

BEBAUUNGSPLAN NR. 151 - 1. ÄNDERUNG
„EHEMALIGE BAHNFLÄCHEN SÜDLICH DER LADEHOFSTRASSE“
UND TEILAUFGEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63 a V „BEBAUUNGS-
PLANÄNDERUNG KÖNIGSWIESEN NORD TEILBAUGEBIET I IM BEREICH KLEN-
ZESTRASSE / LIEBERMANNWEG“

ENTWURF
BEGRÜNDUNG
VOM 11.06.2024

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. 151
„Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 a V „Bebauungsplanänderung Königswiesen – Nord Teilbaugebiet I im Bereich Klenzestraße / Liebermannweg“

- 1. Änderung -

Inhaltsverzeichnis

I	Planungsbericht	5
1	Anlass der Bebauungsplanänderung.....	5
2	Ausgangssituation	7
2.1	Ökologische Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151	7
2.2	Bisherige ökologische Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 im Gleisdreieck	8
2.3	Überplanung des Gleisdreiecks (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“)	10
3	Grundlagen der Planung	11
3.1	Lage der zukünftigen Ausgleichsflächen im Stadtgebiet.....	11
3.1.1	Teilausgleichsfläche im sog. Parallelgerinne	12
3.1.2	Teilausgleichsfläche im Gleisdreieck	19
3.2	Erforderlichkeit des Bebauungsplanes	28
3.3	Verfahrensart	28
4	Inhalt der Planung	28
4.1	Geltungsbereich.....	28
4.2	Konzept zur Neustrukturierung der ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151	28
4.2.1	Ausgangspunkt: Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 151 verursachten vermittelten Eingriffs in Natur und Landschaft	29
4.2.2	Ausgleichsbedarf nach dem Bebauungsplan Nr. 151	29
4.2.3	Zusätzlicher Ausgleichsbedarf infolge der bisherigen Nichtherstellung der Ausgleichsfläche	30
4.2.4	Ausgleich in Form von zwei neue Teilausgleichsflächen	31

5	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	40
5.1	Geltungsbereich.....	40
5.2	Entfallen des Absatzes 3 von § 18 der Satzung	40
5.3	Ergänzung der textlichen Hinweise durch Ziff. 10.....	41
5.4	Fortgeltung des Bebauungsplans Nr. 151 im Übrigen	42
II	Umweltbericht	43
1	Einleitung	43
1.1	Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen	43
1.2	Plangrundlagen.....	47
1.3	Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen.....	47
1.3.1	Fachgesetze und Rechtsgrundlagen	47
1.3.2	Fachpläne	47
1.3.3	Methodik zur Berücksichtigung der Umweltbelange aus den Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen	50
2	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands / Prognose bei Durchführung der Planung.....	51
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umwelt- zustands (Basisszenario) und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	51
2.1.1	Schutzwert Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt	51
2.1.2	Schutzwert Tiere	54
2.1.3	Schutzwert Boden und Fläche	54
2.1.4	Schutzwert Wasser	55
2.1.5	Schutzwert Klima/Luft	56
2.1.6	Schutzwert Mensch	56
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	57
2.2.1	Allgemeine Wirkungen infolge des geplanten Vorhabens	57
2.2.2	Erhebliche Auswirkungen auf natürliche Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	57
2.2.3	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	59
2.2.4	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	59
2.2.5	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	59

2.2.6	Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	59
2.2.7	Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe	59
2.3	Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden	60
2.3.1	Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich	60
2.3.2	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	60
2.3.3	Maßnahmenkonzept für den artenschutzrechtlichen Ausgleich	60
2.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Plangebiets des Bauleitplans mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl	60
2.5	Erhebliche nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB	60
3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante.....	61
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	62
4.1	Naturschutzfachlicher Ausgleich	62
4.1.2	Ermittlung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs infolge der bisherigen Nichtherstellung der Ausgleichsfläche	63
4.2	Europäischer und nationaler Artenschutz.....	64
4.2.1	Teilausgleichsfläche Parallelgerinne	64
4.2.2	Teilausgleichsfläche Gleisdreieck	66
5	Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	69
5.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	69
5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	69
6	Zusammenfassung.....	69
III	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	70
1	Bodenordnung	70
2	Inkrafttreten	71
IV	Anlagen	71

I Planungsbericht

1 Anlass der Bebauungsplanänderung

Zweck der vorliegenden 1. Änderung ist die teilweise Neuordnung der im Bereich des sog. Gleisdreieck liegenden ökologischen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 „Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 a V „Bebauungsplanänderung Königswiesen - Nord Teilaugebiet I im Bereich Klenzestraße / Liebermannweg“, ortsüblich bekannt gemacht am 31.10.2016.

Hierdurch sollen zum einen die Planungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ ermöglicht werden. Zum anderen soll kurzfristig eine Herstellung der ursprünglich im Gleisdreieck liegenden bisher nicht hergestellten ökologischen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 erreicht werden. Um hierbei mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 161-I eine möglichst langfristige Bestandsperspektive der Ausgleichsfläche zu erreichen, soll die Ausgleichsfläche vom Fortgang des Bebauungsplanverfahrens Nr. 161-I unabhängig gemacht werden und an eine andere Stelle verlegt werden.

Als Gleisdreieck wird die Fläche im Regensburger Osten bezeichnet, die durch die Bahnlinien Nr. 5500 Obertraubling – Regensburg, Nr. 5861 Obertraubling – Hof sowie Nr. 5860 Regensburg – Hof sowie die Straße „An der Irler Höhe“ umgrenzt wird.



Abbildung 1: Lage des Gleisdreiecks im Stadtgebiet (Quelle: BayernAtlas vom 22.04.2024)

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151 wurde zum einen auf den Grundstücken mit den (jetzt z. T. neu gebildeten) Flurnummern 2643/73, 2643/74, 2643/75, 2643/105 (Teilfläche = TF), 2643/106, 2643/107 (TF), 2643/108, 2643/109 (TF), 2643/110, 2643/111 (TF), 2352/56 (TF) und 2352/57 der Gemarkung Regensburg eine CEF-Maßnahme, inkl. ökologischer Ausgleichsfunktion (in der Planzeichnung und textlich) festgesetzt (vgl. Planzeichnung „Teilfläche Gleisdreieck Irler Höhe“ des Bebauungsplans Nr. 151) sowie zum anderen auf den Grundstücken mit den (jetzt z. T. neu gebildeten) Flurnummern 2643/28, 2643/72, 2643/104, 2643/105 (TF), 2643/107 (TF), 2643/109 (TF), 2643/111 (TF), 2643/112, 2352/41 und 2352/56 (TF) der Gemarkung Regensburg eine ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen, die mittels städtebaulichem Vertrag vom 28.09.2015 rechtlich gesichert wurde.

Die ökologische Ausgleichsfläche wurde dinglich im Grundbuch gesichert und dem Ökoflächenkataster gemeldet, baulich aber bis heute nicht hergestellt.

Bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 war bekannt, dass es planerisch zu einer möglichen Überschneidung der vorgenannten ökologischen Ausgleichsfläche mit dem damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161 „Gleisdreieck-Ostheim“ kommen kann, der im Bereich dieser ökologischen Ausgleichsfläche eine Wallaufschüttung bzw. einen Landschaftsberg vorsah (Teilbereich 1 des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161). Um dessen Aufstellung zu ermöglichen, wurde daher zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer (und gleichzeitigen Vorhabenträger im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151), der Stadt Regensburg und unter Beteiligung des jetzigen Grundstückseigentümers die Möglichkeit einer Verlegung der ökologischen Ausgleichsfläche im Städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Zwischenzeitlich betreibt die Stadt Regensburg anstelle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gleisdreieck-Ostheim“, dessen Verfahren mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 02.05.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt am 26.02.2024, aufgehoben wurde, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 02.05.2023 gefasst und das Planungsziel an dieser Stelle ist es nach wie vor, eine Geländemodellierung in Form eines Landschaftsbergs und (private) Grünflächen als städtebauliche, stadtentwicklungs- und freiraumplanerische Dominante im Schnittpunkt von Stadtquartieren (Hohes Kreuz, Kasernenviertel, Zuckerfabrik) sowie Verkehrsinfrastruktur (Bahnanlagen) zu schaffen und langfristig Verbindungen mit und zu den angrenzenden Stadtteilen in geeigneter Form (bspw. Brückenschläge) vorzubereiten.

Dieser Landschaftsberg soll nach wie vor teilweise auf der derzeit als ökologische Ausgleichsfläche gesicherten Fläche im Gleisdreieck zu liegen kommen. Die angrenzende im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte Fläche für die CEF-Maßnahme bleibt hiervon unberührt und besteht fort.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 161 bzw. den zwischenzeitlichen Bebauungsplan Nr. 161-I und die damit verbundene Planung eines Landschaftsbergs auf der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck wurde die ökologische Ausgleichsfläche bislang nicht hergestellt; ein erster Antrag auf Verlegung dieser Fläche wurde Ende 2018 – vor Ablauf der Herstellungsfrist – gestellt.

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist es, die ökologische Ausgleichsfläche, die im Bereich des sog. Gleisdreiecks liegt, teilweise zu verlagern und dadurch eine zügige Umsetzung der bisher nicht hergestellten Ausgleichsfläche zu ermöglichen, in dem diese Fläche aus den planerischen Abhängigkeiten von etwaigen Planungen zum Landschaftsberg (Bebauungsplan Nr. 161-I) gelöst wird und auf eine Fläche mit entsprechender Erhaltungsperspektive an anderer Stelle verlagert wird. Gleichzeitig können hierdurch die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ ermöglicht werden. Hierzu werden im Rahmen der 1. Änderung die bisher im Bereich des Gleisdreiecks gelegenen ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151

- überwiegend auf Flächen im Bereich des sog. Parallelgerinnes nördlich des Osthafens zwischen Äußerer Wiener Straße und der Donau verlegt, sowie
- auf einer kleineren Fläche im Gleisdreieck (Teilfläche der bisherigen Ausgleichsfläche), die insbesondere auch als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für den Funktionsverlust der Fläche im Parallelgerinne für Zauneidechsen und sonstige Offenlandarten dient.

2 Ausgangssituation

2.1 Ökologische Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151

Der Bebauungsplan Nr. 151 beinhaltet für den durch ihn vermittelten Eingriff in Natur und Landschaft ein umfassendes Ausgleichskonzept. Das Ausgleichskonzept ist in Ziff. 4 des Teils I und Ziff. 4 des Teils II der Begründung / des Umweltberichts dargestellt.

Neben diversen Ausgleichsmaßnahmen in Bezug auf die zugelassene Bebauung berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 151 insbesondere folgende Ausgleichsflächen für den ökologischen Ausgleich:

- In der Teilfläche „Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße“ des Bebauungsplans ist westlich der Klenzebrücke (siehe Festsetzung in der Planzeichnung) eine Fläche von ca. 5.172 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Status:

Mit Ausnahme einer Fläche von ca.: 580 m² östlich der Klenzebrücke ist die Fläche hergestellt (Verzögerung wegen Brückenbau, kann jetzt aber hergestellt werden). Letztes Jahr wurden hier Ertüchtigungsmaßnahmen ausgeführt.

- In der Teilfläche „Gleisdreieck an der Irler Höhe“ des Bebauungsplans (siehe Festsetzung in der Planzeichnung) ist eine Fläche von 2.219 m² (naturschutzfachlich berücksichtigt mit einer Fläche von 2.160 m²) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (die zugleich als Fläche zur Durchführung von vorgenommenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG für CEF-Maßnahmen festgesetzt ist).

Status:

Die Fläche ist hergestellt.

- Eine weitere Fläche im Gleisdreieck mit einer Größe von 16.560 m², die nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151 einbezogen worden ist, jedoch durch den städtebaulichen Vertrag gesichert ist, ist dem Bebauungsplan Nr. 151 als Ausgleichsfläche gemäß § 1a BauGB zugeordnet. Diese Fläche befindet sich im Anschluss an die Fläche der vorgenannten CEF-Maßnahme im Gleisdreieck südlich An der Irler Höhe.

Status:

Die Fläche ist nicht hergestellt.

Von dieser 1. Änderung ist nur die ökologische Ausgleichsfläche im Gleisdreieck betroffen, soweit sie durch städtebaulichen Vertrag gesichert ist und ohne die im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte CEF-Fläche.

2.2 Bisherige ökologische Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 im Gleisdreieck

Letztere der vorgenannten ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151 liegt im Regensburger Osten im südlichen Teil des sog. Gleisdreiecks, welches durch die Bahnlinien Nr. 5500 Obertraubling – Regensburg, Nr. 5861

Obertraubling – Hof sowie Nr. 5860 Regensburg – Hof sowie die Straße An der Irler Höhe umgrenzt wird (s. Abbildung 1).

Die bisher vorgesehene ökologische Ausgleichsfläche im Gleisdreieck ist in folgendem Lageplan dargestellt:



Abbildung 2: Ziel- und Maßnahmenplan externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck zum Bebauungsplan Nr. 151 (Quelle: WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014)

Die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck umfasst die, zwischenzeitlich vermessenen, Grundstücke Fl. Nrn. 2643/28, 2643/72, 2643/104, 2643/105 (TF), 2643/107 (TF), 2643/109 (TF), 2643/111 (TF), 2643/112, 2352/56 (TF) und 2352/41 jeweils der Gemarkung Regensburg.

Während die in Abbildung 2 als Fläche „2“ dargestellte, von dieser 1. Änderung nicht betroffene, ökologische Ausgleichsfläche und CEF-Fläche im Gleisdreieck im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151 durch eigenen Geltungsbereich (s. dort Geltungsbereich „Teilfläche Gleisdreieck An der Irler Höhe“) festgesetzt ist, ist die ökologische Ausgleichsfläche, wie sie in vorstehender Abbildung 2 als Fläche „1“ gekennzeichnet und Gegenstand dieser Änderung ist, mittels des begleitenden Städtebaulichen Vertrags vom 28.09.2015 rechtlich gesichert. Die dinglichen Sicherungen sind im Grundbuch eingetragen.

Die tatsächliche Herstellung der ökologischen Ausgleichsfläche ist bislang nicht erfolgt.

2.3 Überplanung des Gleisdreiecks (in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“)

Die südlichen Flächen des sog. Gleisdreiecks sollen dauerhaft einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Während hierzu ursprünglich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gleisdreieck - Ostheim“ geplant war (Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2014; Aufhebungsbeschluss vom 02.05.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt vom 26.02.2024) befindet sich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2023 bzw. aktualisiert am 06.02.2024 nunmehr der Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ in Aufstellung. Nach diesem ist auf den südlichen Flächen des Gleisdreiecks ein Landschaftsberg geplant, der zudem durch die Geländemodellierung langfristig die Möglichkeit bieten soll, Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohnquartieren Hohes Kreuz, Kasernenviertel und Zuckerfabrik zu ermöglichen (vgl. hierzu auch Städtebaulicher Rahmenplan „Innerer Südosten“, 2019).



Abbildung 3: Studie zu einem möglichen Landschaftsberg im Gleisdreieck (Quelle: Kartengrundlage Amtlicher Katasterplan Geoportal Bayern 27.03.2024; Eintragungen Schäf Landschaftsarchitekten / Ferdinand Schmack jun. GmbH, 27.03.2024)

Nach derzeitigem Stand soll der Landschaftsberg und damit der hierfür in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ in großen Teilen die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 im Gleisdreieck überlagern.

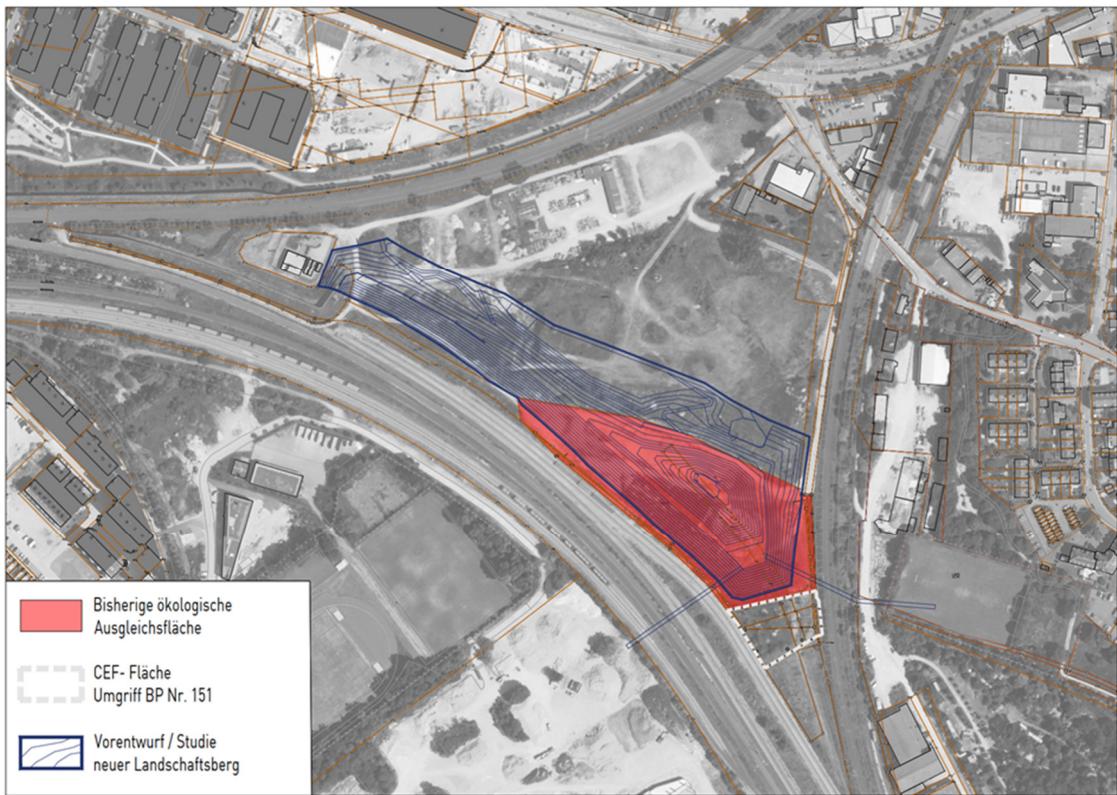


Abbildung 4: Überlagernde Darstellung der im Gleisdreieck befindlichen ökologischen Ausgleichsfläche (rot) mit der aktuellen Studie für den Landschaftsberg im Gleisdreieck (Quelle: Kartengrundlage BayernAtlas, 27.03.2024; Eintragungen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 28.03.2024)

3 Grundlagen der Planung

3.1 Lage der zukünftigen Ausgleichsflächen im Stadtgebiet

Gegenstand dieser 1. Änderung ist die Verlegung der bisher im südlichen Bereich des Gleisdreiecks gelegenen ökologischen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 auf Flächen im Bereich des sog. Parallelgerinnes / der Flutmulde nördlich des Osthafens zwischen Äußerer Wiener Straße und der Donau (im Folgenden **Teilausgleichsfläche Parallelgerinne**) sowie die zusätzliche Schaffung einer Ausgleichsfläche im Gleisdreieck (im Folgenden **Teilausgleichsfläche Gleisdreieck**).

Die beiden Teilausgleichsflächen und ihre Lage im Stadtgebiet sind in folgendem Lageplan ersichtlich:

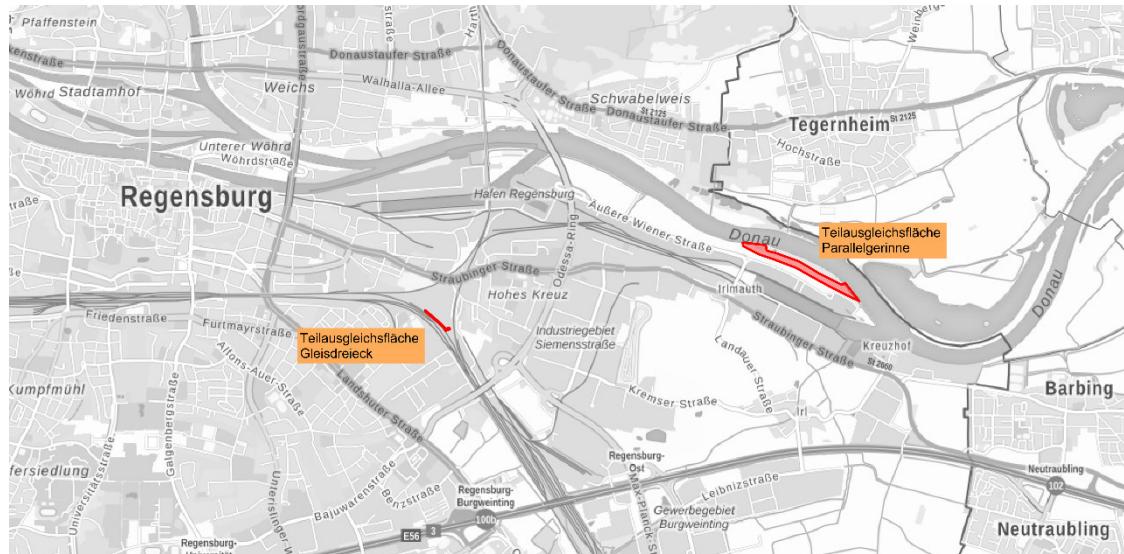


Abbildung 5: Lageplan Teilausgleichsfläche Gleisdreieck und Teilausgleichsfläche Parallelgerinne mit ihrer Lage im Stadtgebiet (Quelle: Kartengrundlage BayernAtlas, 27.03.2024, Eintragungen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 22.04.2024)

Die Flächen stellen sich im Bestand wie folgt dar:

3.1.1 Teilausgleichsfläche im sog. Parallelgerinne

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne befindet sich auf einer Flutmulde an der Donau nördlich des Osthafens im Bereich zwischen dem östlichen Ende der äußeren Wiener-Straße im Süden und der Donau im Norden, sowie auf angrenzenden Ackerflächen.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne liegt auf den Grundstücken Fl. Nrn. 315/1 (TF), 315/2 (TF), 315/3 (TF), 315/4 (TF), 315/5 (TF), 315/8 (TF) und 320 (TF) jeweils der Gemarkung Irl und ist in folgendem Lageplan ersichtlich:



Abbildung 6: Luftbild mit der Darstellung der Fläche der im Parallelgerinne liegenden ökologischen Ausgleichsfläche (Quelle: Kartengrundlage BayernAtlas, 27.03.2024; Eintragungen Baader Konzept GmbH / Ferdinand Schmack jun. GmbH, 27.03.2024)

3.1.1.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne befindet sich im Naturraum D65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten - kontinental).

