



Ausgleichsflächenbevorratung

Ausgleich für Bebauungspläne / Ausgleich nach BauGB

Keilberg

Fl. Nr. 1431, 1433, 1449 Gemarkung Schwablweis



**abgestimmte Fassung
zur Abnahme**

Planungsstand: 23.09. 2020

Antragsteller / Vorhabenträger



Ferdinand Schmack jun. GmbH

Blumenstraße 16
93055 Regensburg
Tel.: 0941 / 83023-0

E-Mail: info@schmack-immobilien.de
www.schmack-immobilien.de

Planung Ausgleichsflächen



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:

Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

A.	Ausgangssituation	3
B.	Bestand	3
C.	Zielzustand	4
D.	Maßnahmen	4
E.	Flächengrößen	5
F.	Abbuchungen von den anerkannten Ökokontoflächen:	6

A. Ausgangssituation

Die Ferdinand Schmack jum. GmbH beabsichtigt, für zukünftige Baugebiete nach BauGB einen Ausgleichsflächenpool anzulegen. Um das eigentliche Bauleitplanverfahren mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und Zuweisung von Ausgleichsmaßnahmen zu vereinfachen, soll für einzelne Flächen bereits vor den konkreten Bauleitplanungen ein Maßnahmenvorschlag ausgearbeitet und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt werden.

B. Bestand

Die nachfolgend beschriebenen Flächen zur Bevorratung als Ausgleichsflächen befindet sich nördlich des Stadtteils Keilberg an der Stadtgrenze von Regensburg zu Wenzelsbach auf den Flurstücken 1431, 1433 und 1449 der Gemarkung Schwablweis, die sich im Eigentum der Schmack-Firmengruppe befinden.

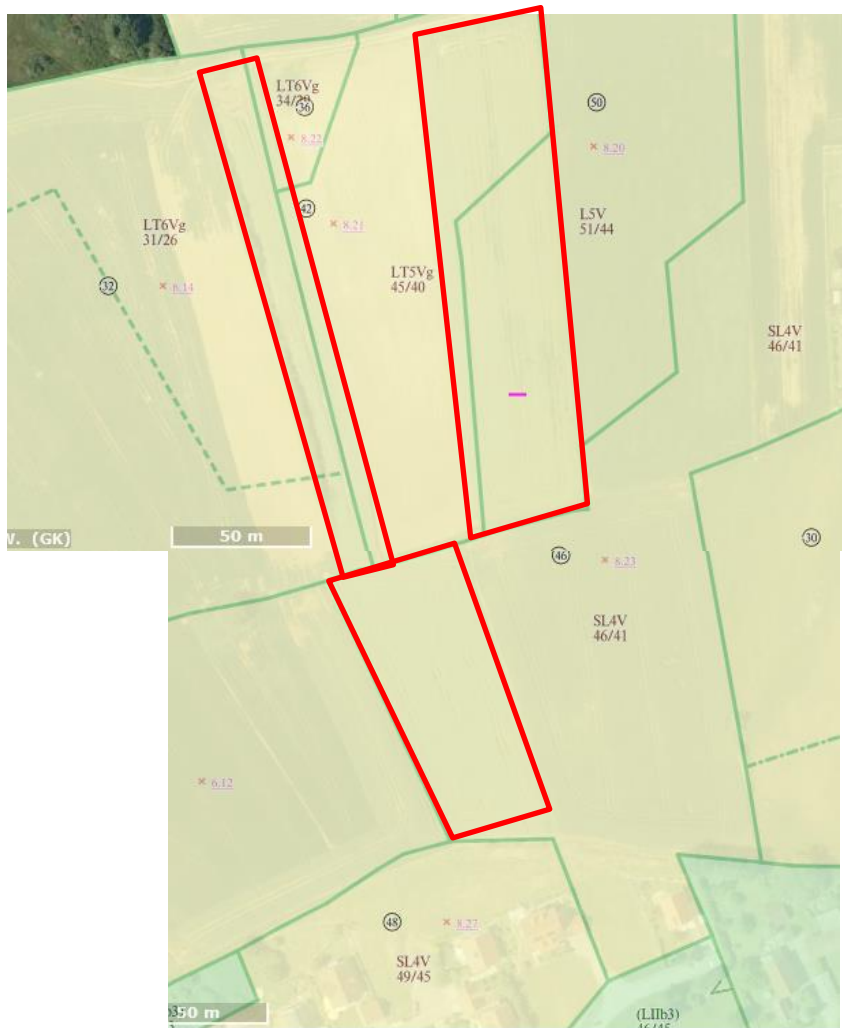
Das zwischenliegende Flurstück 1432 konnte trotz mehrmaliger Anfrage bei Eigentümer leider nicht erworben werden.



Die Flächen liegen weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Landschaftsschutzgebiet.

Auf der Westseite des schmalen Flurstücks 143 befindet sich eine z.T. biotopkartierte Hecke. Die Flurstücke 1431 und 1433 können über den an der Nordseite verlaufenden Feldweg erreicht werden, Flurnummer 1449 kann über Flurnummer 1431 erreicht werden.

Alle drei Flurstücke werden als Acker genutzt.



Ackerzahlen:

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung; <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

Die Ackerzahlen für die 3 Flurstücke liegen mit 31, 34, 45, 46 und 51 alle deutlich unter dem Durchschnittswert der Ackerzahl von 55 für die Stadt Regensburg. (Quelle: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gem. § 9 Abs. 2 Bay. Kompensationsverordnung (BayKompV))
Bei den ausgewählten Ackerflächen handelt es sich damit nicht um überdurchschnittlich ertragreiche Böden. Sie sind damit vorrangig für Kompensationsflächen geeignet.

