

Bund Naturschutz, Kreisgruppe Regensburg, Dr.-Joh.-Maier-Str. 4, 93049 Regensburg

Stadt Regensburg
Stadtplanungsamt
Postfach 11 06 43
93019 Regensburg

Regensburg, 02.01.2026

Betreff: Bebauungsplan Nr. 287 – Keilberg/ Hollerweg. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Internet siehe: www.regensburg.de/behoerdenbeteiligung-bp287
Termin: 09.01.2026

Anlagen: 1 bis 5

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die förmliche Beteiligung am o.g. Verfahren bedankt sich die Kreisgruppe Regensburg des Bund Naturschutz in Bayern e.V.

Bereits im Februar 2022 nahm der Bund Naturschutz zum BBP 287 Stellung. Der aktuelle Entwurf hat allerdings mit dem ursprünglichen nur noch wenig gemeinsam: Nicht nur der Zuschnitt der zu bebauenden Flächen hat sich grundlegend geändert, sondern auch die Fläche des Geltungsbeereichs verdoppelt. Die nicht bebaubare Fläche des Sandmagerrasens fügte der dem Bebauungsplan jüngst eine pikante „politisch-fiskalische Komponente“ hinzu und erzwang eine erneute Überarbeitung des Entwurfs. (Zur Aufarbeitung des Skandals siehe Anlage 4.)

Aufgrund folgender Erwägungen können wir den Bebauungsplan nicht (mehr) befürworten:

1. Sandmagerrasen:

Trotz der im Spätsommer bundesweit wahrgenommenen Aufregung um den *Sandmagerrasen* ist dessen tatsächliche Bedeutung wohl den Wenigsten bewusst: Die Tatsache, dass er sich in Sichtweite wertvoller *Kalkmagerrasen* befindet, dürfte in Deutschland wohl einzigartig sein, zumal auf dem Gemeindegebiet einer Großstadt. Die beiden genannten Biotoptypen schließen sich naturräumlich eigentlich gegenseitig aus. Ihre unmittelbare Nachbarschaft ist dem geologischen Aufeinandertreffen der südöstlichen Ausläufer des Frankenjura mit dem Urgestein des Bayerischen Waldes geschuldet, das im Geotop ‚Tegernheimer Schlucht‘ ihren Ausdruck findet. Der Sandmagerrasen am Hollerweg dürfte auf der Verlängerung dieser Kollisionszone Richtung Norden liegen und den Rest eines ehemals ausgedehnten kargen Weidegebiets darstellen, das durch Forst- und

Landwirtschaft sowie Bebauung immer mehr zurückgedrängt wurde. Es handelt sich somit sowohl um ein wertvolles Biotop als auch um ein ungewöhnliches Geotop mit hohem Seltenheitswert!

Sandmagerrasen sind natürlicherweise artenärmer als Kalkmagerrasen, bei der Bewertung des Biotoptyps verhält es sich dagegen genau umgekehrt: Während die Jura-Kalkmagerrasen oft größere Flächen umfassen und von vielseitigen Schutzmaßnahmen profitieren, existieren im östlichen Bayern kaum noch ausgedehnte Silikatmagerrasen, abgesehen z.B. von ein paar steilen Hanglagen im Regen- und Donautal. Die Seltenheit des Biotoptyps verleiht ihm unabhängig von der Artenvielfalt somit eine besondere Schutzwürdigkeit. Die Besonderheiten dieser Fläche müssten eigentlich ein Gefühl von Besitzerstolz innerhalb von Politik und Zivilgesellschaft der Stadt Regensburg hervorrufen – stattdessen wird sie reflexartig als unerwünschtes Hindernis bei der Verwirklichung einer angeblich unverzichtbaren Bebauung empfunden oder kolportiert.

Der Sandmagerrasen ist nun zwar nicht mehr ein für Wohngebäude gewidmeter Teil des Bebauungsplanes, er wird aber von allen Seiten von Infrastrukturmaßnahmen bedrängt und quasi „eingekesselt“: Der Norden wird komplett von Wohnbebauung eingenommen, im Süden soll er lückenlos von Straßen und Wegen umsäumt werden. Dieser „Straßensaum“ (im Erläuterungsbericht teilweise außerhalb des Geltungsbereichs gezeichnet; s. Anlage 2) wird aber auf Kosten des den Magerrasen beinhaltenden Biotops R-1762 gehen, da dieses direkt an die bestehende Wohnbebauung angrenzt und Enteignungen für den Straßenbau wohl kaum zur Debatte stehen. Die geplante Breite der Erschließung im Südosten beträgt 10,50 m auf einer Länge von ca. 200 m, der Biotopverlust beläuft sich dort also auf mehr als 2000 m²! Dass im Westen ein „schmalere“ Weg auf dem Gelände des Magerrasens entstehen soll, wird im Erläuterungsbericht nicht verheimlicht. Das amtlich kartierte und gesetzlich geschützte Biotop R-1762 dürfte also um etwa einen Drittel Hektar schrumpfen! Das ist nicht akzeptabel.

