

# Grünordnungsplan

---



Bewertung der Ökologischen Bilanz zum  
Bebauungsplanes Nr. 34  
"Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar", 3. Änderung und Erweiterung  
der Stadt Olpe

## Stadt Olpe

### Inhaltsverzeichnis

- 1. Einleitung**
- 2. Verfahren und Methoden der Untersuchung**
- 3. Prüfung der Eingriffsrelevanz**
- 4. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft**
  - 4.1 Geographische, geologische und naturräumliche Beschreibung
  - 4.2 Klima, Boden und Bodenwasserhaushalt
  - 4.3 Vorhandene Biotoptypen
  - 4.4 Flächen unter Schutz
- 5. Berechnungen zu den Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplanes auf den Naturhaushalt**
  - 5.1 Ausgleichsflächenberechnung
  - 5.2 „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“
    - 5.2.1 *Flächenübersicht*
    - 5.2.2 Ermittlung des Gesamt-Kompensationsbedarfs
  - 5.3 „Prognostizierter ökologischer Zugewinn“
  - 5.4. Ausgleichsmaßnahmen
- 6. Landschaftsbezogene Erschließung des Bebauungsplangebietes**
- 7. Beurteilung**

## 1. Einleitung

Die Stadt Olpe hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ zu ändern und zu erweitern, um damit überbaubare Grundstücksflächen in Teilen des Plangebietes zu erweitern und weitere Festsetzungen an allgemein geforderte Nutzungsmöglichkeiten bei vorhandenen Betrieben anzupassen. Seitens mehrerer Gewerbetreibender liegen entsprechende Anfragen vor.

Das Plangebiet ist geprägt durch die gewerblichen Betriebe und die Grünfestsetzungen, welche das Gewerbegebiet in das Landschaftsbild einbinden sollen.

Die Nutzungen bleiben im Wesentlichen erhalten. Eine Änderung der Nutzungsarten ist nicht vorgesehen. Die Gliederung der Nutzungen wird aus der Urfassung unter Berücksichtigung der Erweiterungen in der 1. Änderung übernommen.



Luftbild über das Plangebiet aus dem Jahr 2004

Durch die Neuregelung des Verhältnisses von Baurecht und Naturschutzrecht gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG und die Regelung des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft - § 4 LG - stellt dieses Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Als Eingriff in Natur und Landschaft gilt allgemein die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, welche die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder die des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (u.a. Bodenversiegelung, Beseitigung von Bewuchs und der damit verbundene Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Veränderung der ganzheitlichen Gestalt der Landschaft). Im Gegenzug kann ein Eingriff ebenfalls die Gestalt oder die Nutzung von Grundflächen auch im ökologischen Sinne verbessern und somit die Grundlage für günstigere Entwicklungschancen schaffen.

Diese Untersuchung dient dem Zweck unter Beachtung der o.g. Grundsätze geeignete Maßnahmen zu planen, unvermeidbare Eingriffe i.S.d. Gesetzes qualitativ auszugleichen.

Der Grünordnungsplan gibt darüber hinaus Hinweise zur Pflege und Entwicklung der Biotope, die notwendig sind, um die gewünschte Ausprägung und Wertigkeit zu erreichen und zu sichern.

Die Ergebnisse dieser Untersuchung müssen in Form von Darstellungen und Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

## **2. Verfahren und Methoden der Untersuchung**

Der Lageplan wurde aus der eindeutig geometrischen digitalen Flurkarte des Katasteramtes des Kreises Olpe erstellt.

Durch Begehung des Plangebietes, die Erhebung abiotischer und biotischer Grundlagen sowie die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Jahr 2006 konnte die Ausprägung der Fläche und ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild festgestellt werden.

Zusätzlich wurden folgende Quellen und thematischen Karten mit ihren Erläuterungsberichten ausgewertet:

- a) Biotopkataster NRW - besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft - ,
- b) Topographische Karte Nr. 4913 Olpe im Maßstab 1:25.000 (Landesvermessungsamt NRW, 2001),
- c) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002,
- d) Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet „Kreis Olpe“.

