Kreisstadt Olpe

Der Bürgermeister
Planungsabteilung

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (LFB)

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51
„Unterneger – Zum Lehmenohl“

Stand: Januar 2017

Inhaltsangabe

1 Einführung
- 1.1 Aufgabenstellung
- 1.2 Planungsvorgaben
- 1.3 Methodik

2 Bestandsaufnahme und -bewertung
- 2.1 Räumliche Lage
- 2.2 Naturräumliche Zuordnung
- 2.3 Abiotische Landschaftsbestandteile
  - 2.3.1 Geologie, Boden und Relief
  - 2.3.2 Grundwasser und Oberflächengewässer
  - 2.3.3 Klima und Luft
- 2.4 Biotische Faktoren
  - 2.4.1 Vegetation
  - 2.4.2 Tiere
- 2.5 Landschaftsbild, Erholung
- 2.6 Zusammenfassende Bewertung

3 Konfliktanalyse
- 3.1 Beschreibung der Maßnahmen und der Konflikte
- 3.2 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

4 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz
- 4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung

5 Grünordnung und Kompensation
- 5.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB
- 5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
- 5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

1 Einführung

1.1 Aufgabenstellung

Das Änderungsgebiet des B-Plans Nr. 51 Unterneger – Zum Lehmenohl liegt im Nordosten der Ortschaft Unterneger auf einer vorwiegend landwirtschaftlichen Fläche. Es ist vorgesehen acht Wohnbaugrundstücke neu zu erschließen. Die Größe des Änderungsbereichs umfasst 8.859 m².
Der hier vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag (LFB) dient als Fachgutachten, in dem die Eingriffe beschrieben, bewertet sowie Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erarbeitet werden. Es wird eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz erstellt, notwendige externe Kompensationsmaßnahmen werden ermittelt und beschrieben.

1.2 Planungsvorgaben

<u>- Flächennutzungsplan</u>

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die bebauten Flächen als Wohnbauflächen dar. Es ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

<u>- Bebauungsplanung</u>

Der rechtskräftige Bebauungsplan stellt im Süden die Flurstücke Nr. 89 als private Grünfläche und die Nr. 291 als Allgemeines Wohngebiet (Grundflächenzahl 0,4) dar. Öffentliche Verkehrsflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Nordosten festgesetzt. Der größte Teil der Flächen liegt außerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplangebietes im Außenbereich.

Ausschnitt aus der Urfassung des Bebauungsplanes

- FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von FFH-und Naturschutzgebieten.

- Biotopkatasterflächen, gesetzlich geschützte Biotope

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von Biotopkatasterflächen und gesetzlich geschützten Biotopen.

- Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an das im Landschaftsplan 1 des Kreises Olpe festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Bigge-Lister Bergland, Typ A an. Die geplante Zufahrtsstraße von der Negertalstraße zum Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes Typ A.

