispiel für Festlegungen zugunsten von Natur und Landschaft sind gemeindliche Baumschutzsatzungen. Nicht jede Kommune hat eine solche Satzung; auch sind sie unterschiedlich gestaltet. Häufig sind bestimmte Baumarten, etwa die meisten Laubbaumarten, ab einem bestimmten Stammumfang geschützt.

HINWEIS

Wird beispielsweise ein Flächennutzungsplan, Bebauungsplan oder Landschaftsplan aufgestellt oder geändert, der Ihren Unternehmensstandort betrifft, können Sie sich während der Planoffenlage über die Inhalte der Planung bei Ihrer Kommune informieren. Wo und für welchen Zeitraum die entsprechenden Planunterlagen ausliegen, steht in den amtlichen Bekanntmachungen. Viele Gemeinden geben zur Verbreitung ihrer amtlichen Bekanntmachungen eigene Amtsblätter heraus, andere lassen die amtlichen Bekanntmachungen hingegen in der Tageszeitung abdrucken. Die Unterlagen können Sie zudem auch bei der für Sie zuständigen Industrie- und Handelskammer einsehen. Haben Sie Anregungen zu der Planung, informieren Sie auch immer Ihre zuständige Industrie- und Handelskammer. Sie hat im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Möglichkeit, eine Stellungnahme zu der Planung abzugeben, und kann Ihre Interessen so zusätzlich wahrnehmen.

Chancen und Risiken

Wenn Sie bauliche Entwicklungen planen, kann es hinsichtlich der genannten Festlegungen zu Konflikten kommen. So kann dem Expansionswunsch eines Unternehmens beispielsweise das Vorkommen einer geschützten Art entgegenstehen. Dieser Konflikt kann ggf. mit einer naturnahen Gestaltung an einer anderen Stelle ausgeglichen werden. Grundsätzlich gilt, dass eine Konfliktbewältigung allein mit naturnaher Gestaltung jedoch schwieriger wird, je konkreter die entgegenstehenden Belange sind.

Darstellungen im Regionalplan

Regionalpläne enthalten verschiedene Darstellungen, die dem Landschafts- oder Naturschutz dienen. Hierzu gehören auch „Regionale Grünzüge“. Sie haben unter anderem den Zweck, Siedlungsentwicklungen zu trennen, Klimaschneisen freizuhalten oder Bereiche für den regionalen Biotopverbund zu sichern. Ein „Antasten“ von zum Beispiel „Regionalen Grünzügen“ für Siedlungszwecke stellt in der Regel einen Zielverstoß dar. In einem Regionalplan sind nach §3 Nr. 2 Raumordnungsgesetz Ziele und Grundsätze formuliert. Ziele der Raumordnung sind danach bei allen behördlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Grundsätze der Raumordnung hingegen sind bei raumbedeutsamen Planungen in die Abwägung mit einzustellen und müssen berücksichtigt werden, sind im Gegensatz zu Zielen aber keine verbindlichen Vorgaben. Ausnahmsweise kann in Einzelfällen von einem Ziel der Raumordnung abgewichen werden. In bestimmten Fällen kann also durch die naturnahe Gestaltung von Flächen ein Zielverstoß vermieden werden. Dies kann durch eine Planung unter Berücksichtigung der Ziele des „Regionalen Grünzugs“ wie beispielsweise der Erhaltung und Vernetzung von Biotopen und der Verbindung mit innerörtlichen Grünflächen gelingen.

Lässt sich ein Zielverstoß nicht vermeiden, erleichtert eine naturnahe Gestaltung möglicherweise zumindest ein sogenanntes Zielabweichungsverfahren. Dieses Verfahren können Sie bei der Bezirksregierung beantragen. In dem Verfahren wird entschieden, ob Sie ausnahmsweise in den „Regionalen Grünzug“ eingreifen dürfen, also gegen das Ziel im Regionalplan verstoßen dürfen. Mit der naturnahen Gestaltung können Sie darlegen, dass das Planungsziel erhalten bleibt. Damit ist die Zielabweichung vertretbar, und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Je stärker Sie bei der Grünflächenplanung die Inhalte und Ziele des „Regionalen Grünzugs“ aufgreifen, desto eher entsteht eine Win-win-Situation für Ihr Vorhaben und für Natur und Landschaft.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen

Landschaftsplan und Schutzgebietsausweisungen

Im Idealfall ist Ihre Planung mit den Vorgaben des Landschaftsplans kompatibel. Stellen Sie während Ihrer Planung jedoch fest, dass Ihr Vorhaben einen Konflikt mit einer Festlegung im Landschaftsplan – wie etwa einem Schutzgebiet – auslöst, könnte eine naturnahe Gestaltung eine Befreiung von dieser Festlegung erleichtern. Eine Befreiung ist nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nur zulässig, wenn sie mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist. Eine naturnahe Gestaltung kann unterstützend wirken, um diese Voraussetzung zu erfüllen. Grundsätzlich ist dies aufgrund des weniger restriktiven Schutzstatus eher bei Landschaftsschutzgebieten denkbar als bei Naturschutzgebieten. Ob dies möglich ist, ist abhängig vom einzelnen Schutzgebiet sowie von seinen konkreten Schutzzwecken, die im Naturschutzgebiet erfahrungsgemäß wenig Spielraum für solche Möglichkeiten eröffnen.

Für „Natura 2000“-Gebiete ist gemäß § 34 BNatSchG eine Verträglichkeitsprüfung vorgesehen, wenn die Möglichkeit besteht, dass ein Projekt das Gebiet erheblich beeinträchtigt. Maßstab der Verträglichkeitsprüfung sind dabei die für jedes „Natura 2000“-Gebiet festzulegenden Erhaltungsziele. Auch Projekte, die außerhalb des Gebiets stattfinden, können unzulässig sein, wenn sie die Erhaltungsziele beeinträchtigen. Dies kann etwa bei Stoffeinträgen der Fall sein oder bei Beeinträchtigungen von Austauschbeziehungen des Gebiets mit Bereichen außerhalb, zum Beispiel von Vogelflugrouten.