Zur Einschätzung von Eingriff und Kompensation wird der „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung“ ein „Prognostizierter ökologischer Zugewinn“ gegenüber gestellt. Die Bilanzierung erfolgt durch eine Gegenüberstellung der Biotopbewertungen. Als Grundlage für die Berechnungen dient ein methodisches Hilfsmittel unter dem Titel „Das Öko-Konto“, welches von der Arbeitsgruppe LÖBF/ LafAO sowie der Landschaftswerkstatt Nohl im Auftrag des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen 1995 erarbeitet wurde.

Diese Methodik erlaubt eine differenzierte und damit genaue Bewertung. Sie wird im Rahmen von ökologischen Bewertungen für alle „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtungen“ sowie für alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Bereich der Stadt Olpe angewandt.

### **3. Prüfung der Eingriffsrelevanz**

Im Bauleitplanverfahren sind gem. § 1a BauGB und § 21 BNatSchG bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitplanung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Um die Belange der öffentlichen Versorgung mit Bauflächen im Einzelfall den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege überordnen zu können, müssen vermeidbare Beeinträchtigungen der Grundflächen unterlassen (Vermeidung) oder gemindert werden, sowie unvermeidbare durch gleichartige Maßnahmen an Ort und Stelle ausgeglichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder anderenorts (Öko-Konto) gleichwertig oder -artig (Ersatzmaßnahmen) kompensiert werden können.

Im derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Olpe ist nahezu der gesamte Bereich des Plangebiets als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Eingriff, der durch die vorliegende Planung in Natur und Landschaft verursacht wird, ist notwendig, damit in kleineren Teilbereichen überbaubare Grundstücksflächen erweitert und Festsetzungen an notwendige Nutzungsmöglichkeiten durch die ansässigen Betriebe angepasst werden können. Entsprechende Anfragen liegen seitens der Autohäuser Löhr und Gerhard, der Firma Motorrad-Moden Roleff, der Firma B & B Datadesign, der Firma Schell, der Firma AKM sowie den Firmen David´s Grünservice und Vatro vor. Es handelt sich jeweils um Erweiterungen von Hallen- oder Ausstellungsflächen.

Ohne die Planänderung wäre davon auszugehen, dass sich Firmen nicht weiter entwickeln könnten und die Firmen geschwächt und Arbeitsplätze gefährdet würden.

Da es durch die Anpassung der Festsetzungen nur in geringem Maße zu einer Rücknahme von Grünflächen und damit nur zu einer geringfügigen Verschlechterung des Lebensraumes der Tiere und Pflanzen kommt, wäre bei Nichtdurchführung der Planung auch keine wesentlich bessere Ausgestaltung des Lebensraumes der Tiere und Pflanzen vorhanden. Mittels der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird es anderenorts Verbesserungen für die Tier- und Pflanzenwelt geben, die bei Nichtdurchführung der Planung nicht umgesetzt würde.

Mit den, für das Plangebiet erstmalig geschaffenen Örtlichen Bauvorschriften wird auch die Gestaltung, so unter anderem die der Dächer, Außenwände und der Werbeanlagen geregelt. Damit soll das Gewerbegebiet als Teil des südlichen Zufahrtbereiches nach Olpe zu einem ansprechenden Stadtbild beitragen. Dieses wäre bei Nichtdurchführung der Planung nicht gewährleistet.

Aus vorgenannten Gründen sind die Gründe für das Gemeinwohl den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege überzuordnen. Der Eingriff wird mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

### **4. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft**

Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Kreis Olpe“. Nach Biotopkataster NRW (Stand 12.01.1995) befinden sich im Plangebiet weder ein Biotop noch ein besonders geschützter Teil von Natur und Landschaft.

#### 4.1 Geographische, geologische und naturräumliche Beschreibung

Der großräumige Landschaftscharakter wird als naturräumliche Einheit von den Strukturen des „Südsauerländer Berglandes“ geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengraben und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittener Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt an der südlichen Stadtgrenze von Olpe an dem Nordhang einer vorgelagerten Kuppe des ca. 410 m hohen Biebers. Das Plangebiet hat eine Höhenlage von ca. 325 m bis 385 ü. NN.