Topographie

Die Fläche liegt auf einer Höhenlage von ca. 328,50 - 329,50 m ü. NHN. und ist nahezu eben. Der Bereich der bestehenden Flutmulde ist bis zu einer Höhe von ca. 327,70 m ü. NHN abgegraben worden.

Geologie

Geologisch befindet sich der Standort im Bereich Jüngste Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 3).

Boden

Im Bereich der Ackerflächen befindet sich eine ca. 0,5 m Oberbodenschicht, welche durch Auenlehmablagerungen unterlagert werden. Diese Auenlehme können der Bodenart-Hauptgruppe Lehm/Schluff zugeordnet werden. Im Bereich der bestehenden Flutmulde wurde die Oberbodenschicht und Teile der Auenablagerungen weitgehend bereits entfernt. In der östlichen Hälfte des Parallelgerinnes liegen unterhalb der (tlw. bereits abgetragenen) Oberbodenschicht sandige Kiese vor.

Bodendenkmäler

Im Bereich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne sind keine Bodendenkmäler kartiert.

Vermutet wurde aufgrund augenscheinlicher Auffälligkeiten in der Oberfläche (Luftbildbetrachtungen), dass sich im Bereich der bestehenden Flutmulde eine Römerstraße von Südwest nach Nordost verlaufend befindet.



Abbildung 7: Luftbild mit Kennzeichnung potentielles Bodendenkmal (Römerstraße) (Quelle: Luftbild 2010 Geoportal Stadt Regensburg, 27.03.2024; Eintragungen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 27.03.2024)

Durch erste Grabungen im südlichen Bereich der Flutmulde Ende 2023, konnte diese Römerstraße nachgewiesen werden. Der Querschnitt wurde unter archäologischer Begleitung freigelegt und dokumentiert. Im Weiteren wurde im April 2024 der komplette Bereich von Süden bis zum bestehenden Wartungsweg, auf einer Breite von ca. 30 m freigelegt. Dabei konnte der Verlauf der Römerstraße bestimmt werden. Weitere Funde konnten aber nicht gesichert werden (z.B. Siedlungsspuren), so dass man davon ausgehen kann, dass sich im Bereich des Parallelgerinnes keine weiteren archäologischen Funde befinden. Der Bereich des bestehenden Wartungsweges wird aufgrund des geplanten Bauablaufs erst bei Rückbau des Wartungsweges weiter untersucht.

Im Bereich des Osthafens, südwestlich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne befindet sich in einiger Entfernung das kartierte Bodendenkmal Nr. D-3-6938-0975 „Siedlung der Frühlatènezeit, Bestattungsplatz des Frühmittelalters, archäologische Befunde der abgegangenen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Mautstation "Irlmauth", das durch die Ausgleichsfläche jedoch nicht berührt wird.

Hydrologie

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Donau Teil des mit Rechtsverordnung vom 04.08.2015 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Donau.

Mit Plangenehmigungsbescheid vom 06.06.2008 wurde für die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne eine Geländeabgrabung in Form einer „Flutmulde“ entlang des südlichen Donauufers zwischen Flusskilometer 2.374,5 und 2.373,5 verbunden mit einer Uferumgestaltung im Bereich der Anbindung der Flutmulde an die Donau genehmigt, die dem wasserrechtlichen Ausgleich von Retentionsraum dient. Naturschutz- oder artenschutzrechtliche Ausgleichsfunktionen wurden hierbei nicht festgesetzt. Die Flutmulde wurde entsprechend umgesetzt.

Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 327,60 m ü. NN. und entspricht somit dem Mittelwasserstand der Donau. Aufgrund der Nähe zur Donau ist eine Trennung von Grundwasser und Donauwasser nicht möglich.

Klima

Gemäß der Planungshinweiskarte zum Stadtklimagutachten Regensburg vom Januar 2014 (Ersteller: Büro für Umweltmeteorologie, 33100 Paderborn) ist der Bereich des Parallelgerinnes als „regional wichtiger thermischer Ausgleichsraum mit bedeutsamer klimarelevanter Aktivität“ gekennzeichnet. Weitere Bebauungen werden als nicht wünschenswert ausgewiesen.

Geschützte oder kartierte Biotope

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne liegt teilweise in bzw. berührt das unter der Nr. R-1183-004 kartierte gesetzlich geschützte Biotop „Auwälder am Donau-Ufer nördlich des Osthafens“.

FFH-Gebiete

In ca. 1 km Entfernung flussabwärts zur Teilausgleichsfläche Parallelgerinne liegt das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) „Donau und Altwässer zwischen Regensburg und Straubing“ (DE 7040-371).

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne berührt weiter den Rand des Vogelschutzgebiets „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (Nr. DE 7040-471), das auf den „Erhalt der Donauniederung zwischen Regensburg und Straubing mit ihren vernetzten Lebensräumen aus Altwässern, Tümpeln, Röhrichtbereichen, Gräben, Feucht- und Auwiesen, ökologischen Ausgleichsflächen und Auwäldern als Brut-, Nahrungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Durchzugsgebiet für eine Vielzahl an Vogelarten“ abzielt.

Artenvorkommen und –habitatem

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne berührt den Rand des Vogelschutzgebiets „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (Nr. DE 7040-471) (s. vorstehend).

Sonstige Rahmenbedingungen

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist zudem Teil des sog. „Flussraumkonzepts“ des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg, das im östlichen Abschnitt der Donau einen Schwerpunkt für die Schaffung von Retentionsraum durch Bodenabtrag vorsieht, ebenso wie die Entwicklung von Lebensräumen für Auenbewohner. Letzteres beinhaltet unter anderem die „Schaffung von typischen Auenlebensräumen wie Altwässer, Altarme und Seigen“.

Das Flussraumkonzept formuliert für das Gebiet nördlich der Äußeren Wiener Straße folgende Ziele:

- Entwicklung von Auwald, soweit es die hydraulischen Erfordernisse für einen schadlosen Hochwasserabfluss erlauben.
- Entwicklung von Schilf- und Hochstaudenbestände, wobei die Böschungsräinder der Flutmulde mit mährbarer Neigung hergestellt werden sollten.
- Das Donaunordufer sollte als Gleitufer mit Flachwasserzonen gestaltet werden.
- Anschluss des Auwaldes an die Flutmulde und Schaffung eines Biotopverbundes zu Auwald, Hochstauden und Röhricht.

Weiter ist die Fläche der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne Teil des **Entwurfs eines Zielkonzepts zur „Erweiterung Äußere Wiener Straße“**, das für die Flutmulde bzw. den Bereich nördlich der Wiener Straße folgende Maßnahmenvorschläge vorsieht:

- Weg entlang des Vogelschutzgebietes auflösen wegen störungsempfindlicher Brutvögel,
- Bereichsweise Abgrabungen um ca. 50 cm für Röhrichtzonen, Anlage eines wasserführenden Grabens,
- Verbindung zum Auwald herstellen und Erweiterung der Flutmulde nach Westen.

3.1.1.2 Vorbelastungen

Altlasten

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist nicht als Altlastenverdachtsfläche kariert. Hinweise auf sonstige schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Kampfmittel

Regensburg wurde im 2. Weltkrieg stark bombardiert. Dies zeigt das online zugängliche Kartenmaterial der Stadt Regensburg für den Bereich Hafen bis zur heutigen Osthafenstraße. Da man davon ausgehen kann, dass die Bombardierung

auch im Bereich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne stattgefunden hat, wurde im Zuge der Baumaßnahmen zur Erstellung des Parallelgerinnes eine fachkundige Firma mit der Kampfmittelerkundung beauftragt. Die Erkundung ist zwischenzeitlich abgeschlossen. Es wurden keinerlei Blindgänger gefunden. Somit ist die Fläche kampfmittelfrei.

Lärm

Wesentliche Lärmquellen sind nicht vorhanden.

Erschütterung

Eine Gefahr durch Erschütterung ist nicht vorhanden.

Störfallbetriebe

Bei der Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche handelt es nicht um eine von § 50 BlmSchG erfasste schutzbedürftige Nutzung. Evtl. vorhandene Störfallbetriebe innerhalb des Achtungsabstandes haben somit keine Relevanz.

3.1.1.3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist Teil einer bestehenden Grünfläche entlang der Donau, die als Flutmulde zum Retentionsraumausgleich genutzt wurde.

Aktuell wird die Flutmulde im Rahmen der naturschutzfachlichen Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen vergrößert und eingetieft sowie um eine zusätzliche oberstromige Anbindung an die Donau ergänzt.

Die Flächen im Bereich der Flutmulde / des Parallelgerinnes befinden sich teilweise im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, teilweise im Eigentum des Freistaats Bayern und überwiegend im Eigentum der Bayernhafen GmbH & Co. KG.

3.1.1.4 Planungsrecht

Fachplanung

Für die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne wurde mit der in Ziff. 4.2.4.1 dargestellten Plangenehmigung vom 06.06.2008 eine Nutzung als Flutmulde zum Retentionsraumausgleich genehmigt.

Mit weiterer wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 30.03.2023 wurde die Vergrößerung und Eintiefung dieser Flutmulde sowie eine zusätzliche oberstromige Anbindung an die Donau genehmigt. In dieser Plangenehmigung wurden detaillierte Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen festgesetzt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Regensburg vom 31.01.1983, in der Fassung der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023, ist die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne als Grünfläche dargestellt. Zudem ist die Fläche als Überschwemmungsgebiet der Donau dargestellt.

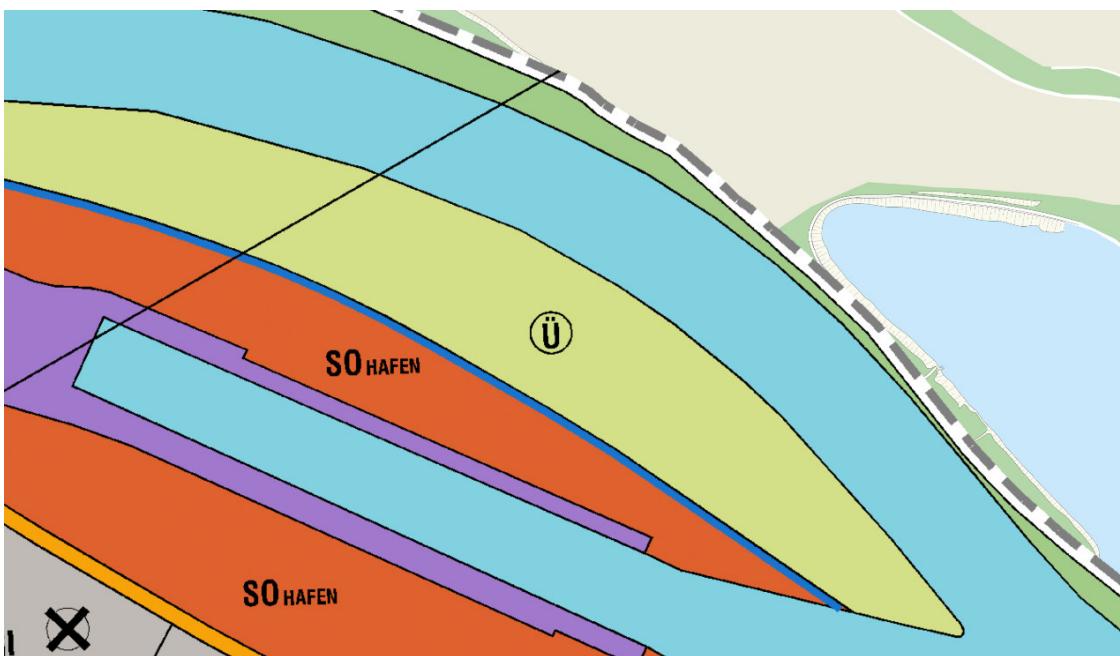


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für das Parallelgerinne (Quelle: Geoportal der Stadt Regensburg, 25.03.2024)

Planungsrechtliche Beurteilung

Die der Änderung zugrundeliegende Fläche liegt nicht innerhalb des Umgriffs eines Bebauungsplans. Die Flächen befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches der vorgenannten Plangenehmigung vom 30.03.2023.

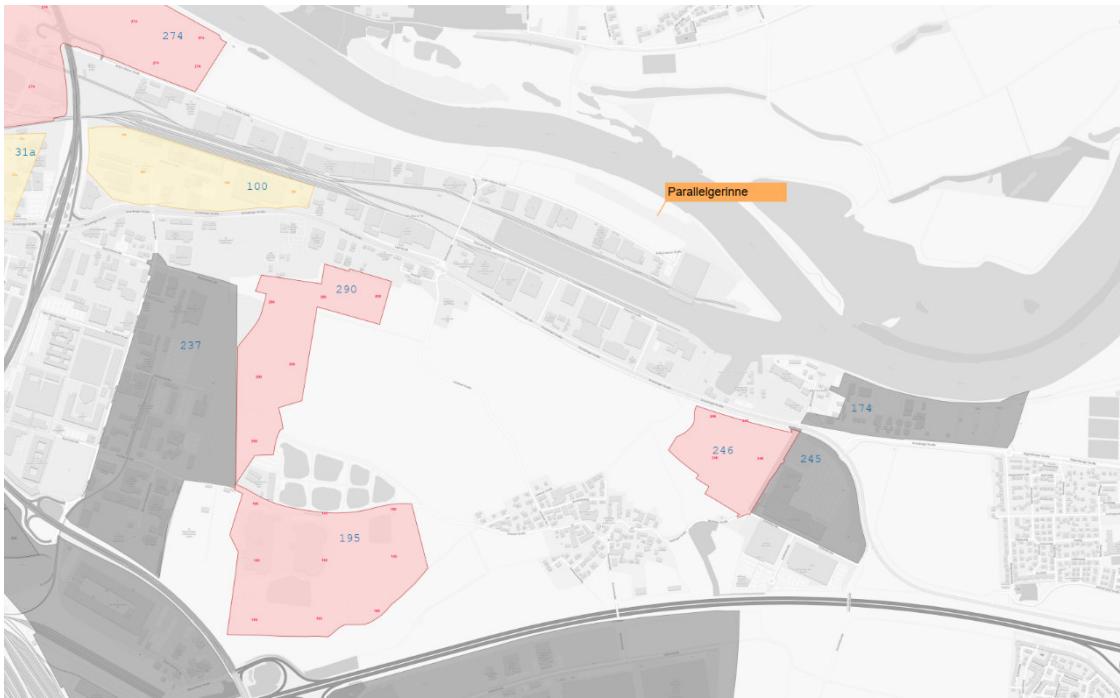


Abbildung 9: Darstellung benachbarter Bauleitplanverfahren (Quelle: Geoportal Stadt Regensburg, 22.04.2024)

3.1.2 Teilausgleichsfläche im Gleisdreieck

Ein Teil der geplanten ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151 liegt weiterhin im sog. Gleisdreieck im Regensburger Osten. Hierbei handelt es sich um eine Fläche unmittelbar entlang der Bahngleise die bereits Teil der bisherigen Ausgleichsfläche war. Sie ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich:



Abbildung 10: Lageplan mit der Darstellung der zukünftigen im Gleisdreieck befindlichen ökologischen Ausgleichsfläche (Quelle: Kartengrundlage Amtlicher Lageplan Geoportal Bayern, 27.03.2024; Eintragen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 22.04.2024)

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt auf den Grundstücken FINrn. 2643/28 (TF), 2643/111 (TF), 2643/112, 2643/104 und 2643/105 (TF), jeweils der Gemarkung Regensburg am südwestlichen Rand des Gleisdreiecks.

3.1.2.1 Natürliche Grundlagen

Naturraum

Das Gleisdreieck befindet sich im Naturraum D65 (Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten) 064 (Dungau).

Topographie

Das Gleisdreieck liegt auf einer Höhenlage von ca. 334 - 335 m ü. NHN. und kann als nahezu eben betrachtet werden.

Geologie

Das Gleisdreieck liegt geologisch im Bereich einer eingetieften Tertiärrinne. Nur am westlichen Rand treten die Kalksteine der Kreide bis nahe an die Oberfläche. Die Rinnenfüllung bildet tertiäre und quartäre Lockersedimente (Sand und Kiese mit eingeschalteten Schluff- und Tonlagen).

Boden

Aufgrund seiner langjährigen Nutzung als Schrottplatz sowie aufgrund der 2011 durchgeführten Abbruch- und Bodensanierungsmaßnahmen sind im Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck keine natürlichen Böden mehr vorhanden.

Der Grund besteht aus mehreren Metern anthropogener Auffüllungen mit wechselnder Zusammensetzung.

Bodendenkmäler

Für die Fläche im Gleisdreieck sind keine in der Denkmalliste eingetragenen Bodendenkmäler bekannt.

Südlich des Gleisdreiecks und der Bahnstrecke Nr. 5500 ist ein Bodendenkmal mit der Aktennummer D-3-6938-0968 (Gräberfelder der Glockenbecherkultur und der mittleren Bronzezeit sowie Siedlungen der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit) kartiert.

Hydrologie

Innerhalb und angrenzend an die Flächen des Gleisdreiecks befinden sich mehrere (teilweise neu errichtete) Grundwassermessstellen. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4 - 5 m unter Geländeoberkante (GOK).

Die Grundwasserfließrichtung ist nach Norden bis Nordosten auf die Donau hin gerichtet.

Als Aquifer dienen Terrassenkiese, die an der Basis in 6 - 8 m Tiefe von tertiären Tonen unterlagert werden. Die Ausgleichsfläche liegt nicht in einem überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereich.

Die Fläche der ökologischen Ausgleichsfläche, ebenso wie die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahmen wurden bis ca. 2011 als Schrottplatz genutzt. Während der Nutzung als Schrottplatz erfolgte die komplette Flächenentwässerung über eine Abscheideranlage mit zugeschalteter Abwasseraufbereitung, die zwischenzeitlich zurückgebaut wurde.

Klima

Eine vormals vom Arten- und Biotopschutzprogramm (1999) angenommene stadt-klimatische Funktion des Gleisdreiecks als Teil der Ventilationsbahn zwischen Burgweinting und der Galgenberg-Brücke wird vom aktuellen Stadtclimagutachten (2014) nicht bestätigt. Das Klimagutachten sowie der Landschaftsplan der Stadt Regensburg weisen für das Gleisdreieck keine relevanten (positiven) Klimafunktionen aus.

Geschützte oder kartierte Biotope

Auf der Teilausgleichsfläche sind keine Biotope kartiert oder tatsächlich vorhanden.

In der Umgebung zur Teilausgleichsfläche finden sich östlich der Fläche Gehölzstrukturen entlang der Bahngleise, die als Biotope Nrn. R1311-023 und R1311-024 kartiert sind. (Süd-)Westlich der Teilausgleichsfläche sind Gehölze als Biotope Nrn. R1087-007 und R1087-016 kartiert.

Artenvorkommen und -habitare

Im Bereich des Gleisdreiecks wurden vereinzelt Individuen der Zauneidechse und der blauflügeligen Ödlandschrecke festgestellt.

Für Vögel besitzt die Fläche im Übrigen nur ein geringes Lebensraumpotential.

3.1.2.2 Vorbelastungen

Altlasten

Nach Aufgabe des Schrottplatzes im Bereich des Gleisdreiecks fanden Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen der nutzungsbedingten Verunreinigungen statt. Die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde durch das Umweltamt bestätigt. Eine LHKW- (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) Fahne durchzieht von Südwest kommend das Gelände in Richtung Nordost.

Die Fläche ist zudem ein Teilbereich einer Altablagerung und deshalb als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Kampfmittel

Der Bereich des Gleisdreiecks wurde im 2. Weltkrieg stark bombardiert. Dies zeigen sowohl das online zugängliche Kartenmaterial der Stadt Regensburg (Geoportal Regensburg) als auch eine im Zuge des Rückbaus der Südzucker AG vorgenommene Luftbildauswertung. In der Folge wurde die Fläche oberflächig sondiert.

Lärm

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ist vor allem durch den Lärm der umliegenden Bahnstrecken belastet. Direkt angrenzend befinden sich die Bahnstrecken Nr. 5500 Regensburg – Obertraubling sowie Nr. 5861 Obertraubling – Hof.

Erschütterung

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ist zudem durch die Erschütterungen ausgehend vom Betrieb auf den umliegenden Bahnstrecken belastet. Ebenso kann es zu einem sog. „sekundären Luftschall“ kommen.

Störfallbetriebe

Bei der Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche handelt es nicht um eine von § 50 BlmSchG erfasste schutzbedürftige Nutzung. Evtl. vorhandene Störfallbetriebe innerhalb des Achtungsabstandes haben somit keine Relevanz.

