

**Schlussabnahme**

**Technische Abnahme**

**Bauvorhaben:** Ökologische Ausgleichsflächen für Ökokonto Keilberg, Fa. Schmack

**Gewerk:** Außenanlagen

**Auftragnehmer:** Herr Johann Seidl

**Auftrag.:** vom: 06.07.2020

inkl. Nachträge vom:

**Abnahmedatum:** 23.09.2020

**Teilnehmer:** Herr Michael Dropmann Herr Johann Seidl  
(Ferdinand Schmack jun. GmbH) (Fa. Johann F.X. Seidl)

Frau Dr. Hannaleena Pöhler  
(Stadt Regensburg)

**für den Auftraggeber (AG)**

**für den Auftragnehmer (AN)**

## 1. Ausführungsfrist der abgenommenen Leistung

Ausführungsbeginn: 06.07.2020

Ausführungsabschluss: 11.07.2020

## 2. Abnahme

Die Abnahme erfolgt ohne sichtbare Mängel.

Die Abnahme erfolgt mit folgenden Mängeln: siehe Anlage 1  
Die Behebung der Mängel ist schriftlich anzuzeigen.

Die Abnahme wird verweigert. Begründung siehe Anlage 1

## 3. Gewährleistung

Die Gewährleistungsfrist beträgt gemäß Werkvertrag: \_\_\_\_\_ Jahre und \_\_\_\_\_ Monate

Die Gewährleistungsfrist beginnt am \_\_\_\_\_ und endet am \_\_\_\_\_

Die Gewährleistungsfrist wird wie folgt neu vereinbart: \_\_\_\_\_



**Vorbehalte des Auftraggebers**

- Behebung der Mängel, die bisher schon schriftlich gerügt und noch nicht einwandfrei beseitigt sind
- Vertragsstrafe (ihre Geltendmachung wird ausdrücklich vorbehalten)
- Schadenersatz wegen Terminverzug, wegen vertragswidriger Leistung oder vertragswidrigem Verhalten
- Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen
- Abzüge und Gegenforderungen im Rahmen der Rechnungsprüfung

**5. Bestandsunterlagen**

Bestandsunterlagen vollständig übergeben  ja  nein

Fehlende Unterlagen

---



---



---

Termin zur Übergabe der Bestandsunterlagen \_\_\_\_\_

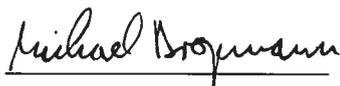


**Fachbauleitererklärung**

Der AN versichert, dass alle Vorgaben der Bauordnung, Statik, Wärmeschutzberechnung sowie Brandschutzaufgaben usw. eingehalten wurden.  ja  nein

Das Objekt entspricht dem vertraglich vereinbarten Zustand. Die Mängel gem. Anlage 1 sind in einer angemessenen Frist, spätestens aber bis zum \_\_\_\_\_ zu beseitigen.

Regensburg, den 23.09.2020.



Herr Drogmann

Ferdinand Schmack jun. GmbH



Frau Dr. Pöhler

Stadt Regensburg



Herr Seidl

Johann F. X. Seidl GmbH

- Anlagen  
 Anlage 1: Mängelauflistung  
 Anlage 2: Plan Ausgleich Keilberg 15.01.2020  
 Anlage 3: Erläuterungen Ausgleich Keilberg Planstand Januar 2020





# Bevorratung Ausgleichsfläche Keilberg, Fl. Nr. 1431, 1433 1449, Gemark. Schwablweis

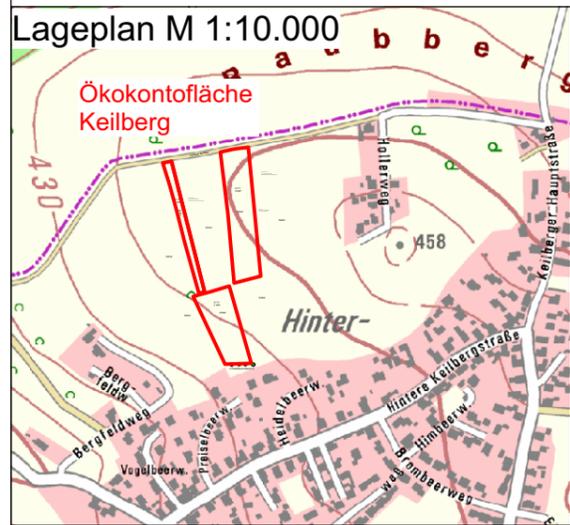
Die Flächen am Keilberg liegen sicher in einem Gebiet, das als Lerchengebiet einzustufen ist. Gehölzpflanzungen sind wegen dem Vorkommen von Lerchen und anderer Vögel kontraproduktiv.

Spätere Optimierung der Ausgleichsflächen bzgl. spezieller Artenschutzmaßnahmen sind noch möglich. Die Maßnahmen sind abhängig von der zu fördernden Tierart / Vogelart. (z.B. Einbringung niedriger Strukturen, ...)