- Wasserschutzgebiete

Das Bearbeitungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

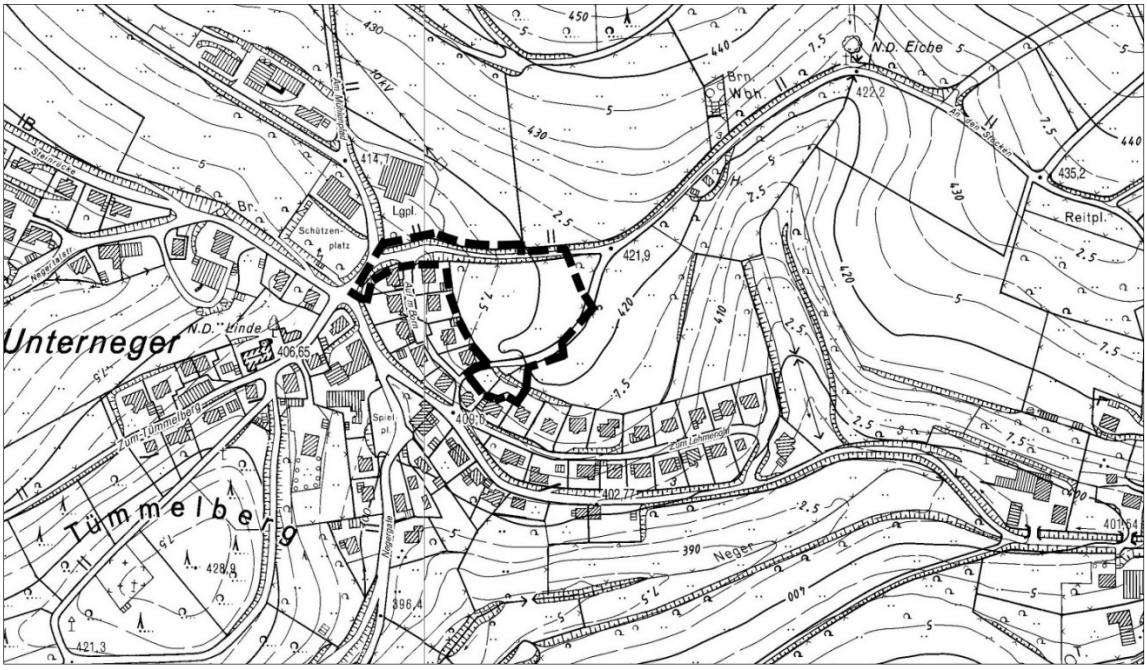
1.3 Methodik

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im Wesentlichen von der Bedeutung des Bearbeitungsgebietes für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ab. Im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zur Bebauungsplanänderung wird eine Bestandsaufnahme der Biotoptypen vorgenommen. Es erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz gemäß dem Bewertungsverfahren der LANUV: „Numerische Bewertung der Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“, Recklinghausen Stand: September 2008.
Es erfolgt eine verbale Bewertung für die Abiotik und für das Landschaftsbild.
Eine Bewertung des Eingriffes erfolgt unter Berücksichtigung der Vorbelastungen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung und zur Einbindung in das Landschaftsbild festgelegt.
Zur möglichen Betroffenheit streng geschützter Tierarten liegt eine Artenschutzprüfung von dem Büro ++ W Landschaftsarchitekturbüro vor.

2 Bestandsaufnahme und –bewertung

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt am nord-östlichen Rand des Dorfes Unterneger und im nördlichen Bereich des Stadtgebietes Olpe. Es handelt sich um ein Gebiet, das von Südosten nach Nordwesten hin sanft abfallend ist. Im Westen grenzt eine Wohnbaufläche an. Im Nordosten liegen die Schützen- und Sportplatzflächen der Ortschaft, ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie landwirtschaftliche Weideflächen. Im Osten und Süden ist das Gebiet von Weideflächen und von einer privaten Grünfläche mit anschließender Wohnbaufläche begrenzt.



Ausschnitt aus der ABK, ohne Maßstab

2.2 Naturräumliche Zuordnung

Das Plangebiet liegt im Naturpark Ebbegebirge, im Landschaftsraum der Olper Senke. Die Olper Senke ist eine flachhängige, langgestreckte, von Hochmulden gebildete etwa 350 - 400 m über NN hohe Mittelgebirgssenke. Innerhalb des Landschaftsraumes liegt der Siedlungsraum Olpe. Die potenzielle natürliche Vegetation außerhalb der Nassbereiche bildet der Hainsimsen-Buchenwald, der auf den flachgründigen Standorten in tendenziell artenarmer, auf den tiefgründigen Standorten in tendenziell artenreicher Ausbildung auftritt. Schutthanglagen werden durch die farnreiche Ausbildung des Hainsimsen-Buchenwaldes repräsentiert. Im westlichen Drittel des Landschaftsraumes dehnt sich beidseitig der Bigge die Kreisstadt Olpe aus.

2.3 Abiotische Landschaftsbestandteile

2.3.1 Geologie, Boden und Relief

<u>- Geologie und Boden</u>

Im Untergrund des Plangebietes stehen Ton-, Schluff-, Sandsteine des Devons an. Über dem verwitterten Fels/Fels lagert eine geringmächtige Decke aus Hanglehm und Hangschutt. Den Abschluss des Profils nach oben bildet in den oberen 10 cm der Mutterboden bzw. die Auffüllung. Unter dem Mutterboden folgt ein Verwitterungslehm bzw. Schutt, welcher sich aus Schluff, Ton und Steinen zusammensetzt. Der Verwitterungslehm- oder Schluff reichen bis zwischen 1,0 m und 2,8 m unter Gelände. Der verwitterte Fels/Fels beginnt dann zwischen 1,0 m und 2,8 m unter Gelände. Er besteht aus Gesteinsbröckchen unterschiedlicher Größe mit wechselndem Lehmanteil. Der verwitterte Fels besteht aus Gesteinsbröckchen unterschiedlicher Größe mit wechselndem Lehmanteil. Dieses Material hat überwiegend dicht gelagert. In tiefer liegenden Schichten ist beim verwitterten Fels ein Verband des Felsens noch erhalten. Das Grundwasser ist erst im tieferen Untergrund zu erwarten.

Im Kataster über Altstandorte oder Altablagerungen des Kreises Olpe wird innerhalb des Plangebietes ein Grundstück am südlichen Rande (Flurstück 291) als *relevanter Standort der Erhebungsklasse II* aufgeführt, wo sich von 1969 bis 1989 eine Federfabrik gekennzeichnet. Diese Kennzeichnung gibt jedoch keine Auskunft über eine tatsächliche Bodenbelastung oder das Gefährdungspotenzial der dort möglicherweise abgelagerten Stoffe.

- Relief
Das Relief zeigt ein schwach ausgeprägtes Gefälle nach Nordwesten.