Bei der Frage des Prüfaufwandes ist die Lage des Unternehmensstandortes ein entscheidender Faktor. Für Standorte innerhalb eines „Natura 2000“-Gebietes gilt, dass alle genehmigungspflichtigen Vorhaben einer FFH-Vorprüfung unterzogen werden müssen. Ergibt die Vorprüfung, dass das „Natura 2000“-Gebiet durch das Vorhaben betroffen sein könnte, so muss die FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Liegt das Unternehmen in der Umgebung eines „Natura 2000“-Gebietes, gilt die Pflicht der Vorprüfung nach der FFH-Richtlinie für Betriebe, die einer Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) unterliegen, für rohstoffabbauende Unternehmen sowie für alle Eingriffe (*siehe dazu → 2. Die Eingriffsregelung*) in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG und § 30 LNatSchG (Landesnatura schutzgesetz). Ergibt die Vorprüfung, dass das „Natura 2000“-Gebiet durch ein Vorhaben oder durch mehrere Vorhaben gemeinsam betroffen sein könnte, so muss auch hier die FFH-Verträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, kann das Vorhaben genehmigt werden. Entstehen durch das Projekt hingegen erhebliche Beeinträchtigungen, kann das Vorhaben nur dann genehmigt werden, wenn es keine zumutbare Alternative gibt und für das Vorhaben zwingende öffentliche Interessen bestehen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, kann das Vorhaben unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dazu geeignet sind, den Zusammenhang des europäischen Verbundsystems Natura 2000 sicherzustellen.

Es ist denkbar, dass anhand von naturnaher Gestaltung dafür gesorgt werden kann, dass beispielsweise eine Expansion eines Unternehmens mit den Erhaltungszielen eines „Natura 2000“-Gebiets vereinbar ist. Dies wird jedoch nur ausnahmsweise der Fall sein können. Wenn die Expansion mit einer Flächeninanspruchnahme im „Natura 2000“-Gebiet einhergeht, wird eine naturnahe Gestaltung nur in Einzelfällen zur Verträglichkeit des Projekts führen. Vielmehr gibt es in der Fachliteratur klare Vorgaben, wie groß eine Flächeninanspruchnahme des jeweils im Gebiet geschützten Lebensraumtyps oder der geschützten Art sein darf, um noch verträglich zu sein (Lambrecht/Trautner, Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP, 2007).

Kommunale Baumschutzsatzung

Wenn Sie einen durch eine Baumschutzsatzung geschützten Baum fällen möchten, sind neben anderen Voraussetzungen Ausgleichspflanzungen erforderlich. Eine solche Ausgleichspflanzung kann nach Absprache mit der zuständigen Behörde (zum Beispiel der Unteren Naturschutzbehörde) auf einer naturnah gestalteten Fläche auf dem Firmengelände durchgeführt werden. Anschließend kann der geschützte Baum an anderer Stelle, an der möglicherweise expandiert werden soll, gefällt werden.

Das Risiko ist in diesem Fall überschaubar. Normalerweise sind Bäume erst ab einem bestimmten Stammumfang geschützt. Der neu gepflanzte Baum wird erst nach vielen Jahren einen Stammumfang haben, der maßgeblich für eine Unterschutzstellung ist. Sollten Sie in dieser Zeit die Fläche für eine andere betriebliche Entwicklung benötigen, so kann er nach Absprache mit der zuständigen Behörde versetzt werden. Informieren Sie sich, ob es in der eigenen Kommune eine Baumschutzsatzung gibt und was sie im Einzelnen regelt. Bei Fragen sprechen Sie Ihre Industrie- und Handelskammer an.

Fallbeispiel

Ein Unternehmen ist über Jahrzehnte in einem planungsrechtlich ausgewiesenen Gewerbegebiet gewachsen. Die Flächenverfügbarkeit und damit auch die Expansionsmöglichkeiten für das Unternehmen sind am Standort erschöpft. Angrenzend an das Gewerbegebiet befinden sich Flächen, die im Regionalplan als „Regionaler Grünzug“ mit der Funktion Naherholung dargestellt sind. Grundsätzlich sind diese Flächen somit einer Bebaubarkeit nachhaltig entzogen. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche des „Regionalen Grünzugs“ als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. An dieser Stelle kann es sich empfehlen, die ökologische Situation und die Funktion des betreffenden Bereichs von einem Sachverständigen aufarbeiten zu lassen. Gelingt es unter ökologischen Gesichtspunkten, Bereiche zu identifizieren, die von nur geringem Wert sind, lässt sich gegenüber den zuständigen Behörden ggf. argumentieren, dass die Funktion des „Regionalen Grünzugs“ im betreffenden Bereich nicht berührt wird. Mithilfe einer auf die konkrete örtliche Situation Bezug nehmenden Planung kann erreicht werden, dass der betroffene „Regionale Grünzug“ sogar aufgewertet wird, obwohl das Vorhaben einen Teil des „Regionalen Grünzugs“ in Anspruch nimmt. Hinzuweisen ist darauf, dass auf diese Weise natürlich in der Regel keine vollständige Bebauung der betreffenden Bereiche herbeigeführt werden kann.

2. DIE EINGRIFFSREGELUNG



Wenn bauliche Anlagen errichtet werden, also in die Natur eingegriffen wird, sind die Eingriffe so gering wie möglich zu halten (Vermeidung). Ist das nicht möglich, so ist die Natur an anderer Stelle neu zu schaffen oder aufzuwerten (Eingriffsregelung nach § 13ff. BNatSchG). Diese Verpflichtung kommt dem Verursacher des Eingriffs zu, also etwa dem Bauherrn einer baulichen Anlage.

Dabei gilt die Eingriffsregelung nicht im Innenbereich. Der Innenbereich ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil, für den kein Bebauungsplan vorliegt. Demzufolge gilt die Eingriffsregelung im Außenbereich sowie in Bereichen, für die ein Bebauungsplan existiert.

Wird ein Bebauungsplan erlassen, wird die Eingriffsregelung bereits auf der Ebene des Bebauungsplans abgearbeitet. Dabei kann die Pflicht zur Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen dem Grundstückseigentümer vertraglich auferlegt werden.

Um festzustellen, welchen Umfang die Ausgleichsmaßnahmen haben müssen, wird die Fläche mit ihrer Bedeutung für Natur und Landschaft vor und nach dem Eingriff verglichen. Es kommen regional unterschiedliche Bewertungsschemata zum Einsatz. Das ermittelte Defizit wird in sogenannten Ökopunkten dargestellt und ist durch eine Aufwertung einer anderen Fläche um den entsprechenden Wert an Ökopunkten auszugleichen.

Chancen und Risiken

Eine Fläche, die naturnah gestaltet werden soll, erfährt in der Regel auch eine Aufwertung im Sinne der Bewertungsschemata in der Eingriffsregelung. Naturnähe wird dabei insbesondere durch die Verwendung heimischer Pflanzen erreicht. Wenn beispielsweise ein Magerrasen oder ein Tümpel angelegt wird, geht dies in der Regel mit einer Aufwertung des Zustands von Natur und Landschaft einher.

