

# Wirtschaftliche Nutzung unbrauchbarer Restflächen

Flächenrecycling und  
Flächenmanagement  
unter ökologischen Aspekten

[www.giv-mbh.de](http://www.giv-mbh.de) - Januar 2010





---

<b>Verfasser</b>	G.i.V. Gesellschaft für interdisziplinäres Verfahrensmanagement mbH & Co KG Karlsbader Straße 33 70372 Stuttgart Tel.: 0711/ 658408-0 Fax: 0711/ 658408-20 <a href="mailto:Stuttgart@giv-mbh.de">Stuttgart@giv-mbh.de</a> <a href="http://www.giv-mbh.de">www.giv-mbh.de</a>
<b>Titelbild</b>	Restfläche bei Stuttgart-Obertürkheim
<b>Datum</b>	Stuttgart, 26.01.2010

---



---

## Inhalt

---

<b>1. Gegenstand</b>		4
<b>2. Randbedingungen</b>	Eingriffs-Ausgleichs-Regelung	5
	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	6
<b>3. Marktsituation</b>	Nachfrager für Flächen	6
	Anbieter von Flächen	7
	Zusammenfassung	8
<b>4. Beispiele</b>	Restfläche durch Straßenbauvorhaben	9
	Restfläche von Industrie oder Gewerbe	10
	Restfläche von städtischer Grünzäsur	11
<b>5. Umsetzung</b>	Erforderliche Tätigkeiten	12
	Tätigkeiten der G.i.V.	13

---

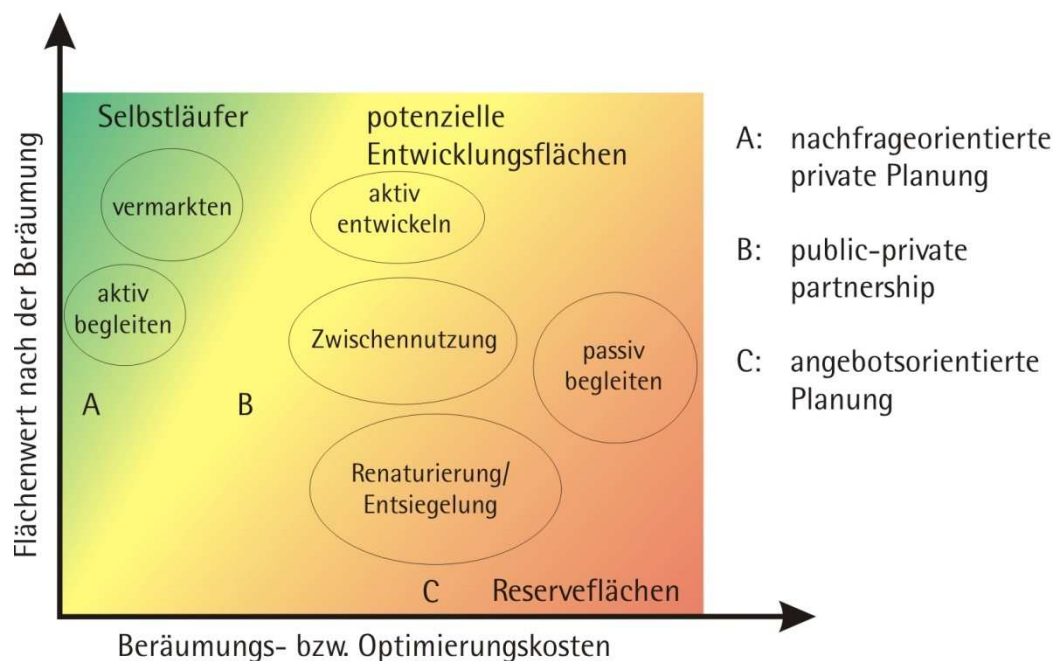


# 1 Gegenstand

Viele private und öffentliche Institutionen verfügen über eine ganze Reihe von Flächen und Flächenteilen, die für betriebliche Zwecke nicht oder nicht mehr benötigt werden. Soweit sinnvoll möglich, werden diese Immobilien häufig verkauft, oft ist eine Veräußerung aber ausgeschlossen.

Wofür und unter welchen Randbedingungen Eigentümer unbrauchbarer Flächen diese dennoch wirtschaftlich sinnvoll nutzen können, ist Gegenstand dieser Ausführungen.