3.1.2.3 Derzeitige Nutzung und Eigentumsverhältnisse

Bis Ende 2011 wurde die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck durch eine Rohstoffverwertungsgesellschaft als Schrottplatz genutzt. Aufgrund der Aufgabe der Betriebsflächen und des Rückbaus lag die Fläche brach. Die Fläche wurde zwischenzeitlich als Zwischenlagerfläche für Erdaushubmaterial verwendet.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Ferdinand Schmack jun. GmbH.

Bahnrechtliche Widmungen für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sind nicht vorhanden.

3.1.2.4 Planungsrecht

Fachplanungen

Fachplanungen bestehen für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck nicht. Insbesondere sind keine eisenbahnrechtlichen Planfeststellungen („Widmungen“) für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck vorhanden.

Flächennutzungsplan

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 31.01.1983 in der Fassung der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023, ist der Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck als Grünfläche überlagernd mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung des Gleisdreiecks als Bereich, dessen Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind. Dies resultiert aus Auffüllungen ehemaliger Bombenkrater mit belastetem Material wie z. B. Kesselaschen.

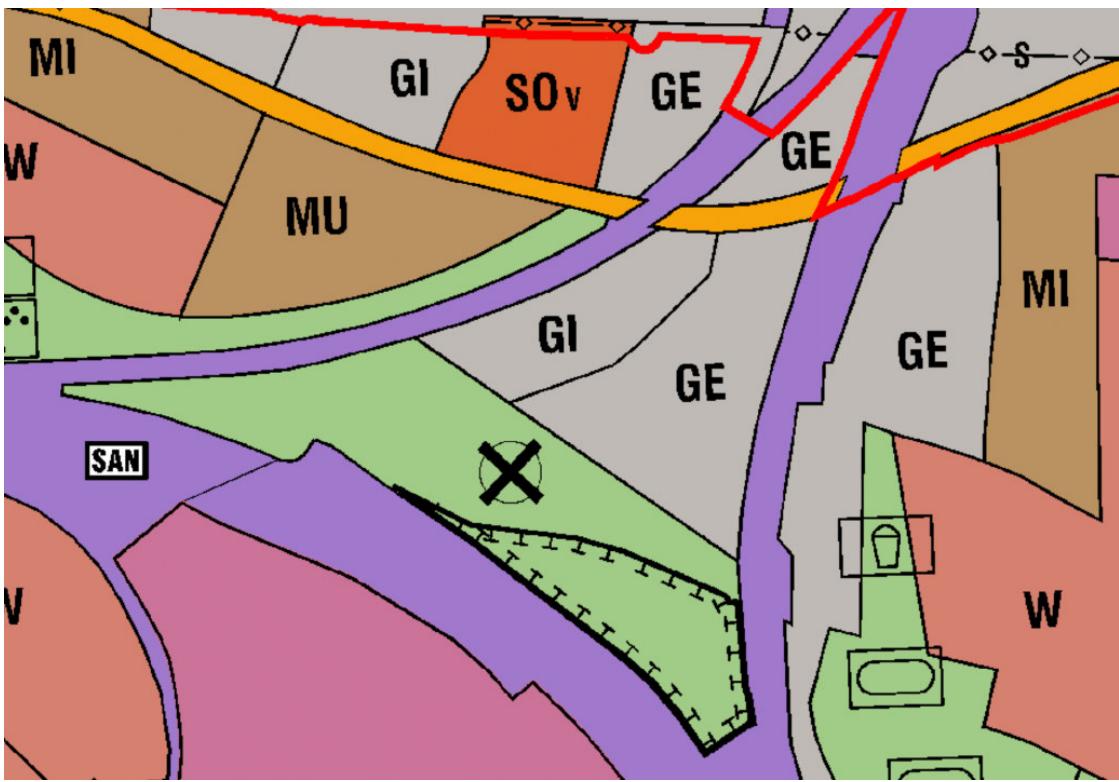


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan für das Gleisdreieck (Quelle: Geoportal der Stadt Regensburg, 25.03.2024)

Die Planung entspricht insoweit dem geltenden Flächennutzungsplan.

Planungsrechtliche Beurteilung

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt nicht innerhalb des Umgriffs eines bestehenden Bebauungsplans.

Soweit sie im Umgriff des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ liegt, soll der bisherige Umgriff so zurückgenommen werden, dass die nunmehr als Teilausgleichsfläche vorgesehene Fläche hiervon nicht erfasst wird. Hierzu soll der zukünftige Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161-I im südöstlichsten Bereich des Gleisdreiecks nicht mehr unmittelbar bis an die Bahnstrecke Nr. 5500 Obertraubling – Regensburg und Nr. 5861 Obertraubling – Hof heranreichen, sondern ein „Flächenstreifen“ jeweils verbleiben, der im Südosten an die dort festgesetzte CEF-Fläche anschließt (vgl. hierzu Abbildung 12)

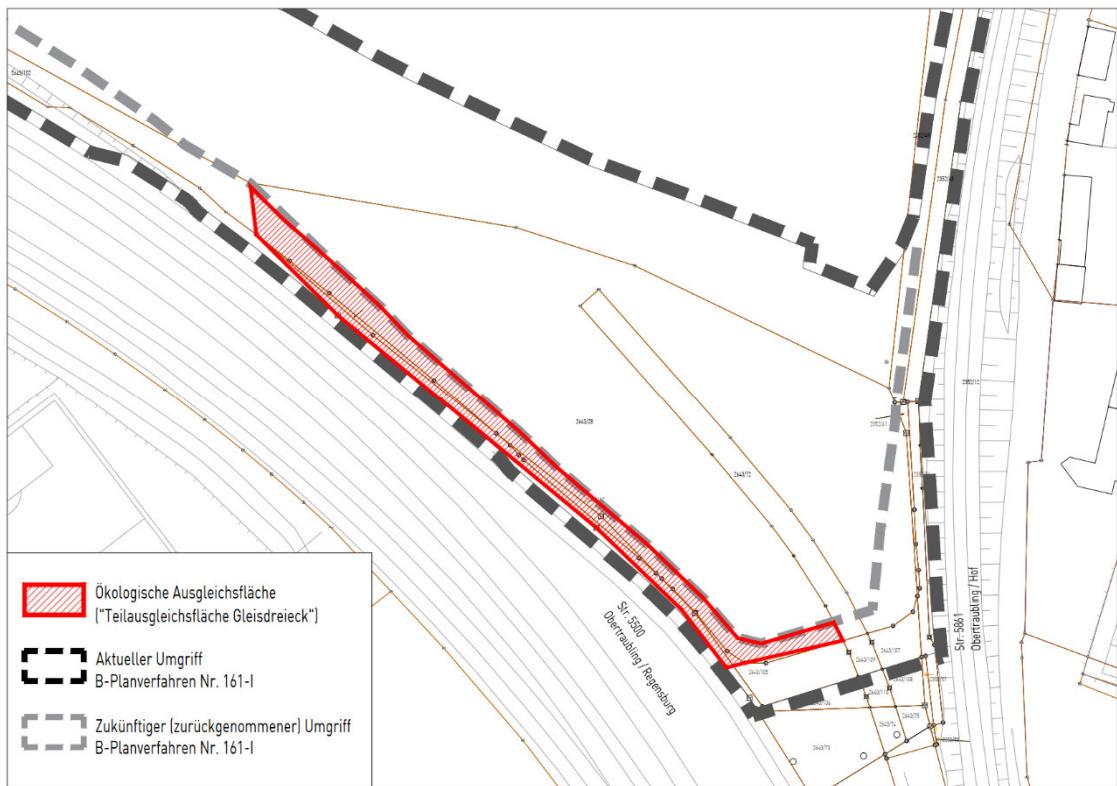


Abbildung 12: Lageplan mit der Darstellung des Geltungsbereichs des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161-I sowie dessen (zukünftigen) zurückgenommenen Geltungsbereiches (Quelle: Kartengrundlage Geoportal Bayern 27.03.2024; Eintragungen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 04.04.2024)

Planungsrechtlich beurteilt sie sich demnach aktuell nach § 35 BauGB. Da im vorliegenden Fall keine Bebauung mittels baulichen Anlagen geplant ist, sondern „nur“ die (teilweise) Nutzung als ökologische Ausgleichsfläche, sind die §§ 29 ff. BauGB bereits nicht anwendbar.

Bebauungspläne im Umfeld

Im Umfeld der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck befinden sich mehrere Bauleitplanverfahren in verschiedenen Verfahrensständen. Diese werden wie folgt zusammengefasst.



Abbildung 13: Darstellung benachbarter Bauleitplanverfahren (Quelle: Geoportal Stadt Regensburg, 20.03.2024)

Bebauungsplan Nr. 101, Ehemalige Zuckerfabrik

Nördlich des Gleisdreiecks besteht für die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik der Südzucker AG der Bebauungsplan Nr. 101 „Ehemalige Zuckerfabrik“, bekannt gemacht am 09.07.2012, der ein bereits umgesetztes Wohn- und Gewerbequartier festsetzt. Der Bebauungsplan umfasst auch in einem gesonderten Teilbereich eine Lärmschutzeinrichtung im Gleisdreieck (Wall-Wand-Konstruktion) nordwestlich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck.

Bebauungsplan Nr. 143, Für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg – Hof

Ebenfalls nördlich des Gleisdreiecks und der Bahnstrecke Nr. 5860 Regensburg – Hof sowie nördlich der Straubinger Straße besteht der Bebauungsplan Nr. 143 „Für ein Gebiet nördlich der Straubinger Straße und westlich der Bahnlinie Regensburg – Hof“, bekannt gemacht am 09.12.2013, der Baurecht für ein Sondergebiet „Viertelszentrum“ sowie für ein eingeschränktes Gewerbegebiet beinhaltet.

Bebauungsplan Nr. 262, Ehemalige Zuckerfabrik Ost mit Teiländerung Bebauungsplan Nr. 101, "Ehemalige Zuckerfabrik"

Ebenfalls nördlich des Gleisdreiecks und der Bahnstrecke Nr. 5860 Regensburg – Hof besteht der Bebauungsplan Nr. 262 „Ehemalige Zuckerfabrik Ost“, bekannt gemacht am 23.08.2021, der in Fortsetzung des Bebauungsplans Nr. 101 für die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik (östlicher Bereich des ehem. Sondersortenstandorts der Südzucker AG) ein neues Quartier als Urbanes Gebiet mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie sozialen Nutzungen und entlang der Gleisanlagen

öffentliche Grünflächen vorsieht. Der Bebauungsplan befindet sich aktuell in Umsetzung.

Bebauungsplan Nr. 161, Gleisdreieck - Ostheim (aufgehoben)

Die Aufstellung des ursprünglich geplanten Bebauungsplans Nr. 161 „Gleisdreieck - Ostheim“, bestehend aus drei Teilbereichen (Teilbereich 1 – Wallaufschüttung, Teilbereich 2 – Reihenhausbebauung an der Vilshofer Straße, Teilbereich 3 – Lärmschutzwand entlang des Gleises 5861) wurde zwischenzeitlich aufgehoben (Aufhebungsbeschluss in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 02.05.2023, bekannt gemacht am 26.02.2024).

Anstelle dessen befinden sich der Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“, sowie der Bebauungsplan Nr. 161-II „Südlich Ostheim“ mit abweichenden Geltungsbereichen in Aufstellung.

Bebauungsplan Nr. 161-I, Landschaftsberg im Gleisdreieck

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“, grenzt nördlich an die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck an und soll die Errichtung eines Landschaftsbergs im südlichen Teil des Gleisdreiecks ermöglichen. Dieser Bebauungsplan ist Anlass der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151. Zur geplanten Anpassung des Geltungsbereichs der Bebauungsplans Nr. 161-I wird auf die Ausführungen unter Ziff. 3.1.2.4 und insbesondere die Abbildung 12 verwiesen.

Bebauungsplan Nr. 161-II, Südlich Ostheim

Weiter befindet sich der Bebauungsplan Nr. 161-II „Südlich Ostheim“ in Aufstellung, der außerhalb des Gleisdreiecks, jedoch östlich der Bahnstrecke Nr. 5861 Obertraubling – Hof angrenzt. Planungsziel ist hier ein neues Quartier mit Wohnen, Gewerbe, sozialen Nutzungen und öffentlichen Grünflächen.

Bebauungsplan Nr. 193, Guerickestraße (ehemalige Betonteilwerk LERAG)

Der Bebauungsplan Nr. 193 „Guerickestraße (ehemalige Betonteilwerk LERAG)“, bekannt gemacht am 09.04.2018, befindet sich südwestlich des Vorhabens auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnstrecke Nr. 5500 und setzt ein Allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest.

Bebauungsplan Nr. 164, Nordöstlich der Guerickestraße und nordwestlich der Zeißstraße

Der Bebauungsplan Nr. 164 „Nordöstlich der Guerickestraße und nordwestlich der Zeißstraße“, bekannt gemacht am 24.10.2022, befindet sich südlich der Bahnstrecke Nr. 5500 und setzt im Wesentlichen öffentliche Grünflächen und Gemeinbedarfsflächen fest. Hier entsteht das Bezirkssportzentrum Ost. Die Bebauung ist aktuell in der Umsetzung.

Bebauungsplan Nr. 277, Ehemalige Prinz-Leopold-/Teilfläche Pionier-Kaserne

Der Bebauungsplan Nr. 277 „Ehemalige Prinz-Leopold-/Teilfläche Pionier-Kaserne“, bekannt gemacht am 30.01.2023, befindet sich ebenfalls südlich der Bahnstrecke Nr. 5500 und setzt Gemeinbedarfsflächen, öffentliche Grünflächen und Gewerbe-, Sonder- sowie Urbane Gebiete fest. Die Bebauung befindet sich aktuell in der Umsetzung.

3.2 Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Mit dieser 1. Änderung wird das inhaltliche Konzept des ökologischen Ausgleichs des Bebauungsplans Nr. 151 hinsichtlich eines Teils der Flächen, auf denen der Ausgleich erbracht wird, geändert. Da die bisherigen Ausgleichsflächen – und damit auch die zu verlegende Ausgleichsfläche im Gleisdreieck – Teil der planerischen Abwägung (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 2 Abs. 3, § 1 Abs. 7 BauGB) zum bestehenden Bebauungsplans Nr. 151 waren, ist die Änderung dieses Bebauungsplans durch die gegenständliche 1. Änderung erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB).

3.3 Verfahrensart

Das Verfahren der 1. Änderung wird im Regelverfahren nach den §§ 3 ff. BauGB durchgeführt.

4 Inhalt der Planung

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der gegenständlichen 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des zugrundeliegenden Bebauungsplans Nr. 151.

Da die Änderung eine (teilweise) Änderung des Abwägungskonzepts hinsichtlich der Flächen, auf denen der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft nachgewiesen wird, betrifft und die hiervon betroffenen Flächen nicht im Planungsumgriff des bestehenden Bebauungsplans Nr. 151 festgesetzt sind, ist mit der gegenständlichen 1. Änderung keine Veränderung der Planungsumgriffe gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 151 verbunden.

4.2 Konzept zur Neustrukturierung der ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Um- bzw. Neustrukturierung der ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151, jedoch nur soweit der Bebauungsplan Nr. 151 die Erbringung des ökologischen Ausgleichs auf der Ausgleichsfläche im Bereich des sog. Gleisdreiecks, gesichert über den städtebaulichen Vertrag samt dinglicher Sicherung, vorsah.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 151 weitere Ausgleichsflächen, insbesondere in den festgesetzten Planungsumgriffen beinhaltet, bleiben diese unverändert.

4.2.1 Ausgangspunkt: Ausgleich des durch den Bebauungsplan Nr. 151 verursachten vermittelten Eingriffs in Natur und Landschaft

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 151 sah die Erbringung eines Ausgleichsbedarfs von 24.840 m² auf der in Abbildung 2 (s. Ziff. 2.2) dargestellten Fläche im Gleisdreieck vor.

Entwicklungsziel war hierbei die Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten. Für Gehölzpflanzungen sind standortheimische Arten zu verwenden.

Der Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie der Kompensation des Bebauungsplans Nr. 151 liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Jahre 2003, zugrunde.

4.2.2 Ausgleichsbedarf nach dem Bebauungsplan Nr. 151

Nach dem Umweltbericht zum bestehenden Bebauungsplans Nr. 151 entfiel auf die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck ein (Teil-)Ausgleichsbedarf von 24.840 m².

Dieser sollte auf einer Fläche von 16.560 m² im Gleisdreieck erfolgen, für deren Aufwertung ein Aufwertungsfaktor in Höhe von 1,5 zugrunde gelegt wurde ($16.560 \text{ m}^2 \times 1,5 = 24.840 \text{ m}^2$). Der Aufwertungsfaktor war Folge der (zusätzlichen) Funktion der Fläche für Offenlandarten und Zauneidechsen.

Bebauungsplan Nr. 151 ehemalige Bahnflächen südlich Ladehofstraße					
Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz					
Wertkategorie	Eingriffstyp	Ausgleichsfaktor (AF) gem. Leitfaden	Gewählter AF	Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf
Eingriffe durch Bauflächen					
A - Wertstufe 1	A (GRZ > 0,35)	0,3 - 0,6	0,4	9.560 m ²	3.824 m ²
A - Wertstufe 2	A (GRZ > 0,35)	0,8 - 1,0	0,9	87.975 m ²	79.178 m ²
Eingriffe durch Freiflächen					
Abwertung von Wertstufe 2 zu Kat. I			0,3	12.190 m ²	3.657 m ²
Kompensationsbedarf gesamt				109.725 m²	86.659 m²
Ausgleichsmaßnahmen und Aufwertungen im Geltungsbereich südlich Ladehofstraße					
Entsiegelung zu Kat. I		1,0		7.680 m ²	7.680 m ²
Entsiegelung zu Kat. II		1,5		1.720 m ²	2.580 m ²
Aufwertung von Wertstufe 1 zu Kat. II		1,0		14.330 m ²	14.330 m ²
Aufwertung von Wertstufe 1 zu Kat. III		1,5		4.180 m ²	6.270 m ²
Aufwertung von Wertstufe 2 zu Kat. III		1,0		1.000 m ²	1.000 m ²
Anrechenbarer Ausgleich im GB südlich Ladehofstraße					
Anrechenbarer Ausgleich Dachbegrünung					
Ausgleichsmaßnahmen im GB Gleisdreieck					
Ausgleichsmaßnahmen im Gleisdreieck außerhalb des GB					
(Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)					
Summe des anrechenbaren Ausgleichs					
Verbleibender Ausgleisbedarf					

Abbildung 14: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Bebauungsplans Nr. 151 mit Hervorhebung bestehende Ausgleichsfläche im Gleisdreieck (Quelle: Begründung / Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 151 vom 30.06.2016, s. dort 145).

Die Neustrukturierung der Ausgleichsflächen macht insoweit den Nachweis von ökologischen Ausgleichsflächen in einer anrechenbaren Höhe von mindestens 24.840 m² erforderlich.

4.2.3 Zusätzlicher Ausgleichsbedarf infolge der bisherigen Nichtherstellung der Ausgleichsfläche

Die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck ist nicht hergestellt worden und stand insoweit für Natur und Arten entgegen den Zielen des Bebauungsplans Nr. 151 sowie den zugehörigen Regelungen im städtebaulichen Vertrag bisher nicht zur Verfügung. Wäre die Fläche ordnungsgemäß hergestellt worden, hätte die Ausgleichsfläche im Gleisdreieck zum jetzigen Zeitpunkt bereits einige Jahre im Zielzustand bestanden. In der Folge wäre auch eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit der Fläche jedenfalls möglich gewesen.

In Kompensation der entstandenen Verzögerung sowie einer nicht auszuschließenden (fiktiven) Wertsteigerung der bisherigen Ausgleichsfläche im Falle einer fristentsprechenden Herstellung wird insoweit ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf angesetzt.

Zusätzlich zu der nach dem Ausgleichsbedarf des Bebauungsplans Nr. 151 erforderliche Fläche von 24.840 m² (s. Punkt I .4.2.2) wird hier ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von pauschal 3.322 m² angesetzt. Mit dem zusätzlichen Ausgleichsbedarf wird ein über den im Bebauungsplan Nr. 151 angesetzten Ausgleichsbedarf hinausgehender Ausgleich in relevantem Umfang berücksichtigt.

Bei der Größenordnung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfs wird sich an dem Rechtsgedanken der Verzinsung einer hergestellten Ausgleichsfläche, wie er in § 16 Abs. 3 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) festgehalten ist bzw. auch für den Umgang mit kommunalen Ökokonten anerkannt ist (ebenso Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Jahr 2003) (vgl. zur hilfsweisen Heranziehung des Rechtsgedankens etwa VG Regensburg, Urt. v. 07.05.2010 – RO 4 K 09.672) orientiert. Hier wird für jedes abgeschlossene Jahr nach erfolgter Herstellung des Zielzustands der Ausgleichsfläche der Wert der Fläche jährlich um bzw. bis zu 3 % „verzinst“. Unter entsprechender Heranziehung dieses Rechtsgedankens ergäbe sich ausgehend von dem nach dem Städtebaulichen Vertrag maßgeblichen Zeitpunkt der Herstellung im Jahr 2019 bei einer Verzinsung des nach dem Bebauungsplan Nr. 151 erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 24.840 m² über fünf Jahre (ohne Zinseszins) ein Kompensationsbedarf von zusätzlich 3.726 m² ($24.840 \text{ m}^2 \times 3 \% \times 5 \text{ Jahre} = 28.566 \text{ m}^2$). Hierhinter bleibt der angesetzte zusätzliche pauschale Ausgleichsbedarf von 3.322 m² zwar zurück. Der angesetzte Ausgleichsbedarf wird jedoch vorliegend für angemessen erachtet. Eine Verzinsung von 3 % für die vorliegende Art der bislang herzustellenden Fläche ist als eher hoch zu bewerten, da nur ein begrenzter ökologischer Wertzuwachs der Fläche erwartbar gewesen wäre. Ebenso handelt es sich bei den Zielbiotopen um innerhalb kurzer Zeit vollständig und funktionsfähig herstellbare Biotope. Insoweit erscheint vorliegend ein geringerer Ansatz an Mehrausgleich vertretbar.