#### 4.2 Klima, Boden und Bodenwasserhaushalt

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.

Es herrschen überwiegend Schiefergesteine und Grauwacken vor. Die flach- bis mittelgründigen Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur auf.

Natürliche Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Darin werden Bereiche im nord-westlichen Plangebiet entlang der Landesstraße aufgeführt. Als Altstandort ist dies die Baubeschlag- und Blechwarenfabrik Bässler und als Altablagerung die Fläche zwischen der Zufahrt in das Gewerbegebiet und der vorgenannten Firma.

Durch die Zuordnung werden Altlastenverdachte angenommen. Die Kennzeichnung stellt dabei allerdings keine Aussage über tatsächliche Bodenbelastungen oder Gefährdungspotenziale von dort abgelagerten Stoffen dar.

#### 4.3 Vorhandene Biototypen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten und allgemein beschriebenen Biototypen vorherrschend oder zu entwickeln. In Abschnitt 5 werden diese, auf das Plangebiet bezogen, näher erläutert.

Terrestrische Lebensräume: Wälder, Gebüsche, sonst. Gehölzstrukturen, Vorwälder u. Waldlichtungsfluren:

- Waldrand, (Wall)Hecke, Gebüsche mit überwiegend bodenständigen Gehölzen (WRB)

Acker, Garten, Obstwiesen, Plantagen und angelegte Erholungsflächen:

- Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte (HM5)

#### 4.4 Flächen unter Schutz

Nach Biotopkataster NRW (Stand 12.01.1995) befinden sich im Plangebiet weder ein Biotop noch ein gem. § 20 BNatSchG und § 62 LGNW geschützter Teil von Natur und Landschaft.

## **5. Berechnungen zu den Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt**

Die Flächen, auf denen die Veränderungen der Nutzung als Eingriff gelten, sind in der Tabelle zur Kompensationsverpflichtung im Einzelnen (nach Biotoptypenliste) aufgeführt.

Die Lage der Teilflächen im Plangebiet sind in ihrem Bestand in der Karte "Kompensationsverpflichtung" näher beschrieben. Flächen, die in ihrer Struktur erhalten bleiben, sind dabei unberücksichtigt und werden als „Flächen ohne Veränderung“ dargestellt.

### 5.1 Ausgleichsflächenberechnung

Die Wertigkeit des Eingriffs und des Ausgleichs wird durch mehrere Faktoren bestimmt, die im folgenden erläutert werden.

#### - Ökologischer Grundwert des Biotops (GW):

Der biotoptypenspezifische Grundwert stellt den jeweils maximal möglichen Wert eines Biotoptyps dar. Er kennzeichnet den zu bewertenden Biotoptyp, unabhängig von dem konkreten, flächenbezogenen Ausprägungsgrad und dokumentiert den ökologisch optimalen Zustand.

#### - Erfüllungsgrad des Biotops (EG):

Die konkrete Ausprägung des Biotoptyps ergibt sich durch die Bestandsaufnahme vor Ort. Der Erfüllungsgrad, d.h. die Bedeutung oder der aktuelle ökologische Wert einer konkreten Fläche für den Biotop- und Artenschutz ergibt sich aus den folgenden Kriterien:

- Ausprägungsgrad der Pflanzengesellschaft (vegetationskundlicher Wert –VW),
- Artenschutzbedeutung (AW).

Der vegetationskundliche Wert wird über die Vollständigkeit der Pflanzengesellschaft und den Grad der Störung ermittelt.

Die Artenschutzbedeutung als ein weiteres, wertbestimmendes Kriterium innerhalb des Erfüllungsgrades bezeichnet den Wert einer bestimmten Fläche für nach der „Roten Liste des Landes NRW“ gefährdete sowie für sonstige regional bedeutsame Arten. Die Bestimmung des direkten Artenschutzwertes ist nach verschiedenen Merkmalen (Anzahl der „Rote-Liste-Arten“ und der bemerkenswerten Arten, Gefährdungsgrad und Bestandsgröße) vorzunehmen.