C. Zielzustand

Zielzustand ist die Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlands.

D. Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Erreichung des Zielzustandes geplant.

Bodenbewegungen

Eine flächendeckende Abgrabung des Oberbodens ist nicht vorgesehen.

Vielmehr sollen entlang der hangaufwärts gelegenen Grundstücksgrenzen (Ostseite der Grundstücke) der Flurstücke 1433 und 1449 durch Massenausgleich kleine Wälle aus Oberboden angelegt werden, um Nährstoffeinträge aus der angrenzenden Landwirtschaft zu vermeiden und mögliche Eingriffe durch benachbarte Landwirte zu verhindern.

Bei der Anlage der Grenzwälle sollte eine Grundbreite vom 1,50 m nicht überschritten werden, damit die Gesamtfläche der beiden Wälle die Größe von 500 m² nicht überschreitet.
Die Wallhöhe sollte maximal 0,5 m betragen. Der Abstand der Wallunterkante zur Grundstücksgrenze beträgt 1,0 m.

Umwandlung von Acker in Grünland

Die ursprünglich vorgesehene Ansaat der Flächen mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung (Kräuteranteil mind. 50 %) der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald) konnte nicht realisiert werden, da es Saatgut dieser Herkunftsregion nicht im Handel gab. Daher wurden die Flächen in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Regensburg durch Mähgutübertragung von einer Spenderfläche aus dem Herkunftsgebiet 19 begrünt.

Pflege

keine Düngung, keine Gülleausbringung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
Zur Pflege ist die Fläche 2 x jährlich zu mähen und das Mähgut zur Aushagerung abzufahren
Schnittzeitpunkt: 1. Mahd nach dem 01. Juli, die 2. Mahd nach dem 01. September.
Zusätzlich ist das Ausmähen von Sauerampferaufwuchs erforderlich.

Artenschutzmaßnahmen

sind vorerst nicht vorgesehen.
Das Gebiet ist nach Aussage des Biologen Dr. Schlemmer ganz sicher als Lerchengebiet einzustufen. Das ursprünglich vorgesehene Einbringen von höheren Strukturen (Hecken, Einzelbäumen) wäre kontraproduktiv für das Vorkommen von Lerchen.
Allerdings könnten auf den Flächen noch andere Artenschutzmaßnahmen für best. Tierarten / Vogelarten realisiert werden. Diese sollten jedoch gezielt für die durch das jeweilige Bauvorhaben betroffenen Arten abgestimmt werden.
Herr Schlemmer würde empfehlen, die Flächen weitgehend offenzuhalten.
Je nach Vogelart, die gefördert werden soll, könnten allerdings niedrige Strukturen eingebracht werden. Daher werden die Flächen in einem ersten Schritt nur in extensives Grünland entwickelt.
Sollte es dann ein bestimmtes Bauvorhaben der Firmengruppe Schmack geben, für das Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden, dann kann die Fläche dahingehend noch "aufgerüstet" werden.
Herr Schlemmer würde dann zu gegebener Zeit entsprechende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen geben.

E. Flächengrößen

Der Anteil der Fläche des Flurstücks 1500/2 wird nicht in die Bevorratungsfläche mit einberechnet, da diese nicht im Eigentum des Vorhabenträgers ist. Auch der bestehende Feldweg, der im Norden der Fläche verläuft, wird nicht bilanziert, da hier keine Veränderung stattfindet. Die Fläche der in der Biotopkartierung erfassten Baumbestände bleiben ebenfalls bestehen und werden nicht miteinberechnet.

Fl. Nr.	Fl.Nr. Größe	Anrechenbare Ackerfläche; Eignung als Ökokonto
1431	1.934 m ²	1.915 m ²
1433	7.129 m ²	7.058 m ²
1449	4.822 m ²	4.822 m ²
Summe		13.795 m²

F. Abbuchungen von den anerkannten Ökokontoflächen:

1. Teilabbuchung: **Bebauungsplan 262** **Fläche von 3.059 m²**

Konkret auszugleichen für den Bebauungsplan 262 der Stadt Regensburg ist eine Fläche von 3.059 m². Sie setzt sich zusammen aus dem Ausgleichsbedarf von den Bebauungsplänen 101, 143 und 262. Die Flächen in Keilberg sind dafür geeignet, den Ausgleichsbedarf 1:1 zu decken. Daher wird der markierte Teil im südlichen Bereich des Flurstücks Nr. 1449 in Anrechnung gebracht.

Fl. Nr.	Fl.Nr. Größe	Anrechenbare Ackerfläche; Eignung als Ökokonto	Abbuchung Größe	Restfläche Ökokonto
1431	1.934 m ²	1.915 m ²	0 m ²	1.915 m ²
1433	7.129 m ²	7.058 m ²	0 m ²	7.058 m ²
1449	4.822 m ²	4.822 m ²	3.059 m ²	1.763 m ²
Summe		13.795 m²	3.059 m²	10.736 m²

Vorhabenträger



Ferdinand Schmack jun. GmbH

Blumenstraße 16
93055 Regensburg
Tel.: 0941 / 83023-0

E-Mail: info@schmack-immobilien.de
www.schmack-immobilien.de

Antragsteller:

Ferdinand Schmack

Planung Ausgleichsflächen



Lichtgrün Landschaftsarchitektur
Ruth Fehrmann
Kavalleriestraße 9
93053 Regensburg
Tel.: 0941 / 565870
Fax: 0941 / 565871
E-Mail: post@lichtgruen.com
www.lichtgruen.com

Bearbeitung:



Annette Boßle
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin