

Begründung und Landespflegerischer Planungsbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II und Teil III: Industriegebiet an der A 61 - Ausgleichsflächen für Teil I -

Anlass

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 257 c, Teil I, werden durch die Ausweisung von Gewerbe- und Sondergebietsflächen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vorbereitet. Gemäß § 17 Landespflegegesetz Rheinland-Pfalz wurde zu diesem Bebauungsplan ein Landespflegerischer Planungsbeitrag (LPB) erarbeitet, der auf Grundlage von Analysen und Bewertungen der Bestandssituation landespflegerische Zielvorstellungen für das Baugebiet erarbeitet und die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zu deren Umsetzung im Bebauungsplan festgesetzt hat.

Da jedoch nur ein Teil der erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen im Geltungsbereich Nr. 257 c, Teil I, festgesetzt werden kann, wird mit dem Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II und Teil III, im „Der alte Inhang“ südlich des Gülser Waldes ein weiterer Bebauungsplan aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt nach städtebaulicher Abwägung ca. 2,5 ha. Ausschließlicher Inhalt dieses Bebauungsplanes ist es, einen Teil der erforderlichen Kompensationsflächen und -maßnahmen für die Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, bereitzustellen und festzusetzen. Die restlich erforderlichen Kompensationsflächen werden im Stadtwald, nahe der Stadtgrenze bei Waldesch im Bereich „Hinterberg“ (Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III) bereitgestellt.

Vorgehensweise

Die für den LPB erforderlichen Aussagen zur Bestandserfassung, den planerischen Rahmenbedingungen, der Bewertung und den landespflegerischen Zielvorstellungen, wurden im Zusammenhang mit dem LPB zum Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, bereits erarbeitet und sind dort im Detail nachzulesen. Da es sich bei den Festsetzungen im Bebauungsplan ausschließlich um Aufwertungsmaßnahmen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild handelt, erfolgt hier nur eine kurze Zusammenfassung der Ergebnisse.

Bestand (Untersuchungsgebiet: 5,8 ha)

Bei den Flächen südlich des Gülser Waldes handelt sich zum überwiegenden Teil um intensiv genutzte Ackerflächen (ca. 4,2 ha) sowie um bestehende extensive Streuobstbestände (ca. 1,54 ha) und einen ca. 600 m² großen Freizeitgarten mit Hütte und Koniferen (Fichtenhecke). Parallel zur L 125 stockt eine relativ junge Gehölzreihe aus vorwiegend Obstbäumen. Östlich der L 125 schließen die relativ großen Obstbestände der Gemarkung Güls an. An der Nordspitze der Fläche befindet sich ein Park- und Rastplatz.

Vorbelastungen

Als Vorbelastung bzw. Beeinträchtigung dieser Fläche sind die intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Dünger- und Pestizideinsatz und entsprechenden Stoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser zu nennen. Hinzu kommt eine geringe Funktion als Nahrungs- und Rückzugsgebiet. Ein Teil der Streuobstbestände ist aus der Nutzung bzw. Pflege gefallen, so dass die Biotopqualität durch Verbuschungstendenzen zurückgeht. Ebenso wirkt der Freizeitgarten mit seinen standortfremden Nadelgehölzen, der Hütte, der Umzäunung und seiner Nutzungsform als geringe Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes.

Bewertung

Entsprechend dieser Beeinträchtigungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen Verbesserungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielen, so dass die Flächen zur Kompensation der Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, geeignet sind.

Landespflegerische Ziele

In der Planung vernetzter Biotopsysteme für den Bereich Landkreis Mayen-Koblenz/Koblenz sind die

südöstlich des Gülser Waldes gelegenen Streuobstbestände als zu erhaltende Biotope ausgewiesen. Als Zielgrößen der Planung sollten Streuobstwiesenbestände im Planungsraum Flächengrößen von 50 ha möglichst nicht unterschreiten bzw. auf diese Flächengröße durch Nachpflanzungen ergänzt werden. Kleinere Bestände sind zu erhalten und in extensiv genutzte Grünlandflächen einzubinden. Durch die unten vorgeschlagenen Maßnahmen wird diesem Ziel Rechnung getragen. Die geplanten Maßnahmen stellen somit einen Beitrag zur Vernetzung von Biotopen dar, wenn auch ein gewisser Barriereeffekt durch die L 125 gegeben ist.

Diese Zielsetzung entspricht auch den Aussagen der Zielkonzeption des Landschaftsplanes der Stadt Koblenz. Aufgrund der städtebaulichen Abwägung und der realen Flächenverfügbarkeit (Anspruch der Landwirtschaft, die Flächen weiter zu bewirtschaften) können nur auf einem Teil der untersuchten Flächen diese Ziele umgesetzt werden.

Für diese Flächen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Anlage eines Waldmantels entlang der Neuaufforstung im „Der alte Inhang“ (Ausgleich für den Eingriff in Arten- und Biotopschutz, Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild, Maßnahme A1).
- Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Ackerflächen in extensiv zu bewirtschaftende Streuobstflächen (Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Ersatz für den Eingriff in den Arten- und Biotopschutz, Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild; Maßnahmen A2).
- Extensivierung und Pflege landwirtschaftlicher Grünland- und Streuobstbestände (Ersatz für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Ausgleich für den Eingriff in den Arten- und Biotopschutz, Ersatz für den Eingriff in das Landschaftsbild; Maßnahmen A3).

Eine genauere Beschreibung, wie die Maßnahmen im einzelnen umzusetzen sind, ist den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan bzw. dem LPB zum Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, zu entnehmen.

Bilanzierung

Aufgrund der verschiedenen ökologischen Wertigkeiten des Bestandes werden die Maßnahmen entsprechend den betroffenen Biotoptypen mit unterschiedlichen Aufwertungsfaktoren angerechnet.

Alle Maßnahmen auf derzeit intensiv bewirtschafteten Ackerflächen werden im Verhältnis 1 : 1 angerechnet. Die Extensivierung und Pflege von bestehenden Streuobstbeständen wird aufgrund der bestehenden Wertigkeit bzw. der geringen Aufwertung lediglich mit einem Faktor von 0,5 angerechnet.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung und den Überlegungen zur Umsetzung wurde die Entscheidung getroffen, weitere 1,4 ha (100 % aufwertbar) Kompensationsflächen im Bereich „Hinterberg“, Bebauungsplan Nr. 257c, Teil III, (Stadtwald, nahe Waldesch) zur Verfügung zu stellen und Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung durchzuführen. Aufgrund der Gewichtung der unterschiedlichen Belange verbleibt ein Kompensationsdefizit von ca. 10 (einheitslose Ausgleichszahl¹⁾).

¹⁾ Die Ausgleichszahl entspricht der ha-Angabe bei einer Aufwertbarkeit von 1 : 1. Bei einer geringeren Aufwertbarkeit von z. B. 0,5, verdoppelt sich der Flächenbedarf.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Kompensation

Flächenbezeichnung	Bebauungsplan	Kennziffer	Zuordnung	Größe (ha)	Aufwertungsfaktor	Ausgleichszahl
Anpflanzungen auf privaten Grundstücken ①	257 c, Teil I	-	GI u. SO	3,18	1,0	3,18
		G 4	GI u. SO	0,55	1,0	0,55
Anlage von Gehölzpflanzungen auf Acker (reduzierte Höhenentwicklung durch extensive Pflege)	257 c, Teil I	G 2	STR	1,03	1,0	1,03
			GI u. SO	0,41	1,0	0,41
			GI u. SO	0,04	1,0	0,04
			GI u. SO	1,08	1,0	1,08
Anpflanzungen zur Eingrünung auf Acker (nord) (süd)	257 c, Teil I	G.3	STR	0,20	1,0	0,20
			STR	0,11	1,0	0,11
Waldmantel mit Krautsaum auf Acker	257 c, Teil II	A.1	GI u. SO	0,76	1,0	0,76
Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf Acker	257 c, Teil II	A.2 (Esso)	SO ₁ inkl. Stellplätze	1,58	1,0	1,58
Extensivierung bestehender Streuobstwiesen	257 c, Teil II	A.3	GI u. SO	0,16	0,5	0,08
Kompensationsmaßnahmen "Hinterberg"	257 c, Teil III	-	GI u. SO	1,40	1,0	1,40
Summe	-	-	-	-	-	10,42
Kompensationsdefizit (Eingriffssumme = 20,45)		-		-	-	10,03

① : textliche Festsetzung, dass 20% des Grundstücks zu begrünen sind

Zuordnung

Um den Erwerb der Flächen und die dauerhafte Durchführung der Maßnahmen über die Kostenerstattungssatzungen der Stadt Koblenz nach den §§ 135 a - c BauGB refinanzieren zu können, werden die einzelnen Kompensationsflächen und -maßnahmen konkret den Eingriffen im Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, zugeordnet.

Aufgrund einer Sonderbilanzierung im Rahmen der vorgezogenen Baugenehmigung für den "Esso-Autohof" wurden zur Kompensation der Eingriffe Kompensationsflächen mit einer Gesamtgröße von 1,58 ha (ursprünglich 2,1 ha) im jetzigen Geltungsbereich 257 c, Teil II, ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil II, werden die Flächen jetzt planungsrechtlich gesichert und konkret dem "Esso-Autohof" zugeordnet (Maßnahmen A 2) und mit SO₁ gekennzeichnet. Dieses gilt auch für die Flächen der mit SO₁ bezeichneten Stellplätze südlich des Rasthofes, auf der Fläche die im Bebauungsplan Nr. 257 a als Verkehrsfläche für die Verlegung der L 52 festgesetzt wurde. Diese wird als untrennbarer Erweiterungsteil des Rasthofes mit diesem neu bilanziert und aus der Zuordnung zum Bebauungsplan Nr. 257 a herausgenommen.