Die folgende Darstellung zeigt die Kategorien entbehrlicher Flächen und die Grundprinzipien für deren sinnvolle Verwendung. Dabei stehen die zunächst nutzlosen Flächen (Kategorie C) im Mittelpunkt der Betrachtung.



„Flächenmanagement und Flächenrecycling in Umbruchregionen“  
Dr.-Ing. Uwe Ferber, REFINA- Workshop, Hof 27.11.2008, angepasst

Bei Kategorie C handelt es sich in vielen Fällen um Grundstücke, die unter der Annahme einer städtebaulichen Nutzung kaum wirtschaftlich zu vermarkten sind.

Die Gründe hierfür sind vielfältig, drei wichtige Vermarktungshemmnisse sind folgende:

- Am Standort der Flächen besteht insgesamt eine geringe Nachfrage
- Die Fläche(n) haben eine unattraktive Lage
- Die Fläche(n) sind ungünstig geschnitten bzw. zu klein

Deutlich anders und wesentlich besser kann die Wirtschaftlichkeit der Verwertung sein, wenn die Nutzungskonzepte den tatsächlichen, auf den ersten Blick ungünstigen, Gegebenheiten angepasst werden. Mit geeigneten technischen Mitteln können auch zahlreiche und kleine Flächen nutzbar gemacht werden.

Nachfolgend wird beschrieben, wie vermeintlich wertlose Flächen einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung, nämlich für Zwecke des Natur- und Artenschutzes, zugeführt werden können.



## 2 Randbedingungen

Der Anlass für die Nutzung von städtebaulich unbrauchbaren Flächen sind die Regelungen des Naturschutzrechts. Einschlägig sind hierbei vor allem

- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- die Naturschutzgesetze der Bundesländer (NatSchG)
- das Baugesetzbuch (BauGB)

Dabei sind grob zwei in ihren Wirkungen sehr unterschiedliche Ansätze von Beginn an zu berücksichtigen, die nachfolgend knapp zusammengefasst sind.

### 2.1 Die „einfache“ Eingriffs-Ausgleichs-Regelung

Nahezu alle größeren Baumaßnahmen verursachen Eingriffe im Sinne des gültigen Naturschutzrechts. Dies gilt z. B. für Verkehrsinfrastruktur wie Straßen-, Schienen- und Wasserwege oder Flughäfen, aber auch für Bebauungspläne und größere Einzelbaumaßnahmen. Diese naturschutzrechtlichen Eingriffe werden differenziert nach so genannten Schutzgütern, nämlich

#### Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

- Tiere und Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Luft und Klima
- Wirkungsgefüge untereinander
- Landschaft
- Biologische Vielfalt

Ist ein Vorhaben UVP-pflichtig nach UVPG, sind zusätzlich die Schutzgüter „Menschen, einschl. der menschlichen Gesundheit“ sowie „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ zu berücksichtigen (vgl. § 2 Abs. 2 UVPG). Im Übrigen gilt die Beachtung dieser Schutzgüter auch bei Anwendung anderer Rechtsgrundlagen.

Sofern Eingriffe in diese Schutzgüter nicht vermieden oder vermindert werden können, sind sie nach § 19 BNatSchG auszugleichen oder zu ersetzen, andernfalls ist ein Vorhaben nicht zulässig.

#### § 19 BNatSchG:

(3) Der Eingriff darf nicht zugelassen oder durchgeführt werden, wenn die Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden oder nicht in angemessener Frist auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind und die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft anderen Belangen im Range vorgehen. Werden als Folge des Eingriffs Biotope zerstört, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind, ist der Eingriff nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist.



## 2.2 Die speziellen Anforderungen des Artenschutzes

Noch wesentlich höher als bei der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung ist die Hürde, wenn besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten durch ein Vorhaben betroffen sind. Hier greifen die Vorschriften des § 42 BNatSchG (ab 1.3.2010: § 44 BNatSchG). Ebenso wie die Eingriffs-Ausgleichs-Regelung kann auch der Artenschutz für viele Arten von Vorhaben einschlägig sein.