Es wäre naiv zu glauben, dass der verbleibende Magerrasen von den Maßnahmen unbeeinflusst bliebe, dessen größter Feind ein erhöhter Stickstoffeintrag ist: Abgesehen vom direkten Eintrag durch Immissionen aus Verkehr und Heizen im unmittelbaren Umfeld wird auch die Belastung durch die (gewollt wachsende!) Bevölkerung zunehmen. Unter anderem aufgrund der besseren Zugänglichkeit erhöht sich absehbar der Freizeitdruck. Bereits in unserer vorherigen Stellungnahme, in der die Bemühungen um einen Erhalt der bestehenden Biotope grundsätzlich gewürdigt wurden (der Magerrasen war seinerzeit noch kein Thema), warnten wir vor deren unbeabsichtigter Entwertung, z.B. durch streunende Katzen oder Hunde sowie die Bürgerinnen und Bürger der angrenzenden verdichteten Bebauung. Durch die kargen Lebensbedingungen auf Sandmagerrasen entwickelt sich dort keine höhere Vegetation; er lädt somit zu barrierearmen Freizeitaktivitäten ein. Im oberen Bereich ist das Areal nahezu eben und eignet sich gleichermaßen als Bolzplatz wie für Picknick oder Grillen in der Natur. Dabei wird die Vegetation großflächig zertreten, ein Netz von Trampelpfaden entsteht, zurückgelassene Essensreste und Hundeexkremente sorgen sukzessive für einen Nährstoffeintrag. Diese Entwicklung ließe sich zu einem geringen Teil durch Verbots-schilder und etwas effektiver durch einen hohen Zaun verhindern – beides negativ bewertete Notmaßnahmen des Naturschutzes, dessen Akzeptanz dadurch eher sinken dürfte. Der Naturschutz wäre dann der „Buhmann“, wobei Ursache und Wirkung vertauscht würden. Durchsetzbar wären die Schutzmaßnahmen sicherlich auch nicht. Die Realisierung der geplanten Bebauung wird das wertvolle und einzigartige Biotop schleichend und dauerhaft zerstören.

2. Weitere Biotope:

Die im Norden des Geltungsbereiches von BBP 287 liegenden Gehölz- und Heckenbiotope mit hohem Offenlandanteil waren bereits in unserer Stellungnahme von 2022 Thema. Eine zwischenzeitliche faunistische Kartierung hat die hohe Wertigkeit bestätigt und sogar erhöht. Zwar soll ein erheblicher Teil der Biotopflächen erhalten und sogar vernetzt werden, unsere Bedenken hinsichtlich einer mehr oder weniger schleichenden Verarmung der Biodiversität bleiben aber bestehen.

Im Erläuterungsbericht wird eingeräumt, dass der zu erwartende Ausgleichsbedarf nicht vor Ort befriedigt werden kann. Wo soll er aber andernorts als vollwertige Kompensation erbracht werden? Erfahrungen aus vergleichbaren Bauvorhaben lassen einen Realverlust an Ökoflächen befürchten.

3. Regionalplanung:

Die Häuseransammlung am Hollerweg weist aktuell eine isolierte Lage in durch Natur und Landwirtschaft geprägter Umgebung auf. Bei der geplanten städtebaulichen Vernetzung mit Keilberg handelt es sich keineswegs um eine „Ortsabrundung“, sondern vielmehr um eine Verlängerung des Siedlungsbandes, das zunehmend mit dem Siedlungsgebiet Grünthal der Nachbargemeinde Wenzenbach zusammenwächst. Nur wenige Grünkorridore verhindern noch ein durchgehendes Siedlungsband von der Stadt Regensburg bis zum Hauptort von Wenzenbach. Eine solche Entwicklung läuft den grundlegenden Forderungen von Regional- und Landesentwicklungsplan völlig zuwider!

