

Begründung zum Bebauungsplan

GEMEINDE EBERMANNSDORF - INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SCHAFHOF"

Fassung vom 20.10.1993

B) Festsetzung durch Text

1. Allgemeines

Im Gemeindebereich Ebermannsdorf sind bisher keinerlei Flächen für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

Die Ansiedlungswünsche mehrerer Unternehmen erfordern die schnellstmögliche Bereitstellung von geeigneten Bauflächen. Die vorgesehene Fläche ist aufgrund seiner Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung für ein GI/GE-Gebiet bestens geeignet.

Die Ausweisung der Flächen im Flächennutzungsplan erfolgt gleichzeitig im Parallelverfahren.

Das Baugebiet kann an die Zentraleinrichtungen der Wasser-, Abwasser- und Stromversorgung von Ebermannsdorf angeschlossen werden.

2. Planungsrechtliche Festsetzung

2.1 GI-Gebiet

2.1.1 Art der Nutzung

Festsetzung als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 Abs. 1 Bau NVO.

Zulässig sind Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 und 3 Bau NVO.

2.1.2 Die Lärmemissionen sind wegen der Nähe zur Wohnbebauung zu beschränken auf 65 dbA/m² am Tage und 58 dbA/m² in der Nacht (Fl.-Nr. 633/1) bzw. 55 dbA/m² in der Nacht (Fl.-Nr. 667).

Soweit Wohnhäuser vorgesehen, sind diese so zu planen, daß die Schlaf- und Ruheräume lärmabgewandt angeordnet sind.

2.1.3 Die Obergrenze der GRZ wird auf 0,8 nach § 17/Abs. 1 Bau NVO festgelegt. Die höchstzulässige GFZ beträgt 2,4 sowie teilweise 0,3. Offene Bauweise nach § 22 Bau NVO. Gebäudelängen über 50 m Länge sind ausnahmsweise zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgelegt, Baulinien werden nicht festgelegt.

2.1.4 Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

2.2 GE-Gebiet

2.2.1 Art der Nutzung

Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1 Bau NVO. Zulässig sind Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 und 3 Bau NVO mit Ausnahme von Vergnügungsstätten, diese sind nicht zugelassen.

2.2.2 Die Lärmemissionen sind wegen der Nähe zur Wohnbebauung zu beschränken auf 62 dbA/m² am Tage. Nachts wird ein Arbeitsverbot festgelegt.

Soweit Wohnhäuser vorgesehen, sind diese so zu planen, daß die Schlaf- und Ruheräume lärmabgewandt angeordnet sind.

2.2.3 Die Obergrenze der GRZ wird auf 0,8 nach § 17/Abs. 1 Bau NVO festgelegt. Die höchstzulässige GFZ beträgt 2,4. Offene Bauweise nach § 22 Bau NVO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan festgelegt, Baulinien werden nicht festgelegt.

2.2.4 Stellplätze sind grundsätzlich entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

3. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

3.1 GI-Gebiet

3.1.1 Firstrichtung, Dachform

Stellung der Gebäude sowie Dachform wird nicht festgelegt. Flachdächer sind nach Möglichkeit zu begrünen.

3.1.2 Gebäudehöhen

- Es werden jeweils als Obergrenze festgelegt
- für Verwaltungs- und Bürogebäude: 3 Vollgeschosse bis max. 11,0 m Traufhöhe, wobei Erdgeschoß zwingend und 2 Obergeschosse + Dachgeschoß zulässig sind.
 - für Produktionsgebäude: Gesamthöhe 18,0 m
 - für Silos und Kräne: Gesamthöhe 25,0 m

3.1.3 Abstandsflächen

- sind durch Plan festgesetzt.

3.1.4 Einfriedungen

Zulässig sind nur senkrecht strukturierte Metallzäune oder Maschendraht bis 2,00 m Höhe ohne Sockel. Sockel sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie bodengleich oder unter Gelände liegen.

3.2 GE-Gebiet

3.2.1 Firstrichtung, Dachform

Die Hauptfirstrichtungen sind durch Planzeichen festgelegt.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 30° auszubilden.

Flachdächer sind als Ausnahme zulässig, wenn sie begrünt werden.

3.2.2 Äußere Gestaltung

Angestrebt werden konventionell oder handwerklich erstellte Gebäude.