§ 42 Abs. 1 BNatSchG:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Demnach ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn die geschützten Populationen nicht erheblich beeinträchtigt werden, was insbesondere durch die Zerstörung bestehender Lebensräume der Fall wäre. In der Regel kann dies nur erreicht werden, wenn die geschützten Arten längere Zeit vor Beginn der (Bau-) Maßnahmen auf anderen Flächen angesiedelt werden können. Man spricht hier davon, dass die *Funktion* der Lebensstätte kontinuierlich zu erhalten ist. (Continuous Ecological Functionality → CEF).

## 3 Marktsituation

Wie bei jedem anderen Produkt müssen für dessen Bestehen am Markt im Wesentlichen zwei Bedingungen erfüllt sein, was im Weiteren näher dargestellt ist:

- Dem Angebot muss eine mindestens ebenso große Nachfrage entgegenstehen.
- Der Gewinn aus der Vermarktung ökologisch genutzter Restflächen muss höher sein, als deren Gestehungskosten.

### 3.1 Nachfrager für „Restflächen“ und deren Nutzen

Die potenziellen Nachfrager für CEF-, Ausgleichs- und Ersatzflächen sind so zahlreich wie die vom Natur- und Artenschutz betroffenen Maßnahmen. Hierzu gehören Betreiber von

- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| ▪ Straßen und Autobahnen  | aber auch              |
| ▪ Eisenbahnen             | ▪ Gemeinden            |
| ▪ Straßenbahnen           | ▪ Bauträger            |
| ▪ Wasserstraßen und Häfen | ▪ Industrieunternehmen |
| ▪ Flughäfen               |                        |
| ▪ Leitungen               |                        |



Die genannten Institutionen könnten, wenn sie neue Vorhaben realisieren möchten, auf bereits vorhandene oder vorbereitete Maßnahmen bzw. Flächen zurückgreifen. Dies ist deshalb besonders vorteilhaft, weil erfahrungsgemäß kaum Flächen für den Eingriffsausgleich vorhanden sind.

Unbeplante Brachflächen, z. B. solche der Bahn oder aufgegebener Industriebetriebe, stellen meist bereits ein Habitat dar und können daher nicht als Ausgleichsfläche dienen.

Die beispielhaft genannten Brachflächen sind aufgrund ihrer trockenen Ausprägung oft Lebensraum besonders spezialisierter und damit meist geschützter Arten, oder neigen dazu, sich in einen solchen zu entwickeln.



*Eigene Aufnahme*

Der Rückgriff auf einen Pool von Flächen mit Optimierungs- bzw. Aufwertungspotenzial bietet den Kunden mehrere Vorteile:

- Der Planungsaufwand des jeweiligen Vorhabens wird im Bereich des Natur- und Artenschutzes deutlich vermindert und reduziert sich hier weitgehend auf die Erhebung und Bewertung der Konflikte.
- Der Aufwand und die möglichen eigentumsrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der andernfalls erforderlichen Beschaffung von Flächen Dritter entfällt. Damit werden Arbeitsleistungen des Vorhabensträgers entbehrlich, die Verfahren werden beschleunigt, dies spart Zeit und Geld.
- Konflikte mit Fach- und Genehmigungsbehörden werden dadurch entschärft, dass Maßnahmen zur Bewältigung natur- und artenschutzrechtlicher Konflikte bereits im Vorfeld bekannt sind. Dadurch wird die Beurteilung von deren Wirksamkeit erleichtert.

### **3.2 Anbieter und deren Nutzen**

Die Anbieter von geeigneten Flächen entsprechen im Wesentlichen denen, die solche Flächen auch nachfragen, zusätzlich kommen als weitere Anbieter landwirtschaftliche Betriebe hinzu.

Diejenigen, die über Flächen mit Optimierungs- oder Aufwertungspotenzial verfügen und diese Möglichkeiten nutzen, profitieren davon in mehrfacher Weise:

- Erreichen maximaler Erträge beim Verkauf von Flächen: Weil der Nachweis von Kompensationsflächen für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben zwingend, solche Flächen aber knapp sind, können auch entsprechende Preise erzielt werden. Darüber hinaus können wirtschaftliche Vorteile schon darin bestehen, dass Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflichten entfallen.