Trotz der Eingriffszahl von 2,1 laut Sonderbilanzierung wurde im Rahmen der städtebaulichen Abwägung auf die Zuordnung weiterer 0,52 ha (100 % Aufwertbarkeit) Kompensationsfläche im Bereich "Hinterberg", Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III, verzichtet.

Hinsichtlich des Verhältnisses der Ausgleichsflächen für die SO₁ bzw. GI- und SO-Gebiete ergibt sich ein geringfügig höherer Aufwand für die SO₁-Anlagen. Da diese als Rastplatz ausschließlich dem vorübergehenden Abstellen von Lkw's, teils mit laufenden Motoren, vielfältigster Art dienen und damit erhöhte Emissionen verursachen, werden sie mit einem höheren Kompensationsaufwand belegt.

Den Eingriffen durch die privaten Grundstücke werden die Anlage eines Waldmantels mit Krautsaum und die Extensivierung und Pflege bestehender Streuobstwiesen (Maßnahmen A. 1, A. 3) zugeordnet und mit GI u. SO gekennzeichnet. Diesen Eingriffen werden weitere ca. 1,4 ha im Bereich "Hinterberg", Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III, zu geordnet.

Ausschlaggebend für die Entscheidung, insgesamt ein Ausgleichsdefizit in Kauf zu nehmen, ist der Bewertungsmaßstab der an anderer Stelle im Rahmen der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen auf wirtschaftlicher Grundlage bereits erläutert wurde. Ein 100 %iger Ausgleich, sowohl für den Autohof als auch für die verbleibenden restlichen GI- und SO-Flächen wäre vor diesem Hintergrund der falsche Anlass gewesen und hätte das gewünschte Ziel verfehlt.

Kompensationsdefizit

Wie der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung auf den Seiten 15 und 16 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, zu entnehmen ist, verbleibt auch nach Festsetzung und Zuordnung aller o. g. Flächen und Maßnahmen des Bebauungsplanes Nr. 257 c, Teil II, und im Bereich "Hinterberg", Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III, ein Kompensationsdefizit für die Eingriffe im Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil I, in Größe von ca. 10 (einheitslose Zahl= Fläche * Aufwertbarkeit).

Kostenschätzung

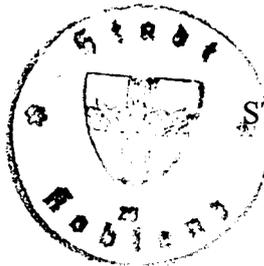
Die Kosten für die Kompensationsmaßnahmen sind in folgender Tabelle aufgeführt. Demnach ergeben sich für die Anlage sowie die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Geltungsbereich 257 c, Teil II, Kosten in Höhe von rund 150.000 DM. Nicht enthalten sind die Kosten für den Grunderwerb sowie die Kosten für die Kompensation im Bereich "Hinterberg, Bebauungsplan Nr. 257 c, Teil III.

Kostenschätzung und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem Angaben aus dem LPB 257 c I

Ausgleichs-/Ersatzflächen	Größe (ha) oder Anzahl (ca.-Werte)	Preis pro m ² oder Stück	Summe
<u>Anlage</u>			
Waldmantel mit Krautsaum (A. 1) ges. 0,8 ha			
- Waldmantel	0,70 ha	4,-	28.000,00
- Krautsaum	0,10 ha	0,50	500,00
Anlage extensive Obstwiese auf Acker (A 2 "Esso")			
- Obstbäume	106 Stck.	200,-	21.220,00
- Wiesenansaat	1,58 ha	0,05	790,00
Extensivierung Obstwiese (A 3)	0,16 ha	1,50	2400,00
Zwischensumme 1			52.890,00
<u>Fertigstellungs- und Entwicklungspflege</u>			
Landschaftsrasen, Krautsaum (A 1)	0,24 ha	3,50	8.400,00
Gehölzflächen Waldrand (A 1)	0,52 ha	2,-	10.400,00
Obstbaumschnitt und Pflege (A 2)	106 Stck.	50,-	5.300,00
(A 3 Bestand)	15 Stck.	50,-	750,00
Wiesenpflege (A 2)	1,58 ha	2,-	31.600,00
(A 3)	0,16 ha	2,-	3.200,00
Zwischensumme 2			59.650,00
Zwischensumme 1 + 2			112.540,00
Baunebenkosten, Unvorhergesehenes (15 %)			+ 16.881,00
Zwischensumme 3			129.421,00
Mehrwertsteuer (16 %)			+ 20.707,36
Gesamt			150.128,36

Hinweis: Die unterschiedlichen Preise bei der Herstellung und Pflege von Landschaftsrasen/Krautsaum und Wiese ergeben sich aus der Annahme, dass die Durchführung für erstere durch eine Fachfirma und für die Wiesenflächen durch einen Landwirt erfolgen.

Ausgefertigt:
Koblenz, den 17.03.2000



STADTVERWALTUNG KOBLENZ

Ulrich Wiemann
Oberbürgermeister