Ein (Gesamt-) Ausgleichbedarf von 28.162 m² ($24.840 \text{ m}^2 + 3.322 \text{ m}^2$) unter Berücksichtigung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs von 3.322 m² stellt somit eine spürbare Erhöhung der „Ausgleichsleistung“ dar. Hierdurch kann in städtebaulicher Hinsicht der Umstand, dass die ursprüngliche Ausgleichsfläche im Gleisdreieck bisher nicht hergestellt wurde und daher ihre Funktion für den Naturraum und die Zielarten nicht entwickeln konnte, in angemessener Form ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung des zusätzlichen Ausgleichsbedarfs ergibt sich ein „neuer“ Ausgleichsbedarf von insgesamt 28.162 m² ($24.840 \text{ m}^2 + 3.322 \text{ m}^2 = 28.162 \text{ m}^2$), der auf den Teilausgleichsflächen nachzuweisen ist.

4.2.4 Ausgleich in Form von zwei neue Teilausgleichsflächen

Der sich hiernach insgesamt ergebende Ausgleichsbedarf von 28.162 m² wird nunmehr über folgende Flächen erbracht:

- in einem Umfang von 26.162 m², auf der **Teilausgleichsfläche Parallelgrinne, und**
- zusätzlich in einem Umfang von 2.000 m² (weiterhin) im Bereich des Gleisdreiecks auf der **Teilausgleichsfläche Gleisdreieck**.

Die Ausgleichsflächen sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen und ihre rechtliche Sicherung stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

4.2.4.1 Teilausgleichsfläche Parallelgerinne (Bereich Osthafen)

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne weist eine anrechenbare Fläche von 26.162 m² auf und liegt auf den Grundstücken Fl. Nrn. 320 (TF), 315/1 (TF), 315/2 (TF), 315/3 (TF), 315/4 (TF), 315/5 (TF) und 315/8 (TF), jeweils der Gemarkung Irl.

Sie ist Teil der mit wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 30.03.2023 plangenehmten Vergrößerung und Eintiefung der bestehenden Flutmulde sowie einer zusätzlichen oberstromigen Anbindung an die Donau. In dieser Plangenehmigung wurden detaillierte Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden aktuell umgesetzt.

Entwicklungsziel

Entwicklungsziel ist hierbei die ökologische Aufwertung der bestehenden Flutmulde und die zusätzliche Schaffung von Retentionsraum.



Abbildung 15: Landschaftspflegerischer Bestands- und Maßnahmenplan zur Plangenehmigung vom 30.03.2023
(Quelle: Baader Konzept GmbH, 04.03.2022)

Im Einzelnen sind folgenden Maßnahmen geplant:

- Vertiefung der Flutmulde bis unter Mittelwasser (maximal bis etwa 2,5 m unter Mittelwasser), um eine ausreichende, ganzjährige Wasserführung zu gewährleisten und ein „Fischsterben“ bei Austrocknung nach Hochwassereignissen zu vermeiden,

- beidseitiger Anschluss des Gewässers an die Donau,
- Rückbau der Wege zur Beruhigung der Fläche und Verminderung von Störwirkungen und damit auch Verbreiterung der Mulde, Rückbau jedoch nur bis an die Kante der bestehenden Gehölze, d.h. kein Eingriff in Auwald oder Auengebüsch,
- Modellierung einer unregelmäßig ausgebildeten und deutlich unter Mittelwasser liegenden Sohle mit flach auslaufenden Ufern zur Entwicklung von breiten Verlandungszonen und Übergangsstadien mit Röhrichten, Feuchtebüschchen und Auwaldgehölzen,
- initiales Einbringen von Schilf und Weidenstecklingen sowie Begrünung des über Mittelwasser liegenden Abgrabungsbereichs entsprechend den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2014) mit naturraumtreuem Saatgut mittels Mähgutübertrag aus extensiv genutzten und artenreichen Spenderwiesen oder gebietsheimischem Saatgut.
- Pflanzung von Einzelbäumen am Südufer zur Beschattung des Gewässers und regelmäßige, jährlich rotierende und abschnittsweise Pflege bzw. Rückschnitte der Röhrichte und aufkommender Gebüsche, die gewährleisten, dass mindestens der Retentionsraum aus der ursprünglichen Genehmigung durchgehend erhalten bleibt und sich der Hochwasserabfluss nicht verschlechtert.
- Naturnahe Anlage der Flächen verbunden mit einer folgenden Überlassung der Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Das plangenehmigte Vorhaben ist seit Mitte 2023 in Ausführung. Mit der Fertigstellung ist ca. Herbst 2024 zu rechnen.

Eigentumsverhältnisse

Die von der Gesamtaufwertungsmaßnahme betroffenen Grundstücksflächen des Parallelgerinnes befinden sich teilweise im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland, teilweise im Eigentum des Freistaats Bayern sowie im überwiegenden Teil im Eigentum der Bayernhafen GmbH & Co. KG (s. nachfolgende Abbildung 16).

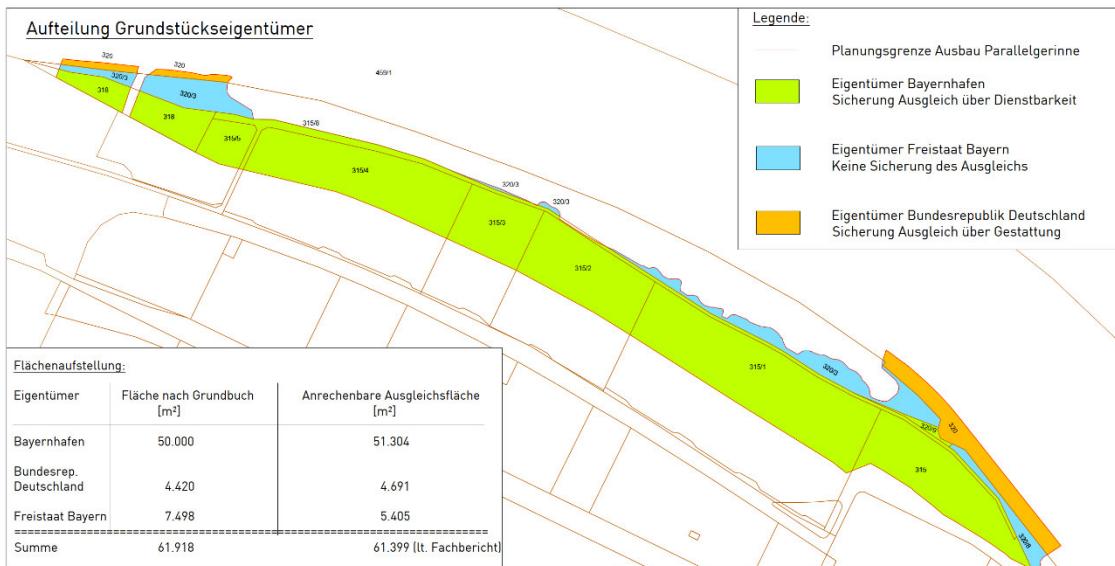


Abbildung 16: Lageplan Aufteilung der Ausgleichsmaßnahme im Parallelgerinne nach Eigentümern (Quelle: Ferdinand Schmack jun. GmbH, 04.01.2024)

Anrechenbare Ausgleichsfläche (Teilmaßnahme der Gesamtaufwertungsmaßnahme in der Flutmulde)

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist dabei nur ein Teil der vorgenannten plangenehmigten Gesamtaufwertungsmaßnahme im Bereich der Flutmulde, die weitere Flächen betrifft.

Teile der erfolgenden Aufwertung der Gesamtmaßnahme werden vom Freistaat Bayern durch das Wasserwirtschaftsamt verwendet.

Ebenso sollen im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195 „Kremser Straße“ weitere Flächen in Anspruch genommen werden.

Die für den Ausgleich jeweils verwendeten bzw. zur Verwendung geplanten Flächen sind in folgendem Lageplan dargestellt:

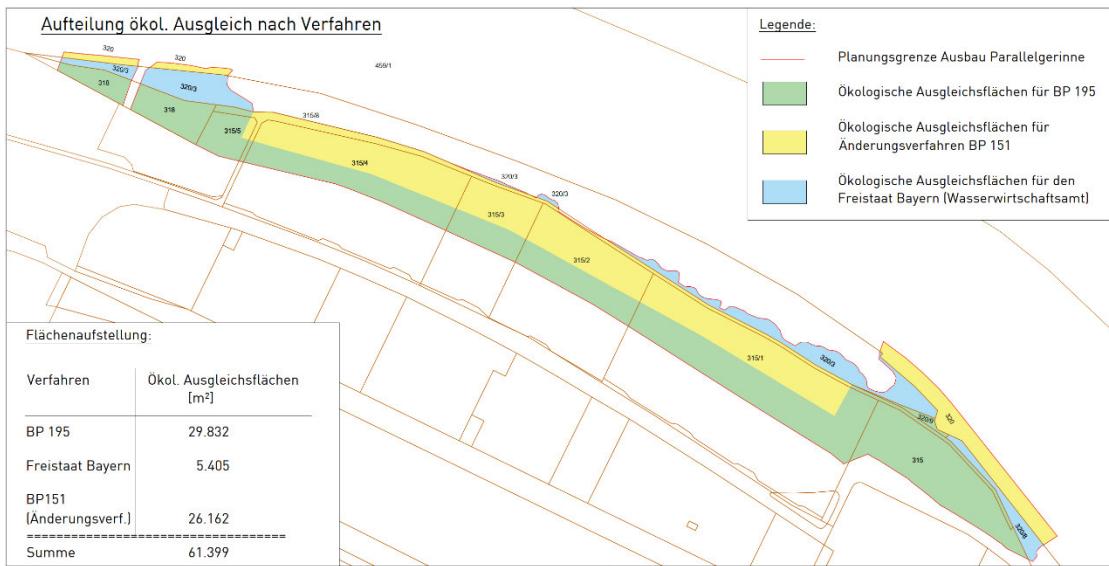


Abbildung 17: Lageplan Aufteilung der Ausgleichsflächen im Parallelgerinne nach zugeordneten Eingriffen
(Quelle: Ferdinand Schmack jun. GmbH, 04.01.2024)

Gemäß der plangenehmigten Maßnahme ergibt sich bezogen auf die Gesamtmaßnahme eine anrechenbare Ausgleichsfläche von insgesamt 61.399 m², was einem Aufwertungsfaktor von insgesamt ca. 1,0 entspricht. Die anrechenbare Ausgleichsfläche entfällt wie folgt auf die Grundstückseigentümer im Bereich des Parallelgerinnes:

Flächenaufstellung:		
Grundlage: Bescheid Plangenehmigung Parallelgerinne vom 30.03.2023 Landschaftspflegerischer Fachplan Kapitel 7.1 Ermittlung nach Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus Tabelle 7: Aufteilung nach Eigentümern		
Eigentümer	Fläche nach Grundbuch [m ²]	Anrechenbare Ausgleichsfläche [m ²]
Bayernhafen	50.000	51.304
Bundesrep. Deutschland	4.420	4.691
Freistaat Bayern	7.498	5.405
Summe	61.918	61.399 (lt. Fachbericht)

Abbildung 18: Tabellarische Aufstellung der anrechenbaren Ausgleichsflächen im Parallelgerinne nach Eigentümern gemäß dem landschaftspflegerischen Fachplan der Baader Konzept GmbH vom 04.03.2022 zur Plangenehmigung vom 30.03.2023 (Quelle: Ferdinand Schmack jun. GmbH, 04.01.2024)

Für die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne werden hiervon 26.162 m² anrechenbare Ausgleichsfläche in Anspruch genommen. Die Fläche ist die in Abbildung 17 gelb markierte Fläche.

Rechtliche Sicherung

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne liegt bezogen auf die Gesamtmaßnahme auf Grundstücksflächen, die sich teilweise im Eigentum der Bundesrepublik

Deutschland und überwiegend im Eigentum der Bayernhafen GmbH & Co. KG befinden (s. vorstehende Abbildung 16). Die Flächen liegen daher im Eigentum Dritter.

Die Flächen der Bayernhafen GmbH & Co. KG sind im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags samt entsprechender dinglicher Sicherung zugunsten der Stadt Regensburg gesichert.

Die Flächen der Bundesrepublik Deutschland sind mittels schuldrechtlicher Gestattung dauerhaft zugunsten der Stadt Regensburg gesichert. Dies wird vorliegend für ausreichend erachtet, da sich die Flächen im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland befinden. Nach der Wertung des Leitfadens für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 (ebenso wie nach dessen Vorgängerfassungen) sowie der Wertung des § 11 Abs. 2 S. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) ist eine Sicherung dann vor dem Hintergrund der Gesetzesbindung der Verwaltung nicht erforderlich, wenn sich die Fläche im Eigentum eines staatlichen oder kommunalen Trägers befindet. Vorliegend ist zudem die bestandskräftige Plangenehmigung der (Gesamt-)Maßnahme zu berücksichtigen, die den Grundstückseigentümer in eine öffentlich-rechtliche Beziehung mit den anderen Beteiligten einbindet und zudem vor dem Hintergrund, ihrer bereits nahezu vollständigen Umsetzung eine zusätzliche Absicherung bietet.

4.2.4.2 Teilausgleichsfläche Gleisdreieck

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck mit einem Umfang von zusätzlichen 2.000 m² Fläche liegt (weiterhin) im Bereich des Gleisdreiecks und zwar auf den Grundstücken Fl. Nrn. 2643/28 (TF), 2643/111 (TF), 2643/112, 2643/104 und 2643/105 (TF), jeweils der Gemarkung Regensburg.

Die konkrete Lage der Fläche ist in Abbildung 19 dargestellt.

Sie liegt auf der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck und grenzt im Südwesten unmittelbar an die Gleisanlage der Bahnstrecke Nr. 5500 Obertraubling – Regensburg an. Darüber hinaus schließt sie an die südlich gelegene, durch den Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte CEF-Fläche an.

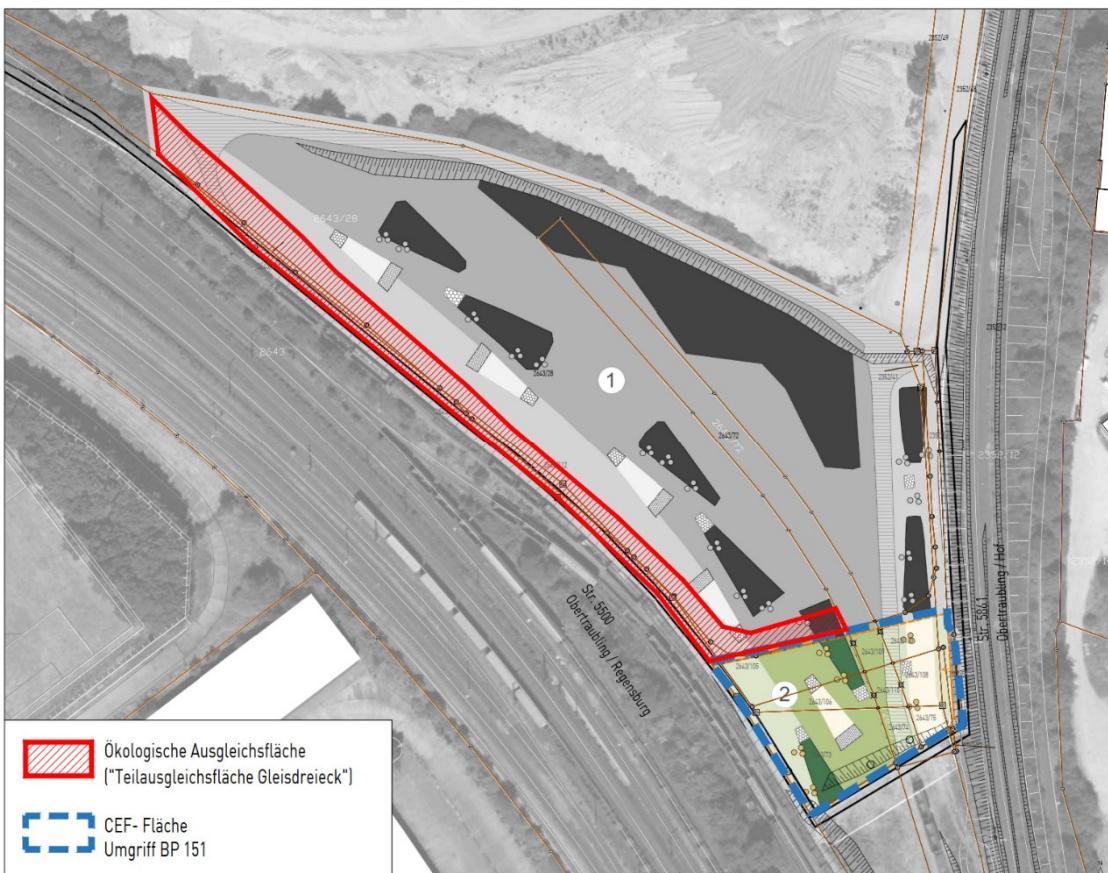


Abbildung 19: Überlagernde Darstellung der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck mit der zukünftigen Teilausgleichsfläche Gleisdreieck (Quelle: Kartengrundlage Ziel- und Maßnahmenplan externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck zum Bebauungsplan Nr. 151 der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014; Eintragungen Ferdinand Schmack jun. GmbH, 22.04.2024)

(Teilweiser) Erhalt der Ausgleichsfunktion der bisherigen Ausgleichsfläche

Die Lage der zusätzlichen Teilausgleichsfläche im Gleisdreieck dient neben dem quantitativen Flächenausgleich zugleich in qualitativer Hinsicht dem Ausgleich des funktionalen Defizits, dass die Teilausgleichsfläche im Parallelgerinne in Bezug auf die Funktionen der bisherigen Ausgleichsfläche für die Zielarten hatte (insbesondere keine Gleisnähe z. B. für die Zauneidechse).

Für die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck war ausweislich der Begründung bzw. des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 151 das Entwicklungsziel die „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten.“ (s. dort S. 72 bzw. S. 142). Der Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, der Anlage zum damaligen Städtebaulichen Vertrag ist, sah in Konkretisierung folgende Zielsetzungen und Funktionen vor:

ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN DER AUSGLEICHSFÄLCE

- Schaffung von vielfältigen Offenland-Biotopstruktur
- Langfristige Sicherung der Biotopstruktur durch angepasste Pflegemaßnahmen
- Schaffung eines Lebens- bzw. Rückzugsraums für Arten, die vom Eingriff betroffen werden
- Ausrichtung der Maßnahmen an den Lebensraumanforderungen der Zielarten
- Offenhaltung einer stadtökologisch wirksamen Frischluftschneise
- Gestaltung des Ortsrands des angrenzend geplanten Gewerbegebiets

Die Zielarten sind:

- Zauneidechse
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Blauflügelige Sandschrecke

Abbildung 20: Zielsetzung Ausgleichsfäche im Gleisdreieck (Quelle: Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsfächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, s. dort S. 5)

Mit der Ausgleichsfäche im Parallelgerinne besteht eine naturschutzfachlich hochwertige Ausgleichsfäche in einer ausreichenden Größe, die den überwiegenden Zielen der Ausgleichskonzeption des Bebauungsplans Nr. 151 entspricht.

Die für die bisherige Ausgleichsfäche vorgesehene Funktion der „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten“ (vgl. S. 72 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151) kann auf der Fläche im Parallelgerinne jedoch nicht mehr bzw. nicht in gleichem Maße gewährleistet werden. Der neuen Teilausgleichsfäche im Parallelgerinne kommt aufgrund der Beschaffenheit der dortigen Flächen (teilweise feucht statt bisher trocken) und der fehlenden Verknüpfung mit vorhandenen Lebensräumen der vorgenannten Arten (insbesondere keine Gleisnähe z. B. für die Zauneidechse) keine insoweit vergleichbare Funktionalität zu.

Um dieses funktionale Defizit der Ausgleichsfäche im Parallelgerinne in Bezug auf die ursprüngliche Ausgleichsfächenkonzeption des Bebauungsplans Nr. 151 auszugleichen, wird ein Teil des angesetzten zusätzlichen flächenmäßigen Ausgleichsbedarfs für einen Lebensraum für Zauneidechsen (weiterhin) im Bereich des Gleisdreiecks angesetzt.

Die Größe für den insoweit angesetzten funktionsbezogenen Ausgleich im Gleisdreieck wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Annahmen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse (2020) vom LfU Bayern und der Veröffentlichung Amphibien und Reptilien in Bayern (2019) des Landesverbands für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e.V. (LARS) auf 2.000 m² bestimmt, wenngleich es keine allgemeingültigen Vorgaben hierzu gibt und jeweils der Einzelfall (insbesondere in Bezug auf die

Ausgangspopulation, die Anzahl umgesiedelter Tiere, die Qualität des Ausgangslebensraums und Qualität des Ziellebensraums hinsichtlich Deckung, Mikroklima, Nahrung, Reproduktion/Eiablageplätze, Überwinterung) zu berücksichtigen ist.

Konkret liegen der Bestimmung der Größenordnung der im Gleisdreieck vorgesehenen Fläche von 2.000 m² folgende Erwägungen zugrunde: Da der Lebensraum im Gleisdreieck erst hergestellt bzw. optimiert werden muss, ist davon auszugehen, dass vor allem in den ersten Jahren eine eher geringe Dichte von Zauneidechsen zu erwarten ist bzw. mehr Lebensraum pro Zauneidechse benötigt wird. Dies legen auch die bisherigen Funde der Zauneidechse im Bereich des Gleisdreiecks nahe. Insoweit wurde von einem optimalen mittleren Abstand zwischen den Winterquartieren der Zauneidechse von ca. 20 - 30 m) ausgegangen. Hieraus ergeben sich bei einem Abstand von 20 m Kantenlänge pro Habitat für die Zauneidechse ca. 400 m² Flächenbedarf pro Zauneidechse und damit bei fünf umgesiedelten Zauneidechsen eine Gesamtfläche von 2.000 m².

Die zusätzliche Ausgleichsfläche soll dabei speziell diejenigen Funktionen der ursprünglich vorgesehenen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck abbilden, die durch die neue Ausgleichsfläche im Parallelgerinne nicht mehr erfüllt werden können. Zu diesem Zweck wird daher die Teilausgleichsfläche im Gleisdreieck als Lebensraum für die betroffenen Arten geplant.

Die Fläche verbleibt dabei im Bereich des Gleisdreiecks auf der in Abbildung 10 dargestellten Fläche, die bereits Teil der bisherigen Ausgleichsfläche war und durch den Bebauungsplan Nr. 161-I nach dessen Geltungsbereichsänderung bzw. den geplanten Landschaftsberg nicht überplant wird (s. hierzu Abbildung 12), sie beschränkt sich aber auf deren unmittelbar an den Gleisen angrenzende Flächenanteile. Entwicklungsziel für die Fläche bleibt die „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten“. Da die Fläche unmittelbaren Anschluss an Gleisflächen aufweist, ist sie insoweit Teil des durch die Gleise vermittelten Biotopverbunds.

Entwicklungsziel

Entwicklungsziel für diese Fläche ist – wie für die bisherige Ausgleichsfläche – die Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten.

Als solche bietet die Fläche – jedenfalls bezogen auf die nun vorgesehene Flächengröße von 2.000 m² – eine im Hinblick auf das Lebensraumpotential für die genannten Arten gegenüber der vormals vorgesehenen Funktion vergleichbare

Funktionalität. Durch die an die Gleisanlagen anschließende Lage bietet sie insbesondere die Möglichkeit der Verknüpfung mit vorhandenen Lebensräumen (Biotoptovernetzung).

Zur Verbesserung der Strukturen werden zusätzlich vier oberirdische Holz- und vier oberirdische Steinhaufen angelegt (je mind. 4 m² und 1 m hoch).

Eigentumsverhältnisse

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck steht im Eigentum der Ferdinand Schmack jun. GmbH, die auch (durch Übernahme der entsprechenden vertraglichen Verpflichtungen des Bebauungsplans Nr. 151) Verpflichtete hinsichtlich der Herstellung der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck ist.

Rechtliche Sicherung

Die Flächen sind im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags mittels dinglicher Sicherungen zugunsten der Stadt Regensburg gesichert.

5 Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Ausgehend von vorstehend dargestelltem Konzept für die teilweise Neustrukturierung der Ausgleichsflächen sieht die 1. Änderung folgende Regelungen vor:

5.1 Geltungsbereich

Soweit der Bebauungsplan Nr. 151 den Eingriff in Natur und Landschaft insgesamt ermittelt, bewertet und hierfür Festsetzungen bzw. Regelungen getroffen hat, betrifft die Änderung eines Teils der hierfür vorgesehenen Ausgleichsflächen den Bebauungsplan Nr. 151 in Gänze.

Mithin entspricht der Geltungsbereich der 1. Änderung dem Geltungsbereich des (Ursprungs-) Bebauungsplans Nr. 151.

5.2 Entfallen des Absatzes 3 von § 18 der Satzung

§ 18 Absatz 3 der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 151, ortsüblich bekannt gemacht am 30.06.2016 entfällt ersatzlos.

Die Passage lautete

„Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffs werden auf Flächen im Gleisdreieck im Inneren Osten, welche nicht in den Geltungsbereich einbezogen sind, externe ökologische Ausgleichsflächen hergestellt. Diese Flächen im Umfang von 16.560 m² sind über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.“

und stellte damit dar, dass der Ausgleich für den durch den Bebauungsplan Nr. 151 ausgelöste Eingriff in Natur und Landschaft teilweise auch auf Flächen im Gleisdreieck erbracht wird, die jedoch nicht als externe Geltungsbereiche des Bebauungsplans festgesetzt wurden, sondern im Rahmen des Städtebaulichen Vertrags gesichert wurden.

Da die Angaben in Folge der hier gegenständlichen 1. Änderung nicht mehr korrekt sind und die Passage ohnehin allein klarstellenden Charakter hatte, entfällt diese ersatzlos.

An ihrer Stelle wird unter Ziff. 10 der textlichen Hinweise ein im Wortlaut ähnlicher Hinweis auf die neuen Ausgleichsflächen ergänzt (vgl. dazu im Folgenden).

5.3 Ergänzung der textlichen Hinweise durch Ziff. 10

Die textlichen Hinweise des Bebauungsplans Nr. 151 werden in einer neuen Ziff. 10 um folgenden Hinweis auf die neuen extern gelegenen Ausgleichsflächen, die durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden, ergänzt:

„10. Externe ökologische Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich des durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffs werden ökologische Ausgleichsflächen hergestellt, welche sich nicht im Geltungsbereich befinden:

- Auf Teilflächen der Grundstücke FINrn. 320, 315/1, 315/2, 315/3, 315/4, 315/5 und 315/8 jeweils der Gemarkung Irl wird eine Ausgleichsfläche mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 26.162 m² hergestellt, die Teil der plangenehmigten Vergrößerung und Eintiefung der bestehenden Flutmulde sowie einer zusätzlichen oberstromigen Anbindung an die Donau zum Zwecke der Naturschutzfachlichen Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen ist (Plangenehmigung vom 30.03.2023). Diese Maßnahmen werden aktuell umgesetzt.
- Auf Teilflächen der Grundstücke FINrn. 2643/28, 2643/111, 2643/112, 2643/104 und 2643/105 jeweils der Gemarkung Regensburg im sog. Gleisdreieck wird eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.000 m² hergestellt.

Beide Ausgleichsflächen sind über einen Städtebaulichen Vertrag gesichert.“

Die Regelung entspricht dem bisherigen Absatz 3 des § 18 der Satzung, der entfällt (s. hierzu vorstehend).

5.4 Fortgeltung des Bebauungsplans Nr. 151 im Übrigen

Soweit der Bebauungsplans Nr. 151 durch diese 1. Änderung nicht geändert wird, wird in § 4 der Änderungssatzung klargestellt, dass dessen Festsetzungen im Übrigen weitergelten.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Ab. 6 Nr. 7 und § 1a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung mittels Umweltbericht durchzuführen. Ziel des Umweltberichts ist die Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (§ 2 Abs. 4 BauGB).

1.1 Ziele des Bebauungsplanes / Festsetzungen

Zweck der gegenständlichen 1. Änderung ist die teilweise Neuordnung der - im Bereich des sog. Gleisdreiecks liegenden - ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151 „Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße“ und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 63 a V Bebauungsplanänderung „Königswiesen - Nord Teilaugebiet I im Bereich Klenzestraße / Liebermannweg“, ortsüblich bekannt gemacht am 31.10.2016.

Hierdurch sollen zum einen die Planungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ ermöglicht werden. Zum anderen soll kurzfristig eine Herstellung der ursprünglich im Gleisdreieck liegenden bisher nicht hergestellten ökologischen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 erreicht werden. Um hierbei mit Blick auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 161-I eine möglichst langfristige Bestandsperspektive der Ausgleichsfläche zu erreichen, soll die Ausgleichsfläche vom Fortgang des Bebauungsplanverfahrens Nr. 161-I unabhängig gemacht werden und an eine andere Stelle verlegt werden.

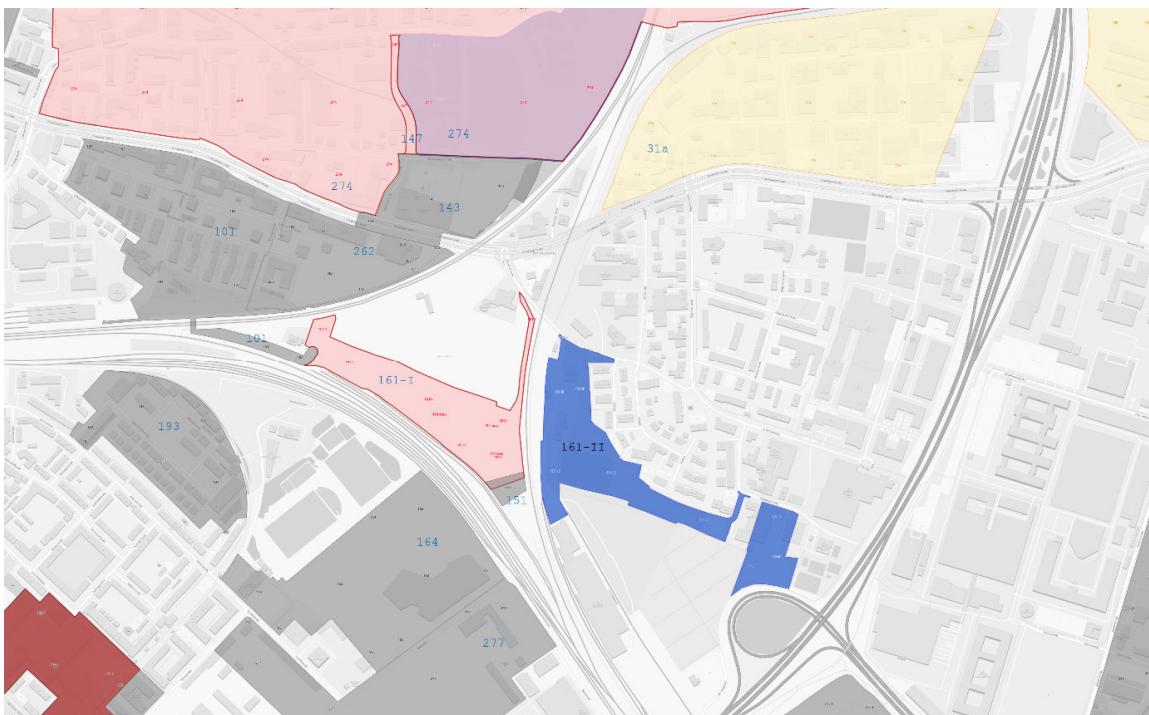


Abbildung 21 Darstellung benachbarter Bauleitplanverfahren (Quelle: Geoportal Stadt Regensburg, 20.03.2024)

Das städtebauliche Konzept beinhaltet die Um- bzw. Neustrukturierung der ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151, jedoch nur so weit der Bebauungsplan Nr. 151 die Erbringung des ökologischen Ausgleichs auf der mittels städtebaulichen Vertrag gesicherten Fläche im Bereich des sog. Gleisdreiecks vorsah.

Soweit der Bebauungsplan Nr. 151 weitere Ausgleichsflächen, insbesondere in den festgesetzten Planungsumgriffen beinhaltet, bleiben diese unverändert.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 151 wurde zum einen auf den Grundstücken mit den (jetzt z. T. neu gebildeten) Flurnummern 2643/73, 2643/74, 2643/75, 2643/105 (Teilfläche = TF), 2643/106, 2643/107 (TF), 2643/108, 2643/109 (TF), 2643/110, 2643/111 (TF), 2352/56 (TF) und 2352/57 der Gemarkung Regensburg eine CEF-Maßnahme, inkl. ökologischer Ausgleichsfunktion (in der Planzeichnung und textlich) festgesetzt (vgl. Planzeichnung „Teilfläche Gleisdreieck Irler Höhe“ des Bebauungsplans Nr. 151) sowie zum anderen auf den Grundstücken mit den (jetzt z. T. neu gebildeten) Flurnummern 2643/28, 2643/72, 2643/104, 2643/105 (TF), 2643/107 (TF), 2643/109 (TF), 2643/111 (TF), 2643/112, 2352/41 und 2352/56 (TF) der Gemarkung Regensburg eine ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen, die mittels städtebaulichem Vertrag vom 28.09.2015 rechtlich gesichert wurde.

Die CEF-Maßnahme ist von der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 nicht betroffen.

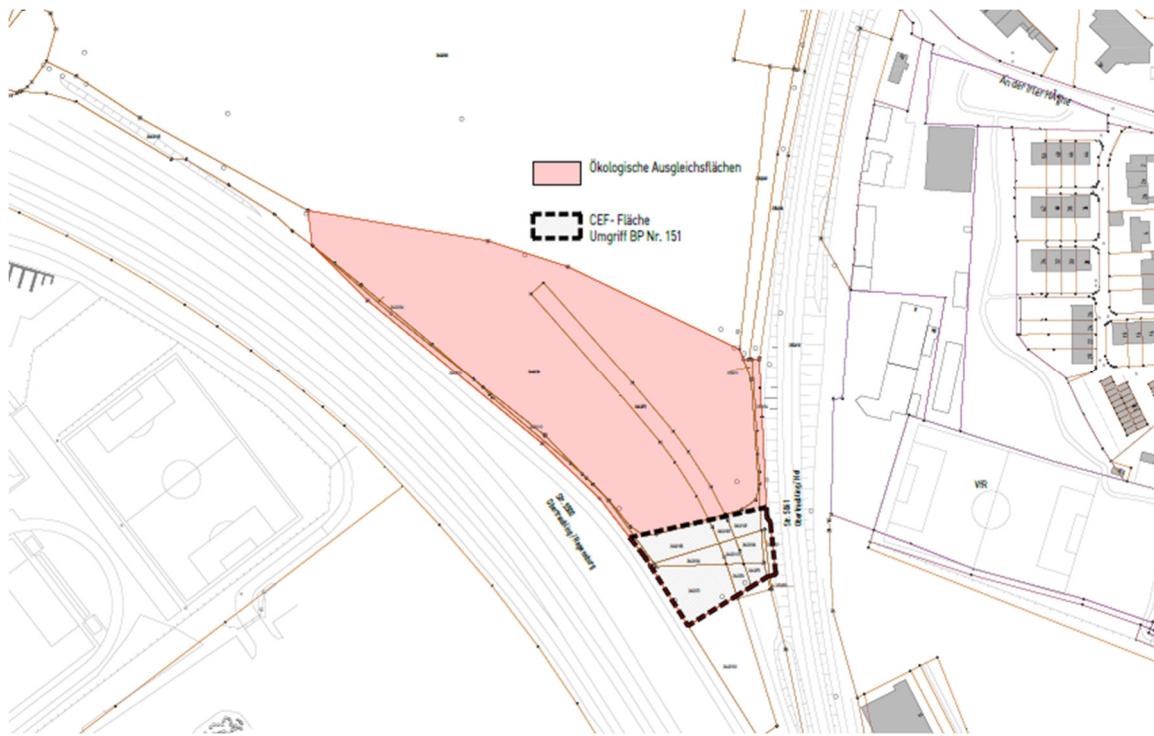


Abbildung 22: Lage der Ausgleichsfläche gem. Ökoflächenkataster und der CEF-Fläche (Quelle: Ferdinand Schmack jun. GmbH, 25.03.2024)

Bereits zur Zeit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151 war bekannt, dass es planerisch zu einer möglichen Überschneidung der vorgenannten ökologischen Ausgleichsfläche mit dem damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161 „Gleisdreieck-Ostheim“ kommen kann, der im Bereich dieser ökologischen Ausgleichsfläche eine Wallaufschüttung bzw. einen Landschaftsberg vorsah (Teilbereich 1 des damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161). Um dessen Aufstellung zu ermöglichen, wurde daher zwischen dem damaligen Grundstückseigentümer (und gleichzeitigen Vorhabenträger im Bereich des Bebauungsplans Nr. 151), der Stadt Regensburg sowie dem jetzigen Grundstückseigentümer die Möglichkeit einer Verlegung der ökologischen Ausgleichsfläche im Städtebaulichen Vertrag vorgesehen.

Zwischenzeitlich betreibt die Stadt Regensburg anstelle der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gleisdreieck-Ostheim“, dessen Verfahren mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung, Verkehr und Wohnungsfragen vom 02.05.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt am 26.02.2024, aufgehoben wurde, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.05.2023 gefasst.

Im Hinblick auf den Bebauungsplan Nr. 161 bzw. den zwischenzeitlichen Bebauungsplan Nr. 161-I und die damit verbundene Planung eines Landschaftsbergs auf der Ausgleichsfläche im Gleisdreieck wurde die ökologische Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 bislang nicht hergestellt.

Ziel dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist es, die ökologische Ausgleichsfläche, die im Bereich des sog. Gleisdreiecks liegt, teilweise zu verlagern und dadurch eine zügige Umsetzung der bisher nicht hergestellten Ausgleichsfläche zu ermöglichen, in dem diese Fläche aus den planerischen Abhängigkeiten von etwaigen Planungen zum Landschaftsberg (Bebauungsplan Nr. 161-I) gelöst wird und auf eine Fläche mit entsprechender Erhaltungsperspektive an anderer Stelle verlagert wird. Gleichzeitig können hierdurch die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ ermöglicht werden. Hierzu werden im Rahmen der 1. Änderung die bisher im Bereich des Gleisdreiecks gelegenen ökologischen Ausgleichsflächen des Bebauungsplans Nr. 151

- überwiegend auf Flächen im Bereich des sog. Parallelgerinnes nördlich des Osthafens zwischen Äußerer Wiener Straße und der Donau verlegt (im Folgenden Teilausgleichsfläche Parallelgerinne), sowie
- auf einer kleineren Fläche im Gleisdreieck (Teilfläche der bisherigen Ausgleichsfläche), die sowohl als Mehrausgleich sowie insbesondere auch als zusätzliche Kompensation für den Funktionsverlust der Fläche im Parallelgerinne für Zauneidechsen und sonstige Offenlandarten dient (im Folgenden Teilausgleichsfläche Gleisdreieck).

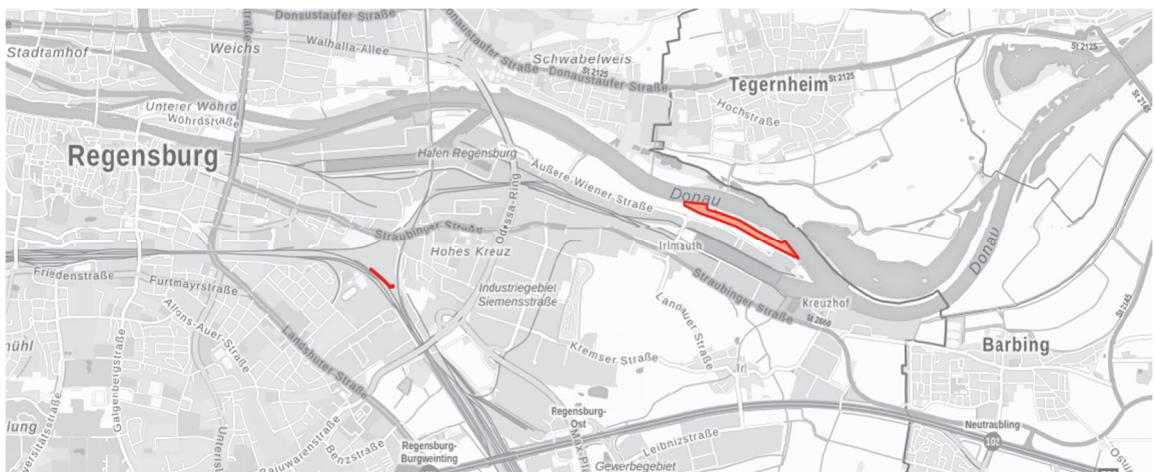


Abbildung 23: Grobe Lageübersicht Gleisdreieck und Parallelgerinne (Kartengrundlage Amtlicher Katasterplan Geoportal Bayern 27.03.2024; Eintragungen Fa. Ferdinand Schmack jun. GmbH)

In Umsetzung dieser Planungsziele beinhaltet die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151, ausgenommen der Streichung des (ohnehin nur hinweislichen) § 18 Abs. 3 der Satzung, keine Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 151, sondern „nur“ eine Änderung des Abwägungskonzepts hinsichtlich der Erbringung des ökologischen Ausgleichs.

1.2 Plangrundlagen

Grundlage für die Erstellung des Umweltberichts sind die Unterlagen des Bebauungsplans Nr. 151 „Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße und Teilauflösung des Bebauungsplanes Nr. 63 a V Bebauungsplanänderung Königswiesen - Nord Teilaugebiet I im Bereich Klenzestraße / Liebermannweg“ sowie die plangenehmigten Unterlagen zur wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 30.03.2023 zum plangenehmigten (Gesamt-) Vorhaben der Vergrößerung und Eintiefung der bestehenden Flutmulde verbunden mit der zusätzlichen oberstromigen Anbindung an die Donau.

1.3 Umweltrelevante Ziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

1.3.1 Fachgesetze und Rechtsgrundlagen

Neben den gesetzlichen Grundlagen des BauGB sind für den Umweltbericht insbesondere die Naturschutzgesetze (BNatSchG, BayNatSchG), diverse EU-Richtlinien (insbesondere Vogelschutz-Richtlinie, Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie), das Bayerische Denkmalschutzgesetz (DSchG), das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) samt Verordnungen und die Wassergesetze (Wasserhaushaltsgesetz – WHG und Bayerisches Wassergesetz – BayWG) relevant. Daneben sind die übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan und Fachplanungen) zu berücksichtigen.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wurden im konkreten Fall insbesondere berücksichtigt:

- die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz,
- das Arten- und Biotopschutzprogramm für die Stadt Regensburg.

Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, siehe die entsprechende Darstellung bei den jeweiligen Schutzzügen.

1.3.2 Fachpläne

1.3.2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (Stand 31.01.1983, in der Fassung der 74. Änderung vom 30.01.2023 und der letzten redaktionellen Anpassung vom 06.02.2023) sieht für das Gleisdreieck insgesamt Bahnanlagen, Grünflächen wie auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Darüber hinaus enthält der Flächennutzungsplan eine Kennzeichnung des Gleisdreiecks als

Bereich, dessen Böden erheblich mit umweltbelastenden Stoffen belastet sind. Dies resultiert aus Auffüllungen ehemaliger Bombenkrater mit belastetem Material wie z.B. Kesselaschen.

Im Nordosten des Gleisdreiecks sind noch Teilgebiete mit GI und GE dargestellt.

Für den Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sieht der Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vor.

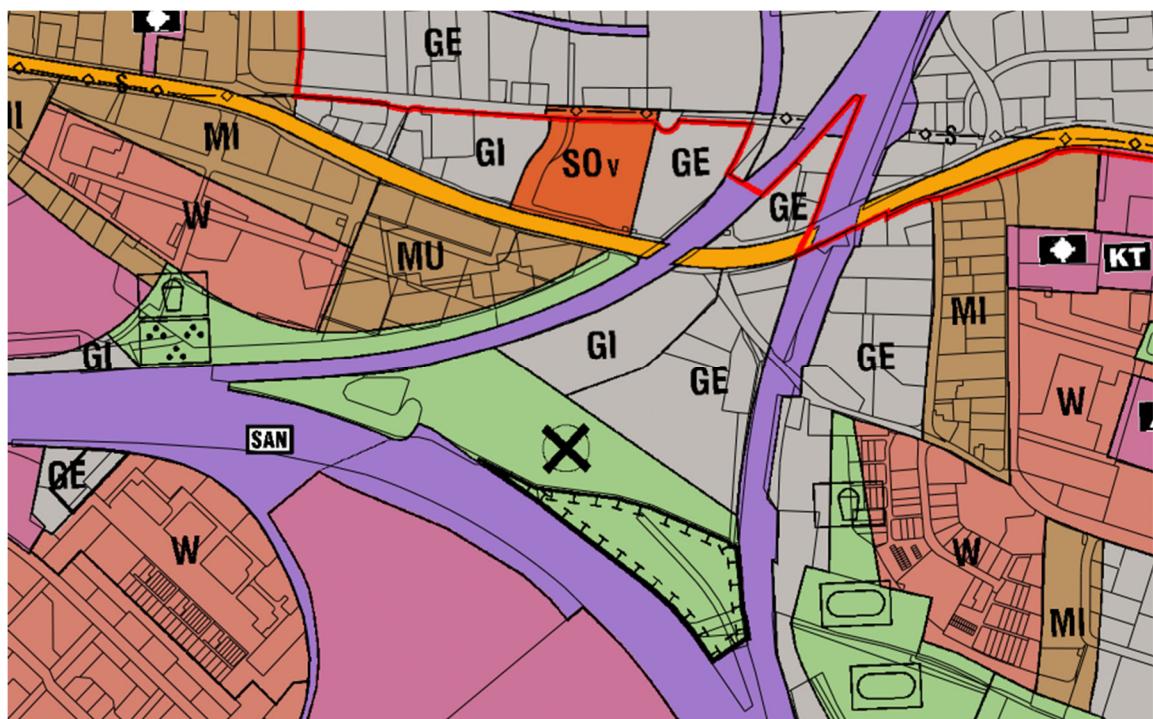


Abbildung 24: Flächennutzungsplanausschnitt Bereich Gleisdreieck (Stand 06.02.2023)

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt. Zudem ist die Fläche als Überschwemmungsgebiet der Donau gekennzeichnet.

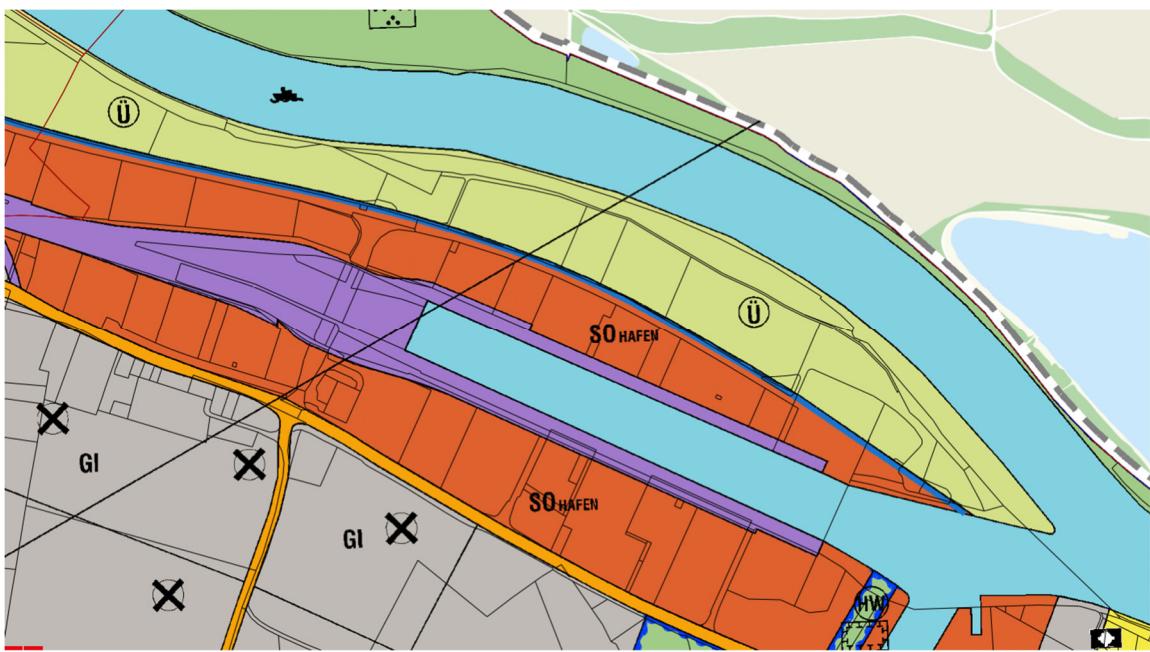


Abbildung 25: Flächennutzungsplanausschnitt Bereich Parallelgerinne (Stand 06.02.2023)

1.3.2.2 Regionalplan

Die Teilausgleichsflächen Gleisdreieck und Parallelgerinne liegen im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Regensburg (Karte „Raumstruktur“).

Die an das Gleisdreieck angrenzende Bahnstrecke ist als bestehende und elektrifizierte Eisenbahnstrecke mit Bahnhof dargestellt.

Der Bereich des Parallelgerinnes ist als Wasserstraße, Regionaler Grünzug sowie Vorranggebiet für den Hochwasserschutz abgebildet (Karte „Siedlung und Versorgung“).

Zu den Themenbereichen Landschaft und Erholung sind für beiden Teilausgleichsflächen keine Vorgaben relevant.

Folgende allgemeine Zielsetzungen sind für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck relevant:

- die Siedlungstätigkeit auf eine günstige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, entlang von Bahnstrecken vor allem durch den Schienenpersonennahverkehr, auszurichten,
- dass der öffentliche Personennahverkehr unter vermehrter Einbeziehung schienengebundener Verkehrsmittel verstärkt, ausgebaut und in seiner Leistungsfähigkeit und Attraktivität gesteigert wird,
- auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und die damit einhergehenden Belastungen hinzuwirken,
- dass ein dichtes Radwegenetz geschaffen wird.

Folgende allgemeine Zielsetzungen sind für die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne relevant:

- Der Verschärfung des Hochwasserabflusses in der Donau soll durch Rückhal tung entgegengewirkt werden.

1.3.2.3 Fachplanungen

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt zwar in unmittelbar Nähe zur Bahnstrecke Nr. 5500 Regensburg – Obertraubling, ist jedoch nicht eisenbahnrechtlich gewidmet.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist Teil einer bestehenden Grünfläche entlang der Donau, die gemäß der in Ziff. I 2.4.1.1 dargestellten Plangenehmigung vom 06.06.2008 als Flutmulde zum Retentionsraumausgleich genutzt wurde.

Mit wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 30.03.2023 wurde die Vergrößerung und Eintiefung der bestehenden Flutmulde sowie eine zusätzliche oberstromige Anbindung an die Donau genehmigt. In dieser Plangenehmigung wurden detaillierte Maßnahmen zur Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen festgesetzt. Diese Maßnahmen werden aktuell umgesetzt.

1.3.2.4 Schutzgebiete

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt nicht innerhalb von förmlich festgesetzten Schutzgebieten.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne liegt am Rande des Vogelschutzgebietes „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (Nr. DE 7040-471).

Weiter liegt die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne aufgrund ihrer Lage in unmittelbarer Nähe zur Donau innerhalb des mit Rechtsverordnung vom 04.08.2015 festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Donau.

1.3.3 Methodik zur Berücksichtigung der Umweltbelange aus den Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen

Die Verlegung der ökologischen Ausgleichsfläche stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB, §§ 14, 15 BNatSchG dar, da hiermit weder eine Veränderung von Grundflächen noch eine Veränderung des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels verbunden ist, und auch keine Beeinträchtigung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes vorliegt.

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit

dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Für die Umweltpotentiale Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Erholung sowie Tiere und Pflanzen wird der aktuelle Bestand dargestellt und bewertet.

Bei der Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche auf die neuen Teilausgleichsflächen handelt es sich um einen Ausgleich außerhalb des festgesetzten Geltungsreiches des Bebauungsplans Nr. 151, der gemäß § 11 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB über einen Städtebaulichen Vertrag samt dinglicher Sicherung gesichert wird.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands / Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Schutzwert Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand Gleisdreieck

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck weist überwiegend offene Schotterflächen mit randlichen Hecken- und Staudensäumen auf.

Auf der Fläche selbst sind keine Biotope verzeichnet. Die Gehölzstrukturen entlang der Bahngleise östlich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sind als Biotope Nrn. R1311-023 und R1311-024 und westlich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck als Biotope Nrn. R1087-007 und R1087-016 kartiert. Im gesamten Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck bestehen keine Schutzgebiete nach Naturschutzrecht. Die bisherige (und zu verlegende) Ausgleichsfläche zum Bebauungsplans Nr. 151 wurde bisher nicht hergestellt.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 151 sah – gesichert über den Städtebaulichen Vertrag samt dinglicher Sicherung – die Erbringung eines (Teil-)Ausgleichsbedarfs von 24.480 m² auf der in Abbildung 22 dargestellten Fläche im Gleisdreieck vor.

Für die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck war ausweislich der ursprünglichen Begründung bzw. des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 151 das Entwicklungsziel die „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten.“ (s. dort S. 72 bzw. S. 142).

Der Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist, sah in Konkretisierung folgende Zielsetzungen und Funktionen vor:

ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN DER AUSGLEICHSLÄCHE

- Schaffung von vielfältigen Offenland-Biotopstruktur
- Langfristige Sicherung der Biotopstruktur durch angepasste Pflegemaßnahmen
- Schaffung eines Lebens- bzw. Rückzugsraums für Arten, die vom Eingriff betroffen werden
- Ausrichtung der Maßnahmen an den Lebensraumanforderungen der Zielarten
- Offenhaltung einer stadtökologisch wirksamen Frischluftschneise
- Gestaltung des Ortsrands des angrenzend geplanten Gewerbegebiets

Die Zielarten sind:

- Zauneidechse
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Blauflügelige Sandschrecke

Abbildung 26: Zielsetzung Ausgleichsfläche (Quelle: Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, s. dort S. 5)

Die Ausgleichsfläche wurde bislang nicht hergestellt.

Bestand Parallelgerinne

Die Fläche der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne war bislang Teil einer bereits hergestellten Flutmulde, sowie Ackerfläche und ist nun Teil des mit wasserrechtlicher Plangenehmigung vom 30.03.2023 plangenehmigten (Gesamt-)Vorhabens der Vergrößerung und Eintiefung der bestehenden Flutmulde verbunden mit der zusätzlichen oberstromigen Anbindung an die Donau. Die in dieser Plangenehmigung festgesetzten Maßnahmen zur Entwicklung der Donau-Vorlandflächen im Osthafen werden aktuell auf der Fläche umgesetzt.

Für die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne sieht die Plangenehmigung vom 30.03.2023 die ökologische Aufwertung der früheren Flutmulde sowie des westlich angrenzenden Geländes vor und greift damit die Ziele, die im Flussraumkonzept formuliert sind, auf. Innerhalb des Gesamtbereiches der Maßnahme (Fläche von ca. 61.918 m²) ist die Entwicklung eines artenreichen und strukturreichen durchflossenen Altwassers mit vielfältigen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für gewässergesetzliche Vogelarten geplant. Dabei entstehen insgesamt 61.399 m² anrechenbare Ausgleichsfläche.

Mit dem Vorhaben verbunden ist die Schaffung zusätzlichen Retentionsraumes zur Verbesserung des Hochwasserschutzes und die Verbesserung des Biotopverbundes der bestehenden Auwaldbestände mit den sich neu entwickelnden Lebensräumen in der Flutmulde. Von der Schaffung eines störungsarmen Insel- und eines Halbinsellebensraumes profitieren unter anderem störungsempfindliche Brutvögel.

Die geringe Tiefe der derzeitigen Flutmulde und die zur Sicherung des Retentionsraumes notwendige Mahd verhindert bisher die Entwicklung von hochwertigen Lebensräumen. Es fehlen dauerhaft wasserführende Gewässer und die Pflege unterbindet das dauerhafte Entstehen von Schilf, Feuchtgebüschen oder anderen auentypischen Biotopen. Das Lebensraumangebot für Vögel, Libellen oder andere auentypische Tiere ist somit derzeit relativ gering.

Mit dem Vorhaben kann zudem eine Durchströmung der Fläche erreicht werden, die mittel- bis langfristig die vielfältige Entwicklung

- eines offenen, dauerhaft wasserführenden Gewässers mit durchflossenem Altwassercharakter (2,5 ha),
- von einer dauerhaft umströmten Insel sowie einer störungsfreien Halbinsel,
- von breiten und flach auslaufenden Verlandungszonen mit Schilf-, Seggen- oder Feuchthochstaudenbeständen im Land-Wasser-Übergangsbereich und den Flachwasserzonen (1,4 ha),
- einzelner Auengebüsche und Auwaldgehölze im Kontakt mit den bestehenden Auwaldbeständen am Donauufer (1,5 ha) und
- mäßig artenreicher Säume entlang der trockenen Böschungen als Pufferzonen zu den umgebenden Ackerflächen und als mögliche Zugangswege (0,5 ha)

ermöglicht.

Damit einher geht die Aufwertung des gesamten Maßnahmenbereichs als wertvolle Lebensräume für

- gewässergebundene Vogelarten (z. B. Blaukehlchen, Wasserralle, Teichrohrsänger),
- für Libellen und Amphibien,
- für den Biber und
- andere gewässergebundene Arten.

Die Entstehung einer Insel ermöglicht die Störungsfreiheit im Hinblick auf die Ansiedlung von empfindlichen Wasservogelarten und die Entwicklung eines großen unzerschnittenen Biotopkomplexes aus den bestehenden Beständen von Auwald und Auwaldgebüschen am Ufer der Donau und den neuen Röhrichtzonen, Feuchthochstauden, Feuchtgebüschen und deckungsreichen dauerhaft wasserführenden Wasserflächen. Die Maßnahme bewirkt somit auch eine Aufwertung des Auwaldes, der nördlich des geplanten Altarms künftig in Insellage liegt und durch das Vorhaben ansonsten nicht verändert wird.

2.1.2 Schutzwert Tiere

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck hat als Rohbodenfläche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für geschützte Tierarten. Die bestehende danebenliegende CEF-Maßnahme bleibt erhalten. Der Lebensraum für Reptilien bleibt an den Gleisen erhalten.

Im Teilbereich des Parallelgerinnes entsteht (Planstand) derzeit neuer Lebensraum, insbesondere für alle gewässerbegleitenden Arten wie z. B. Libellen, Wasservögel, im Röhricht brütende Vögel, Amphibien, Biber usw. Vor der Maßnahmenumsetzung war der Lebensraum durch die geringwertige Biotopausstattung (Acker, Schotterwege, trockene Flutmulde) für die meisten Tiergruppen von geringerer Bedeutung.

2.1.2.1 Sonstige Tierarten

Im Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck wurden vereinzelt Individuen der Arten Zauneidechse und Blauflügelige Ödlandschrecke und Blauflügelige Sandschrecke festgestellt.

Hinweis: Die CEF-Maßnahme bleibt von der Verlegung der ökologischen Ausgleichsfläche unberührt und als solches erhalten. Der Lebensraum für Reptilien bleibt an den Gleisen erhalten.

Neben den gewässerbegleitenden Arten entsteht im Bereich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne neuer Lebensraum auch für Gehölzbewohnende Arten sowie in geringerem Umfang für Reptilien.

2.1.2.2 Vögel

Für Vögel besitzt die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck nur ein geringes Lebensraumpotential.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne berührt den Rand des Vogelschutzgebiets „Donau zwischen Regensburg und Straubing“ (Nr. DE 7040-471), das auf den „Erhalt der Donau niederung zwischen Regensburg und Straubing mit ihren vernetzten Lebensräumen aus Altgewässern, Tümpeln, Röhrichtbereichen, Gräben, Feucht- und Auwiesen, ökologischen Ausgleichsflächen und Auwäldern als Brut-, Nahrungs-, Mauser-, Überwinterungs- und Durchzugsgebiet für eine Vielzahl an Vogelarten“ abzielt.

Die Teilausgleisfläche Parallelgerinne wird nach Fertigstellung der plangenehmigten Maßnahme vor allem für Wasservögel, sowie Arten der im Röhricht oder Feuchtgebüschen brütenden Arten eine enorme Lebensraumaufwertung bieten.

2.1.3 Schutzwert Boden und Fläche

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt nach dem Rückbau des Schrottplatzes als Rohboden vor. Hier ist durch verschiedene Vornutzungen auch mit belasteten

Böden zu rechnen. Die ordnungsgemäße Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde durch das Umweltamt bestätigt. Eine LHKW- (Leichtflüchtige Halogenierte Kohlenwasserstoffe) Fahne durchzieht von Südwest kommend die Fläche in Richtung Nordost. Die Fläche ist zudem ein Teilbereich einer Altablagerung und deshalb als Altlastenverdachtsfläche eingetragen.

Für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sind keine Boden- oder Baudenkmale eingetragen. Westlich der Bahngleise und außerhalb der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck befinden sich Gräberfelder der Glockenbecherkultur und der mittleren Bronzezeit sowie Siedlungen der Hallstattzeit und der römischen Kaiserzeit, die als Bodendenkmal kartiert sind.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne war vor Beginn der Durchführung des plangenehmigten Vorhabens überwiegend Teil einer bestehenden Flutmulde, sowie eine Ackerfläche. Nach Durchführung des plangenehmigten Vorhabens wird die von der Aufwertung umfasste Gesamtfläche ein offenes, dauerhaft wasserführendes Gewässer, eine dauerhaft umströmte Insel samt einer störungsarmen Halbinsel sowie (im Land-Wasser-Übergangsbereich und den Flachwasserzonen) breite und flach auslaufende Verlandungszonen mit Schilf-, Seggen- oder Feuchthochstaudenbeständen umfassen sowie einzelne Auengebüsche und Auwaldgehölze und mäßig artenreiche Säume entlang der trockenen Böschungen.

Im Bereich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne sind keine Bodendenkmäler kartiert. Im Laufe der aktuellen Durchführung des plangenehmigten Vorhabens wurde jedoch Ende 2023 im südlichen Bereich der Flutmulde eine bereits zuvor aufgrund von Auffälligkeiten in der Oberfläche vermutete Römerstraße nachgewiesen werden. Der Querschnitt wurde unter archäologischer Begleitung freigelegt und dokumentiert. Im Weiteren wurde vereinbart, dass auf der nördlichen Seite zu Beginn 2024 ebenfalls gesucht wird. Im Bereich der bereits bestehenden Flutmulde kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bau der Flutmulde die Straße bereits in der Vergangenheit zerstört wurde.

Südwestlich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne befindet sich zudem das kartierte Bodendenkmal Nr. D-3-6938-0975 „Siedlung der Frühlatènezeit, Bestattungsplatz des Frühmittelalters, archäologische Befunde der abgegangenen spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Mautstation "Irlmauth", das durch die Ausgleichsfläche jedoch nicht berührt wird.

2.1.4 Schutzbauwerk

Im Umfeld der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck befinden sich mehrere neu errichtete Grundwassermessstellen. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 4 - 5 m unter GOK. Die Flächen liegen nicht in einem überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereich.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne schließt an der Donau an. Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 327,60 m ü. NN. und entspricht somit dem Mittelwasserstand der Donau. Aufgrund der Nähe zur Donau ist eine Trennung von Grundwasser und Donauwasser nicht möglich.

2.1.5 Schutzbauwerk Klima/Luft

Das Klimagutachten sowie der Vorentwurf zum Landschaftsplan der Stadt Regensburg weisen für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck keine relevanten (positiven) Klimafunktionen aus.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist hierin noch nicht berücksichtigt, wirkt sich aber eher positiv aus.