#### - Größe der Fläche (F):

Neben dem ökologisch-funktionalen Wert zur Bezeichnung der Qualität eines Biotops wird die flächige Ausdehnung als quantitativer Faktor in Form der Flächengröße berücksichtigt.

#### - Höhe der Schädigung (f):

Mit dieser Eingriffsbewertung wird die Intensität der von einem geplanten Vorhaben ausgehenden Beeinträchtigungen der Biotope abgeschätzt. Beeinträchtigungen können sowohl anlage-, bau- als auch betriebsbedingt sein.

#### - Zeitfaktor für die Wiederherstellung des Biotops (z):

Biotope, die innerhalb einer Zeitspanne von 30 Jahren wiederherstellbar sind, gelten im Rahmen der Kompensationsermittlung im Prinzip als ausgleichbar. Dagegen gelten alle Biotope mit längeren Entwicklungszeiträumen beziehungsweise solche, die nicht

wiederherstellbar sind, als nicht ausgleichbar und sind daher bei der Berechnung mit Zeitfaktoren zu berücksichtigen.

- Entwicklungschancen aufgrund externer Einwirkungen auf den Standort (s):

Wie sich die Kompensationsmaßnahme am vorgesehenen Standort entwickeln wird, hängt wesentlich von äußeren Einwirkungen auf den Standort ab. Derartige externe Entwicklungsbedingungen lassen sich in Form eines Erfüllungsgrades, hier Standortfaktor genannt, berücksichtigen.

Der durch Multiplikation der Faktoren beziehungsweise Subtraktion von Bestandswerten erzielte Wert dient als Maßstab für den Eingriff oder den Ausgleich. Er wird in Ökopunkten (ÖP/ ÖZ) dargestellt.

## 5.2 Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die Grundlage für eine weitere Nutzung im Anschluss an bereits bebaute Grundstücke im Gewerbegebiet.

Die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen durch zukünftige Bau- und Nebenanlagen verursacht spätestens bei der Verwirklichung der Bauvorhaben eine Veränderung der gewachsenen Bodenstruktur und damit eine Einschränkung des biotischen Ertragspotentials.

Die zu erwartenden Schädigungen werden in der „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung“ bewertet. Die sich ergebende Punktzahl stellt die Basis für den Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff durch Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ dar.

### 5.2.1 Flächenübersicht

Die Flächen sind in der als Anlage beigefügten Tabelle und dem Plan „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“ dargestellt. Die Biotopstruktur setzt sich wie folgt zusammen:

Fläche A      A = 235,3 qm  
Dieser Bereich ist eine ungestaltete Wiesenfläche zwischen zwei Straßen im Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet. Sie ist als Biotoptyp Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte mit einer Wertigkeit von 2 Punkten und einem Erfüllungsgrad von 0,6 zu bewerten. Zukünftig soll hier die Ausstellungsfläche für das angrenzende Autohaus erweitert werden. Es ist aufgrund der möglichen gewerblichen Nutzung von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 auszugehen.

Fläche B      A = 685,2 qm  
Für diese Fläche, die sich an einer Böschung oberhalb des Zufahrtsbereiches zum Gewerbegebiet befindet, gilt die gleiche Beurteilung wie für Fläche A. Sie soll zukünftig ebenfalls als Ausstellungsfläche für ein angrenzendes Autohaus dienen.

Fläche C      A = 127,4 qm  
Diese Grünfläche liegt parallel zu einem festgesetzten Leitungsrecht. Angrenzend an das Leitungsrecht werden Flächen von einer Schreinerei und einer Gastronomie genutzt. Planungsrechtlich ist eine bauliche Nutzung bis zu 50 % Flächenanteil möglich. Daher hat das Biotop, Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte (HM5), hat einen Erfüllungsgrad von 0,4. Jetzt kann die Fläche bis zum freizuhaltenen Streifen hin gewerblich genutzt werden.