- Nutzung ohnehin vorhandener Kapazitäten bei der Erstellung und Pflege von Maßnahmen: Dies gilt für Flächenanbieter mit eigenen Baubetrieben, Gärtnereien und dergleichen wie z. B. Kommunen, Bauverwaltungen und Landwirtschaftsbetriebe.
- Kompensationsflächen als Tauschmittel: Erfahrungsgemäß treffen die hier angesprochenen Institutionen immer wieder aufeinander, mal als Vorhabensträger, mal als Betroffener oder als Träger öffentlicher Belange. In dieser Konstellation kann es vorteilhaft sein, freie, d. h. für andere nutzbare, Kompensationsflächen im Eigentum zu haben, die als Gegenleistung für Anderes angeboten werden können.

### 3.3 Zusammenfassung

Gerade in Verdichtungsräumen, in denen die meisten natur- und artenschutzrechtlich bedeutsamen Vorhaben realisiert werden, sind Kompensations- und CEF-Flächen ein wertvolles Gut. Dementsprechend hoch ist bei diesen Flächen der wirtschaftliche Wert, sofern deren Chancen entwickelt und zur Entfaltung gebracht werden.



*Eigene Aufnahme*





## 4 Beispiele

Zur Verdeutlichung des Vorteils für die Eigentümer von Restflächen folgen hier drei Beispiele, die zwar aus Gründen der Vertraulichkeit konstruiert sind, aber auf konkreten Erfahrungswerten basieren.

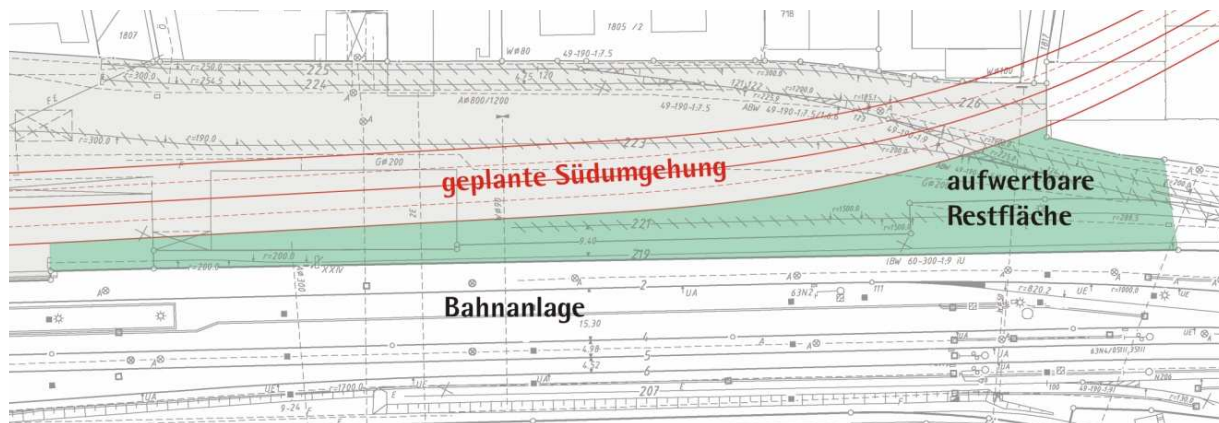
### 4.1 Beispiel 1: Restfläche durch Straßenbauvorhaben

Im Zuge einer Ortsumgehung plant die Stadt X eine vierstreifige Straße. Teilweise soll diese Straße über das Gelände eines seit vielen Jahren leerstehenden, parallel zu einer stark befahrenen Bahnstrecke gelegenen Fabrikareals führen.

Dabei handelt es sich neben einer größeren Zahl von Werksgebäuden auch um Freiflächen, die fast vollständig versiegelt sind. Obwohl nur rund 9.000 m<sup>2</sup> für Straßenbaumaßnahmen gebraucht werden, konnte die Fläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup> nur als Ganzes erworben werden.

Bedingt durch die Trassierung der Straße und dem erforderlichen Abstand zur Bahnstrecke entsteht eine Einschlussfläche von rund 5.500 m<sup>2</sup> zwischen künftiger Straße und bestehender Bahn.

Die Fläche ist bei einer Grundstückslänge von ca. 400 m im Mittel nur etwa 14 m breit, stark verlärmst und nicht an das öffentliche Straßennetz angebunden; städtebaulich ist dieses Gelände daher unbrauchbar.