2.1.6 Schutzbauwerk Mensch

Die Fläche der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt aktuell brach. Die dort bisher vorgesehene Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 wurde nicht hergestellt. Die angrenzende im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte CEF-Maßnahme wurde umgesetzt. Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ist nicht öffentlich zugänglich und bietet keine Erholungsfunktion.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne wird im fertigen Zustand wie ein Flusslauf mit Verlandungszonen und Auenflächen wirken. Durch die naturnahe Gestaltung und der eher abgelegenen Lage sind keine Auswirkungen auf das Schutzbauwerk Mensch zu erwarten.

2.1.6.1 Landschaft und Erholung

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ist aufgrund ihrer geringen Größe und ihrer isolierten Lage, umgeben von Gleisanlagen, weder für das Stadtbild noch für das Landschaftsbild von Bedeutung. Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ist nicht öffentlich zugänglich und bieten keine Erholungsnutzung.

Die Teilausgleichsfläche im Parallelgerinne wird infolge der eingeschränkten Erreichbarkeit auch nach Fertigstellung des plangenehmigten Vorhabens nur eine geringe Erholungsfunktion übernehmen. In Bezug die Wirkungen der Teilausgleichsfläche auf das Landschaftsbild wirkt sich das plangenehmigte Vorhaben dagegen positiv auf, da die Flächen naturnaher werden, was eine Aufwertung zum früheren Bestand darstellt.

2.1.6.2 Wohn- und Arbeitsumfeld (einschließlich Gesundheit)

Im Bereich der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sind keine Wohn- und Arbeitsnutzungen vorhanden, die betroffen sein könnten.

Von der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne sind keine Wohn- und Arbeitsnutzungen betroffen.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Allgemeine Wirkungen infolge des geplanten Vorhabens

Durch die Verlegung der Ausgleichsflächen werden keine wesentlichen baubedingten, anlagebedingten oder betriebsbedingten Wirkungen verursacht, da keine Eingriffe stattfinden.

Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck muss erst noch hergestellt werden.

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne wird aktuell gemäß dem plangenehmigten Vorhaben hergestellt.

2.2.2 Erhebliche Auswirkungen auf natürliche Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Verlegung der Ausgleichsflächen werden keine erheblichen Auswirkungen auf natürliche Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt verursacht. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird durch die Herstellung der Ausgleichsflächen verbessert.

2.2.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Das Schutzgut Boden und Fläche wird durch die Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche auf die beiden Teilausgleichsflächen nicht beeinträchtigt, da keine Versiegelung oder sonstige Beeinträchtigungen dieser Schutzgüter stattfindet.

2.2.2.2 Schutzgut Biotoptypen, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Kapitel ist für die Verlegung nicht relevant, da die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und biologische Vielfalt durch die Verlegung der Ausgleichsfläche auf die beiden Teilausgleichsflächen nicht beeinträchtigt werden.

2.2.2.3 Schutzgut Tiere

Für die verschiedenen Tierarten stellt die Verlegung der Ausgleichsflächen keine Beeinträchtigung dar, da keine Eingriffe in die Fläche vorgenommen werden. Die auszugleichende Artenschutzfunktion wird nicht beeinträchtigt. Durch die zusätzlichen 2.000 m² der Teilausgleichsfläche im Gleisdreieck wird der Lebensraum für Reptilien weiter verbessert.

Die durch den Bebauungsplan Nr. 151 im Bereich des Gleisdreiecks festgesetzte CEF-Maßnahme bleibt von der Verlegung der bisherigen ökologischen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck unberührt und besteht fort.

2.2.2.4 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Natura-2000-Gebiete und Flächen der Biotopkartierung Bayern (Stadt) sind im Gleisdreieck durch die Verlegung der bisherigen ökologischen Ausgleichsfläche nicht betroffen.

Die Teilausgleichsmaßnahme Parallelgerinne liegt teilweise in Schutzgebieten bzw. grenzt an diese sowie an biotopkartierte Flächen an. Durch die Herstellung der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne werden die Ziele der Schutzgebiete umgesetzt sowie kartierte Biotopflächen langfristig vergrößert.

Mit der Verlegung sind voraussichtlich keine Betroffenheiten von Bodendenkmälern, die am Rand der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegen, verbunden. Die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck liegt außerhalb der (bekannten) Abgrenzungen der Bodendenkmäler.

Die im Bereich der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne angetroffene Römerstraße wurde unter archäologischer Begleitung freigelegt und dokumentiert. Im Weiteren wurde vereinbart, dass auf der nördlichen Seite der Querschnitt zu Beginn 2024 ebenfalls gesucht wird. Im Bereich der best. Flutmulde kann davon ausgegangen werden, dass durch den Bau der Flutmulde die Straße zerstört wurde. Sollte bei weiteren Bauarbeiten Bau- bzw. Bodendenkmäler angetroffen werden, ist dies entsprechend der gesetzlichen Regelungen umgehend dem Amt für Archiv und Denkmalpflege der Stadt Regensburg oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

2.2.2.5 Schutgzut Wasser

Das Kapitel ist für die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck nicht relevant, da das Schutgzut Wasser durch die Verlegung der Ausgleichsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Auch bei der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne wird das Schutgzut Wasser durch die Verlegung nicht beeinträchtigt. Durch die Maßnahme selbst werden die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie weiterverfolgt.

2.2.2.6 Schutgzut Klima/Luft

Auswirkungen auf das Schutgzut Klima/Luft sind nicht zu erwarten, da die bisherige Ausgleichsfläche nur verlegt wird. Durch die beiden „neuen“ Teilausgleichsflächen erfolgt keine Versiegelung oder sonstige Beeinträchtigung der Schutgzüter Klima / Luft.

2.2.2.7 Mensch

Auswirkungen auf das Schutgzut Mensch sind nicht zu erwarten, da die bisherige Ausgleichsfläche nur verlegt wird. Durch die beiden „neuen“ Teilausgleichsflächen erfolgt keine Versiegelung oder sonstige Beeinträchtigung des Schutgzuts Mensch.

2.2.2.8 Schutzwert Mensch - Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Er-schütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästi-gungen

Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch sind nicht zu erwarten, da die bisherige Ausgleichsfläche nur verlegt wird. Durch die beiden „neuen“ Teilausgleichsflächen erfolgt keine Versiegelung oder sonstige Beeinträchtigung des Schutzwerts Mensch.

2.2.3 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Bei der Verlegung der bisherigen ökologischen Ausgleichsfläche auf die Teilaus-gleichsflächen fallen keine erzeugten Abfälle an.

2.2.4 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Um-welt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen sind nach derzeitigem Erkenntnisstand durch die Verle-gung der ökologischen Ausgleichsfläche nicht erkennbar.

2.2.5 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plange-biete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Be-zug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Die Verlegung der Ausgleichsfläche ist notwendig, da sich die Flächen mit dem Gel-tungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 161-I überlagern. Da eine entsprechend dauerhafte Erhaltungsperspektive für die bisherige Aus-gleichsfläche im Gleisdreieck mindestens fraglich ist, jedoch eine zeitnahe Herstel-lung der bisher nicht hergestellten Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 im Gleisdreieck beabsichtigt ist, ist die Verlegung städtebaulich erforderlich.

2.2.6 Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auswirkungen auf das Klima ergeben sich durch die Verlegung der bisherigen Aus-gleichsfläche auf die beiden Teilausgleichsflächen nicht.

2.2.7 Auswirkungen aufgrund eingesetzter Techniken und Stoffe

Durch die Verlegung der Ausgleichsfläche ergeben sich keine Auswirkungen auf-grund von eingesetzten Techniken und Stoffen.

2.2.7.1 Landschaft und Erholung

Auswirkungen auf die Landschaft und Erholung sind durch die Verlegung der bis-he-riegen Ausgleichsfläche auf die beiden Teilausgleichsflächen nicht zu erwarten.

2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden

2.3.1 Gestaltungsmaßnahmen im Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 beinhaltet die Verlegung einer ökologischen Ausgleichsfläche, welche im Bebauungsplan Nr. 151 nicht festgesetzt, aber über einen städtebaulichen Vertrag gesichert wurde. Es liegt somit kein Geltungsbereich vor, auf den sich Gestaltungsmaßnahmen beziehen könnten.

2.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen in der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck sowie in der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne entfallen, da es sich um die Verlegung einer Ausgleichsfläche handelt.

2.3.3 Maßnahmenkonzept für den artenschutzrechtlichen Ausgleich

Ein Maßnahmenkonzept für den artenschutzrechtlichen Ausgleich entfällt, da die Verlegung „nur“ eine ökologische Ausgleichsfläche betrifft. Die im Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzte CEF-Fläche südlich der hier gegenständlich zu verlegenden ökologischen Ausgleichsfläche bleibt als solche erhalten.

Als zusätzlicher Ausgleich für die bislang nicht erfolgte Herstellung der bisherigen Ausgleichsfläche ebenso wie für die entfallende zusätzliche artenschutzrechtliche Funktion der bisherigen Ausgleichsfläche als Offenlandstandort für die betroffenen Zielarten werden zusätzlich 2.000 m² auch als Reptilienlebensraum und ökologischer Ausgleich in Gleisnähe auf der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck angesetzt und entsprechend rechtlich gesichert.

2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des Plangebiets des Bauleitplans mit Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Für das Vorhaben wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten im Planungsverlauf nach Abstimmung mit den Fachbehörden der Stadt Regensburg frühzeitig ausgeschlossen.

2.5 Erhebliche nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB liegen nicht vor, da es sich nur um die Verlegung einer ökologischen Ausgleichsfläche handelt.

3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante

Wenn die Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche nicht erfolgt, wäre diese gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 151 bzw. dem zugehörigen Städtebaulichen Vertrag herzustellen, wozu insbesondere das auf der Fläche lagernde Bodenmaterial zu beseitigen wäre.

Gleichzeitig könnte es aber dann zu einer (teilweisen) Überschneidung dieser Fläche mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ kommen, sobald dieser Rechtskraft erlangen würde. Die südlichen Flächen des sog. Gleisdreiecks sollen dauerhaft einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden. Während hierzu ursprünglich die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161 „Gleisdreieck - Ostheim“ geplant war (Aufstellungsbeschluss vom 08.04.2014; Aufhebungsbeschluss vom 02.05.2023, bekannt gemacht im Amtsblatt vom 26.02.2024) befindet sich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 02.05.2023 nunmehr der Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ in Aufstellung. Nach diesem ist auf den südlichen Flächen des Gleisdreiecks ein Landschaftsberg geplant, der zudem durch eine Geländemodellierung langfristig die Möglichkeit bieten soll, Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Wohnquartieren Hohes Kreuz, Kasernenviertel und Zuckerfabrik zu ermöglichen (vgl. hierzu auch Städtebaulicher Rahmenplan „Innerer Südosten“). Nach derzeitigem Stand soll der Landschaftsberg und damit der hierfür in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ in großen Teilen die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 im Gleisdreieck überlagern. Da mit diesem für die bisherige Ausgleichsfläche ein Landschaftsberg geplant wird, müsste im Rahmen dieses Bebauungsplans die bestehende Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 in vergleichbarer Weise (gleichwertig) verlegt werden.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Bestimmung des Ausgleichsbedarfs sowie der Kompensation des Bebauungsplans Nr. 151 liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, herausgegeben durch das Bayerische Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, aus dem Jahr 2003 zugrunde (vgl. S. 137 der ursprünglichen Begründung / des Umweltberichts).

4.1.1.1 Eingriff

Der durch den Bebauungsplan Nr. 151 vermittelte Eingriff in Natur und Landschaft bleibt durch diese 1. Änderung unverändert, da die Eingriffsflächen unverändert bleiben.

Da die zu verlegende bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck nicht durch den Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzt ist und durch die gegenständliche 1. Änderung auch nicht überplant wird, wird hierdurch kein zusätzlicher Eingriff vermittelt (zur Berücksichtigung der Verzögerung der Herstellung vgl. Ziff. 4.1.2).

Hinsichtlich des Umfangs des durch den Bebauungsplan Nr. 151 vermittelten Eingriffs, die Kompensationsfaktoren und die Vermeidungsmaßnahmen wird daher auf die Ausführungen und Darstellungen auf S. 136 ff. der ursprünglichen Begründung / des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 151 verwiesen.

4.1.1.2 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Umweltberichts zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 151 gilt insoweit fort (S. 136 ff. der ursprünglichen Begründung / des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 151).

Ausgehend hiervon wurde für die Berechnung der Ausgleichsfläche im Gleisdreieck ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 24.840 m² angesetzt, der aufgrund eines Aufwertungsfaktors in Höhe von 1,5 auf einer Fläche von 16.560 m² (16.560 m² x 1,5) erbracht werden sollte.

Bebauungsplan Nr. 151 ehemalige Bahnflächen südlich Ladehofstraße
Eingriffs - Ausgleichs - Bilanz

Wertkategorie	Eingriffstyp	Ausgleichsfaktor (AF) gem. Leitfaden	Gewählter AF	Eingriffsfläche	Kompensationsbedarf
Eingriffe durch Bauflächen					
A - Wertstufe 1	A (GRZ > 0,35)	0,3 - 0,6	0,4	9.560 m ²	3.824 m ²
A - Wertstufe 2	A (GRZ > 0,35)	0,8 - 1,0	0,9	87.975 m ²	79.178 m ²
Eingriffe durch Freiflächen					
Abwertung von Wertstufe 2 zu Kat. I			0,3	12.190 m ²	3.657 m ²
Kompensationsbedarf gesamt				109.725 m²	86.659 m²
Ausgleichsmaßnahmen und Aufwertungen im Geltungsbereich südlich Ladehofstraße					
Entsiegelung zu Kat. I		1,0		7.680 m ²	7.680 m ²
Entsiegelung zu Kat. II		1,5		1.720 m ²	2.580 m ²
Aufwertung von Wertstufe 1 zu Kat. II		1,0		14.330 m ²	14.330 m ²
Aufwertung von Wertstufe 1 zu Kat. III		1,5		4.180 m ²	6.270 m ²
Aufwertung von Wertstufe 2 zu Kat. III		1,0		1.000 m ²	1.000 m ²
Anrechenbarer Ausgleich im GB südlich Ladehofstraße					31.860 m²
Anrechenbarer Ausgleich Dachbegrünung				0,3	39.673 m ²
Ausgleichsmaßnahmen im GB Gleisdreieck				1,5	2.160 m ²
Ausgleichsmaßnahmen im Gleisdreieck außerhalb des GB				1,5	16.560 m ²
<i>(Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)</i>					24.840 m²
Summe des anrechenbaren Ausgleichs					71.842 m²
Verbleibender Ausgleisbedarf					14.817 m²

Abbildung 7: Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz des Bebauungsplans Nr. 151 (Quelle: Begründung / Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 151 vom 30.06.2016, s. dort 145)

Die Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck macht insoweit den Nachweis von ersatzweisen ökologischen Ausgleichsflächen in einer anrechenbaren Höhe von mindestens 24.840 m² erforderlich.

4.1.2 Ermittlung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs infolge der bisherigen Nichtherstellung der Ausgleichsfläche

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs der gegenständlichen Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche im Gleisdreieck wird berücksichtigt, dass die Fläche spätestens bis Oktober 2019 voll funktionsfähig herzustellen gewesen wäre. In der Folge hätte die Ausgleichsfläche im Gleisdreieck bereits einige Jahre im Zielzustand bestehen müssen, so dass eine Steigerung der ökologischen Wertigkeit möglich gewesen wäre.

Um eine - infolge der verzögerten Herstellung - möglicherweise erfolgte Steigerung der ökologischen Wertigkeiten zu kompensieren, wird sicherheitshalber ein zusätzlicher pauschaler Ausgleichsbedarf von 3.322 m² angesetzt.

Zur Plausibilisierung der Größenordnung eines zusätzlichen Ausgleichsbedarfs wird der Rechtsgedanke der „Verzinsung“ einer hergestellten Ausgleichsfläche, wie er in § 16 Abs. 3 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) festgehalten ist bzw. auch für den Umgang mit kommunalen Ökokonten anerkannt ist (ebenso Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung aus dem Jahr 2003) orientierungsweise herangezogen (vgl. zur hilfsweisen Heranziehung des Rechtsgedan-

kens etwa VG Regensburg, Urt. v. 07.05.2010 – RO 4 K 09.672). Bei der „Verzinsung“ wird für jedes abgeschlossene Jahr nach erfolgter Herstellung des Zielzustands der Ausgleichsfläche der Wert der Fläche jährlich um bzw. bis zu 3 % „verzinst“. Unter entsprechender Heranziehung dieses Rechtsgedankens ergäbe sich ausgehend von dem nach dem Städtebaulichen Vertrag maßgeblichen Zeitpunkt der Herstellung im Jahr 2019 bei einer Verzinsung des nach dem Bebauungsplan Nr. 151 erforderlichen Ausgleichsbedarfs von 24.840 m² über fünf Jahre (ohne Zinssatz) ein Kompensationsbedarf von zusätzlich 3.726 m² (24.840 m² x 3 % x 5 Jahre = 28.566 m²). Hierhinter bleibt der angesetzte zusätzliche pauschale Ausgleichsbedarf von 3.322 m² zwar zurück. Der angesetzte Ausgleichsbedarf wird jedoch vorliegend für angemessen erachtet. Eine Verzinsung von 3 % für die vorliegende Art der bislang herzustellenden Fläche ist als eher hoch zu bewerten, da nur ein begrenzter ökologischer Wertzuwachs der Fläche erwartbar gewesen wäre. Ebenso handelt es sich bei den Zielbiotopen um innerhalb kurzer Zeit vollständig und funktionsfähig herstellbare Biotope. Insoweit erscheint vorliegend ein geringerer Ansatz an Mehrausgleich vertretbar.

Gleichzeitig wird auch berücksichtigt, dass mit der „neuen“ Ausgleichsfläche im Parallelgerinne ein Funktionsdefizit in Bezug auf die artenschutzrechtliche Funktion der bisherigen Ausgleichsfläche entsteht, das vorliegend nur teilweise durch die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck ausgeglichen wird. Insoweit berücksichtigt der angesetzte pauschale zusätzliche Ausgleich quantitative und qualitative Aspekte.

4.2 Europäischer und nationaler Artenschutz

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf von pauschal **28.162 m²** wird überwiegend auf der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne und zusätzlich in auf der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck wie folgt erbracht:

4.2.1 Teilausgleichsfläche Parallelgerinne

Die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne ist Teil der mit Plangenehmigung vom 30.03.2023 plangenehmigten Gesamtaufwertungsmaßnahme im Bereich der Flutmulde / des Parallelgerinnes.

Die Gesamtaufwertungsmaßnahmen befindet sich aktuell in Umsetzung. Durch diese Ausgleichsmaßnahme entsteht eine Aufwertung von 61.399 m² anrechenbarer Ausgleichsfläche.

Biotope	Fläche	Aufwer-tungs-fak-tor	Anrechen-bare Flä-che
Auwald, Röhrichte, Auengehölze, Fluss	3.207 m ²	0	0 m ²
Verbuschte Grünlandbrache, Acker, Säume, Kiesflächen	53.335 m ²	1	53.335 m ²
Rückbau Verkehrsfläche	5.376 m ²	1,5	8.046 m ²
Summe	61.918 m²		61.399 m²

Tabelle 1: Aufwertung gemäß der Plangenehmigung vom 30.03.2023 (Quelle: Fachbericht als Teil der Plangenehmigung vom 30.03.2023, S. 38)

Von der durch die Gesamtmaßnahme entstehenden Aufwertung wird ein Teil der Flächen vom Freistaat Bayern durch das Wasserwirtschaftsamt zu Ausgleichszwecken verwendet, ebenso wie weitere Teile der Flächen im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 195 „Kremser Straße“ in Anspruch genommen werden sollen.



Abbildung 827: Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Bestands- und Maßnahmenplan zur Plangenehmigung vom 04.03.2022 (Quelle Plangenehmigung vom 30.03.2023)

Die insoweit nicht in Anspruch genommene anrechenbare Fläche der Gesamtmaßnahme von 26.162 m² kann für die Verlegung verwendet und angerechnet werden.

Entwicklungsziel der Gesamtmaßnahme für die Fläche insgesamt ist nach der Plangenehmigung vom 30.03.2023 die ökologische Aufwertung der bestehenden Flutmulde und die zusätzliche Schaffung von Retentionsraum, wobei im Einzelnen folgende Maßnahmen geplant sind:

- Vertiefung der Flutmulde bis unter Mittelwasser (maximal bis etwa 2,5 m unter Mittelwasser), um eine ausreichende, ganzjährige Wasserführung zu gewährleisten und ein „Fischsterben“ bei Austrocknung nach Hochwassereignissen zu vermeiden,
- beidseitiger Anschluss des Gewässers an die Donau,
- Rückbau der Wege zur Beruhigung der Fläche und Verminderung von Störwirkungen und damit auch Verbreiterung der Mulde, Rückbau jedoch nur bis an die Kante der bestehenden Gehölze, d.h. kein Eingriff in Auwald oder Auengebüsche,
- Modellierung einer unregelmäßig ausgebildeten und deutlich unter Mittelwasser liegenden Sohle mit flach auslaufenden Ufern zur Entwicklung von breiten Verlandungszonen und Übergangsstadien mit Röhrichten, Feuchtebüschchen und Auwaldgehölzen,
- initiales Einbringen von Schilf und Weidenstecklingen sowie Begrünung des über Mittelwasser liegenden Abgrabungsbereichs entsprechend den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2014) mit naturraumtreuem Saatgut mittels Mähgutübertrag aus extensiv genutzten und artenreichen Spenderwiesen oder gebietsheimischem Saatgut,
- Pflanzung von Einzelbäumen am Südufer zur Beschattung des Gewässers und regelmäßige, jährlich rotierende und abschnittsweise Pflege bzw. Rückschnitte der Röhrichte und aufkommender Gebüsche, die gewährleisten, dass mindestens der Retentionsraum aus der ursprünglichen Genehmigung durchgehend erhalten bleibt und sich der Hochwasserabfluss nicht verschlechtert.