2.3.2 Grundwasser und Oberflächengewässer

- Grundwasser
Die folgenden Angaben sind dem Hydrogeologischen Gutachten des Büros Dr. Hemling, Gräfe & Becker Baugrund GmbH entnommen.
Das Grundwasser wurde in den durchgeführten Bohrungen von 1,0m bis 2,80m nicht erreicht.
„Das Grundwasser ist als Kluftwasser auch erst im tieferen Untergrund zu erwarten. Allerdings muss in den bindigen Bereichen sowie auf der OK verwitterter Fels bzw. Fels mit dem Auftreten von Schichtwasser gerechnet werden. Hierbei können je nach Niederschlagssituation auch erhebliche Wassermengen anfallen.“
Der anstehende Bodentyp hat eine unterschiedliche Gesamtfilterleistung.

- Oberflächengewässer
Im Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor.

2.3.3 Klima und Luft

- Regionalklima
Das Stadtgebiet von Olpe liegt im atlantisch geprägten Bereich der Mittelgebirge, der durch ausgeglichenes Klima mit gemäßigten Gegensätzen zwischen Sommer- und Wintertemperaturen geprägt ist. Die mittlere Lufttemperatur pro Jahr liegt zwischen 7° und 8° C und die mittlere Niederschlagsmenge zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen.

- Kleinklima
Das Plangebiet befindet sich in einem ländlichen Bereich von Olpe. Die Ortschaft Unterneger selbst liegt auf einer Höhe von über 400 m ü. NN. Das Gebiet weist ein ausgeglichenes Kleinklima auf.

- Luft
Luftbelastungen im Bearbeitungsgebiet sind nicht bekannt.

2.4 Biotische Faktoren

2.4.1 Vegetation

Im Mai 2015 und im Juni 2016 fanden Begehungen des Plangebietes statt. Die vorkommenden Vegetations- und Nutzungsstrukturen werden im Folgenden beschrieben und im Bestandsplan dargestellt.
Die gewählte Biotopbezeichnung richtet sich nach der Biotoptypenliste des angewandten Bewertungsverfahrens:

1. Versiegelte, oder teilversiegelte Flächen

VF0: Versiegelte Flächen (Straße, Wirtschaftsweg)
Die Straße und der Wirtschaftsweg im Norden entlang des Plangebietes sind vollversiegelt. Ebenso ein Teilstück des südlich gelegenen Feldweges.

Straße, Wirtschaftsweg im Norden und Süden des Plangebietes

VF1: Teilversiegelte Fläche (Lagerfläche)
Im Südwesten des Plangebietes befinden sich auf den Flurstücken 89 und 291 zahlreiche Brennholzstapel und Baumaterialien. Es handelt sich hier um ehemalige Gartenbereiche, die als Lagerflächen genutzt werden und zum Teil stark verdichteten sind.

VF1: Teilversiegelte Fläche (Feldweg)
Der Weg im Süden des Plangebietes, der an die Negertalstraße anbindet und zu den südöstlich gelegenen Weideflächen führt, ist mit einer wassergebundenen Decke befestigt.

Feldweg mit Wegesäumen

Lagerfläche

2. Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren

K, neo5: Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren (Wegeränder-Feldweg)

Nitrophile Arten und Gesellschaften sind entlang des unbefestigten Wirtschaftsweges als Wegesäume vorhanden. Sie deuten auf einen stickstoffreichen Standort hin.

3. Straßenbegleitgrün

VA, mr4: Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand (Straßenrand, teilw. Stellplatznutzung)
Entlang der nördlichen Straße schließen an der südlichen Wegeseite Flächen an, die mit unterschiedlichen Gräsern bewachsen sind. Der westliche Abschnitt dieser Flächen ist als Stellplatzfläche mit einer wassergebundenen Decke verdichtet. Bei dörflichen Veranstaltungen auf dem Sportplatz gegenüber wird dieser Grünstreifen auch im weiteren Verlauf als Stellplatzfläche genutzt und wird dementsprechend oft gemäht.

Straßenbegleitgrün an der Südseite der Wegefläche

4. Landwirtschaftliche Flächen

EB, xd2: Intensivwiese, -weide, artenarm (Weidefläche)
Zwischen den beiden Wegen im Norden und Süden des Plangebiets liegt eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Weidefläche. Ein Teilstück des Flurstücks Nr. 95 im Süden des Plangebiets wird ebenfalls landwirtschaftlich als Weidefläche genutzt.
Das Biotop besteht hier überwiegend aus entsprechender artenarmer grasiger Vegetation.

Weideflächen aus Südosten betrachtet

5. Gärten, Grünanlagen

HJ, ka4: Ziergarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen
Oberhalb der Lagerflächen im Süden des Plangebietes sind noch Reste einer ehemaligen Gartenfläche in Form einer Böschungsbepflanzung vorhanden. Diese Grundstücksflächen sind als strukturarm zu bezeichnen.

6. Gehölzstreifen, Ufergehölz ≥ 50-70% - mittleres Baumholz

BE, ta1: Ufergehölz ≥ 50-70% mittleres Baumholz (Straßenböschung)
Die im Norden des Plangebiets vorhandene Straßen- und Wegefläche wird beidseitig von Böschungsflächen gesäumt, die insbesondere an der südlichen Böschungsfläche einen gut strukturierten Baum- und Strauchbestand aufweisen. Der hier vorhandene Bewuchs besteht aus z.B. Eichen-, Linden-, Eschen- und Ahornbäumen mit beachtlicher Größe. Die Stammdurchmesser liegen zum Teil zwischen 20 und 30 cm. Zusammen mit dem Unterwuchs durch Sträucher und Heister (Weißdorn, Hasel, Hainbuche, Felsenbirne usw.) bildet der Bewuchs eine weitgehend durchgängige Böschungsvegetation. Die an der nördlichen Seite der Wegeflächen vorhandene Böschungsfläche weist nur im westlichen Teil einen vergleichbar dichten Bestand auf.

Ufergehölz im Norden des Plangebietes

2.4.2 Tiere

Es ist eine Artenschutzrechtliche Prüfung von dem Landschaftsarchitekturbüro H ++ W, Landschaftsarchitektin Silvia Wendholt erarbeitet worden, sodass hier im LFB nicht weiter auf den Aspekt Tierwelt eingegangen wird. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan übernommen.

2.5 Landschaftsbild, Erholung

Das Plangebiet liegt im Anschluss an der westlich und südwestlich gelegenen Siedlung und bildet einen Teilbereich der nördlich und östlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Eine Fernwirkung des Plangebietes ist nur im südöstlichen Bereich (vorhandene Weidefläche) gegeben. Der vorhandene Gehölzbestand im Norden bildet einen Übergang in die freie Landschaft, so dass eine Bebauung aus Richtung Norden kaum einsehbar ist. Die nördliche Straße wird als möglicher Wander- und Wirtschaftsweg weitergeführt. Dieser Weg kann von Erholungssuchenden genutzt werden.

2.6 Zusammenfassende Bewertung

Das Gebiet der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ umfasst die Neuordnung des nordöstlich des Dorfes gelegen Dorfrandes. Im Wesentlichen hat dieser Plan die Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Allgemeines Wohngebiet zum Inhalt. Das Plangebiet ist durch landwirtschaftliche Nutzung, Versiegelung und Grünflächen als Uferbereiche mit Baum- und Strauchbestand

geprägt.
Die natürlichen, schutzwürdigen Bodenstrukturen sind im Bereich der nördlichen Straße als Gehölzstreifen/Ufergehölz mit lebensraumtypischen Gehölzen als Unterbewuchs vorhanden. Dieser Bereich ist als Biotop von mittlerer Wertigkeit anzusprechen. Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser übernimmt das Plangebiet keine Funktion. Das Klima im Plangebiet hat keine nennenswerte Bedeutung. Das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind von untergeordneter Bedeutung.

Blick aus Richtung Osten auf das Plangebiet

3 Konfliktanalyse

3.1 Beschreibung der Maßnahmen und der Konflikte

Das Plankonzept sieht eine Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit max. 2 Wohnungen je Gebäude vor. Der Erschließung dient eine Straße, die neu gebaut werden muss. Im südlichen Teil wird diese Straße mit einer Wendeanlage versehen. Bei schon vorhandenen Straßenflächen im Norden des Plangebietes wird die Fahrbahnbreite ergänzt. Ein festgesetzter Fußweg dient der fußläufigen Verbindung zum angrenzenden Wohngebiet. Es sind acht neue Bauplätze mit einer Tiefe zwischen ca. 20,0 m und 40,0 m in den Größen zwischen ungefähr 700 m² bis 800 m² geplant.
Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet selbst werden vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen und Lagerflächen verbraucht (Flächengröße WA aus landw. Fläche 5.760 m², Lagerfläche 513 m²). Durch die Notwendige Erweiterung der Erschließungsstraße sowie durch die Anlage eines Fußweges werden ebenfalls intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen, Wirtschaftswege und mit Großgehölzen bewachsene Böschungsflächen mit angrenzendem Begleitgrün genutzt (Flächengröße Straße ges. 1.877 m²). Die bereits vorhandenen Straßenflächen und die

Böschungsflächen, erfahren keine Veränderung in ihrer Wertigkeit (Fläche ca. 1.150m²). Die Konflikte, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgelöst werden, sind im Wesentlichen der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen, mit Großgehölzen bewachsene Böschungsflächen mit angrenzendem Begleitgrün und teilversiegelte Flächen. Durch die Neuversiegelung gehen Bodenstrukturen verloren. Die Bebauung der Wiesenflächen schränkt den freien Blick auf die Landschaft ein. Die Anordnung der Wohngebäude bzw. die Ausrichtung der Satteldächer ist jedoch so gewählt, dass zwischen den Gebäuden der Blick auf die umliegende Landschaft frei gehalten werden kann. Zugleich bietet die Süd-West Richtung der Dachflächen optimale Möglichkeiten für eine regenerative Energienutzung (z.B. Photovoltaikanlage, Sonnenkollektoren).
Es sind Flächen mit einer mittleren und mäßigen bis geringen ökologischen Wertigkeit betroffen.
Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

3.2 Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in der Ortschaft Unterneger soll durch das neue Bebauungsplangebiet befriedigt werden. Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist unerlässlich, da zurzeit keine Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Ebenso sind die geplante Erweiterung und der Neubau der Straße mit Wendeanlage notwendig. Die Entscheidung zur Bebauung des Plangebietes steht im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes und des Flächennutzungsplans. Eine Eingriffsminderung ist zu erzielen in dem bei der Umsetzung der Wohnbebauung die Verpflichtung besteht, auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen. Weiterhin wird festgesetzt, dass befestigte Flächen, soweit bodentechnische Gründe nicht entgegenstehen, nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig sind. Gehölzstreifen/Ufergehölze werden als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB planungsrechtlich geschützt.