*Anonymer und angepasster Planausschnitt*

Für ein Ökokonto sieht dies jedoch ganz anders aus. Als Ergebnis einer fachgutachterlichen Untersuchung wurden auf den versiegelten Hofflächen keine Lebensräume für streng oder besonders geschützte Arten nachgewiesen. Naturschutzrechtlich relevant ist allerdings die Versiegelung der Fläche für die Schutzgüter Boden und Wasser.

Für die Straße werden, bezogen auf das Grundstück, keine Entsiegelungsmaßnahmen benötigt, weil sie hier ja auf bereits vorher versiegelten Flächen liegt. Es entstehen also keine neuen Konflikte, die Restfläche steht u. a. für Entsiegelungsmaßnahmen zur Verfügung.

Durch den Ausbau des Belags können viele Punkte für die Schutzgüter Boden und Wasser in ein Ökokonto eingebucht werden. Durch weitere Maßnahmen, z. B. Anpflanzungen, können auf den 5.500 m<sup>2</sup> städtebaulich unbrauchbarer Flächen zusätzliche Punkte für weitere Schutzgüter in ein Ökokonto eingebracht werden.

Da gerade der Konflikt „Versiegelung“ nur selten ausgeglichen werden kann, sind Flächen wie die hier beschriebenen besonders wertvoll.

## 4.2 Beispiel 2: Restfläche von Industrie oder Gewerbe

Das Industrieunternehmen Y ist Eigentümer eines großen Werksareals im Industriegebiet eines Verdichtungsraums. Neben den Werkshallen befinden sich auf dem Gelände der Firma Y Restflächen, zum Teil als Wiese ausgeprägt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich verschiedene Gleisanlagen der DB AG und einer Industriebahn sowie eine Bundesstraße.

Die DB AG plant auf ihren Anlagen den Bau einer neuen Schienenfahrzeugreinigungsanlage. Dabei werden einige hundert Meter Gleis aus- und neu gebaut sowie eine Halle mit den dazugehörigen Nebengebäuden und befestigten Betriebsflächen errichtet.

Das für die eisenbahnrechtliche Genehmigung erforderlichen Fachgutachten hat nachgewiesen, dass von der Baumaßnahme streng geschützte Arten betroffen sind. Es handelt sich hierbei um Mauereidechsen und Ödlandschrecken. Diese Tiere sind auf dem gesamten Bahngelände anzutreffen, so dass hier keine Ersatzlebensräume geschaffen werden können. Solche CEF-Maßnahmen sind jedoch erforderlich, da andernfalls das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, also nicht realisiert werden darf.

Nach ihrer Beschaffenheit, Größe und Lage für die Schaffung von CEF-Maßnahmen geeignet sind hingegen die ökologisch geringwertigen Freiflächen des Unternehmens Y. Diese müssten entsprechend den Vorgaben der Fachplaner aufgewertet werden und zwar mit einem angemessenen zeitlichen Vorlauf vor dem Eingriff.



*Eigene Aufnahme, bearbeitet*

Bei einem für einen Verdichtungsraum realistischen Preis von 80,-- bis 90,-- € pro m<sup>2</sup> für Gewerbegebiete sind solche Maßnahmen durchaus wirtschaftlich. Dies gilt in diesem Fall umso mehr, weil der Vorhabensträger auf keine alternativen Flächen zurückgreifen kann.

Für die Übergabe der Flächen mit den CEF-Maßnahmen kommen grundsätzlich zwei Ansätze in Betracht. Im ersten Fall überlässt die Eigentümerin, die Firma Y, der DB AG die Flächen wie sie sind. In Frage kommt dafür z. B. eine angemessen zu honorierende dingliche Sicherung, und die DB AG stellt die CEF-Maßnahmen selbst her. Im zweiten Fall einigen sich die Firma Y und die DB AG darauf, dass die Flächen von der Eigentümerin entsprechend den artenschutzrechtlichen Vorgaben aufgewertet werden. Für dieses Szenario wäre natürlich der von der DB AG zu bezahlende Geldbetrag größer als bei der reinen Flächenüberlassung. Nachzudenken wäre dann auch noch über die Pflege der Maßnahmen, um deren ökologische Funktion dauerhaft zu sichern.



### 4.3 Beispiel 3: Restfläche von städtischer Grünzäsur

In der Stadt Z gibt es zwischen den Wohngebieten A und B eine Grünzäsur, die im Wesentlichen aus Wirtschaftswiesen mittlerer Standorte besteht.

