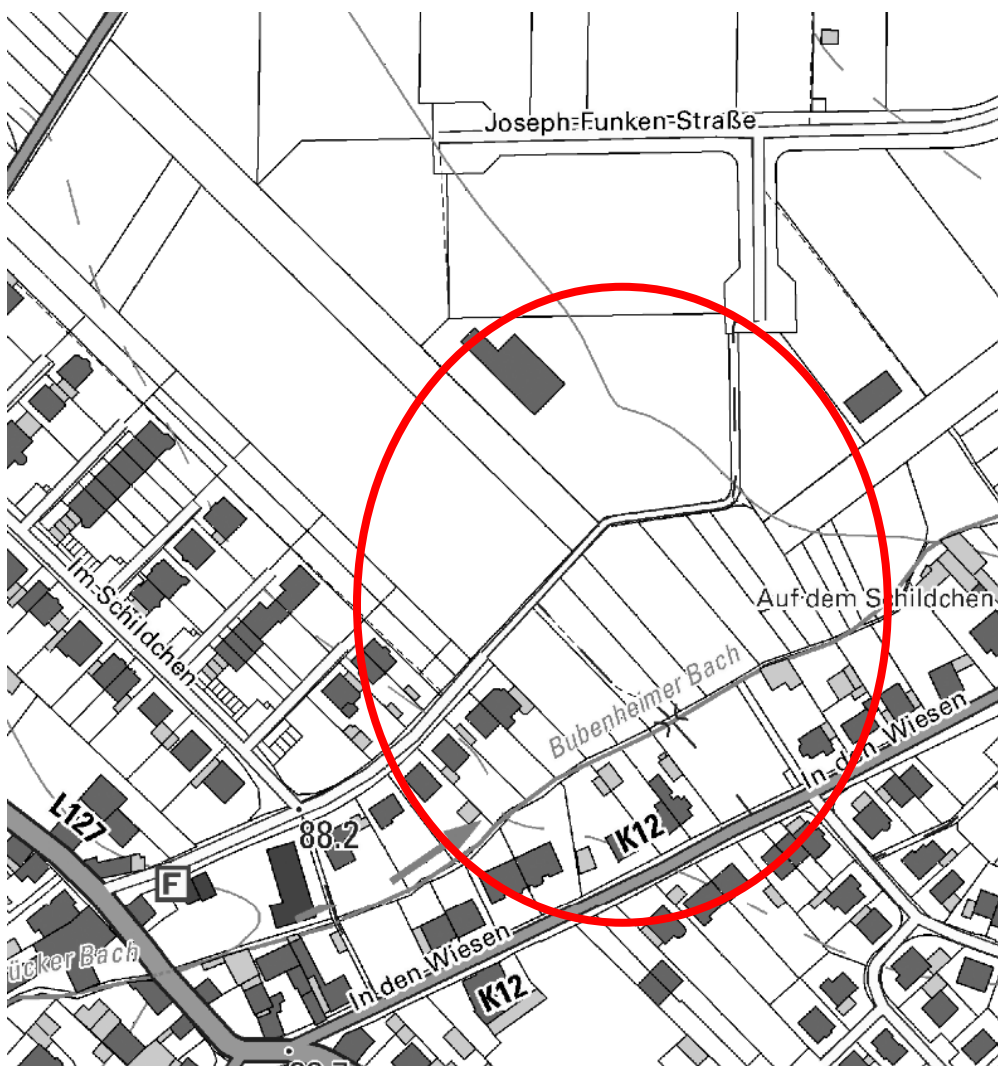


**Ersatzkompensationsfläche**  
**zum Bebauungsplan Nr. 159 – Änderung Nr. 5**  
**“Gewerbegebiet B9, Bubenheim (KiTa Bubenheim)”**



Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung  
Bahnhofstraße 47 • 56068 Koblenz

Februar 2024



## Hintergrund:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 159 Ä 5 liegt am Ortsrand im Koblenzer Stadtteil „Bubenheim“. Es umfasst das Gelände nordöstlich eines Bolzplatzes (vgl. Luftbild – Abbildung 1 Nr.1). Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, Ausgleichsflächen, Biotopkomplexen und Gewerbeeinheiten.



Abbildung 1: Von dem Geltungsbereich des BP Nr. 159 Ä 5 abgeleitetes Untersuchungsgebiet (Bestand: 1. Geplante Fläche für Kita, 2. Bestehende Ausgleichsflächen (grün))

Die in Abbildung 1 grün markierten Ausgleichsflächen stellen größtenteils Streuobstwiesen dar. Die Fläche auf der die Kita geplant ist, stellt eine Fettwiese dar. Als Strukturen befindet sich auf der Fläche lediglich ein Walnussbaum und im östlichen Bereich ein „illegal“ errichtetes Gemüsebeet. Im südwestlichen Bereich der Fläche befindet sich die Ausgleichsfläche „233a\_7\_T“, auf welcher vier junge Obstbäume gepflanzt sind. Von dieser Fläche werden ca. 505 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Alle vier Obstbäume müssen entfernt werden. Es handelt sich aufgrund der Größe nicht um ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Die große Ausgleichsfläche westlich der Straße „Im Schildchen“ stellt auf Grund ihrer Größe und Ausprägung eine nach § 30 BNatschG gesetzlich geschützte Streuobstwiese dar. Auf einem Teil dieser Fläche ist ein Wendehammer sowie Stellplätze geplant. Es werden ca. 195 m<sup>2</sup> der Streuobstwiese in Anspruch genommen, wodurch voraussichtlich zwei Obstbäume verloren gehen.

Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit zum Bau einer neuen Kita (vgl. Abbildung 2 – Entwurf), inklusive eines ca. 100 m<sup>2</sup> großen Mehrzweckraums, erschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 159 „Gewerbegebiet B9, Bubenheim“ 5. Änderung erfolgt





im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Der Neubau ist notwendig, da die alte Kita in der Ortsmitte von Bubenheim stark sanierungsbedürftig ist und die alten Räumlichkeiten seit 2021 deshalb nicht mehr genutzt werden können.



Abbildung 2: Entwurf – Konzept Stand: Februar 2024 (Maßstab 1 : 500)



## Geplante Ersatzkompensationsfläche:

Da es sich um ein § 13a BauGB-Verfahren handelt, erfolgt keine Eingriffsregelung. Es wird keine Eingriffs-Ausgleich-Bilanz aufgestellt.

Weil jedoch bereits umgesetzte Kompensationsflächen in Anspruch genommen werden (z.T. gesetzlich streng geschützte Streuobstwiese), müssen zumindest diese Bereiche ersetzt werden.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung der gesetzlich geschützten Fläche muss diese im Verhältnis 1:2 ersetzt werden. Die Inanspruchnahme der anderen jungen Ausgleichsfläche wird im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (vgl. Tabelle 1).

*Tabelle 1: Ermittlung Kompensationsbedarf*

Gemarkung	Flur	Flurstück	Inanspruchnahme Fläche	Verhältnis Ausgleich	Flächenbedarf Ausgleich
71408	1	313/12	505 m <sup>2</sup>	1:1	505 m <sup>2</sup>
71408	1	1828/1	195 m <sup>2</sup>	1:2	390 m <sup>2</sup>
		<b>Summe:</b>	700 m <sup>2</sup>		<b>895 m<sup>2</sup></b>

**Es ergibt sich vorliegend ein Ersatzbedarf von ca. 895 m<sup>2</sup>.**

Da im direkten Umfeld keine Flächen zur Verfügung stehen, wird auf die folgende externe Fläche zurückgegriffen: Gemarkung Bubenheim, Flur 1, FS 499/1, Gesamtgröße 2.879 m<sup>2</sup>. Die Fläche befindet sich in ca. 550 m Luftlinie zu der streng geschützten Streuobstwiese und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Auf der Fläche ist folgende Maßnahme umzusetzen:

### Ersatzkompensationsmaßnahme A1: Anlage einer extensiven Streuobstwiese

Im nordöstlichen Bereich der Fläche auf ca. 1.700 m<sup>2</sup> ist eine Obstbaumreihe zu pflanzen. Es sollen ca. 10 Obstbäume mit einem Abstand von 15 m angepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Es sind standortgerechte, einheimische und insektenfreundliche Obstbaumarten zu verwenden (es können die gleichen Arten angepflanzt werden, die wegfallen). Als Unternutzung ist eine extensive Glatthaferwiese zu entwickeln, die zweimal im Jahr zu mähen ist. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pestiziden ist nicht gestattet. Der südwestliche Bereich der Parzelle (unterhalb der Stromleitungen) soll durch eine insektenfreundliche, zertifizierte Regiosaatgutmischung eingegrünt werden. Auch dieser Bereich ist dauerhaft extensiv zu



pflegen und zweimal im Jahr zu mähen. Zur Aushagerung der Flächen können in den ersten Jahren weitere Mahd-Durchgänge erforderlich sein.

Von der neu anzulegenden Fläche werden 895 m<sup>2</sup> als Ausgleich für die wegfallenden Streuobstwiesen benötigt. Die übrigen 1.984 m<sup>2</sup> werden als Ökokonto der Stadt Koblenz verbucht. Der Wegfall der Kompensationsflächen kann somit vollständig ersetzt werden.



Abbildung 3: Ersatzkompensationsfläche (Gemarkung Bubenheim, Flur 1, FS 499/1, Gesamtgröße 2.879 qm);  
Hell markiert: Streuobstwiese, Dunkel markiert: Wildblumenwiese