Die Kompensierung der Eingriffe im Plangebiet ist innerhalb des Gebietes nicht möglich, sie werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

4. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz

Der Eingriff, der durch die Bebauungsplanänderung ausgelöst wird wie in Pkt. 1.3 beschrieben ermittelt. Es werden dem Eingriff Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und extern zugeordnet (s. Pkt.5).

4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW der LANUV NRW vom September 2008. Die vorgegebenen Biotopwerte der Tabellen werden weitgehend unverändert übernommen.
Die Festsetzungen im Plangebiet umfassen öffentliche Verkehrsflächen sowie überbaubare Flächen auf bis zu 40 % der privaten Grundstücke, welche sich aus der Grundflächenzahl 0,4 ergeben. Diese überbaubare Grundstücksflächen (GRZ 0,4) kann

jedoch durch die Festlegung der Baugrenzen nicht voll ausgenutzt werden. Garagen und Nebenanlagen, die zur Ausnutzung der GRZ hinzugerechnet werden, sind in Bereich der Vorgärten nicht zulässig. Als Beläge für Einfahrten, Stellplätze, Wege usw. sind ferner nur wasser- und luftdurchlässige Materialien zulässig. Weitere, nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücken werden zu rund 40 % als Mischung aus Biotoparten gebildet. Bei der Bewertung der Gartenflächen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen, ist in der Ausprägung der Gärten von einer Mischform zwischen den Zier- und Nutzgärten mit überwiegend fremdländischen und überwiegend heimischen Gehölzen auszugehen. Die Festsetzung, dass Einfriedungen an Verkehrsflächen außer mit Holzzäunen nur mit standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen vorgenommen werden dürfen, fördert die Entwicklung zur Mischung der oben genannten Biotope. Die verbleibenden 20 % sind bevorzugt auf den straßenabseitigen Teilflächen der Grundstücke wahlweise als artenreiche Magerwiese, Blumenwiese, Farn- und Laubgarten, Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten, Waldgarten, Wildkräutergarten oder nicht in Form einer Wildhecken herzustellen.

Landschaftspflegerischer fachbeitrag Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 " Unterneger - Zum Lehmenohl"

A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: **8.857,00 m²**

Biotoptyp	Code	Biotopwert	Fläche (m²)	Resultierende Bewertung
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege)	VF0	0	441	0,00
teilversiegelte Flächen (Lagerplatz)	VF1	1	513	513,00
teilversiegelte Flächen (Feldweg)	VF1	1	104	104,00
Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren	K,neo5	3	167	501,00
Straßenbegleitgrün (Straßenrand)	VA, mr4	2	327	654,00
Intensivwiese, -(mäh)weide, artenarm	Eb, xd2	3	6415	19.245,00
Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	HJ, ka4	2	58	116,00
Gehölzstreifen,Ufergehölz ≥ 50-70% - mittleres Baumholz	BE, ta 1	5	832	4.160,00
			Gesamtergebnis:	**25.293,00**

B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: **8.857,00 m²**

Zielbiotoptyp mit Definition	Code	Biotopwert	Fläche (m²)	Resultierende Bewertung
versiegelte Fläche (Straßen, Wege)	VF0	0	1875	0
versiegelte Fläche (Gebäude, Nebengebäude - 40% = 0,4 GRZ)	VF0	0	2509	0
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen zum Teil heimische Gehölzen (Gartenfläche 40%)	HJ, ka4/ka6	3	2509	7527
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend heimischen Gehölzen (Gartenfläche 20%)	HJ, ka6	4	1255	5020
Gehölzstreifen,Ufergehölz ≥ 50-70% - mittleres Baumholz	BE, ta 1	5	709	3.545,00
			Gesamtergebnis:	**16.092,00**

C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung

A) Ausgangssituation	25293,00
B) Situation nach Umsetzung der Planung	16092,00
Gesamtergebnis:	**-9201,00**

5 Grünordnung und Kompensation

5.1 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB:

Die im Maßnahmenplan entsprechend dargestellten Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Die Pflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Für die Bewertung der geplanten Biotoptypen oder den Erhalt von Strukturen sind die folgenden textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen:

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes auch auf den Wohnbaugrundstücken selbst vorgesehen.

Befestigte Flächen
Als Beläge für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Wege und Terrassen sind nur Wasser- und luftdurchlässige Materialien wie zum Beispiel entsprechende Pflastermaterialien, wassergebundene Decken oder Schotterrasen zugelassen. Sofern Gründe des Bodenschutzes entgegenstehen oder eine ortsnahe Versickerung auf demselben Grundstück ermöglicht wird, ist eine Versiegelung erlaubt.

Naturnahe Gartenflächen
Zusätzlich zu der genannten Maßnahme ist der zukünftige Eigentümer verpflichtet, einen Teil seiner nicht überbaubaren Grundstücksfläche naturnah anzulegen um den Eingriff durch die Wohnbebauung in Natur und Landschaft zu mindern. Damit diese Festsetzung nicht eine direkte Einschränkung der Nutzung des Geländes bedeutet, werden nur die nachfolgenden Gestaltungsvorschläge vorgeschrieben und nicht bestimmte Pflanzenarten festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.
Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden:
- artenreiche Magerwiese
- Blumenwiese
- Farn- und Laubgarten
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten
- Waldgarten
- Wildkräutergarten
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um die Neuausweisung von Baugrundstücken, Straßen- und Wegeflächen handelt und die Gehölzstrukturen im Norden des Gebietes zwar im Bestand und deren Erhaltung geschützt werden, jedoch keine Änderung erfahren, werden innerhalb des Plangebietes der ersten Änderung und Erweiterung Bebauungsplans Nr. 51 „Unterneger – Zum Lehmenohl“ keine Punkte erreicht.

Der Ausgleich erfolgt durch Inanspruchnahme externer Kompensationsmaßnahmen.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Notwendigkeit externer Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich auf Basis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (s. Pkt. 4).
Da kein vollständiger Ausgleich des Eingriffs durch die Kompensation innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 51 erzielt werden kann, müssen extern gelegene Flächen herangezogen werden. Dies erfolgt über das Ökokonto der Kreisstadt Olpe. Zugeordnet wird die Maßnahme 11 - BP Nr. 20 „Olpe-Kimicker Berg“ 3. Änderung und Erweiterung.
So heißt es in der Begründung zur 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr 20 „Olpe-Kimicker Berg“:
„*Eingriffe in Natur und Landschaft, die Ausgleichsmaßnahmennach nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes bzw. Baugesetzbuch notwendig machen, erfolgen nicht, da für Plangebiet bereits Baurecht besteht. Nach § 1a (3) Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die bauplanungsrechtlich zulässigen Eingriffe werden im vorliegenden Fall durch die geplante Festsetzung sogar zurückgenommen.“* Der erzielte Zugewinn durch diese Maßnahme wird dem Ökokonto der Kreisstadt Olpe gut geschrieben.
Die Kreisstadt führt seit dem Jahr 1998 ein Ökokonto. Neben einzelnen kleineren Maßnahmen, wie die zuvor benannte, werden ferner auch Ersatzmaßnahmen auf einer ca. 84 ha großen Fläche im Olper Stadtwald, innerhalb der Flur 15, Gemarkung Rhode und der Flur 1, Gemarkung Kleusheim berücksichtigt. Diese Fläche ist durch die Umgrenzung des Plangebietes des Bebauungsplan Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ festgelegt.
Hier werden vorhandene Biotopstrukturen geschützt, gepflegt und entwickelt. Nach einem anfänglich ermittelten Wert werden auf diese sogenannten Vertragsflächen durch Folgebewertungen mögliche ökologische Zugewinne festgestellt. Sie werden wie der Eingriff und der Ausgleich in Ökopunkten bewertet und dann ebenfalls im Ökokonto entsprechend verrechnet.

Aufgestellt:
Olpe, im Januar 2017

Der Bürgermeister
-Planungsabteilung-
Im Auftrag

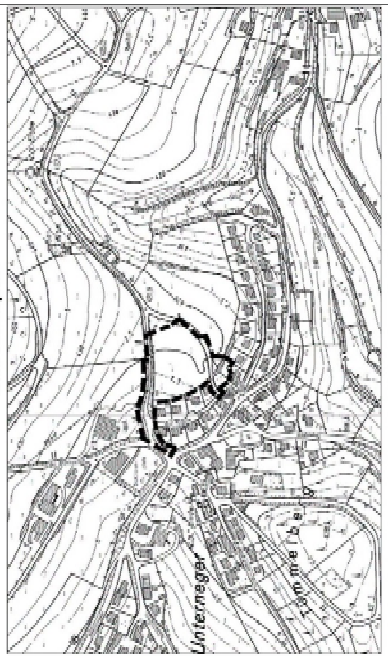
(Annegret Tack)

Anlegen:
Pläne

Biotopstruktur vor Umsetzung der Planung	Original-Maßstab 1:1.000
Biotopstruktur nach Umsetzung der Planung	Original-Maßstab 1:1.000

Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan

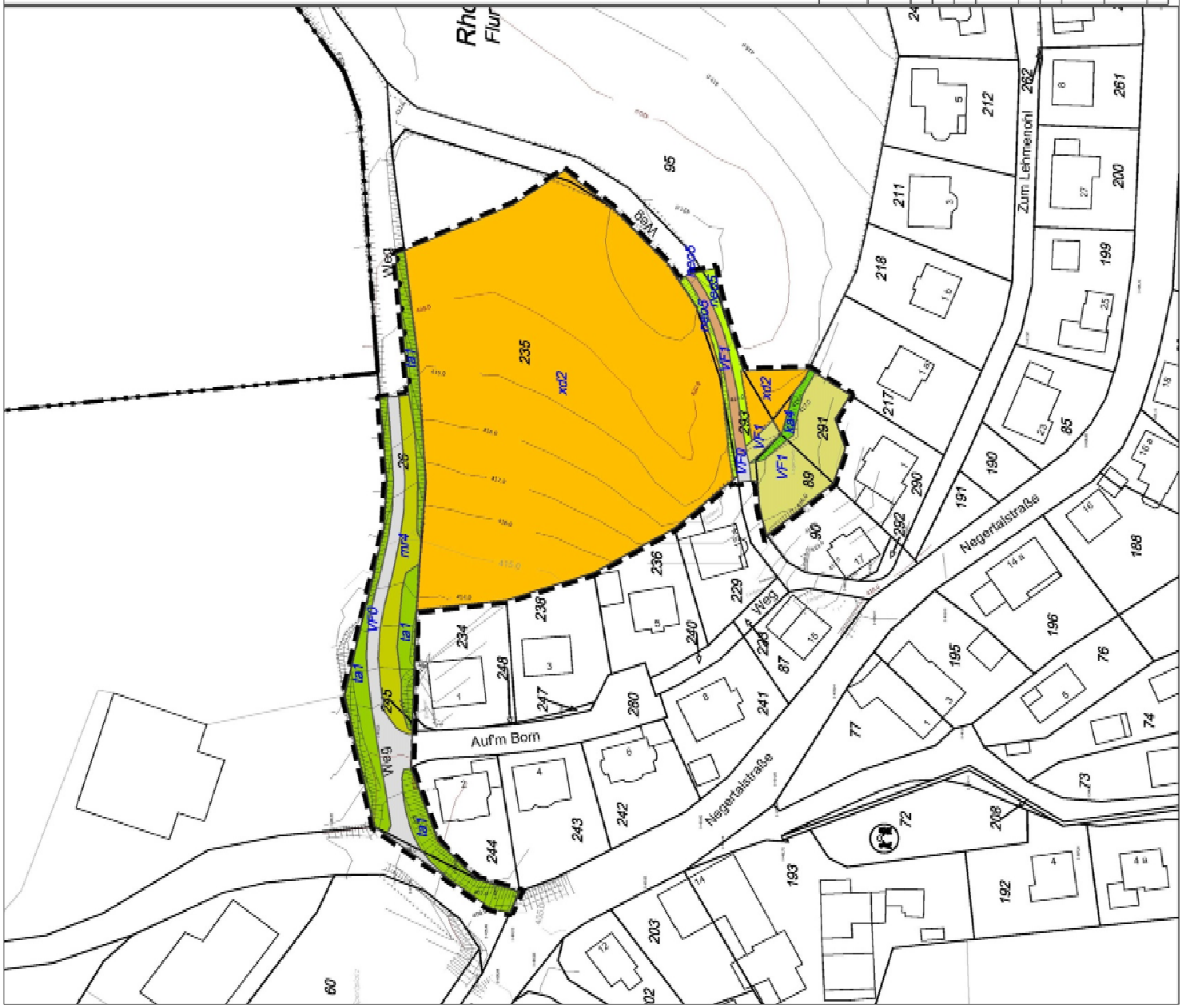


Bebauungsplan Nr.51
„Unterneger – Zum Lehmenohl“
1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Rhode, Flur: 12

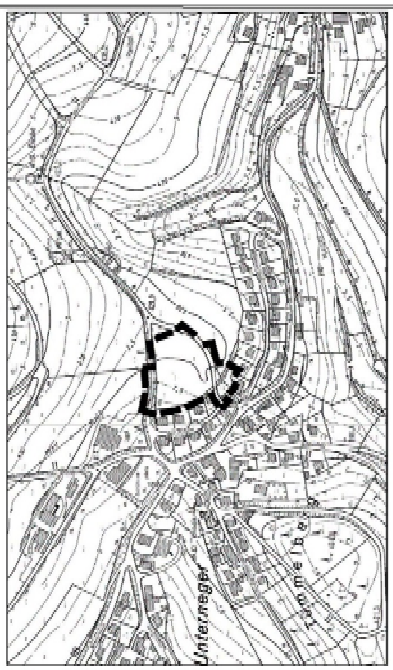
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 " Unterneger - Zum Lehmenohl"

Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung	
Versiegelte Flächen (Straßen, Wege)	VF0
teilversiegelte Flächen (Lagerplatz)	VF1
teilversiegelte Flächen (Feldweg)	VF1
Saum-, Ruderal- und Hochstaudenfluren	K,neo5
Straßenbegleitgrün (Straßenrand)	VA, mr4
Intensivwiese, -(mäh)weide, artenarm	Eb, xd2
Zier- und Nutzgarten mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	HJ, ka4
Gehölzstreifen,Ufergehölz ≥ 50-70% - mittleres Baumholz	BE, ta 1