Diese besitzen ein vergleichsweise hohes ökologisches Aufwertungspotenzial, weil dort keine streng geschützten Arten anzutreffen sind, was allerdings in anderen Fällen möglich wäre. Durch entsprechende Umgestaltungsmaßnahmen wird der Wert der Fläche vor allem für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen massiv erhöht, was zu entsprechenden Punkten auf einem Ökokonto führt.

Dieses Punkteguthaben kann die Kommune entweder für eigene kompensationspflichtige Vorhaben einsetzen, oder sie kann die Punkte anderen Vorhabensträgern gegen Geld überlassen.

Hierbei könnte ein gut gefülltes Ökokonto auch als „Lockmittel“ für Gewerbeansiedlungen fungieren, indem die Stadt Z Investoren die Schwierigkeiten der Beschaffung von Kompensationsflächen abnimmt.



*Anonymisierter und angepasster Bildausschnitt aus Google Earth*

Unter Umständen kann die Grünzäsur aber auch für die Einrichtung von CEF-Maßnahmen herangezogen werden. Dies hängt davon ab, ob in unmittelbarer Nähe artenschutzrechtlich relevante Vorhaben konkret geplant oder absehbar sind.

Für diesen Fall muss die Stadt Z dafür sorgen, dass die Grünzäsur ihren geringen Wert und damit ihr Aufwertungspotenzial behält. Auch für die eigentliche Funktion der Grünzäsur, z. B. raumbildend zu wirken, ist die Einrichtung von Kompensations- oder CEF-Maßnahmen darauf vorteilhaft: Da die naturschutzrechtlich bedingten Maßnahmen auf Dauer angelegt sind, vermindert sich die Gefahr, dass die Flächen zur Reserve späterer städtebaulicher Nutzungen werden.



## 5 Umsetzung

Es reicht es in der Regel nicht aus, einfach nur Flächen auszuweisen bzw. für Maßnahmen zu reservieren. Je nachdem, welche Kompensations- bzw. Eingriffsvermeidungsziele erreicht werden sollten, müssen die Flächen ausgewählt und behandelt werden.

### 5.1 Erforderliche Tätigkeiten

Die Vermarktung von Flächen für Zwecke des Natur- und Artenschutzes ist deutlich aufwändiger als bei einer städtebaulichen Nutzung im engeren Sinne, dies gilt für:

- die Auswahl der Flächen
- die Optimierung und Pflege der Flächen
- die Vermarktung der Flächen
- die Sicherung der Flächen

Hinter dieser knappen und einfachen Zusammenfassung verbergen sich eine Reihe von Arbeiten und Tätigkeiten unterschiedlicher Art, die vom Anbieter dieser Flächen zu leisten sind:

- **Flächenauswahl**  
Flächen müssen entsprechend den angestrebten Verwendungszwecken hinsichtlich ihres derzeitigen ökologischen Zustands und Wertigkeit erfasst, ausgesucht und beplant werden. Je nachdem, ob es sich um klassische Kompensationsmaßnahmen oder um CEF-Maßnahmen handelt, kommen unterschiedliche Flächen in Betracht, die auch verschieden hergestellt und gepflegt werden müssen.
- **Optimierung und Pflege**  
Unterschiede gibt es auch beim nächsten Arbeitsschritt, der Herstellung und Pflege: Für Konflikte aus der Eingriffs-Ausgleichs-Regelung werden Flächen so ausgestattet, dass sie als Teil eines Öko-Kontos den größtmöglichen Wert erhalten, der dann bedarfsweise verkauft wird. Der wertvolle Zustand sollte durch entsprechende Pflegemaßnahmen bis zur vollständigen Reife verbessert werden.
- **Artenschutz**  
Für Konflikte aus dem Artenschutz ist die Vorgehensweise komplexer. Zunächst kommen zur Kompensation nur Flächen in unmittelbarer Nähe potenzieller Eingriffe in Frage, die einen möglichst geringen ökologischen Wert bzw. keine geschützte Arten besitzen. Umgekehrt formuliert handelt es sich hier um Aufwertungspotenzial, welches unbedingt erhalten werden muss und Gegenstand eines Verkaufs sein kann.
- **Vermarktung**  
Es muss eine Art „Marktplatz“ geben, auf dem sich Vorhabensträger nach vorhandenen Flächen bzw. Maßnahmen erkundigen und über deren Wert für das eigene Vorhaben informieren können. Umgekehrt muss im Zuge der Flächenvermarktung aktiv nach in Frage kommenden Nutzern bzw. Kunden gesucht und diese angesprochen werden. Dies gilt vor allem für CEF-Flächen, weil sich deren Wert insbesondere aus Ihrer Nähe zum Eingriffsort ergibt.
- **Sicherung**  
Alle Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Kompensation von Eingriffen in Belange des Natur- und Artenschutzes müssen dauerhaft sein. Gegebenenfalls muss dies gegenüber den Genehmigungsbehörden nachgewiesen werden. Daher kommt der Sicherung der Maßnahmen großes Gewicht zu; dies betrifft den Schutz vor Zerstörung aber auch das Verhindern von unerwünschten Entwicklungen wie z. B. Verbuschung.