- 1433** Flurgrenze mit Flurnummer
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft: Abgrenzung der aufwertbaren Fläche; zur Einbuchung ins Ökokonto geeignet Ackerzahlen zwischen 31 und 51 Durchschnittswert Ackerzahl Stadt Regensburg: 54 -> alle Flächen liegen unter dem Durchschnittswert und sind damit vorrangig für Kompensationsflächen geeignet

- Umwandlung von Acker in ein extensives Grünland  
Ansaat der Fläche mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung, (Kräuteranteil mind. 50 % der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald), alternativ Region 14 (nur falls Region 19 nicht erhältlich)  
kein Oberbodenabtrag  
keine Düngung, keine Gülleausbringung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- in den ersten drei Jahren: Aushagerungsmahd: 3-4 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts  
weitere Jahre: mind. 2 x jährlich Mahd mit Abfuhr des Mähguts;  
die 1. Mahd nach dem 1. Juli, die 2. Mahd nach dem 1. September

- Anlage von kleinen Wällen aus Oberboden im Abstand von ca. 0,5 m von der Grundstücksgrenze zum Schutz vor Nährstoffeinträgen aus angrenzenden Flächen  
Massenausgleich innerhalb der Flurstücke  
Wallhöhe max. 0,5 - Grundbreite je Wall max. 1,50 m



PROJEKT	Ausgleichsflächenbevorratung Firmengruppe Schmack		PLANNUNGSTRÄGER	LAGO A3 GmbH, Blumenstraße 16, 93055 Regensburg	
	Ausgleichsflächenbevorratung Keilberg			Lichtgrün Landschaftsarchitektur   Kavalleriestraße 9   93053 Regensburg   Tel. 0941-565870   post@lichtgruen.com	
PLANINHALT	Ausgleichsflächenbevorratung Keilberg		PLANUNG	Lichtgrün Landschaftsarchitektur   Kavalleriestraße 9   93053 Regensburg   Tel. 0941-565870   post@lichtgruen.com	
MASSSTAB	1: 2.000		BEARBEITUNG	Bo/Nie	
DATUM	15.01.2020				



**LAGO A3**  
Exzellenz in Logistik.

## Antrag auf Ausgleichsflächenbevorratung

**Ausgleich für Bebauungspläne /  
Ausgleich nach BauGB**

**Keilberg  
Fl.Nr. 1431, 1433, 1449 Gemarkung Schwablweis**



**abgestimmte Fassung**  
Planungsstand: Januar 2020

**Antragsteller / Vorhabenträger**

**Planung Ausgleichsflächen**



LAGO A3  
Firmengruppe Schmack

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

E-Mail: [info@schmack-immobilien.de](mailto:info@schmack-immobilien.de)  
[www.schmack-immobilien.de](http://www.schmack-immobilien.de)



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

Bearbeitung:

Annette Boßle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

**Inhaltsverzeichnis**

A.	Ausgangssituation .....	3
B.	Bestand .....	3
C.	Zielzustand .....	4
D.	Maßnahmen .....	4
E.	Flächengrößen .....	5

## A. Ausgangssituation

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

## B. Bestand

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

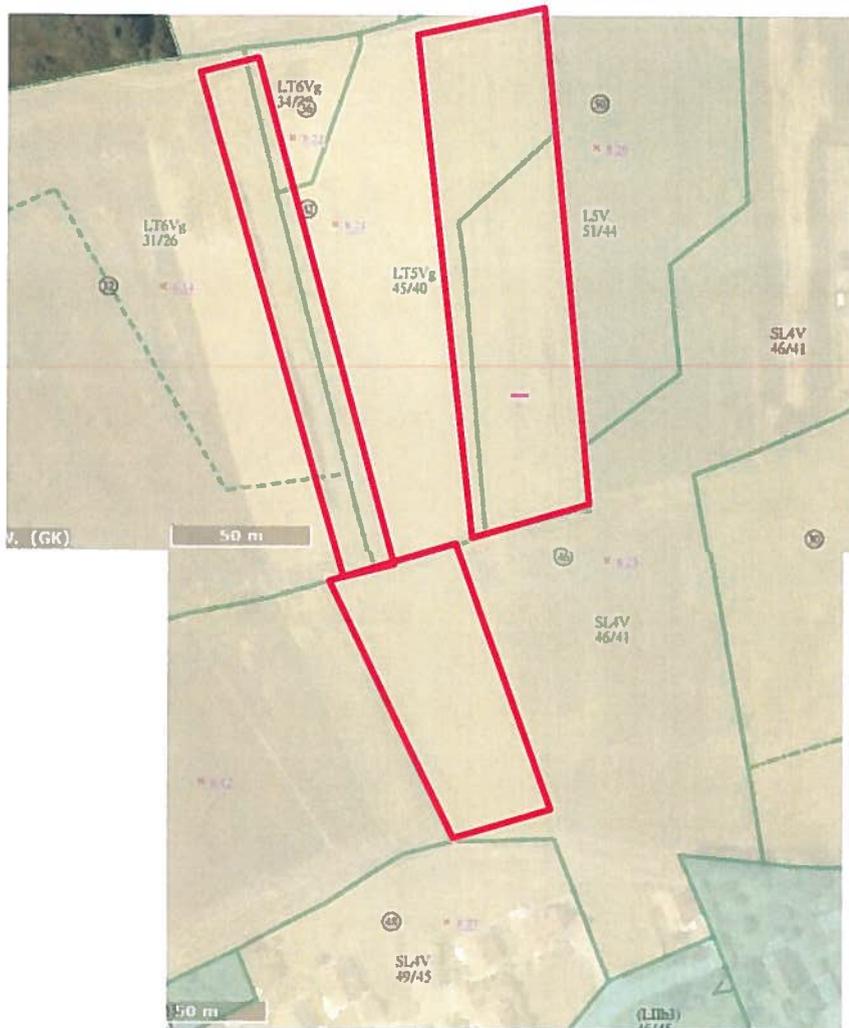
Das zwischenliegende Flurstück 1432 konnte trotz mehrmaliger Anfrage bei Eigentümer leider nicht erworben werden.