Naturnahe Gestaltung bedingt erhöhten Ausgleichsbedarf

Sie sollten ein besonderes Augenmerk auf die Fälle legen, in denen die Fläche nur vorübergehend naturnah gestaltet und in Zukunft einmal einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll. Wenn für die Fläche zukünftig ein Bebauungsplan erlassen oder eine Baugenehmigung erteilt werden soll, ist der naturschutzfachliche Zustand der Fläche zu diesem Zeitpunkt einer Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung zugrunde zu legen. Werten Sie die Fläche heute mit naturnaher Bepflanzung auf, ist auch dieser höhere Wert in der Regel auszugleichen, wenn die Fläche baulich genutzt werden soll. Insofern ist also abzuwägen, ob ein Unternehmen für die positiven Effekte der naturnahen Gestaltung den späteren erhöhten Ausgleichsbedarf in der Bilanzierung nach der Eingriffsregelung in Kauf nehmen möchte. Möglichst werten Sie die Flächen in diesen Fällen nicht zu stark auf.

Dies gilt zumindest für Flächen, die auch in der Vergangenheit noch nicht baulich oder anderweitig genutzt wurden.

Privilegierung für „Natur auf Zeit“

Eine Ausnahme gibt es zumindest in Nordrhein-Westfalen für solche Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt worden sind. Bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung gilt die Privilegierung in §30 Abs. 2 Nr. 3 LNatSchG NRW. Wenn nämlich in der Zwischenzeit, in der die Fläche nicht baulich, verkehrlich oder sonst wie genutzt worden ist, durch Sukzession oder Pflege Biotope entstanden sind, gilt deren Entfernung nicht als Eingriff und ist insofern nicht ausgleichsbedürftig. Die vorübergehende Aufwertung des Zustands von Natur und Landschaft wird auch „Natur auf Zeit“ genannt.

Diese Privilegierung gilt nur für vormals rechtmäßige Nutzungen. Die Rechtmäßigkeit können Sie insbesondere durch eine Baugenehmigung für die vormalige Nutzung darlegen. Wenn eine Baugenehmigung nicht auffindbar ist, empfiehlt sich die Rücksprache mit einem Fachanwalt für Verwaltungsrecht.

TIPP

Möchten Sie diese Privilegierung als Unternehmen für sich in Anspruch nehmen, empfiehlt es sich, die vorherige Nutzung, deren Rechtmäßigkeit sowie den Zustand der Fläche bei Aufgabe der Nutzung präzise zu dokumentieren. Diese Unterlagen sollten Sie dem Bauantrag für die neue Bebauung beifügen und auf die Privilegierung für „Natur auf Zeit“ verweisen. Allerdings betrifft die Privilegierung nur die Eingriffsregelung und nicht den Artenschutz (*siehe dazu* → 4. Der Artenschutz).

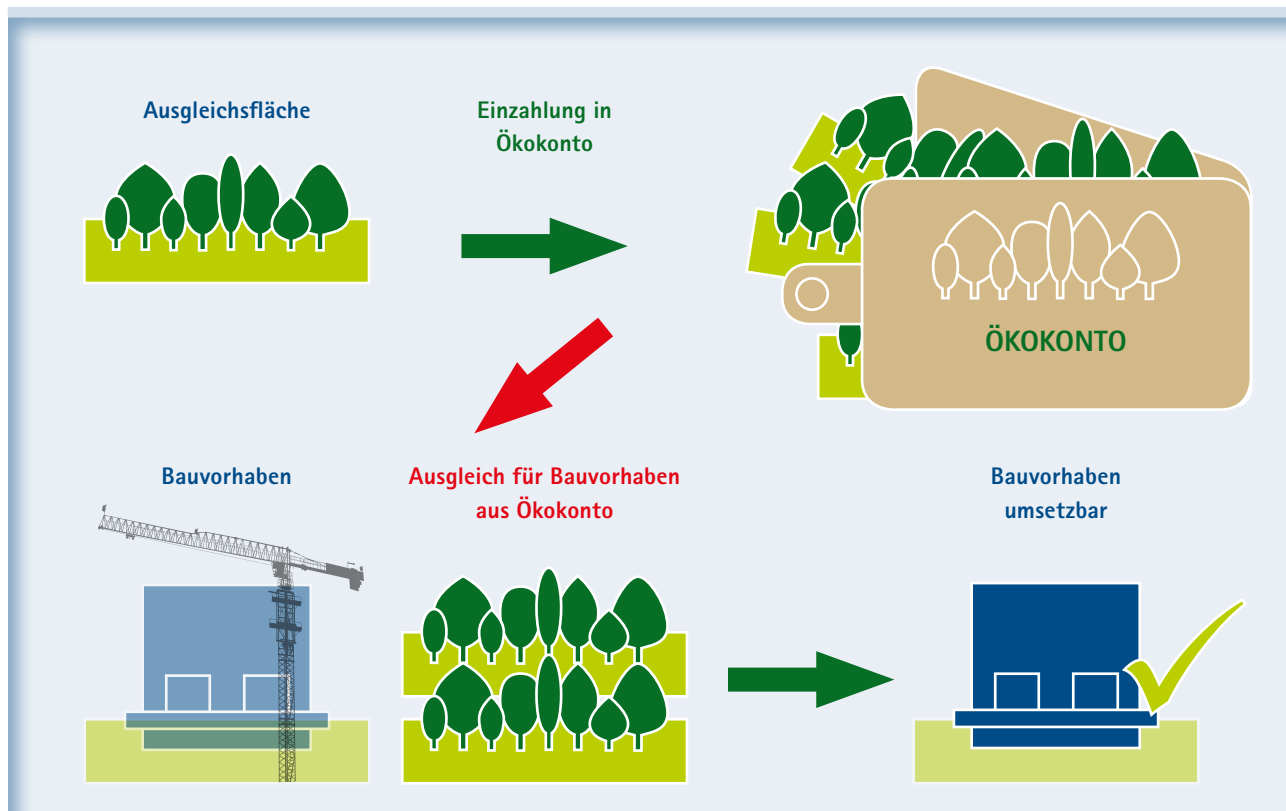
Ausgleich auf den eigenen Grundstücken

Darüber hinaus besteht für Unternehmen die Möglichkeit, ungenutzte Flächen naturnah zu gestalten und als Ausgleich für Eingriffe an anderer Stelle heranzuziehen. Wenn derselbe Flächeneigentümer an anderer Stelle eine bauliche Maßnahme, etwa die Errichtung eines zusätzlichen Firmengebäudes, vornehmen will, kann er den dadurch vorgenommenen Eingriff durch die naturnahe Gestaltung und damit Aufwertung der ungenutzten Fläche ausgleichen. Dazu ist erforderlich, den Ausgangszustand beider Flächen aufzunehmen und den geplanten Zielzustand zu definieren. Der Ausgangs- und der Zielzustand wird jeweils mit Ökopunkten bewertet. Idealerweise wird auf der Ausgleichsfläche ein Biotop entwickelt, das mindestens den Wert in Ökopunkten hat, der durch die Versiegelung der anderen Fläche wegfällt. Regelmäßig wird sich der Grundstückseigentümer zu Herrichtungs- und Pflegemaßnahmen für die zukünftige Ausgleichsfläche vertraglich gegenüber der zuständigen Behörde verpflichten müssen.