Der Hollerweg markiert die Grenze zur Nachbarkommune und liegt teilweise auf deren Gebiet. Im Entwurf des BBP 287 wird betont, dass der Neubau von Straßen ausschließlich auf städtischem Grund erfolgen soll. Im Umkehrschluss liegt die Vermutung nahe, dass die Gemeinde Wenzenbach nicht in die Planung involviert, sondern trotz ihrer unmittelbaren Betroffenheit vor vollendete Tatsachen gestellt wurde und wird. Auch das wäre den Idealen der Regionalplanung nicht zuträglich. Es ist im Sinne der immer wieder propagierten Zusammenarbeit zwischen Stadt und Land kein guter Stil, wenn der Nachbargemeinde Wenzenbach eine verdichtete Grenzbebauung zugemutet wird.

Das Areal weist als höchsten Punkt 458 m über NN auf. Vom Planungsgebiet aus hat man einen herrlichen Blick auf die Stadt Regensburg. Das bedeutet, dass man auch von Regensburg aus einen ungehinderten Blick auf die entstehende Bebauung hat; ähnliches gilt für die Betrachtung aus Wenzenbacher Richtung. Die Gebäude sollen als Kompensation für den Wegfall des Sandmagerasens zudem verdichteter und höher ausfallen als ursprünglich geplant. Somit wird eine nennenswerte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes unvermeidlich, zumal eine urbane Bauweise mit dem ländlichen Charakter des Gebiets völlig unvereinbar wäre. Diesem Qualitätsverlust ist bei der Bewertung des Vorhabens Rechnung zu tragen!

4. Klima:

Die geplante Wohnbebauung in topographisch exponierter Lage könnte die Frischluftzufuhr Richtung Keilberg und Regensburg nennenswert beeinträchtigen. Im Bebauungsplanentwurf von 2022 wird eine Untersuchung der Klimawirksamkeit angekündigt, seltsamerweise in ähnlicher Formulierung aber auch wieder in der aktuellen Vorlage. Führen in Regensburg Ankündigungen von Klimauntersuchungen auch irgendwann zu einem Ergebnis mit konkreten praktischen Konsequenzen abgesehen von Unbedenklichkeitsbescheinigungen? Der BBP 287 reiht sich in die Vielzahl von städtischen Bauvorhaben ein, bei denen man in dieser Hinsicht erhebliche Zweifel hegen könnte.

5. Sozialer Wohnungsbau:

Im Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan wird ein 40-prozentiger Anteil für sozialen Wohnungsbau angekündigt. So begrüßenswert dies grundsätzlich ist, so wirkt es am Hollerweg ein wenig deplatziert. An den äußersten Stadtrand ziehen Menschen, die dort entweder schon verwurzelt sind oder aber bewusst ins Grüne mit Großstadtanbindung übersiedeln wollen. Soll sich das Angebot von Sozialwohnungen an sozial schwache Keilberger richten? Wahrscheinlicher ist, dass finanziell Bedürftige aus der Stadt „abgezogen“ werden, wo das Angebot an bezahlbarem und gefördertem Wohnraum seit Jahrzehnten sinkt. Das wirkt dann wie ein Beitrag zur Gentrifizierung. Selbstverständlich befürwortet auch der Bund Naturschutz den sozialen Wohnungsbau; wir sehen aber ein großes, bei weitem nicht ausgeschöpftes Potenzial im Innenstadtbereich – Stichwort „versiegelte Großparkplätze“. Wir fordern zudem, die auch vom Stadtrat gewünschte bessere Aktivierung von Leerständen prioritär zu verfolgen (siehe MZ vom 17.12.2025). Diese und weitere Potenziale gilt es sozialverträglich auszuschöpfen, bevor an Neuversiegelung im Grüngürtel gedacht wird. Der ungebremsste Flächenfraß im Freistaat auch im ländlichen Raum ist bekanntermaßen nach wie vor ein ungelöstes Problem.

Fazit:

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der Gewinn von Wohnraum am Hollerweg in keinem Verhältnis zum erwartbaren Verlust anderer, z.T. nicht ersetzbarer Schutzgüter steht. Das Potenzial zur Umwidmung versiegelter Flächen in Innenstadtnähe ohne nennenswerte Einschränkungen für Biotop- und Klimaschutz sowie mit positivem Effekt auf die soziale Durchmischung der Stadtbevölkerung wurde noch bei weitem nicht ausgeschöpft. Der Bebauungsplan 287 sollte deshalb zugunsten effizienterer Planung an anderer Stelle nicht weiterverfolgt werden.

Wir fordern daher bzgl. des BBP Nr. 287 eine Überprüfung nicht des „Wie“, sondern des „Ob“.