## 5.2 Tätigkeiten der G.i.V.

Wenn Sie sich dafür interessieren, Flächen für Kompensations- oder CEF-Maßnahmen zu gewinnen oder anzubieten, kann die G.i.V. Sie bei folgenden Schritten unterstützen:

- Erstellen eines Anforderungsprofils: Wie muss eine Fläche nach Lage, Größe und Zustand beschaffen sein um entweder für Ökokonten, also Kompensationsmaßnahmen, oder CEF-Maßnahmen verwendet werden zu können?
- Vorauswahl der im ersten Prüfschritt grundsätzlich geeigneten Flächen; Sichtung und Auswertung von Plänen unter Beachtung der näheren Umgebung, z. B. was mögliche Konflikte angeht.
- Erfassen der Beschaffenheit der Flächen an Ort und Stelle; Verifizieren bzw. Falsifizieren der Ergebnisse der Vorauswahl, Sammeln und Dokumentieren von Details der Flächen. Dies dient einerseits der internen Entscheidungsfindung, andererseits als spätere Planungs- und Ausführungsgrundlage.
- Beurteilung des Aufwertungspotenzials, bereits differenziert nach der Nutzung für Ökokonten oder CEF-Maßnahmen und bezogen auf die Nutzung denkbarer Vorhaben und deren Eingriffe.
- Entwicklung von Grobkonzepten: Noch ohne externe Planer werden auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse vertiefte Überlegungen zur Optimierung der Flächen und Bewertung hinsichtlich erreichbarer Werteinheiten, je nach späterer Verwendung der Flächen, angestellt.
- Erstellen und Bewerten einer Nutzen-Kosten-Schätzung: Für die jeweiligen Flächen wird untersucht, welcher mögliche Ertrag den Herstell-, Pflege- und sonstigen Kosten gegenübersteht. Dabei wird auch die potenzielle Nachfrage einbezogen.
- Unterstützung bei der Beauftragung der Planungs- und Realisierungsleistungen: Im Falle einer positiven Nutzen-Kosten-Bewertung erfolgt die Planung und Ausführung durch entsprechende Fachbüros und Baufirmen oder Landschaftsgärtner.
- Baubegleitung: Fachlich fundierte und strikt an den Bauherreninteressen ausgerichtete Sicherstellung der Termine, der Qualität und der Kosten.
- Prüfen und Gewährleisten eines Pflegeplans: Hier handelt es sich um die Fortsetzung der Baubegleitung. Aus naturschutzrechtlichen Gründen muss sichergestellt werden, dass die Flächen ihre im Verfahren festgelegte ökologische Funktion erfüllen. Bei Flächen für Ökokonten geht es um die Maximierung des ökologischen Werts.
- Unterstützung beim Besitzübergang der Flächen: Diese Leistung ist sehr umfassend angelegt und reicht von der Nutzerakquise bis zur Vertragsgestaltung für die neuen Nutzungsverhältnisse. Je nach Einzelfall können hierfür Kauf, Pacht oder dingliche Sicherung in Betracht kommen.

Weitere Informationen erhalten Sie bei der

G.i.V.  
Gesellschaft für interdisziplinäres  
Verfahrensmanagement mbH & Co KG  
Karlsbader Straße 33  
70372 Stuttgart  
Tel.: 0711/ 658408-0  
[www.giv-mbh.de](http://www.giv-mbh.de)