- Fläche D      A = 59,6 qm  
Für diese Fläche gilt das gleiche wie für Fläche C.
- Fläche E      A = 77,6 qm  
Diese Fläche ist in ihrem Bestand eine begrünte Böschungsfäche, ist jedoch planungsrechtlich auch für Grundstückszufahrten oder Parkplätze nutzbar, woraus sich ein Erfüllungsgrad von nur 0,2 begründet. Im Zuge der mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgten Neuordnung der Grünflächen wird diese Fläche nun unter Beibehaltung eines 5,0 m breiten, straßenbegleitenden Grünstreifens zur Abrundung der Betriebsfläche als gewerbliche nutzbare Fläche festgesetzt.
- Fläche F      A = 380,5 qm  
Dieser Bereich ist den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend als Waldrand, (Wall)Hecke, Gebüsch mit überwiegend bodenständigen Gehölzen ausgebildet. Aufgrund der Randbedingungen, der angrenzenden gewerblichen und Straßenverkehrsnutzungen, liegt der Erfüllungsgrad nur bei 0,4. Der Inanspruchnahme dieser Fläche durch den benachbarten Betrieb folgend wird sie nun als gewerbliche Fläche festgesetzt. Es ist aufgrund dieser Nutzung von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 auszugehen.
- Fläche G      A = 476,8 qm  
Bei der Fläche G handelt es sich um eine Fläche, die als Grundstückszufahrt genutzt wird. Planungsrechtlich war sie mit der gleichen Festsetzung wie Fläche E belegt. Sie wird nun ihrer tatsächlichen Nutzung entsprechend als gewerbliche Fläche festgesetzt. Die Bewertung ist die gleiche wie bei Fläche E.
- Fläche H      A = 268,1 qm  
Dieser Bereich ist wie Fläche F den planungsrechtlichen Vorgaben entsprechend ausgebildet. Aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzung liegt der Erfüllungsgrad nur bei 0,4. Die Bewertung ist ebenfalls die gleiche wie bei der Fläche F.
- Fläche I      A = 1258,8 qm  
Diese Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan lediglich als nicht überbaubare Fläche ohne weitere Pflanzgebote festgesetzt, woraus sich ein Erfüllungsgrad für ein Biotop Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte von nur 0,2 begründet. Um eine mögliche Erweiterung des Betriebes zu ermöglichen wird sie nun als überbaubare gewerbliche Fläche festgesetzt. Es ist aufgrund der möglichen gewerblichen Nutzung von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 auszugehen.
- Fläche J      A = 419,0 qm  
In diesem Bereich ist die Möglichkeit gegeben, Strukturen des Biotops Waldrand, (Wall)Hecke, Gebüsch mit überwiegend bodenständigen Gehölzen zu entwickeln. Die Nähe zu größeren Grünflächen mit ähnlichen Strukturen bewirkt ein Erfüllungsgrad von 0,8. Ein schmaler, an die vorhandene gewerbliche Fläche angrenzender Streifen soll nun gleichfalls als überbaubare Fläche festgesetzt werden, woraus sich der Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 ergibt.
- Fläche K      A = 740,1 qm  
Diese Fläche ist in ihrem Bestand eine wegbegleitender Grünstreifen, ist jedoch planungsrechtlich auch für Grundstückszufahrten oder Parkplätze nutzbar, woraus sich ein Erfüllungsgrad von nur 0,2 begründet. Im Zuge der mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes erfolgten Neuordnung der Grünflächen wird

diese Fläche nun unter Beibehaltung eines 3,0 m breiten Grünstreifens zur Abrundung der Betriebsfläche als gewerbliche nutzbare Fläche festgesetzt.

Fläche L A = 2262,1 qm

Dieser Bereich besteht aus begrünten Böschungsflächen zwischen terrassierten Gewerbeflächen. Insgesamt soll der Grünstreifen, zu dem die Fläche L gehört, als Biotop Waldrand, (Wall)Hecke, Gebüsch mit überwiegend bodenständigen Gehölzen zu einer Gliederung des Gewerbegebietes beitragen und die Einbindung in das Landschaftsbild unterstützen. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben ist ein Erfüllungsgrad von 0,4 möglich. Der teilweise erfolgte oder geplante Inanspruchnahme dieser Fläche durch benachbarte Betriebe folgend wird sie nun als gewerbliche Fläche festgesetzt. Es ist aufgrund dieser Nutzung von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 auszugehen.

Fläche M A = 511,0 qm

Für diese Fläche gilt das gleiche wie für Fläche L.

Fläche N A = 14109,1 qm

Diese Fläche bildet den südlichen Abschluss der Gewerbefläche zur Autobahn. Die hier zum Teil fehlende Begrünung wird durch die Anpflanzungen an den Böschungsflächen der Autobahn kompensiert. Somit wird sich das Gebiet landschaftsbildverträglich ins Umfeld einfügen. Ansonsten gilt das gleiche wie für Fläche L.

Fläche O A = 103,6 qm

Für diese Fläche gilt das gleiche wie für Fläche L.

Fläche P A = 1312,0 qm

Hierbei handelt es sich um eine kleinere, neu ausgewiesene Gewerbefläche auf einem terrassierten Bereich oberhalb der Böschung der Landesstraße. Derzeit ist es eine Brachfläche, die zum Teil als Abstellfläche für Fahrzeuge benachbarter Betriebe genutzt wird. Ansonsten gilt das gleiche wie für Fläche L.

Fläche Q A = 103,6 qm

Bei der Fläche Q handelt es sich um eine Fläche, die als Grundstückszufahrt genutzt werden soll. Planungsrechtlich war sie mit der gleichen Festsetzung wie Fläche E belegt und soll entsprechend als gewerbliche Fläche festgesetzt werden. Die Bewertung ist die gleiche wie bei Fläche E.

Fläche R A = 1312,0 qm

Diese Fläche ist in ihrem Bestand teilweise eine begrünte Böschungsfläche, ist jedoch im Bereich parallel zur Straße planungsrechtlich auch für Grundstückszufahrten oder Parkplätze nutzbar, woraus sich ein Erfüllungsgrad von nur 0,2 begründet. Im Zuge der mit der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird diese Fläche zur Abrundung der Betriebsfläche als gewerbliche nutzbare Fläche festgesetzt. Es ist aufgrund dieser Nutzung von einem Beeinträchtigungsfaktor von 0,8 auszugehen.

### 5.2.2 Ermittlung des Gesamt-Kompensationsbedarfs

Nach der Berechnung des „Eingriffsbedingten Kompensationsausgleichs“ muss durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Gesamtpunktzahl von **33.638 Punkten** erreicht werden.

### 5.3 Prognostizierter ökologischer Zugewinn

Mittels der Kompensationsmaßnahmen soll ein Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht werden. Schützenswerte Biotope innerhalb eines Plangebietes sollen, so weit möglich, erhalten werden.

Durch einschlägige Festsetzungen im Bebauungsplan werden Flächen bereitgestellt, die dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung der Landschaft dienen.

Die Möglichkeit der sich daraus entwickelnden Biotopstrukturen werden in dem „Prognostizierten ökologischen Zugewinn“ bewertet. Die sich ergebende Punktzahl stellt die Kompensation für den Eingriff dar. Da es sich bei diesem Bebauungsplan ausschließlich um die Erweiterung gewerblicher Baufläche handelt, werden innerhalb des Plangebietes des 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ keine Punkte erreicht.

### 5.4 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen im Wert von **33.638 Punkten** notwendig.

Sie sollen durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe erfolgen.

Die Stadt Olpe führt seit 1999 ein sogenanntes Ökokonto. Den Schwerpunkt bilden dabei Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen einer ca. 84 ha große Fläche im Olper Stadtwald, innerhalb der Flur 15, Gemarkung Rhode und der Flur 1, Gemarkung Kleusheim. Das Areal ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ bestimmt. Dieser Plan ist seit 2001 rechtskräftig.

Weitere Maßnahmen sind zum Beispiel die Teiloffenlegung von Bachläufen oder die Neugestaltung des Erholungswaldes „Am Gallenberg“.

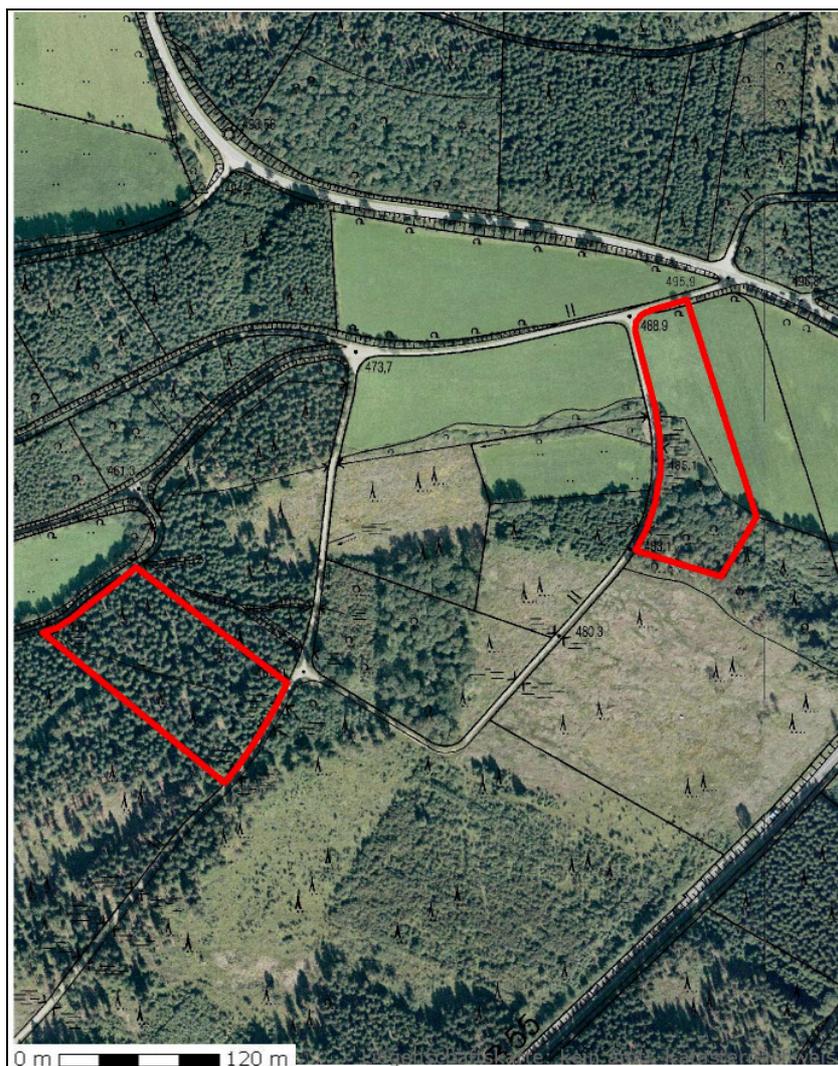
Für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ ist als Ersatzmaßnahme die Sicherung von zwei Flächen im Olper Stadtwald vorgesehen. Es handelt sich zum einen anteilig um das Flurstück Nr. 45, Flur 15 der Gemarkung Rhode, das insgesamt ca. 11.733 m<sup>2</sup> groß ist, und zum anderen um das Flurstück Nr. 44, Flur 15 der Gemarkung Rhode, welches ca. 14.459 m<sup>2</sup> umfasst. Die Flächen befinden sich im direkten Anschluss an die sich bereits seit längerem im städtischen Eigentum befindlichen Flächen. Es bestand die Möglichkeit, die Flächen zu erwerben und somit für die „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ zu sichern. Die beiden Grundstückskäufe sind als Maßnahmen 26 und 45 im Ökokonto der Stadt Olpe aufgeführt und näher beschrieben.