Gebäudeoberflächen sind als Putz, Sichtmauerwerk, Holzschalung, Metall oder Glasflächen herzustellen. Zulässig sind mittel- bis dunkelgetönte Farben.

3.2.3 Gebäudehöhen

Als Obergrenze werden 3 Vollgeschosse bis max. 11,0 m Traufhöhe festgelegt, wobei Erdgeschoß zwingend und 2 Obergeschosse + Dachgeschoß zulässig sind.

3.2.4 Abstandsflächen

- sind durch Plan festgesetzt

3.3 Sonstige Festsetzungen

3.3.1 Befestigte Flächen

Grundsätzlich ist die versiegelte Fläche zu minimieren. Asphaltierung muß auf das betrieblich notwendige Mindestmaß beschränkt bleiben. Befestigte Flächen sind, soweit dies mit dem Betriebsablauf vereinbar ist, wasserdurchlässig herzustellen. Dabei ist sicherzustellen, daß eine Grundwassergefährdung durch im Wasser enthaltene Schadstoffe ausgeschlossen ist.

3.3.2 In der 100 m-Baubeschränkungszone siehe Plan zur Autobahn wird festgesetzt:

- Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, daß Verkehrsteilnehmer auf der BAB 6 und der Anschlußstelle nicht geblendet werden können. Durch geeignete Maßnahmen ist ein eventuell erforderlicher Sicht- und Blendschutz zu gewährleisten.

- es dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die von der BAB 6 und der Anschlußstelle eingesehen werden können.

Errechnung der Erschließungskosten

Grunderwerb	ca. 237 000 m ²	x	25,-- DM	=	5 925 000,-- DM
Straße	ca. 8 750 m ²	x	185,-- DM	=	1 618 750,-- DM
Regenwasserkanal	ca. 350 m	x	720,-- DM	=	252 000,-- DM
Regenklärteich	ca. 400 m ²	x	psch	=	34 250,-- DM
Schmutzwasserkanal	ca. 3 600 m	x	310,-- DM	=	1 116 000,-- DM
Pumpwerk			psch	=	77 000,-- DM
Wasserversorgung	ca. 3 400 m	x	330,-- DM	=	1 122 000,-- DM
Beleuchtung	ca. 16 St	x	2500,-- DM	=	<u>90 000,-- DM</u>

Geschätzte Erschließungskosten: 10 235 000,-- DM
=====

Aufgestellt:

Amberg, den 20.10.1993

Bebauungsplan (Teil Grünordnung)

INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "SCHAFHOF" - Gemeinde Ebermannsdorf

1. Inhalt des Bebauungsplanes (Teil Grünordnung)

Zweck der Grünordnung im Rahmen des Bebauungsplanes ist es, die Veränderungen und Auswirkungen im Geltungsbereich hinsichtlich Grünbestand und Naturpotential aufzuzeigen. Desweiteren legt der Bebauungsplan die verbindlichen Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen gemäß § 9 BauGB fest, sowie nach Art. 3 BayNatSchG die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft notwendigen Maßnahmen.

Im Rahmen einer vorgezogenen Fachstellenbeteiligung wurde die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Amberg-Sulzbach vorab gehört. Nachfolgend wird der Bebauungsplan auf diesen Grundlagen Aussagen zur Grüngestaltung und zu den oben genannten Zielen machen.

Zeichnerische Festlegung und Bestandskartierung:

Die vorhandene Vegetation (Bestand) ist im Interesse einer besseren Übersichtlichkeit auf einer Planunterlage M = 1:5000 dargestellt.

Der verbleibende sowie der geplante Gehölzbestand ist entsprechend der Planzeichenverordnung bzw. deren Ergänzung "Planzeichen für die örtliche Landschaftsplanung" dargestellt.

Auf die Flächenschraffur als Planzeichen für "Gewerbegebiet" und auf die Punktierung als Planzeichen für Grünfläche wird der besseren Übersichtlichkeit wegen verzichtet.

2.1 Grünbestand/Vegetation/Fauna

Die Bestandserhebung (Kartierung) fand im September 1993 statt. Von der Fl.-Nr. 633/1 nehmen den größten (umzäunten) Bereich die Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen des Kalksandsteinwerkes Amberg ein. Die Umgrünung der Flächen ist mangelhaft: lückige Gehölze, im Osten auf einem Erdwall (ca. 2 m hoch, Böschung ca. 1:1; oben mit Maschendrahtzaun; Bepflanzung z.T. weniger lückig, (Strauch-)Weidenarten; stellenweise Brennesselbestand mit einzelnen (Strauch-)Weiden, im Westen auf einer Rasenfläche. Den Ostteil des Grundstückes nimmt ein Maisacker ein.