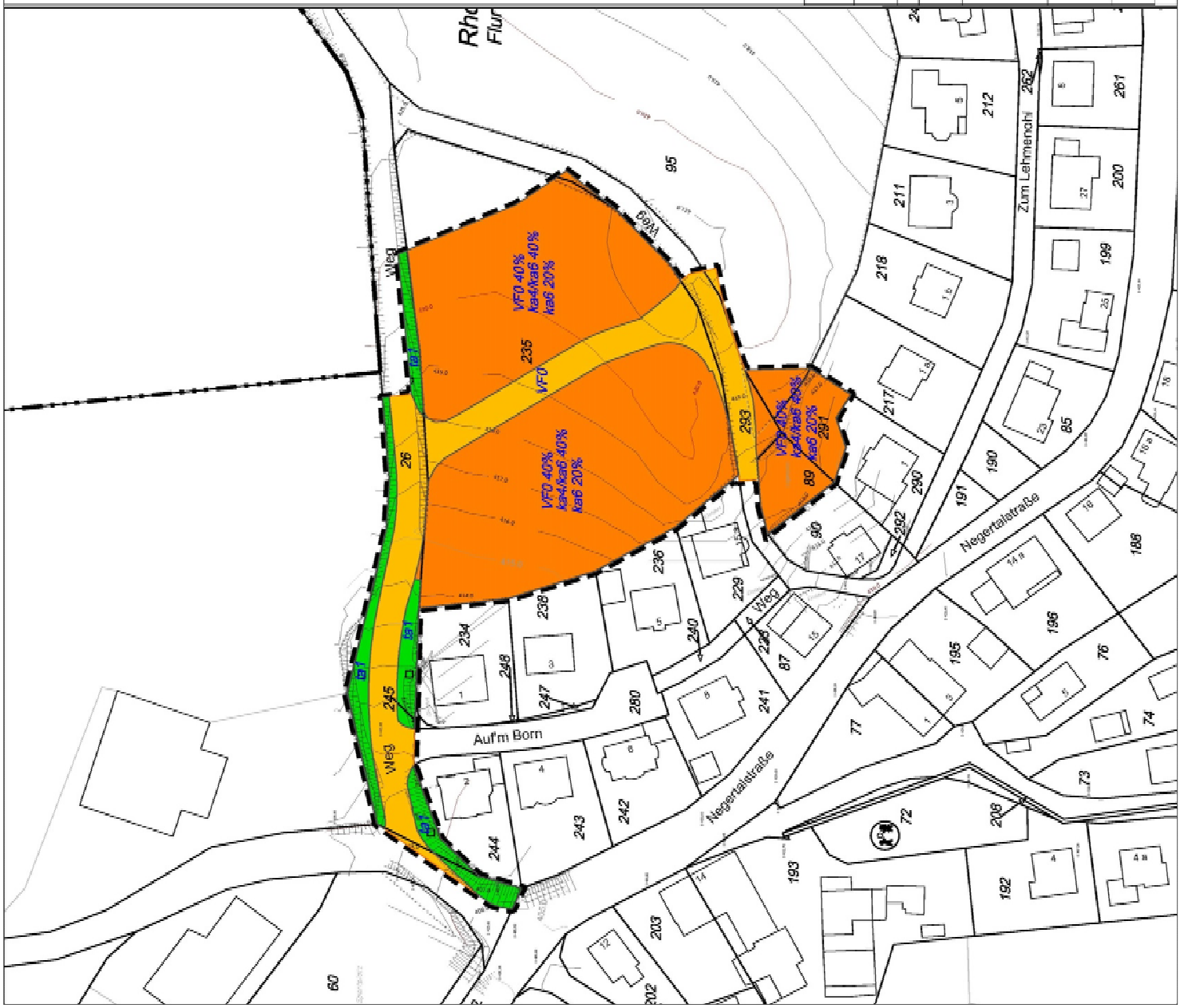
Kreisstadt Olpe

Übersichtsplan



Bebauungsplan Nr.51
„Unterneger – Zum Lehmenohl“
1. Änderung und Erweiterung

Gemarkung: Rhode, Flur: 12

Landschaftspflegerischer fachbeitrag Bebauungsplan zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 51 " Unterneger - Zum Lehmenohl"

Bewertung der Ausgangssituation	Nach Umsetzung der Planung
versiegelte Fläche (Straßen, Wege)	VFO
versiegelte Fläche (Gebäude, Nebengebäude - 40% = 0,4 GRZ)	VFO
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen zum Teil heimische Gehölzen (Gartenfläche 40%)	HJ, ka4/ka6
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend heimischen Gehölzen (Gartenfläche 20%)	HJ, ka6
Gehölzstreifen, Ufergehölz ≥ 50-70% - mittleres Baumholz	BE, ta 1