4.2.2 Teilausgleichsfläche Gleisdreieck

Der verbleibende Ausgleichsbedarf bezogen auf den angesetzten Gesamtausgleichsbedarf wird auf der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck mit einer Fläche von pauschal 2.000 m² nachgewiesen.

Der Nachweis erfolgt dabei (weiterhin) im Gleisdreieck auf einem (für den Bebauungsplan Nr. 161-I nicht benötigten) Teil der bisherigen Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 entlang der Bahngleise.



Abbildung 9: Lageplan mit der Darstellung der zukünftigen im Gleisdreieck befindlichen ökologischen Ausgleichsfläche (Quelle: Ferdinand Schmack jun. GmbH, 27.03.2024)

Hierdurch kann neben dem quantitativen Flächen(mehr)ausgleich zugleich das funktionale Defizit, das aus der Verlegung der bisherigen Ausgleichsfläche in das Parallelgerinne in Bezug auf die Zielarten der damaligen Ausgleichskonzeption entsteht (insbesondere keine Gleisnähe z. B. für die Zauneidechse), ausgeglichen werden:

Für die bisherige Ausgleichsfläche im Gleisdreieck war ausweislich der Begründung bzw. des Umweltberichts zum Bebauungsplan Nr. 151 das Entwicklungsziel die „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten.“ (s. dort S. 72 bzw. S. 142). Der Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsflächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, der Anlage zum städtebaulichen Vertrag ist, sah in Konkretisierung folgende Zielsetzungen und Funktionen vor:

ALLGEMEINE ZIELSETZUNGEN DER AUSGLEICHSFÄLCE

- Schaffung von vielfältigen Offenland-Biotopstruktur
- Langfristige Sicherung der Biotopstruktur durch angepasste Pflegemaßnahmen
- Schaffung eines Lebens- bzw. Rückzugsraums für Arten, die vom Eingriff betroffen werden
- Ausrichtung der Maßnahmen an den Lebensraumanforderungen der Zielarten
- Offenhaltung einer stadtökologisch wirksamen Frischluftschneise
- Gestaltung des Ortsrands des angrenzend geplanten Gewerbegebiets

Die Zielarten sind:

- Zauneidechse
- Blauflügelige Ödlandschrecke
- Blauflügelige Sandschrecke

Abbildung 28: Zielsetzung Ausgleichsfäche im Gleisdreieck (Quelle: Ziel- und Maßnahmenplan mit Pflegekonzept für externe ökologische Ausgleichsfächen im Gleisdreieck der WGF Landschaftsarchitekten GmbH vom 08.08.2014, s. dort S. 5)

Die Funktion der „Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütentypische Gras- und Krautflur) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten“ (vgl. S. 72 der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151) kann auf der Teilausgleichsfäche im Parallelgerinne aufgrund der Beschaffenheit der dortigen Flächen und der fehlenden Verknüpfung mit vorhandenen Lebensräumen der vorgenannten Arten (insbesondere keine Gleisnähe z. B. für die Zauneidechse) nicht vergleichbar erfüllt werden.

Hintergrund dieser Funktion war, dass die Fläche im Gleisdreieck in Bezug auf ihr Lebensraumpotential für die vorgenannten Arten funktional gleichwertig zu den vom Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 151 betroffenen Flächen sein sollte (vgl. so S. 118 f. der ursprünglichen Begründung zum Bebauungsplan Nr. 151).

Um dieses funktionale Defizit der Teilausgleichsfäche im Parallelgerinne in Bezug auf die ursprüngliche Ausgleichsfächenkonzeption des Bebauungsplans Nr. 151 abzumildern, wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Teil des zusätzlichen flächenmäßigen Ausgleichsbedarfs weiterhin im Bereich des Gleisdreiecks erbracht. Durch den unmittelbaren Anschluss an die Gleisflächen nimmt diese an dem durch die Gleise vermittelten Biotopverbund teil.

Die Größe für den insoweit angesetzten funktionellen Ausgleich im Gleisdreieck wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anhand Annahmen der Arbeitshilfe zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung Zauneidechse (2020) vom LfU Bayern und der Veröffentlichung Amphibien und Reptilien in Bayern (2019) des Landesverbands für Amphibien- und Reptilienschutz in Bayern e.V. (LARS) bestimmt, wenngleich es keine allgemeingültigen Vorgaben hierzu gibt und jeweils der Einzelfall (insbesondere in Bezug auf die Ausgangspopulation, die Anzahl umgesiedelter Tiere, die Qualität des Ausgangslebensraums und Qualität des Ziellebensraums hinsichtlich Deckung, Mikroklima, Nahrung, Reproduktion/Eiablageplätze, Überwinterung) in den Blick zu nehmen ist. Konkret liegen der Bestimmung der Größenordnung der zusätzlich angesetzten Fläche von 2.000 m² folgende Erwägungen

zugrunde: Da der Lebensraum im Gleisdreieck erst hergestellt bzw. optimiert werden muss, ist davon auszugehen, dass vor allem in den ersten Jahren eine eher geringe Dichte von Zauneidechsen zu erwarten ist bzw. mehr Lebensraum pro Zauneidechse benötigt wird. Dies legen auch die bisherigen Funde der Zauneidechse im Bereich des Gleisdreiecks nahe. Insoweit wurde von einem optimalen mittleren Abstand zwischen den Winterquartieren der Zauneidechse von ca. 20 - 30 m aus gegangen. Hieraus ergeben sich bei einem Abstand von 20 m Kantenlänge pro Habitat für die Zauneidechse ca. 400 m² Flächenbedarf pro Zauneidechse und damit bei fünf umgesiedelten Zauneidechsen eine Gesamtfläche von 2.000 m².

Entwicklungsziel für die Fläche bleibt – wie für die bisherige Ausgleichsfläche – die Schaffung von Offenlandstandorten (arten- und blütenreiche Gras- und Krautflur durch Ansaat mit Regio-Saatgut) als Lebensraum für die Leitarten Zauneidechse und vorkommende Heuschreckenarten

Hierzu ist die Fläche mit zusätzlich fünf oberirdische Holz- und fünf oberirdische Steinhaufen angelegt (je mind. 4 m² und 1 m hoch) aufzuwerten.

5 Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

5.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Zur Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts wurden keine außergewöhnlichen technischen Verfahren angewendet. Alle Umweltauswirkungen wurden qualitativ und, soweit möglich, auch quantitativ und schutzgutbezogen auf Basis der gezielt auf die zu erwartenden Wirkungskomplexe ausgerichteten Kartierungen und Fachgutachten ermittelt und bewertet.

5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Dieser Punkt entfällt, da es sich nur um eine Verlegung der Ausgleichsflächen handelt. Bisherige Vorgaben zum Monitoring bleiben unberührt.

6 Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ kommt es zu einer (teilweisen) Überlagerung des Geltungsbereiches mit einer für den Bebauungsplan Nr. 151 durch Städtebaulichen Vertrag gesicherten

Ausgleichsfläche im Gleisdreieck. Deshalb wird diese Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 151 verlegt, um die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 161-I „Landschaftsberg im Gleisdreieck“ zu ermöglichen, eine zukünftige Verlegung zu vermeiden und kurzfristig eine Herstellung der bisher nicht hergestellten Ausgleichsfläche zu erreichen.

Hierzu wird die bisherige ökologische Ausgleichsfläche (anrechenbare Fläche von 24.840 m²) auf die Teilausgleichsfläche Parallelgerinne im Bereich der Donau nördlich des Osthafens verlegt. Zusätzlich hierzu wird hier eine weitere Fläche von 1.322 m² als zusätzlicher Ausgleichsbedarf angesetzt, so dass im Parallelgerinne eine Ausgleichsfläche von insgesamt 26.162 m² gesichert wird. Gleichzeitig wird ebenso zusätzlich als Mehrausgleich die Teilausgleichsfläche Gleisdreieck mit (weiteren) ca. 2.000 m² Fläche (weiterhin) im Gleisdreieck gesichert. Diese dient dabei nicht nur dem quantitativen Mehrausgleich, sondern auch dem qualitativen Ausgleich im Hinblick auf die Funktionen der bisherigen Ausgleichsfläche für Reptilien und Heuschrecken im Biotopverbund, die insoweit jedenfalls (weilweise) erhalten werden kann.

Der artenschutzrechtliche Ausgleich des Bebauungsplans Nr. 151 auf der CEF-Fläche im Gleisdreieck ist durch die Verlegung der Ausgleichsfläche nicht betroffen. Die hergestellte CEF-Fläche bleibt als solches vor Ort vorhanden. Die CEF-Fläche wird nicht verlegt.

Durch die Verlegung der Ausgleichsfläche erfolgt kein Eingriff in Natur und Landschaft, für den ein Ausgleich erforderlich wäre.

III Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

1 Bodenordnung

Die Flächen der Teilausgleichsfläche Parallelgerinne befinden sich im Eigentum Dritter (Bayernhafen GmbH & Co. KG und der Bundesrepublik Deutschland). Diese verbleiben auch in deren Eigentum, sind aber entsprechend vertraglich gesichert (vgl. Ziff. I 4.2.4.1). Die Aufwertung der Flächen befindet sich bereits seit Mitte 2023 in Umsetzung und soll voraussichtlich im Herbst 2024 abgeschlossen werden.

Die Fläche der Teilausgleichsfläche Gleisdreieck befinden sich allesamt im Eigentum der Ferdinand Schmack jun. GmbH, vgl. Ziff. I.4.2.4.2I3.1.2.3). Diese sind über einen Städtebaulichen Vertrag (samt dinglicher Sicherung), der die Umsetzung der Maßnahme regelt, gesichert.

2 Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 BauGB in Kraft.

IV Anlagen

- Anlage 1, Landschaftspflegerischer Bestands- und Maßnahmenplan zur Plangenehmigung vom 30.03.2023 der Fa. Baader Konzept GmbH. 04.03.2022
- Anlage 2, Maßnahmenblatt E3, Naturschutzfachliche Entwicklung der Donauvorlandflächen im Osthafen
- Anlage 3, Maßnahmenblatt A1, Teilausgleichsfläche Gleisdreieck

Aufgestellt, Datum

Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Florian Plajer

Planungs- und Baureferent

Tanja Flemmig

Leitende Baudirektorin

Der Stadtrat hat am Datum die obige Begründung zum Bebauungsplan Nr. vom Datum beschlossen.

Regensburg, Datum

STADT REGensburg

Gertrud Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin



Anlage 2

Ersatzmaßnahme E3_{CEF}

LBP - Maßnahmenblatt		
E3_{CEF}: NATURSCHUTZFACHLICHE ENTWICKLUNG DER DONAU-VORLANDFLÄCHEN IM OSTHAFEN		Flächengröße: 61.918 m ²
Vorhaben: B-Plan 195 „Südlich der Kremser Straße“ – 29.832 m ² B-Plan 151 1. Änderung – 26.162 m ²		
Gemeinde: Regensburg	Gemarkung: Irl	Flurstücke: 315; 315/1, 315/2 ;315/3; 315/4; 315/5; 315/8; 315/13; 315/14; 318; 320; 320/3; 320/9
1. Beschreibung der Maßnahme und Vorgaben für die Ausführung		
<u>Folgende Ziele sind mit der Maßnahme verbunden:</u> Ziel der Maßnahmen ist die ökologische Aufwertung der Flutmulde und die zusätzliche Schaffung von Retentionsraum. Zusammenfassend sind folgenden Maßnahmen geplant: deutliche Vertiefung der Flutmulde bis unter Mittelwasser (maximal bis etwa 2,5 m unter Mittelwasser), um eine ausreichende, ganzjährige Wasserführung zu gewährleisten und ein „Fischsterben“ bei Austrocknung nach Hochwasserereignissen zu vermeiden, Beidseitiger Anschluss des Gewässers an die Donau Rückbau der Wege zur Beruhigung der Fläche und Verminderung von Störwirkungen und damit auch Verbreiterung der Mulde, Rückbau jedoch nur bis an die Kante der bestehenden Gehölze, d.h. kein Eingriff in Auwald oder Auengebüsche, Modellierung einer unregelmäßig ausgebildeten und deutlich unter Mittelwasser liegenden Sohle mit flach auslaufenden Ufern zur Entwicklung von breiten Verlandungszonen und Übergangsstadien mit Röhrichten, Feuchtgebüschen und Auwaldgehölzen, initiales Einbringen von Schilf und Weidenstecklingen sowie Begrünung des über Mittelwasser liegenden Abgrabungsbereich entsprechend den „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2014) mit naturraumtreuem Saatgut mittels Mähgutübertrag aus extensiv genutzten und artenreichen Spenderwiesen oder gebietsheimischen Saatgut Pflanzung von Einzelbäumen am Südufer zur Beschattung des Gewässers und regelmäßige, jährlich rotierende und abschnittsweise Pflege bzw. Rückschnitte der Röhrichte und aufkommender Gebüsche, die gewährleisten, dass mindestens der Retentionsraum aus der ursprünglichen Genehmigung durchgehend erhalten bleibt und sich der Hochwasserabfluss nicht verschlechtert. Es werden ausschließlich gebietseigene Gehölze verwendet. Die Schifffahrt wird auf der neuen Wasserfläche untersagt.		
<u>Vorgaben für die Ausführung:</u>		
Es sind insbesondere die Folgenden Richtlinien und Normen zu beachten: „Empfehlungen für Begrünungen mit gebietseigenem Saatgut“ der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL 2014) DIN 18299, 18300, 18915-18920		

LBP - Maßnahmenblatt

E3_{CEF}: NATURSCHUTZFACHLICHE ENTWICKLUNG DER DONAU-VORLANDFLÄCHEN IM OSTHAFEN **Flächengröße:**
61.918 m²

Es ist besonders auf den Gewässerschutz zu achten!

Die Weidenstecklinge und Schilfsoden sollen möglichst aus dem Baufeld oder den direkt angrenzenden Gebüschen, bzw. Auwald im Rahmen einer Pflegemaßnahme entnommen werden. Ggf. kann bei den Soden eine Zwischenlagerung notwendig sein. Weitere Röhrichtsoden werden aus dem Kassettengelände im Rahmen von Pflegemaßnahmen gewonnen.

Die Röhrichtsoden sind in vorbereiteten Vertiefungen einzubringen und leicht anzudrücken, so dass ein ebener Anschluss an das umgebende Oberflächenniveau entsteht.

Die Einzelbaumplanzungen sind mit Einzelbaumschutz (Drahtgeflechten) gegen Biberfraß zu schützen.

Fertigstellung- und Entwicklungspflege:

- Die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen.
- Pflege nach DIN 18916 und DIN 18919 nur für die Einzelbaumplanzungen am Südufer.

Allgemeine Flächenangaben

Folgende Abgrabungstiefen/Flächengrößen sind geplant:

Fläche unter Mittelwasser-Niveau (327,6 mNN): ca. 3,5 ha

Fläche tiefer als 1 m unter Mittelwasser: ca. 3,2 ha

Fläche tiefer als 2 m unter Mittelwasser: ca. 1,2 ha und

Fläche maximaler Tiefe (2,5 m unter Mittelwasser): ca. 0,66 ha

Rückbau Verkehrsfläche: 5.316m²

2. Zeitliche Zuordnung

- vor Beginn der Baumaßnahme im Zuge der Baumaßnahme
 nach Abschluss der Baumaßnahme

3. Zeitpunkt und Dauer der Ausführung

Bauliche Erstmaßnahmen 2021

Unterhalts- und Pflegemaßnahmen jährlich oder nach Bedarf. Dauerhaft.

4. Maßnahmentyp

- Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahme
 Ausgleichsmaßnahme Ersatzmaßnahme
 CEF-Maßnahme FCS-Maßnahme

5. Weitere Ausarbeitung erforderlich

- Text Karte nein

6. Darstellung

- Textliche Ausführungen: Landschaftspflegerischer Fachplan
 LAP-Maßnahmenplan: Maßnahmenpläne (siehe Anlage 2)
 Sonstige: --

LBP - Maßnahmenblatt

E3_{CEF}: NATURSCHUTZFACHLICHE ENTWICKLUNG DER DONAU- VORLANDFLÄCHEN IM OSTHAFEN	Flächengröße: 61.918 m ²
---	---

7. Leistungserfassung (Massen, Materialien, Größen, Pflanzenarten, etc.)

Insgesamt werden beim Vorhaben etwa 86.500 m³ Boden (davon 49.060 m³ unter Mittelwasser) ausgehoben, die außerhalb der Donauaue ordnungsgemäß wieder einzubauen bzw. zu entsorgen sind.

Rückbau Verkehrsflächen: 5.828m²

50-mal Sodenübertrag von Schilf und Röhricht, je ca. 3 m²

45-mal Pflanzung von Weidenstecklingen. Jeweils 1 m Lang, mind. 2 cm dick, 15 St. je Punkt. 1 m Abstand zueinander; Ersatzweise gebietseigene Pflanzware 70-90 cm.

Pflanzung von 50 Einzelbäumen entlang des Südufers

Dazwischen Pflanzung einer dreireihigen Hecke aus gebietseigenen Auengehölzen
Anbringen zweier A1-Schifffahrtszeichen „Verbot der Durchfahrt und Sperrung der Schifffahrt“ gem. Binnenschifffahrtsverordnung

8. Hinweise für die weitere Entwicklung / Pflege

Funktionskontrolle erforderlich:

Kontrolle der naturschutzfachlichen Ziele (Biotopentwicklung und Avifauna) in den ersten drei Jahren jährlich, dann nach fünf Jahren und abschließend nach zehn Jahren, Jährliche, dauerhafte Kontrolle und Steuerung der Pflegearbeiten erforderlich

Regelmäßige, jährlich rotierende und abschnittsweise Pflege bzw. Rückschnitte der Röhrichte und aufkommender Gebüsche, die gewährleisten, dass mindestens der Retentionsraum aus der ursprünglichen Genehmigung durchgehend erhalten bleibt und sich der Hochwasserabfluss nicht verschlechtert.

Anlage 3

Ersatzmaßnahme A1

Maßnahmenblatt		
A1: Teilausgleichsfläche Gleisdreieck		Flächengröße: 2.000 m ²
Vorhaben: 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 151 Ehemalige Bahnflächen südlich der Ladehofstraße		
Gemeinde: Regensburg	Gemarkung: Regensburg	Flurstücke: 2643/28(TF), 2643/104(TF), 2643/111, 2643/112, 2643/105(TF)
1. Beschreibung der Maßnahme und Vorgaben für die Ausführung		
<u>Folgende Ziele sind mit der Maßnahme verbunden:</u>		
<ul style="list-style-type: none">- Schaffung von vielfältigen Offenland-Biotopstrukturen- Langfristige Sicherung der Biotopstruktur durch angepasste Pflegemaßnahmen- Schaffung eines Lebens- bzw. Rückzugsraums für die Zielarten- Ausrichtung der Maßnahmen an den Laufraumanforderungen der Zielarten-		
Zielarten sind: <ul style="list-style-type: none">- Zauneidechse- Blauflügige Ödlandschrecke- Blauflügige Sandschrecke		
<u>Vorgaben für die Ausführung:</u>		
<ul style="list-style-type: none">- Ansaat einer arten- und blütenreichen Gras- und Krautflur mit Regio-Saatgut- Anlage von je fünf oberirdischen Holz- und Steinhaufen		
<u>Fertigstellung- und Entwicklungspflege:</u>		
<ul style="list-style-type: none">- Jährliches Mähen der Fläche zwischen Mitte Juni und Mitte Juli, um Verbuschungen zu vermeiden.- Abtransport des Mähgutes		
2. Zeitliche Zuordnung		
<input type="checkbox"/> vor Beginn der Baumaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> im Zuge der Baumaßnahme <input type="checkbox"/> nach Abschluss der Baumaßnahme		
3. Zeitpunkt und Dauer der Ausführung		
Ca. August / September 2024		
4. Maßnahmentyp		
<input type="checkbox"/> Vermeidungs- oder Verminderungsmaßnahme <input checked="" type="checkbox"/> Ausgleichsmaßnahme <input type="checkbox"/> Ersatzmaßnahme <input type="checkbox"/> CEF-Maßnahme <input type="checkbox"/> FCS-Maßnahme		
5. Weitere Ausarbeitung erforderlich		

Maßnahmenblatt		
A1: Teilausgleichsfläche Gleisdreieck		Flächengröße: 2.000 m ²
<input type="checkbox"/> Text	<input type="checkbox"/> Karte	<input checked="" type="checkbox"/> nein
6. Darstellung <p><input type="checkbox"/> Textliche Ausführungen: --</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Lageplan: Pläne zum Bebauungsplan - Umweltbericht</p> <p><input type="checkbox"/> Sonstige: --</p>		
7. Leistungserfassung (Massen, Materialien, Größen, Pflanzenarten, etc.) <ul style="list-style-type: none"> - 2.000 m² mähen, Schnittgut entsorgen, Boden für Ansaat vorbereiten - 2 kg Saatgut (UG 16 – Unterbayrische Hügel- und Plattenregion; Feldrain und Saum (Saaten Zeller) 1g/m²) - Jährliche Mahd (2.000 m²) mit Abtransport des Mähgutes - je fünf Holz- und Steinhaufen (je mind. 4m² und 1m hoch). 		
8. Hinweise für die weitere Entwicklung / Pflege <p><input checked="" type="checkbox"/> Funktionskontrolle erforderlich:</p> <p>Kontrolle der naturschutzfachlichen Ziele (Biotopentwicklung) in den ersten drei Jahren jährlich.</p>		