Fl.-Nr. 642/4, eine vorhandene Erschließungsstraße wird am südlichen Straßenrand von einem Graben mit Hochstaudenflur (frischer nährstoffreicher Standort - keine Nässezeiger; v.a. Altgras mit Brennessel, im Osten auch Doldenblüter) von den angrenzenden Flächen getrennt.

Fl.-Nr. 633/7 - intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker) - ist von der Wohnbebauung Schafhof durch Grünland getrennt (Fl. -Nr. 633, nicht zum Geltungsbereich gehörend).

Auch die Fl.-Nr. 664/1 (westlich des Geltungsbereiches) und 664/2 (nur zum Teil im Geltungsbereich) sind intensiv landwirtschaftlich genutzt (Acker). An der AS 23 entlang führt ein Graben (außerhalb des Geltungsbereiches), mit Lupinen und Rubus spec. Zwischen Graben und Acker verläuft ein Wiesenweg.

Fl.-Nr. 667 und 667/39 sind ehemalige Waldflächen, die durch Sturmschäden einen Anteil von etwas über 50 % Schlagfluren aufweisen. Vor allem im nördlichen Teil der Fläche ist der Bestand noch relativ dicht: Fichten (bis 22 m hoch) ohne Unterwuchs, v.a. im Bestandsinneren und - v.a. in den Randbereichen - Kiefern (bis 22 m hoch), mit Moos und artenarmer Grasflur (Festuca?) im Unterwuchs; Randbereiche mit Rubus spec.; ein Waldweg mit Brennesseln (70 %) und Rubus spec. (25 %). Ein ca. 6 m breiter lückiger Streifen entlang von B 85 und AS 23 ist mit 70 % der Fläche ein Fichten- und Kiefernbestand (bis ca. 18 m hoch).

Unterwuchs: Moos, Blau- und Preiselbeere, einzelne junge Ebereschen und Eichen 0,5 m hoch (und einzelne Besenheide und Farne), Freiflächen: Epilobium-Schlagfluren

Am Rand der Fläche zum Straßengraben (außerhalb des Bearbeitungsgebietes) hin: Rubus spec.

Am Straßengraben ist ein Altgrasflur ohne Feuchtezeiger (Nährstoffreicher, frischer Standort).

Den Westrand der Fläche bilden ein bis zwei Kiefernreihen (Höhe bis 12 m), dahinter einzelne Fichten (bis 8 m).

Von der AS 23 geht vom Südwesteck der Fläche eine Fahrspur ins Innere der Fläche; entlang des Weges: Altgrasflur (mit Acker-Kratzdistel), zum Teil mit Lupinen (bis 80 % Deckung) und einzelnen Haselnußsträuchern. Im Inneren der Fläche: Fichten (Höhe: bis 12 m); Deckung ca. 5 % der Fläche; Rest: Epilobium-Schlagflur (ca. 60 % der Fläche); Grasflur (Festuca?) mit bis 5 % Besenheide und einzelnen kleinen Sträuchern. Der ökologisch bedeutsame Altbau- und Totholzanteil der gesamten Fläche geht gegen Null.

Fl.-Nr. 667/40 (im Bundesbesitz): Graben mit U-Profil und befestigter Sohle; deshalb keine gewässerbegleitende (feuchte) Hochstaudenflur oder gewässerbegleitende Gehölze. Die Durchlässe unter der Bundes- und der Kreisstraße sind 2 m hoch aber nur ca. 1 m breit.

3. Auswirkungen der Bebauung

3.1 Flora/Vegetation

Aufgrund der Dringlichkeit der Maßnahme war eine wiederholte Kontrolle der Flächen zu verschiedenen Jahreszeiten auf **seltene und bedrohte Pflanzenarten** nicht möglich; die vorhandenen Pflanzengesellschaften lassen das Vorhandensein solcher Arten aber auch nicht wahrscheinlich erscheinen. Ebenso konnten **keine bedrohten und seltenen Pflanzengesellschaften** entdeckt werden.

3.2 Gehölzbestand, Altgras- und Hochstaudenfluren/Fauna

Nur auf den Fl.-Nr. 667 und 667/39 ist ein nennenswerter Gehölzbestand zu finden:

Der absolut artenarme und strukturarme dichte Fichtenforst (in den Randbereichen Kiefernforst) ist durch Sturmschäden wirtschaftlich entwertet, aber ökologisch aufgewertet worden:

Nur im nördlichen Teil ist der ursprüngliche Zustand erhalten.

Eine Zunahme an Struktur und an Arten wurde durch die geänderten Lichtverhältnisse ermöglicht. Das Nebeneinander von Altgrasfluren und Forst ist wertvoller als die Summe der Werte der einzelnen Elemente. Allerdings sind aufgrund fehlender Lieferbiotope in der Nachbarschaft sowohl Altgras- und Hochstaudenfluren als auch die lichten Gehölzbestände artenarm und wenig naturnah.

Auch ist aufgrund der intensiven Durchforstung auf der Fläche z.B. kein Totholz mehr zu finden; seltene und bedrohte Arten sind aber auch nicht auf Kiefern- und Fichtenholz zu erwarten, sondern benötigen (selteneres) Totholz von Eichen und Weiden.

Da die Fauna, mangels Strukturvielfalt und aufgrund der Pflanzenartenarmut, hier schon vor dem Eingriff verarmt ist, kann der Eingriff in den Gehölzbestand dieser Teilflächen (junge Kiefern und Fichten und Grasfluren) leichter durch Maßnahmen entschärft werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes darf nicht isoliert gesehen werden: Der Kiefernbestand entlang des Grabens (Fl.-Nr. 667/40) ist Teil einer Biotopvernetzungsachse: Die Durchlässe unter Bundesstraße und Kreisstraße AS 23 sind sogar für Wild in der Höhe ausreichend dimensioniert, die Breite und die Sohlengestaltung ist mangelhaft; der Graben selbst kann seine Vernetzungsfunktion aufgrund der Sohlbefestigung, der steilen Ufer un mangels gewässerbegleitender Gehölze und Hochstaudenfluren nur mangelhaft erfüllen.

Bei sinnvoller Gestaltung und ausreichender Dimensionierung der Eingrünungsmaßnahmen können Teilbereiche des Geltungsbereiches so aufgewertet werden, daß die Funktion als Teil eines zusammenhängenden Netzes von Lebensräumen besser als vor dem Eingriff erfüllt werden kann.

Eine hohe Bedeutung kommt dabei den Straßenquerungen der Gräben und Mulden zu, die für die Fauna als Biotopyernetzungsachsen von Bedeutung sind. Rohre und Durchlässe mit zu geringem Querschnitt sind nicht geeignet.

3.3 Landschaftsbild

Die bestehende Wohnbebauung in Schafhof (außerhalb des Geltungsbereichs) wird durch Gärten befriedigend abgegrenzt bzw. zur Autobahn hin durch einen bepflanzten Lärmschutzwall verdeckt, aber das Kalksandsteinwerk liegt exponiert neben der Autobahnauffahrt, ohne daß eine Eingrünung durch lockere Gehölze oder große Bäume dieser Lage als Visitenkarte der Gegend gerecht würde.

Im Vergleich zur Situation vor dem Eingriff ist durch Eingrünung des Gewerbegebietes und Fassadenbegrünung eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erreichbar.

4. Grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich (zusammen mit Kap. 5: Festsetzungen durch Text)

Zur besseren Beurteilung der grünordnerischen Maßnahmen ist im Rahmen der jeweiligen Einzelbaugenehmigung ein **Freiflächen-gestaltungsplan** vorzulegen.

4.1 Landschaftliche Einbindung und Innere Durchgrünung

An der Bundesstraße sind zur landschaftlichen Einbindung 25 m breite Streifen ~~privater~~ Grünfläche festgelegt (25 m ab der Grenze des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes). Die äußeren 10 m bleiben bis zur Erweiterung der Bundesstraße unverändert, die inneren 15 m sind in den Randbereichen mit Sträuchern und im Kernbereich mit Großbäumen neu anzupflanzen.

An der Kreisstraße sind auf 15 m breiten Streifen ~~privater~~ Grünfläche Großbäume in Baumreihe anzupflanzen (15 m ab der Grenze des Gültigkeitsbereichs des Bebauungsplanes).

Für Baumreihen gilt: Baumabstand: 10 m;

Verwendung nur einer Baumart (Stiel-Eiche)

Zur inneren Durchgrünung sind auf 2 m breiten Streifen entlang der Erschließungsstraße Großbäume in Baumreihen auf öffentlicher Fläche zu pflanzen. Daran anschließend auf einem mind. 4 m breiten Streifen privater Grünfläche sind dreireihige Hecken zu pflanzen (siehe auch Schnitt "Erschließungsstraßen").

Mindestwerte der Durchgrünung

(Vorgaben für die Freiflächengestaltungspläne):

- Von der Industrie- und Gewerbegebietsfläche sind 10 % als private Grünfläche auszuweisen; (hierbei sind die Pflanzstreifen zur Eingrünung und Durchgrünung entlang der Straßen mit verrechenbar)
- Von den privaten Grünflächen sind 50 % mit Gehölzen zu bepflanzen; bevorzugt an den Grundstücksgrenzen.
- An den Grundstücksgrenzen sind mind. 3 m breite Streifen privater Grünfläche mit dichten mindestens dreireihigen Hecken zu bepflanzen.

- Je 200 m² Gewerbe-/Industriegebiet ist ein Baum zu pflanzen, mit mindestens 15 cm Stammumfang (in 1,00 m Höhe).

4.2 Vegetationstechnische Arbeiten

Bei Ausführung der Bauarbeiten ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.

Die notwendigen Rodungen sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Ergänzung der vorhandenen Bepflanzung laut Festsetzungen durch Planzeichen und Festsetzungen durch Text.

Bepflanzungen an den Grundstücksrändern und auf den Grünflächen nur mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen (siehe Artenliste ¹); in den Neuanpflanzungen mit einem hohen Anteil an Wildobstarten und anderen fruchttragenden Arten sowie an Dornsträuchern.

Größen für Sträucher: größer 60/100 cm;
für Heister: größer 200 cm;
Obstgehölze sind mit St.U. über 12/14 zu pflanzen;
andere Bäume größer 18/20.

1): Artenliste

Bestandsbestimmende Bäume:

Fagus sylvatica - Rot-Buche
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Begleitende Bäume (eingestreut und Sonderste.; Pionierstad. des Waldes):

Tilia cordata - Winter-Linde
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Fraxinus excelsior - Esche

Betula pendula - Birke
Sorbus aucuparia - Eberesche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Salix caprea - Sal-Weide
Acer campestre - Feld-Ahorn
Pyrus pyraster - Wilde Birne

Sträucher der Mantel- und Schlaggesellschaften:

Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus oxyacantha & monogyna - Weißdorn
Rhamnus franguia - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Rosa arvensis - Acker-Rose
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europæus - Pfaffenhütchen

Auf feuchten Standorten entlang von Gräben, Mulden und Bächen
(mit absteigender Häufigkeit):

Bäume:

Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Salix fragilis - Bruch-Weide
Salix trandra - Mandel-Weide
Quercus robur - Steil-Eiche
Populus tremula - Zitter-Pappel
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Corylus avellana - Haselnuß
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Crataegus oxyacantha & monogyna - Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula - Faulbaum
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

Nicht zulässig sind (bei Neupflanzungen):

Abies spec.	alle Tannenarten
Cedrus spec.	alle Zedernarten
Chamaecyparis spec.	alle Scheinzypressenarten
Juniperus spec.	alle Wacholderarten
Picea spec.	alle Fichtenarten
Pinus spec.	alle Kiefernarten
Taxus spec.	alle Eibenarten
Thuja spec.	alle Lebensbaumarten
Tsuga spec.	alle Hemlockstannenarten

Die Pflanzfläche mit der Allee an der Erschließungsstraße ist durch **Hochborde** am Straßenrand (14 cm hoch) gegen Überfahren zu schützen.

Im Gewerbegebiet ist eine Fassadenbegrünung wegen der besseren Einbindung in das Landschaftsbild durchzuführen, soweit die Fassadengestaltung dies zuläßt.

Im GI-Gebiet wird keine Fassadenbegrünung festgesetzt. Flachdächer sind zu begrünen, soweit technisch machbar.