Vorteil dieses Vorgehens ist es, auf dem eigenen Firmengelände den Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft herstellen zu können und keine externen Ausgleichsmaßnahmen bezahlen oder Ökopunkte kaufen zu müssen. Ein Nachteil ist allerdings, dass die naturnah gestaltete Fläche für einen erheblichen Zeitraum der Disposition des Flächeneigentümers entzogen ist. Eine vertragliche Bindung für Ausgleichsflächen erfolgt in der Regel für zirka 30 Jahre.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen

Das Ökokonto



Dennoch kann auf diese Weise auch vorgegangen werden, wenn noch nicht sicher ist, ob die naturnah gestaltete Fläche mittelfristig ebenfalls gewerblichen Zwecken zugeführt werden soll. In diesem Fall kann der ursprüngliche Ausgleichsmaßnahmenvertrag geändert werden. Entweder steht eine andere Fläche auf dem Firmengelände zur Verfügung, oder der Firmeninhaber kann auf externe Ausgleichsmaßnahmen beziehungsweise ein Ökokonto zurückgreifen. So verfügen viele Gemeinden oder auch gemeinnützige Institutionen wie die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft über entsprechende Ausgleichsflächen, die ein Firmeninhaber gegen Geld seinen Eingriffen zuordnen lassen kann.

Auch kann sich eine Ausgleichsfläche auf dem eigenen Firmengelände anbieten für Eingriffe, die nur temporär erfolgen. Sollen beispielsweise für eine Notlage (Beispiel: Lagerhallen abgebrannt oder überschwemmt) zusätzliche Lagerhallen gebaut werden,

die nach einigen Jahren wieder zurückgebaut werden können, kann der Ausgleich für diesen temporären Eingriff auf einer naturnah gestalteten Fläche erfolgen, die von der Ausgleichsverpflichtung frei wird, sobald der temporäre Eingriff endet. Wenn der Eingriff nur temporär ist, muss also auch der Ausgleich nur temporär erfolgen. Um zu gewährleisten, dass die Nutzung nur temporär erfolgt, ist davon auszugehen, dass die Behörde die Baugenehmigung in einem solchen Fall befristen würde.

TIPP

Sie sollten den Nutzungshorizont für eine bauliche Anlage prüfen. Wird sie nur übergangsweise benötigt, könnte die Baugenehmigung befristet werden. Auch der Ausgleich muss dann nur für diese Übergangsfrist erbracht werden.

Ökopunkte als Wirtschaftsgut

Möchte Sie Flächen naturnah gestalten, die Sie auch langfristig nicht für betriebliche Zwecke bebauen, für eigene Ausgleichszwecke oder sonst wie nutzen möchten, bestehen weitere Möglichkeiten. Sie können auf die Naturschutzbehörde des Kreises oder der kreisfreien Stadt zugehen, um auf der Fläche ein sogenanntes Ökokonto anzulegen. Das bedeutet, dass die Ökopunkte, die die Aufwertung der Fläche bringt, nicht einem Eingriff auf den eigenen Grundstücken zugeordnet werden, sondern zunächst „gutgeschrieben“ werden und später zum Ausgleich fremder Bauvorhaben dienen können. Es gibt nämlich viele Investoren, die die Ausgleichserfordernisse für ihre Bauvorhaben nicht auf eigenen Flächen erfüllen können. Sie sind auf fremde Ausgleichsflächen angewiesen. Der wirtschaftliche Vorteil für den Eigentümer der Ökokonto-Fläche ist, dass er die Aufwertung in Ökopunkten auf seiner Fläche verkaufen kann. Insofern sind Ökopunkte ein handelbares Gut. Die Naturschutzbehörden vermitteln den Kontakt zu Investoren, die auf der Suche nach Ökopunkten sind. Wichtig ist dabei, frühzeitig auf die Naturschutzbehörde zuzu-

gehen. Ist eine Fläche erst aufgewertet, kann diese einem Ökokonto nicht mehr zugerechnet werden.

HINWEIS

Es sei aber erneut betont, dass hierin eine langfristige Bindung der Flächen liegt. Sie binden sich als Ökokonto-Betreiber vertraglich gegenüber den Investoren. Zudem werden Sie die Pflege der Fläche zusagen müssen, damit sie ihren Wert in Ökopunkten behält. Es besteht insofern ein Risiko, wenn Sie nicht sicher sind, dass Sie auf die Fläche für eigene betriebliche Zwecke verzichten können. Wenden Sie sich bei Zweifeln an Ihre zuständige Industrie- und Handelskammer.

HINWEIS

Dieses Fallbeispiel beschreibt lediglich die Eingriffsregelung. Insbesondere artenschutzrechtliche Bestimmungen könnten hier zu zusätzlichen Problemen führen (siehe → 4. Der Artenschutz).

Fallbeispiel

Ein Unternehmen erwirbt einen neuen Betriebsstandort. Am Rande des Firmengeländes befinden sich zwei Flächen, die mit Gewerbehallen bebaut sind. In den Akten des Voreigentümers findet das Unternehmen die Baugenehmigungen für die Gewerbehallen. Das Unternehmen benötigt diese Hallen nicht mehr und reißt sie ab. Es plant jedoch, auf einer der Flächen in zirka zehn Jahren ein neues Verwaltungsgebäude zu bauen. Die andere Fläche wird es langfristig nicht bebauen.

Dem Unternehmen ist zu empfehlen, die Situation auf den Flächen nach Abbruch der Hallen von einem Experten, etwa einem Fachplaner, naturschutzfachlich dokumentieren und begutachten zu lassen. Danach überlässt das Unternehmen die Flächen der natürlichen Sukzession. In zehn Jahren stellt es den Antrag auf Errichtung des Verwaltungsgebäudes und macht die Privilegierung für „Natur auf Zeit“ in der Eingriffsregelung in Nordrhein-Westfalen geltend.