Die beiden Flächen weisen eine besondere Eignung als Ausgleichsfläche auf, da sie zum einen als Bestandteil des gesamten Bereichs der Poolfläche „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ im Ökokonto der Stadt Olpe zu sehen sind, zum anderen sie aber auch für den Biotopverbund mit anderen bereits gesicherten Flächen besonders wichtig sind. Zudem besitzen die Flächen auch im ökologischen Sinn selbst ein bedeutsames Entwicklungspotenzial.

Das Flurstück Nr. 44, Flur 15 der Gemarkung Rhode (Maßnahme 45) ist im Bestand ein Nadelwald, der jedoch aufgrund des feuchten Bodens und der wasserführenden Gräben nicht standortgerecht ist. Entwicklungsziel für diese Fläche ist ein standortgerechter Laubwald mit Sukzessionsflächen insbesondere im Bereich der Gräben.

Das Flurstück Nr. 45, Flur 15 der Gemarkung Rhode (Maßnahme 26) ist im Bestand teilweise Wiesenfläche und im südlichen Abschnitt ein Laubwald. Das gesamte Grundstück wird durch den Graben des Biekebaches geprägt. Entwicklungsziel ist hier ein standortgerechter Laubwald mit Sukzessionsflächen im Bereich der sehr feuchten Böden beidseits des Grabens. Dabei ist die gesamte Wiesenfläche mittelfristig in dieses Entwicklungsziel einbezogen.

Für den Ausgleich des Eingriffs des Bebauungsplanes soll der Aufwand für die zukünftige Entwicklung als Teilfläche der „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ im Umfang der notwendigen, noch fehlenden Punktzahl verrechnet werden. Die Aufnahme der Teilflächen in die Bilanzierung der Biotopflächen im Olper Stadtwald erfolgt mit der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ im Rahmen der dann für die dortigen Biotopflächen vorzunehmenden Folgebewertung. Entsprechend werden 2/3 der Maßnahme 26, nämlich 11.949 Punkte und die komplette Maßnahme 45 mit 21.689 Punkten als Ausgleich angerechnet. Somit wird der Ausgleich für die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ zu 100 % (33.638 Punkte) erreicht.



Luftbild über die zugeordneten Ausgleichsflächen im Olper Stadtwald

## **6. Landschaftsbezogene Erschließung des Gebietes**

Zusätzlich zu der unter 5.4. genannten Maßnahme sind, um den Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern, neue Festsetzungen zu den Grünflächen geschaffen worden. Sie nehmen die vorhandenen Strukturen auf. Die Flächen werden jedoch mit geänderten Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes neu gliedert. Die in der 3. Änderung und Erweiterung vorgenommene Reduzierung der Anzahl von Grünflächenfestsetzungen und die genaue Trennung zwischen reinen Grünflächen und Grünflächen mit teilweisen

Nutzungsrechten schafft eine eindeutige und übersichtliche Grünflächenstruktur. Damit soll die vorgesehene Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft gesichert und im Gebiet selbst auch eine ansprechende Gestaltung von Freiflächen erreicht werden.

Die Grünflächen mit Bindungen zu Neuanpflanzungen und Entwicklungen des Bestandes sowie straßenbegleitende Grünflächen tragen somit sowohl ökologischen als auch städtebaulichen Belangen Rechnung.

## **7. Beurteilung**

Die aufgrund der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Gewerbegebiet Biebickerhagen/ Waar“ geschaffenen Voraussetzungen, die ausgewiesenen Flächen zu bebauen, haben einen Verlust an Landschaftspotential und -ökologie zur Folge.

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist eine ökologische Aufwertung verschiedener zugeordneter Bereiche erfolgt. Sie sind geeignet, Verluste an Landschaftspotential, die im Plangebiet unvermeidbar auftreten, auszugleichen.

Unter Berücksichtigung der Höchstmaße an hier festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird sich der ökologische Wert nach der Umsetzung der Planung noch verbessern.

Der Verlust an Landschaftspotential wird zusammen mit den angesprochenen Ersatzmaßnahmen ausgeglichen.

Aufgestellt:  
Olpe, im Januar 2007

Der Bürgermeister  
-Planungsabteilung-  
Im Auftrag

(Thomalla)

Anlagen: Tabelle „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“  
Lageplan „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“