Der Einsatz von **Herbiziden** ist im ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes untersagt.

4.3 Zusätzliche Maßnahmen zu Schutz und Entwicklung der Fauna

Im Bereich der **neu zu pflanzenden Hecken** sind punktuell Haufen aus Ast- und Stammstücken und Lesesteinhaufen als Ersatzlebensräume für Insekten und andere Kleintiere anzulegen.

Bei Eingriffen im Bereich des Grabens auf Fl.-Nr. 667/40 (z.B. Verlegung des Grabens) ist eine Renaturierung mit unregelmäßiger Ufergestaltung und gewässersohlennahen Hochstauden- und Gehölzflächen/-streifen zu gewährleisten.

5. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (zusammen mit Kap. 4: Festsetzungen durch Text)

Das Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) regelt und definiert in Art. 6 Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Art. 6 a Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Die vorgesehene Bebauung stellt nach Art. 6 und 6a einen (bis auf Teilbereiche) nicht ausgleichbaren Eingriff dar.

Demgemäß gilt, wenn die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung aller Anforderungen an Natur und Landschaft im Range nicht vorgehen, Art. 6a Abs. (3) des BayNatSchG:

"Ist der Eingriff nicht ausgleichbar und gehen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht vor, so können vom Verursacher Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege verlangt werden, die die durch den Eingriff gestörten Funktionen des Naturhaushaltes oder Werte des Landschaftsbildes in den vom Eingriff betroffenen Landschaftsraum möglichst gleichartig gewährleisten (Ersatzmaßnahmen). Soweit der Verursacher zu diesen Maßnahmen nicht imstande ist, kann statt dessen die Naturschutzbehörde Ersatzmaßnahmen auf Kosten des Verursachers durchführen..."

Die Regierung der Oberpfalz (Sachgebiet 830) hat Richtlinien für die Bewertung zu ersetzender Flächen bzw. für die Flächenberechnung der Ersatzflächen erarbeitet, die in abgeänderter Form der folgenden Berechnung zugrunde liegen.

Die errechnete Größe der erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsflächen kann aber die Betreuung durch Fachkräfte bei der Planung Maßnahmen nicht ersetzen, sondern kann nur als Entscheidungshilfe dienen. BREUER (1991): "Mathematische Bewertungsmethoden - soweit überhaupt zweckdienlich - sollten nur als unvollständige behördeninterne Hilfsmittel zur Operationalisierung von Teilaspekten der Eingriffsregelung Verwendung finden."

Neben den effektiv überbauten Flächen wurden alle Flächen, die versiegelt werden können, zur Flächenermittlung herangezogen. Zu ersetzende Flächen werden in 7 Kategorien mit zugeordneten Punktzahlen von 1 Punkt (Kat. 0) bis 10 Punkten (Kat. 6) eingeteilt.

Dabei wird nicht der "Wert" der Fläche/des Lebensraumes bewertet, sondern die "Ersetzbarkeit". Ein Ökosystem, das zu seiner Entwicklung über 150 Jahre braucht, ist praktisch unersetzbar. Lebensgemeinschaften mit einem Alter von 15 bis 50 Jahren sind dagegen mittelfristig schaffbar, Lebensgemeinschaften mit einem Alter von bis 15 Jahren sind dagegen zum Teil nur durch wiederholte Eingriffe in die Landschaft zu erhalten. (siehe KAULE 1986 S. 264ff).

Gewichtung:

<u>Flächenkategorie/Lebensräume:</u>	<u>Gewichtungsfaktor:</u>
0: versiegelt, asphaltiert	1 Pkt.
1: offene, intensive Landwirtschaft (z.B. Acker)	2 "
2: extensives Grünland (im Gebiet nicht vorhanden)	3 "
3: ungenutzte Flächen: artenarme Hecken, Forst, Grasfluren	4 "
4: artenreiche Hecken, Feldgehölze, Wald	6 "
5: z.B. 6d-Flächen, wenn in absehbarer Zeit wiederherstellbar (neu zu schaffendes Röhricht)	8 "
6: nicht wieder herstellbare/nicht ersetzbare Lebensräume (im Gebiet nicht vorhanden)	10 "

Bei Ersatzmaßnahmen ist die Kategorie 4-5 die höchste erreichbare Einstufung von neu zu schaffenden Lebensräumen.