Mit den damaligen Baugenehmigungen kann das Unternehmen nachweisen, dass die Fläche in der Vergangenheit rechtmäßig baulich genutzt wurde. Das bedeutet, dass für den naturschutzfachlichen Mehrwert, der innerhalb der zehn Jahre entstanden ist, kein Ausgleich erbracht werden muss, weil der Bau des Verwaltungsgebäudes nicht als Eingriff gilt. Wenn das Verwaltungsgebäude aber etwas größer ist als die ehemaligen Gewerbehallen und eine höhere Kompensation erforderlich ist, muss die Differenz ausgeglichen werden.

Hierfür kann das Unternehmen auf die Aufwertung der anderen Fläche zurückgreifen. Der Wert der Fläche ist durch die natürliche Sukzession in zehn Jahren voraussichtlich gestiegen. Dieser gestiegene Wert kann als Ausgleich für den Bau des Verwaltungsgebäudes herangezogen werden. Damit die Abstimmung mit den Behörden reibungslos funktioniert, ist zu empfehlen, dass bereits zu Beginn des Zehn-Jahres-Zeitraums der Kontakt mit der Naturschutzbehörde gesucht und ihr das Vorhaben erläutert wird.

3. DAS GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOP



Bestimmte naturschutzfachlich besonders wertvolle Biotope werden durch das Gesetz geschützt (§30 BNatSchG). Sie müssen nicht ausgewiesen werden, weil es sich hier um einen unmittelbaren gesetzlichen Schutz handelt. Hierzu gehören Binnengewässer, Moore, bestimmte Wälder etc. (siehe dazu §30 Abs. 2 BNatSchG und §42 LNatSchG NRW).

Hinweise darauf, wo sich gesetzlich geschützte Biotope befinden könnten, erhalten Sie durch das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV). Dieses Kataster hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und enthält zudem nicht nur die gesetzlich geschützten Biotope, sondern allgemein Flächen mit großer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Es ist verboten, diese Biotope zu zerstören oder erheblich zu beeinträchtigen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist jede nachteilige Veränderung unterhalb der Zerstörungsschwelle. Von diesem Verbot kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können.

Chancen und Risiken

Wenn Sie eine Fläche naturnah gestalten und/oder sich selbst überlassen, besteht das Risiko, dass sich ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt. Es empfiehlt sich daher, die Fläche, die Sie naturnah gestalten möchte, von einem Fachplaner oder -gutachter dahingehend analysieren zu lassen, ob sie Potenzial zur Entwicklung eines gesetzlich geschützten Biotops hat.

Besonderheit in Nordrhein-Westfalen

Gerade das nordrhein-westfälische Recht geht hinsichtlich der gesetzlich geschützten Biotope über das BNatSchG hinaus. Im Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalens sind etwa auch Nass- und Feuchtgrünländer, Magerwiesen und -weiden, Halbtrockenrasen und unter bestimmten Voraussetzungen Streuobstbestände gesetzlich geschützte Biotope. Bei solchen Biotopen erscheint eine spontane Entwicklung durchaus denkbar.

Fallbeispiel

Ein Unternehmen in Nordrhein-Westfalen will durch den Bau zusätzlicher Gebäude expandieren. Bei der Planung stellt der Architekt fest, dass der Bauplatz an einem besonnten Hang liegt, und mutmaßt, dass es sich um eine gesetzlich geschützte Magerwiese oder einen Halbtrockenrasen handelt. Der zugezogene Fachgutachter bestätigt Letzteres. Da das gesetzlich geschützte Biotop zerstört werden muss, schlägt der Fachgutachter vor, am Rand des Betriebsgeländes eine sonnenexponierte Aufschüttung vorzunehmen und als Ausgleich einen Halbtrockenrasen anzulegen. Die Naturschutzbehörde stimmt zu und gewährt die Ausnahme vom Zerstörungsverbot.

4. DER ARTENSCHUTZ

Ausgleich möglich

Wenn sich ein gesetzlich geschütztes Biotop auf dem Firmengelände befindet, kann dies die Expansion eines Unternehmens behindern. Auf Antrag kann jedoch zugelassen werden, dass das Biotop zerstört wird, wenn ein Ausgleich geschaffen wird. Es ist denkbar, dass die naturnahe Gestaltung einer anderen Fläche als Ausgleich fungieren kann für die Beeinträchtigung eines gesetzlich geschützten Biotops an der Stelle, an der expandiert werden soll.

Doch ist eine solche Chance auf Einzelfälle begrenzt. Zudem sind die nach Bundesrecht geschützten Biotope aufgrund ihrer besonderen Standortbedingungen schwieriger auszugleichen als diejenigen, die zusätzlich nach nordrhein-westfälischem Landesnaturschutzgesetz geschützt und weniger spezifisch sind. Wenn Sie davon ausgehen, auf Ihrem Firmengelände ein gesetzlich geschütztes Biotop zerstören zu müssen, sprechen Sie die zuständige Naturschutzbehörde des Kreises oder der kreisfreien Stadt an.

Besonderheit für Abbaununternehmen

Entsteht ein gesetzlich geschütztes Biotop in einer Abbaustätte, gilt eine Privilegierung vom Zerstörungsverbot. Bei gesetzlich geschützten Biotopen, die auf Flächen entstanden sind, bei denen eine zulässige Gewinnung von Bodenschätzen eingeschränkt oder unterbrochen wurde, gilt das Verbot nicht für die Wiederaufnahme der Gewinnung innerhalb von fünf Jahren nach der Einschränkung oder Unterbrechung (§ 30 Abs. 6 BNatSchG). Diese Regelung soll Abbaununternehmen eine gewisse Flexibilität ermöglichen. Selbst wenn sie den Abbau vollständig oder auf Teilflächen unterbrechen und sich dort ein gesetzlich geschütztes Biotop entwickelt, können sie den Abbau innerhalb von fünf Jahren wieder aufnehmen, und das Zerstörungsverbot für gesetzlich geschützte Biotope gilt nicht. Die Befristung zeigt, dass es sich um eine Privilegierung von „Natur auf Zeit“ handelt.



Das Artenschutzrecht ist äußerst praxisrelevant. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind in § 44 BNatSchG geregelt und haben ihren Ursprung in europäischen Richtlinien (FFH- und Vogelschutzrichtlinie). Verboten sind die Tötung von Individuen geschützter Tierarten, ihre erhebliche Störung sowie die Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten und die Beschädigung und Zerstörung von Pflanzen der besonders geschützten Arten. In Nordrhein-Westfalen sind die vornehmlich betroffenen Arten in einer Liste der sogenannten planungsrelevanten Arten zusammengefasst. Besonders geschützte Arten sind beispielsweise die Bechsteinfledermaus, der Feldhamster, das Blaukehlchen oder das Sumpf-Glanzkräut.