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

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

Alle drei Flurstücke werden als Acker genutzt.



Ackerzahlen:

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

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

### C. Zielzustand

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

### D. Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Erreichung des Zielzustandes geplant.

#### Bodenbewegungen

Eine flächendeckende Abgrabung des Oberbodens ist nicht vorgesehen.

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

Bei der Anlage der Grenzwälle sollte eine Grundbreite vom 1,50 m nicht überschritten werden, damit die Gesamtfläche der beiden Wälle die Größe von 500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.  
Die Wallhöhe sollte maximal 0,5 m betragen.

#### Umwandlung von Acker in Grünland

Ansaat der Fläche mit einer zertifizierten, regionalen blütenreichen Kräuter-Gräser-Mischung (Kräuteranteil mind. 50 %) der Herkunftsregion 19 (Bayerischer und Oberpfälzer Wald).  
Sollte zertifiziertes Saatgut aus der Region 19 nicht erhältlich sein, kann alternativ Saatgut der Region 14 (Fränkische Alb) verwendet werden.

#### Pflege

keine Düngung, keine Gülleausbringung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

In den ersten 3 Jahren ab Ansaat: Aushagerungsmahd: 3-4 mal jährlich mit Abfuhr des Mähguts  
weitere Jahre: mind. 2 x jährlich mit Abfuhr des Mähguts, 1. Mahd nach dem 01. Juli, die 2. Mahd nach dem 01. September.

#### Artenschutzmaßnahmen

sind vorerst nicht vorgesehen.

Das Gebiet ist nach Aussage des Biologen Dr. Schlemmer ganz sicher als Lerchengebiet einzustufen. Das ursprünglich vorgesehene Einbringen von höheren Strukturen (Hecken, Einzelbäumen) wäre kontraproduktiv für das Vorkommen von Lerchen.

Allerdings könnte auf den Flächen noch andere Artenschutzmaßnahmen für best. Tierarten / Vogelarten realisiert werden. Diese sollte jedoch gezielt für die durch das jeweilige Bauvorhaben betroffenen Arten abgestimmt werden.

Herr Schlemmer würde empfehlen, die Flächen weitgehend offenzuhalten.

Je nach Vogelart, die gefördert werden soll, könnten allerdings niedrige Strukturen eingebracht werden. Daher werden die Flächen in einem ersten Schritt nur in extensives Grünland entwickelt.

Sollte es dann ein bestimmtes Bauvorhaben der Firmengruppe Schmack geben, für das Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden, dann kann die Fläche dahingehend noch "aufgerüstet" werden.

Herr Schlemmer würde dann zu gegebener Zeit entsprechende Empfehlungen für Artenschutzmaßnahmen geben.

## **E. Flächengrößen**

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

Fl. Nr.	Fl.Nr. Größe	Anrechenbare Ackerfläche; Eignung als Ökokonto
1431	1.934 m <sup>2</sup>	1.915 m <sup>2</sup>
1433	7.129 m <sup>2</sup>	7.058 m <sup>2</sup>
1449	4.822 m <sup>2</sup>	4.822 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>		<b>13.795 m<sup>2</sup></b>

Antragsteller / Vorhabenträger

Planung Ausgleichsflächen

**LAGO A3**  
Exzellenz in Logistik.



LAGO A3  
Firmengruppe Schmack

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

E-Mail: [info@schmack-immobilien.de](mailto:info@schmack-immobilien.de)  
[www.schmack-immobilien.de](http://www.schmack-immobilien.de)

Antragsteller:

Ferdinand Schmack



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

Bearbeitung:



Annette Boßle  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin