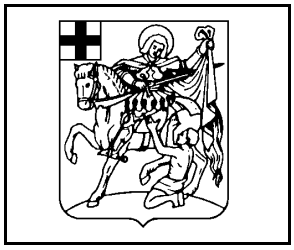
Grünordnungsplan



Bewertung der Ökologischen Bilanz zum
Bebauungsplanes Nr. 40
"Olpe – Bratzkopf II" der 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“
5.3.1 Flächenübersicht

5.4. Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen

6. Landschaftsbezogene Erschließung des Bebauungsplangebietes

6.1 Ökologische Gestaltung der Sammelausgleichsflächen

6.2 Pflanzenliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

6.3 Gestaltung naturnaher Gartenflächen

7. Beurteilung

1. Einleitung

Die Stadt Olpe hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe – Bratzkopf II“ aufzustellen um damit der Nachfrage nach Baugrund im der Stadt Olpe zu entsprechen und eine weitere verträgliche Stadtentwicklung zu gewährleisten.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,5 ha und ist geprägt durch Wiesenflächen. Sie sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die Bebauung trägt so zur Arrondierung des westlichen Stadtrandes bei. Die Erschließung der Baugrundstücke soll von der Kreisstraße Am Bratzkopf aus über neue Erschließungsstraßen erfolgen.
Es sind ca. 55 Bauplätze mit einer Tiefe von meistens 25,0 m in den Größen zwischen ungefähr 500 m² und 800 m² geplant. Zudem ist ein Bereich mit kleineren Baugrundstücken für ein Projekt zum kosten- und flächensparenden Bauen vorgesehen.

Luftbild über das Plangebiet

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) Topographische Karten Nr. 4912 Drolshagen und Nr. 4913 Olpe im Maßstab 1:25.000 (Landesvermessungsamt NRW, 2007),

b) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 16.12.2002,

a) Biotopkataster NRW - besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft -,

c) Landschaftsplan „Biggetalsperre - Listertalsperre“.

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.

Der Eingriff, der durch die vorliegende Planung in Natur und Landschaft verursacht wird, ist notwendig, um auch zukünftig eine verträgliche Stadtentwicklung zu gewährleisten. Mit der Erschließung der Grundstücke sollen bauwilligen Interessenten Bauplätze am Standort Olpe angeboten werden. Die Bebauung trägt dabei zur Arrondierung des westlichen Stadtrandes bei. Im derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Olpe ist der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch die Nutzung der schon im Wesentlichen vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand gering gehalten und die bereits vorhanden Straßenfläche effektiver genutzt. Unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Vorgaben ist davon auszugehen, dass mit der vorgesehenen Bebauung eine gemäßigte aber qualitätsvolle Erweiterung des Dorfes erfolgt.
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 Höhenschwellen und Einsenkungen sowie mäßig zerschnittenen Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.
Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im westlichen Bereich der Stadt Olpe am Kuppenbereich des 370 m ü. NN hohen Bratzkopfs. Das Gelände im Plangebiet steigt von Norden und Osten nach Süden um ca. 10,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 360 m und 370 m 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.
Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Innenstadt von Olpe. Die geologische

Situation wird in einem Gutachten des Geologischen Büros Dr. Hartmut Frankenfeld wie folgt beschrieben: „Der Untergrund ... wird von devonischem Sandstein gebildet, welcher im folgenden kurz Fels genannt wird. Der Felshorizont reicht im Kuppenbereich bis 1,0 Meter unter die Geländeoberfläche. Der Felsspiegel fällt kontinuierlich bis auf 3,5- 4,0 Meter unter OK Gelände ... . Der Fels wird bedeckt von steinigem Hanglehm, welcher eine Mächtigkeit von rund 1,0 bis 3,7 Metern besitzt. Darüber liegt eine 30 cm dicke belebte Bodenschicht (Mutterboden). Im westlichen Bereich besteht der Hanglehm zu einem großen Teil aus eiszeitlichem Lößlehm, der ehemals in Kaltzeiten vom Wind herangeweht und hier abgelagert wurde.“

Im Plangebiet selbst gibt es keine natürlichen Gewässer.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Olpe hat ein Kataster über Altstandorte und Altablagerungen im Kreisgebiet erstellt. Entsprechende Bereiche sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu vermuten.

4.3 Vorhandene Biotoptypen

Im Bereich des Bebauungsplanes sind die nachfolgend aufgeführten und allgemein beschriebenen Biotoptypen 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)
- Baumreihe, Baumgruppe und Einzelbaum mit bodenständigen Gehölzen (überwiegend) mit mittlerem Baumholz (BFBtw)

Wiesen, Weiden, Grünlandbrachen:
- Fettweiden (EB)

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 oder Ausgleich gelten, sind in den Tabellen zur Kompensationsverpflichtung und zum ökologischen Zugewinn im Einzelnen (nach Biotoptypenliste) aufgeführt.

Die Lage der Teilflächen im Plangebiet sind in ihrem Bestand und der Planung nach dem Eingriff in den Karten "Eingriffsbedingte 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 Bebauung im Anschluss an bereits bebaute Grundstücke im Bereich der Straßen Am Bratzkopf, Königsberger Straße und An den Klippen in der Stadt Olpe.

Die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen durch zukünftige Erschließungs-, 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 des Bebauungsplanes Nr. 40 „Olpe – Bratzkopf II“ 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 = 933,0 qm
Fläche A ist derzeit Straßenverkehrsfläche und wird auch als solche weiterhin festgesetzt und genutzt. Somit erfährt diese Fläche keine Veränderung.

Fläche B A = 1615,4 qm
Diese Fläche befindet sich am Kuppenbereich des Bratzkopfs. Aufgrund der Stadtrandlage ist hier aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Großgrün vorgesehen. Daher wird die ursprüngliche Weidenfläche im ökologischen Sinn eine Aufwertung erfahren.