Hinsichtlich des Verbots der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gibt es eine Privilegierung: Das Verbot ist nicht erfüllt, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt, was auch durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) sichergestellt werden kann.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen

Chancen und Risiken

Es kann die Situation eintreten, dass an einer Stelle des Firmengeländes aufgrund neuer baulicher Anlagen Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten beeinträchtigt werden und im Rahmen von CEF-Maßnahmen Ausweichhabitate geschaffen werden müssen.

Firmeneigene CEF-Maßnahmen

Möglicherweise können die Maßnahmen auf einer Ihrer Flächen realisiert werden, die naturnah gestaltet wird. Dies erspart Kosten für externe CEF-Maßnahmen und den Erwerb der erforderlichen Flächen. Voraussetzung ist, dass sich die Fläche hinsichtlich ihrer Standortbedingungen eignet. Hier kommt es beispielsweise darauf an, dass die Fläche mit den Biotopen ausgestattet ist, die die betroffenen Arten brauchen, und dass die Eingriffsfläche nicht zu weit entfernt ist. Bedenken Sie bei Ihrer Planung jedoch, dass die naturnah gestaltete Fläche dann langfristig so belassen werden muss und nicht in die bauliche Nutzung genommen werden kann beziehungsweise, wenn dies geschieht, neue artenschutzrechtliche Ausgleichsflächen gefunden werden müssen. Soll die Fläche parallel auch zur Erholung der Mitarbeiter in den Pausen genutzt werden, ist zu klären, ob die betroffenen Arten störepfindlich sind.

Ansiedlung geschützter Arten...

Dieser Chance steht jedoch das Risiko gegenüber, dass sich eine geschützte Art erst auf der naturnah gestalteten Fläche ansiedelt. Soll die Fläche langfristig der Natur überlassen sein, ist es unproblematisch und wahrscheinlich sogar gewünscht, dass sich dort auch geschützte Arten einfinden. Probleme können indes entstehen, wenn es sich um eine Reservefläche handelt, die nach einer Phase der naturnahen Gestaltung wieder oder erstmals baulich oder anderweitig genutzt werden soll. Möchten Sie die Fläche mittelfristig nutzen, laufen Sie Gefahr, dabei Individuen geschützter Arten zu töten, zu verletzen oder kostspielige CEF-Maßnahmen durchführen und hierfür Flächen beschaffen zu müssen.

...verhindern...

Um mit diesem Risiko umzugehen, gibt es grundsätzlich zwei Wege: Zum einen können Sie die Gestaltung der naturnahen Fläche dahingehend optimieren, dass sich möglichst keine geschützten Arten ansiedeln. Hierfür ist zunächst zu empfehlen, die Fläche, die Sie naturnah gestalten möchten, zuvor hinsichtlich ihres Potenzials, ein Lebensraum geschützter Arten zu sein, analysieren zu lassen. Dies wird von ihrer Lage, den anzunehmenden Störungen (beispielsweise durch Mitarbeiter während der Pausen) und den abiotischen Standortfaktoren wie Boden, Wasserhaushalt etc. sowie der gegenwärtigen Biotopausstattung abhängen. Um eine Ansiedlung geschützter Arten zu verhindern, ist es zu empfehlen, eine Gestaltung zu wählen, bei der diese Ansiedlung unwahrscheinlich ist. Dies kann durch Pflegemaßnahmen unterstützt werden. Wir empfehlen eine Rücksprache mit Fachexperten.

Eine 100-prozentige Sicherheit, dass sich keine geschützten Arten ansiedeln, wird dabei allerdings nicht erreicht werden können. Es bleibt daher immer ein Restrisiko, dass sich trotz guter Planung eine geschützte Art ansiedelt.

...oder innovativere Wege gehen

Es werden derzeit Konzepte entwickelt, um Unternehmen im Zusammenhang mit „Natur auf Zeit“ Rechtssicherheit zu bieten. Im Mittelpunkt steht die Problematik, dass Flächen vorübergehend naturnah gestaltet werden, sich daraufhin dort geschützte Arten entwickeln und die Flächen dann (wieder) in die Nutzung genommen werden sollen.

Wenn Sie eine übergangsweise naturnah gestaltete Fläche in die Nutzung nehmen, laufen Sie Gefahr, bei der Überbauung Exemplare geschützter Arten wie etwa Amphibien zu töten. Es ist zu empfehlen, hiergegen die üblichen Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Hierzu kann etwa das Absammeln geschützter Individuen von der Fläche gehören. Des Weiteren ist beispielsweise durch Amphibienzäune zu verhindern, dass die Exemplare der geschützten Arten auf die ursprüngliche Fläche zurückwandern. Weiterhin sind naturschutzfachliche Parameter zu einer schonenden

Rückführung der Fläche in die Nutzung zu beachten wie etwa die Fortpflanzungszyklen der betroffenen Arten. Sind beispielsweise Brutplätze von geschützten Vogelarten auf der Fläche, sollte die Rückführung in die Nutzung nicht während der Brutzeit stattfinden.

Die Beachtung dieser naturschutzfachlichen Vorgaben hat nicht nur Vorteile für die Natur, sondern auch für den Flächeneigentümer. Sie können, machen Sie Gebrauch von den üblichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, für sich in Anspruch nehmen, nicht gegen das Tötungsverbot zu verstoßen, sollten doch einzelne Exemplare der geschützten Arten nicht gefunden werden und bei der baulichen Maßnahme zu Schaden kommen. Dann erhöht sich das Tötungsrisiko für die Individuen der geschützten Arten nicht signifikant, und daher liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor. Dieser zunächst vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte Gedanke der Signifikanz wurde mit der aktuellen Novelle 2017 in das Bundesnaturschutzgesetz aufgenommen (§44 Abs. 5 S. 2 Nr. 1 BNatSchG).

Selbst wenn sich nicht verhindern lässt, dass ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt wird, also ein Exemplar einer geschützten Art getötet oder eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte zerstört werden muss, gibt es mit dem Artenschutzrecht kompatible Auswege. So sieht das Artenschutzrecht in §45 Abs. 7 BNatSchG als letzte Möglichkeit eine Ausnahme vor. Dabei sind die Hürden allerdings hoch, da es keine zumutbare Alternative geben darf, zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses für das Vorhaben vorliegen müssen und der Erhaltungszustand der Population der geschützten Art sich nicht verschlechtern darf.