Sollte die Planungen fortgeführt werden, fordern wir, dass unsere unter den Nrn. 1 bis 5 aufgeführten Argumente und Bedenken in der weiteren Planungsphase hinreichend gewürdigt und beachtet werden. Insbesondere fordern wir klare und nachvollziehbare Planungs- und Umsetzungsaussagen, wie der einzigartige Silikatmagerasen dauerhaft erhalten werden kann. Aufgrund des gesetzlichen Schutzes sowie der Hochwertigkeit und Singularität dieses Biotops ist jeder Verlust an Biotopfläche nicht hinnehmbar. Auf rund 200 m Länge eine Erschließungsstraße darüber zu legen ist u.E. nicht zulässig. Es muss intensiv nach Alternativen mit dem Ziel eines dauerhaften und vollständigen Biotoperhalts gesucht werden. Deren Ausschluss im Planungsverlauf muss gegebenenfalls auch einer Überprüfung vor Gericht standhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.
Dr. Albrecht Muscholl-Silberhorn
stellv. Vorsitzender der Kreisgruppe Regensburg

Gez.
Raimund Schoberer
1. Vorsitzender KG Regensburg

Anlage 1: Planungsentwurf 2022



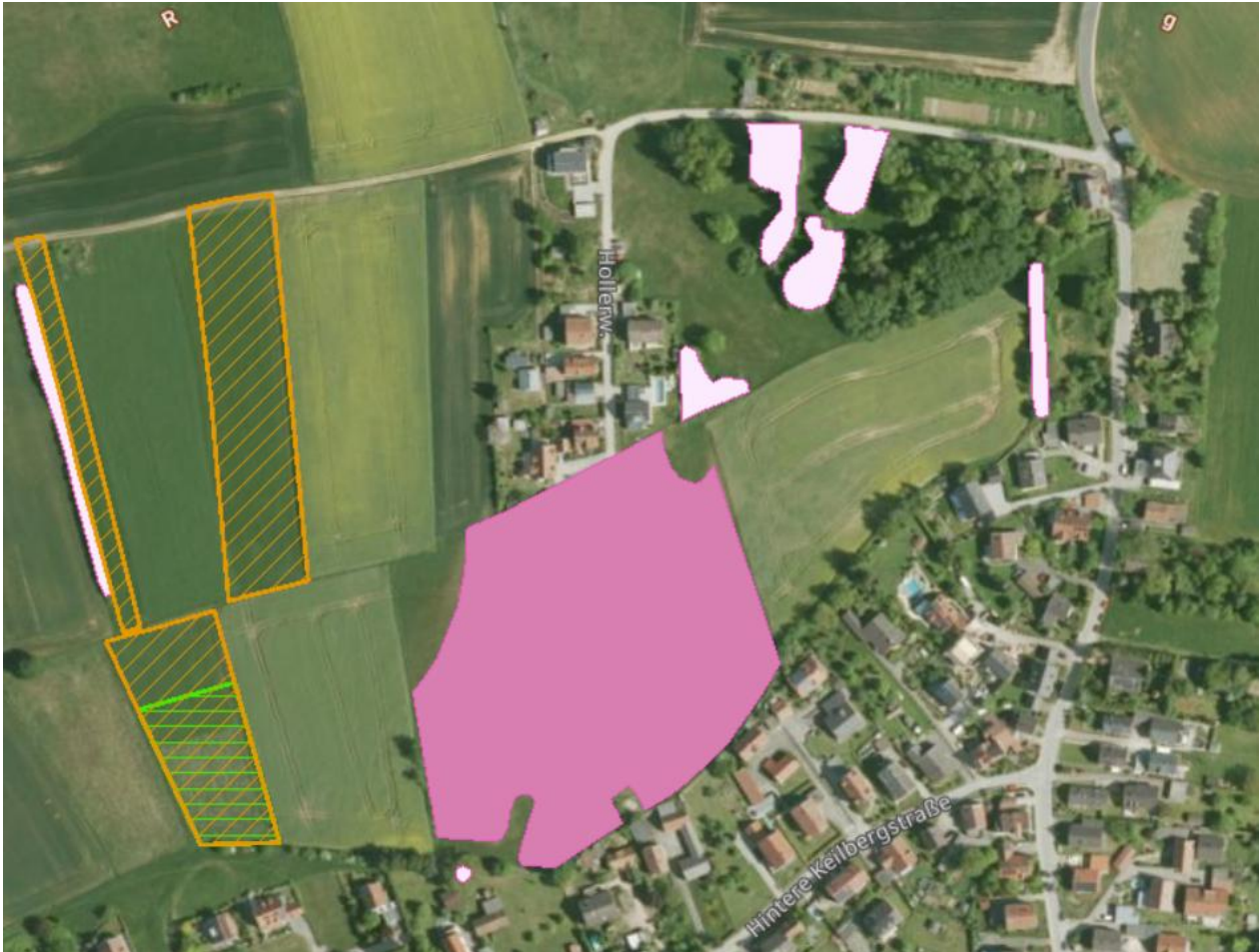
Anlage 2: Planungsentwurf 2025



BP 287 Konzept Stand 11. 11. 2025. Siehe Anlage 3

Anlage 3:

Darstellung des Geltungsbereichs im BayernAtlas mit amtlichen Ökoflächen. Man beachte im Südosten die direkte Angrenzung an die Wohnbebauung!



Anlage 4:

Bemerkungen zur Aufarbeitung der „Causa Sandmagerrasen“:

Der Erwerb des Sandmagerrasens zu „Baulandpreisen“ und somit die Verschwendung von Steuergeldern hat einen bundesweit wahrgenommenen Skandal ausgelöst. Wir vom Bund Naturschutz wie auch die breite Bevölkerung erwarten eine unabhängige und vorurteilsfreie Aufarbeitung dieses Skandals. Der Kaufvertrag kam wohl – wie Informationen aus in der Regel gut informierten Quellen nahelegen – zwischen einem Investor (und nicht etwa einem möglicherweise ahnungslosen Landwirt) und Behördenvertretern der Stadt Regensburg zustande, denen eine professionelle Vorgehensweise von Amtswegen unterstellt werden darf. Es muss zudem grundsätzlich misstrauisch machen, wenn ein Investor Flächen verkaufen will. Außerdem ist es sehr unwahrscheinlich, dass den Verhandlungspartnern der Biotopcharakter unbekannt beziehungsweise „nicht erahnbar“ war. Die Ergebnisse der jüngsten Stadtbiotopkartierung standen spätestens Ende 2024 fest und waren den Behörden lange vor der öffentlichen Vorstellung im Oktober 2025 verfügbar. In jedem Fall wäre ein Einbeziehen des Umweltamtes zwingend erforderlich gewesen; dies ist nachweislich nicht erfolgt.

Die Verhandlungspartner sind zumindest behördenintern bekannt; sie nach rechtsstaatlichen und verwaltungsrechtlichen Standards zur Verantwortung zu ziehen (bzw. zu entlasten) wäre eine wenig komplexe Herausforderung – der entsprechende Willen zur Aufarbeitung vorausgesetzt.

Die Haltung der Stadt Regensburg, wie sie aus der Berichterstattung in den Medien abgeleitet werden kann, ist aber offenbar folgende:

- 1) Beim „Fehlkauf“ handele es sich um ein zwar durchaus peinliches, aber nachvollziehbares und verständliches Versehen. Diese Lesart ist realitätsfern und somit inakzeptabel (s. Argumente oben).
- 2) Die interne Aufarbeitung hänge von der derzeit laufenden Analyse ab, wie groß der Schaden für die Stadt resp. den Steuerzahler tatsächlich ausfällt. Dieser Schaden hänge angeblich wiederum von den Möglichkeiten der Nachverdichtung am Hollerweg ab, welche den Schaden durch das weggefallene Bauland teilweise kompensiert. Das ist argumentativer Unsinn: Der Schaden lässt sich einfach berechnen, nämlich durch Bildung der Differenz zwischen der getätigten Ausgabe (offenbar mindestens 6 Mio. Euro) und dem tatsächlichen Kaufwert des Sandmagerrasens (ca. 200.000 Euro). Die Nachverdichtung bzw. Aufstockung der Bebauung im BBP 287 mag rein rechnerisch den finanziellen Verlust verringern, der Verlust an anderen Schutzgütern dürfte aber sogar anwachsen. Mit dem Finanzskandal hat diese Gegenrechnung aber in keinem Fall etwas zu tun!

Sollte sich bestätigen, dass der Kaufvertrag wider besseres Wissen zustande kam, sollte auch eine Rückabwicklung möglich sein. Der Verkäufer müsste gegebenenfalls den Differenzbetrag rückerstatten. Eine solche Rückabwicklung als juristisch schwierig bis nahezu unmöglich hinzustellen (wie offenbar seitens der Stadt geschehen), weckt nur unnötig Zweifel an den Möglichkeiten unseres Rechtsstaates. Wird der Versuch erst gar nicht unternommen (mit größtmöglicher Transparenz für die Öffentlichkeit), droht ein größerer Verlust als „nur“ von ein paar Millionen Euro, nämlich jener der Glaubwürdigkeit unserer politischen Vertreter und der Stadtverwaltung! Dieses verlorene Vertrauen ließe sich auch mit viel Geld nicht mehr herstellen.

Anlage 5:

Sandmagerrasen am Hollerweg mit typischer Vegetation im September 2025