Fallbeispiel

Ein Unternehmen möchte expandieren und hierfür einen Teil einer Streuobstwiese auf seinem Grundstück roden. Es lässt ein Artenschutzgutachten erstellen, bei dem sich herausstellt, dass sich in einem Baum eine Steinkauzhöhle befindet. Da die Feststellung außerhalb der Brutzeit erfolgt, ist die Höhle derzeit nicht besetzt. Beim Steinkauz handelt es sich um eine planungsrelevante Art, und die Höhle ist eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte. Würde der Höhlenbaum ohne weiteres abgeholzt, wäre daher ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand erfüllt (Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten). Dies kann verhindert werden, soweit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Zu diesem Zweck können auch Maßnahmen durchgeführt werden, die sogenannten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Wenn wie hier eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte vollständig zerstört wird, muss dem betroffenen Individuum der Art in hinreichender räumlicher Nähe ein Ersatz zur Verfügung gestellt werden. Der Ersatz muss ohne zeitlichen Bruch zur Verfügung stehen. Als CEF-Maßnahme bietet sich daher an, mehrere Brutröhren in der Umgebung aufzuhängen. Zudem muss ggf. die Umgebung der Brutröhren so gestaltet werden, dass sie sich als Lebensraum für den Steinkauz eignet. Für die CEF-Maßnahme stellt das Unternehmen Flächen in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit der Streuobstwiese zur Verfügung und führt dort die genannten Maßnahmen durch. Für das Monitoring, also die Erfolgskontrolle der Maßnahmen, arbeitet es mit dem Ortsverein eines Naturschutzverbandes zusammen. Dessen Mitglieder überprüfen die Brutröhren regelmäßig auf Besatz durch den Steinkauz.

Wirtschaftliche Chancen und Risiken der naturnahen Gestaltung von Firmengeländen

5. DIE REGENWASSERVERSICKERUNG



Es besteht die grundsätzliche Pflicht für Unternehmen, ihr Schmutz- und Niederschlagswasser der Kommune zu überlassen. Das Unternehmen trägt hierfür die Kosten. Die Gebühren für die Grundstücksentwässerung orientieren sich in der Regel an der Größe der versiegelten Flächen und deren Versickerungsfähigkeit. Üblicherweise liegen die Kosten zwischen 1,00 und 1,50 Euro pro Quadratmeter versiegelter Fläche und Jahr.

Chancen und Risiken

Für begrünte Dächer kommt abhängig vom Abflussbeiwert eine Reduzierung für die betroffene Fläche in Betracht. Eine Dachbegrünung kann extensiv oder intensiv erfolgen. Zuvor empfiehlt es sich, gerade bei Hallen in Leichtbauweise, die Statik zu prüfen. Zusätzlich sind auch die satzungsrechtlichen Vorgaben in der Kommune zu prüfen. Zum einen kann die Begrünung optimal an die satzungsrechtlichen Vorgaben angepasst werden, um die maximale Gebührenreduzierung zu erreichen. Zum anderen ist vorsorglich zu klären, ob es Gestaltungssatzungen gibt, die bestimmte Arten der Dachgestaltung vorschreiben und eine Dachbegrünung ausschließen. Auch für nicht vollflächig versiegelte und versickerungsfähige Flächen ist eine Reduzierung möglich. Ggf. kann sogar eine vollständige Freistellung von der Pflicht zur Überlassung des Niederschlagswassers erreicht werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass das Wasser gemeinwohlverträglich versickert und/oder in ein Gewässer einge-

leitet werden kann. Hier empfiehlt es sich, mit einem Geologen die Versickerungsfähigkeit abzuklären. Es empfiehlt sich auch, im Vorfeld mit der Gemeinde abzuklären, ob die Möglichkeit besteht, das Niederschlagswasser zu einem späteren Zeitpunkt wieder an den Kanal anzubinden. Dies kann etwa notwendig werden, wenn sich das Volumen des zu versickernden Wassers verändert oder die bislang zur Versickerung vorgesehenen Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden sollen. Dies ist nicht immer der Fall, weil die Gemeinden nicht verpflichtet sind, für jegliche bauliche Ausnutzung eines Grundstückes eine öffentliche Grundstücksentwässerung vorzuhalten.

Neben einer Dachbegrünung können Abwassergebühren auch noch auf andere Weise eingespart werden. Wird beispielsweise das Abwasser einer Parkplatze bislang dem Kanal zugeführt, so können durch eine Teilentsiegelung der Fläche mit Rasengittersteinen ggf. Abwassergebühren eingespart werden. Eine weitere Möglichkeit ist die Anlage von Versickerungsmulden auf dem Firmengelände, damit das Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickern kann.

Fallbeispiel

Ein Unternehmen verfügt über konventionell eingedeckte Hallen und Gebäude mit einer Dachfläche von 25.000 Quadratmetern. Das Regenwasser wird konventionell in die städtische Kanalisation eingeleitet. Die maßgebliche Gebührensatzung sieht je Quadratmeter versiegelter Fläche, der in die städtische Kanalisation entwässert wird, einen Betrag von 1,50 Euro je Quadratmeter vor. Für die Dachflächen fallen danach jährlich 30.000,00 Euro an Abwasserbeseitigungsgebühren an. Das Unternehmen begrünt die Dächer dergestalt, dass sich der Abflussbeiwert deutlich reduziert. Die kommunale Satzung sieht dafür eine Reduzierung des Abwasserbeitrages um 50 Prozent vor. Dies entspricht einer jährlichen Ersparnis von 15.000,00 Euro. Das Unternehmen kann auf diese Weise sowohl erhebliche Abwassergebühren sparen als auch etwas für die Umwelt tun.

6. MAXIMIERUNG DER BAULICHEN AUSNUTZBARKEIT EINES GRUNDSTÜCKS

Für viele Firmengelände existiert ein Bebauungsplan. Ist dies der Fall, gelten dort in der Regel die Vorschriften der Baunutzungsverordnung. In der Baunutzungsverordnung werden Obergrenzen für die Ausnutzung von Grundstücken durch bauliche Anlagen vorgegeben (§ 17 Abs. 1 BauO NVO). Abhängig von der Art des Baugebiets wird vorgegeben, welcher Anteil des Baugrundstücks höchstens bebaut werden darf (Grundflächenzahl = GRZ) und wie das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche höchstens sein darf (Geschossflächenzahl = GFZ). Diese Ausnutzungszahlen sind in Wohngebieten kleiner als in Mischgebieten, in Gewerbegebieten sind sie höher.

Chancen

Existieren auf einem Unternehmensgelände noch Freiflächen, die aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht baulich genutzt werden dürfen, gibt es noch eine Möglichkeit, sie zu bebauen. Die Obergrenzen der baulichen Ausnutzung können gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aus städtebaulichen Gründen überschritten werden. Dazu müssen besondere Gründe, die sich aus der örtlichen Situation und der spezifischen planerischen Aufgabenstellung ergeben, plausibel dargelegt werden. Voraussetzung für die Überschreitung der Obergrenze ist, dass Ausgleichsmaßnahmen zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und/oder zugunsten der Umwelt erbracht werden.

Dieser Regelung kann durch die naturnahe Gestaltung eines Teils Ihres Firmengeländes Rechnung getragen werden, wenn in einem anderen Teil besonders verdichtet gebaut werden soll und die genannten Höchstgrenzen damit überschritten werden. Als Ausgleichsmaßnahme anerkannt ist, öffentliche und private Grünflächen oder den Erhalt und die Schaffung von Pflanzungen vorzusehen. Dabei kann auch auf Teile von baulichen Anlagen wie etwa das Dach oder die Fassade durch entsprechende Begrünungen zugegriffen werden. Da es sich um einen Ausgleich für bauliche Verdichtung handelt, steht als Ausgleichsinstrument das Freihalten einer unmittelbar benachbarten Fläche im Zentrum; Flächen, die in größerer Entfernung zu Ihrem Firmengelände liegen, kommen insoweit nicht in Betracht. Es geht daher primär um die

Schaffung beziehungsweise den Erhalt von größeren unbebauten Freiflächen oder Grünflächen.

Die Rechtsprechung verlangt, dass die Ausgleichsmaßnahmen verbindlich geregelt werden. Existiert ein Bebauungsplan, können sie in diesem festgesetzt werden. Dies bedeutet jedoch, dass die Flächen nicht ohne Änderung des Bebauungsplanes oder Befreiung vom Bebauungsplan genutzt werden dürfen. Unternehmen sollten dies daher nicht für mittelfristig in Anspruch zu nehmende Reserveflächen ins Auge fassen, sondern diejenigen Flächen wählen, die ohnehin langfristig begrünt werden sollen, weil sie aufgrund der Lage nicht bebaut werden können oder beispielsweise der Erholung der Mitarbeiter dienen.

Statt einer Festsetzung im Bebauungsplan kommt auch ein städtebaulicher Vertrag mit der zuständigen Behörde oder eine Nebenbestimmung in der Baugenehmigung für den verdichteten Bereich in Betracht. Diese Instrumente haben den Vorteil, dass mittelfristig leichter eine Änderung erwirkt werden kann.

Fallbeispiel

Ein Unternehmen möchte Standortsicherung betreiben und steht daher mit der Kommune in Verhandlungen über den Erlass eines Bebauungsplans für das Firmengelände. Es möchte einzelne Grundstücke seines Firmengeländes vollständig versiegeln. Dies geht mit einer Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl einher. Die Kommune ist bereit, diese Überschreitung im Bebauungsplan zu ermöglichen, da das Unternehmen auf einem anderen Teil des Firmengeländes, für den ein anderer Bebauungsplan gilt, Ausgleichsmaßnahmen anbietet. Es werden Festsetzungen zur intensiven Begrünung aller Freiflächen sowie zur Sicherung umfassender Grün- und Erholungsflächen im Nahbereich getroffen. Des Weiteren wird eine Lösung der durch die bauliche Verdichtung ausgelösten Verkehrsbedürfnisse innerhalb und außerhalb des Plangebietes und für die Stellplätze im Gebiet gefunden. Zusätzlich wird die gute Anbindung des dicht bebauten Plangebietes an den öffentlichen Personennahverkehr dargestellt.



Bei der naturnahen Gestaltung ihres Firmengeländes können Unternehmen die Vorgaben der räumlichen Planung, die Eingriffsregelung und den gesetzlichen Biotopschutz in der Regel in den Griff bekommen – gerade wenn sie konstruktiv mit den Naturschutzbehörden und -verbänden zusammenarbeiten. Auch wenn die naturnahe Gestaltung von Firmengeländen diverse positive Effekte hat, wird sie heute trotzdem nur selten von Unternehmen ins Auge gefasst. Die restriktiven artenschutzrechtlichen Vorgaben sind nach wie vor ein Hemmschuh. Da sie befürchten, dass sich geschützte Arten ansiedeln, verhindern viele Unternehmen durch entsprechende Vergrämungsmaßnahmen sogar, dass sich Lebensräume für geschützte Arten auf ihren zeitweise brachliegenden Flächen entwickeln. Es ist daher Gegenstand der aktuellen Forschung, in solchen Situationen Spielräume für die – zumindest temporäre – Entwicklung von Natur auszuloten.

Impressum

Copyright	Alle Rechte liegen beim Herausgeber. Ein Nachdruck – auch auszugsweise – ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Genehmigung des Herausgebers gestattet.	
Herausgeber	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Nordwall 39 47798 Krefeld Postfach 10 10 62 47710 Krefeld	
Autoren	Dr. Tassilo Schiffer, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht Dr. Cornelia Wellens, Rechtsanwältin, Fachanwältin für Verwaltungsrecht und Dipl.-Landschaftsökologin Matthias Simons, IHK Mittlerer Niederrhein	
Ansprechpartner	Silke Hauser Tel. 02151 635-344 E-Mail hauser@krefeld.ihk.de	Matthias Simons Tel. 02151 635-345 E-Mail simons@krefeld.ihk.de
Stand	November 2017	
Gestaltung	Ulrike Wiest, 360° Design, Krefeld	
Bildnachweise	Adobe Stock S. 1, 2, 4 o. l., 8, 16, 17, 20, 22 iStockphoto S. 7 Ojo Images S. 5 360° Design 4 o. r., 4 u., 6 (Montage), 12	
Druck	Druckerei Obermann GmbH & Co. KG, Krefeld	

IHK in Krefeld

Postfach 10 10 62
47710 Krefeld

Nordwall 39
47798 Krefeld

Tel. 02151 635-0
Fax 02151 635-338
E-Mail info@krefeld.ihk.de

IHK in Mönchengladbach

Postfach 10 06 53
41006 Mönchengladbach

Bismarckstraße 109
41061 Mönchengladbach

Tel. 02161 241-0
Fax 02161 241-105
E-Mail info@moenchengladbach.ihk.de

IHK in Neuss

Postfach 10 07 53
41407 Neuss

Friedrichstraße 40
41460 Neuss

Tel. 02131 9268-0
Fax 02131 9268-529
E-Mail info@neuss.ihk.de

www.mittlerer-niederrhein.ihk.de



Industrie- und Handelskammer
Mittlerer Niederrhein