Fläche C A = 240,2 qm
Hierbei handelt es sich um einen straßenbegleitenden Streifen mit einzelnen, zum Teil in jüngerer Zeit gepflanzten Bäumen. Dieser Biotoptyp hat eine Wertigkeit von 4 Punkten. Für das Straßenbegleitgrün ist ein Erfüllungsgrad von 0,8 gegeben. Da diese Fläche zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt und ein Beseitigen der Bäume notwendig wird, beträgt die Beeinträchtigung 100 %.

Fläche D Teilfläche 1, A = 30,8 qm
Teilfläche 2, A = 38,4 qm
Diese Fläche ist in ihrem Bestand wie die Fläche C zu bewerten. Sie wird jedoch für als Wohnbaufläche festgesetzt. Da jedoch aufgrund der Größe und der Lage ein Erhalt von einzelnen Bäumen unmöglich erscheint beträgt hier die Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von möglichen unversiegelten Gartenflächen 80 %.

Fläche E Teilfläche 1, A = 12,3 qm
Teilfläche 2, A = 10,7 qm
Bei diesen Teilflächen handelt es sich um einzelne Heckenstrukturen auf isolierten Standorten. Vor allem die südliche Teilfläche ist in ihrer Ausprägung als Hecke nur minderwertig. So wird insgesamt nur ein Erfüllungsgrad von 0,20 beziehungsweise 0,60 erreicht. Wie Fläche C wird auch diese Fläche zukünftig als Straßenverkehrsfläche genutzt. Da ein Beseitigen der Hecken notwendig wird, beträgt die Beeinträchtigung 100 %.

Fläche F Teilfläche 1, A = 301,4 qm
Teilfläche 2, A = 347,3 qm

Im Bestand sind die Teilflächen wie E1 und E2 zu bewerten. Die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche sieht unter anderem Freibereiche mit ökologischen Festsetzungen vor, so zum Beispiel, dass Gartenbereiche naturnah zu gestalten sind. Demnach ist im ökologischen Sinn mit keiner oder nur sehr geringen Verschlechterung auszugehen. Daher wird der Beeinträchtigungsfaktor mit 0,2 festgelegt.

Fläche G Teilfläche 1, A = 6868,1 qm
Teilfläche 2, A = 597,5 qm

Fläche G ist in ihrem Bestand eine Fettweide mit einer Wertigkeit von 3 Punkten und einem Erfüllungsgrad von 60 %. Wie die Flächen C und E wird auch diese Fläche zukünftig als Straßenverkehrsfläche, zum Teil als private Verkehrsfläche, für den Ausbau der Erschließung benötigt. Da eine vollständige Versiegelung erfolgt, beträgt die Beeinträchtigung auch 100 %.

Fläche H Teilfläche 1, A = 1796,5 qm
Teilfläche 2, A = 2540,8 qm
Teilfläche 3, A = 4486,6 qm
Teilfläche 4, A = 54,0 qm
Teilfläche 5, A = 3066,9 qm
Teilfläche 6, A = 7282,4 qm
Teilfläche 7, A = 3106,2 qm
Teilfläche 8, A = 3907,5 qm
Teilfläche 9, A = 4741,9 qm
Teilfläche 10, A = 1777,6 qm

Entsprechend Fläche G ist auch die Fläche H in ihrem Bestand eine Fettweide mit einem Erfüllungsgrad von 60 %. Wie bei Fläche F sieht die geplante Ausweisung als Wohnbaufläche unter anderem naturnah gestaltete Gartenbereiche vor. Der möglichen, geringen Verschlechterung im ökologischen Sinn folgend, wird ein Beeinträchtigungsfaktor von 20 % festgelegt.

Fläche I Teilfläche 1, A = 114,7 qm
Teilfläche 2, A = 480,8 qm

Der Biotoptyp im Bestand entspricht der vorgenannten Fettweide. Die Fläche ist für die Anlage von Stellplätzen im Bereich des Projektes zum kosten- und flächensparenden Bauen vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben zur Verwendung von wasser- und luftdurchlässigem Material ist eine großflächige Versiegelung ausgeschlossen. Zusätzlich ist in Teilbereichen eine Begrünung angedacht. Dementsprechend beträgt die Beeinträchtigung auch nur 60 %.

5.2.2 Ermittlung des Gesamt-Kompensationsbedarfs

Nach der Berechnung des „Eingriffsbedingten Kompensationsausgleichs“ muss durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Gesamtpunktzahl von **27.134 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. Allerdings wird innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 40 „Olpe - Bratuzkopf II“ die erforderliche Punktzahl nur zum Teil erreicht.

Der weitere Ausgleich erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe.

5.3.1 Flächenübersicht

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

Fläche B A = 1615,4 qm

Die Fläche B befindet sich am Kuppenbereich des Bratzkopfs. Aufgrund der Stadtrandlage ist hier aus Gründen des Landschaftsbildes die Anpflanzung von Großgrün vorgesehen. Der Biotoptyp Fettweide mit einer Wertigkeit von 3 Punkten und einem Erfüllungsgrad von 60 % wird durch die Pflanzung zu einem Biotop im Wert von 5 Punkten aufgewertet.

5.4 Ergänzende Ausgleichsmaßnahmen

Die Summe des „Prognostizierten ökoklogischen Zugewinns“ beträgt **3.554 Punkte**. Daraus ergibt sich, dass ein Ausgleich innerhalb des Gebietes des Bebauungsplans zu ca. 1/8 erreicht wird. Zur weiteren Kompensation des Eingriffs sind Ausgleichsmaßnahmen im Wert von **23.580 Punkten** notwendig. Sie sollen durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe erfolgen.

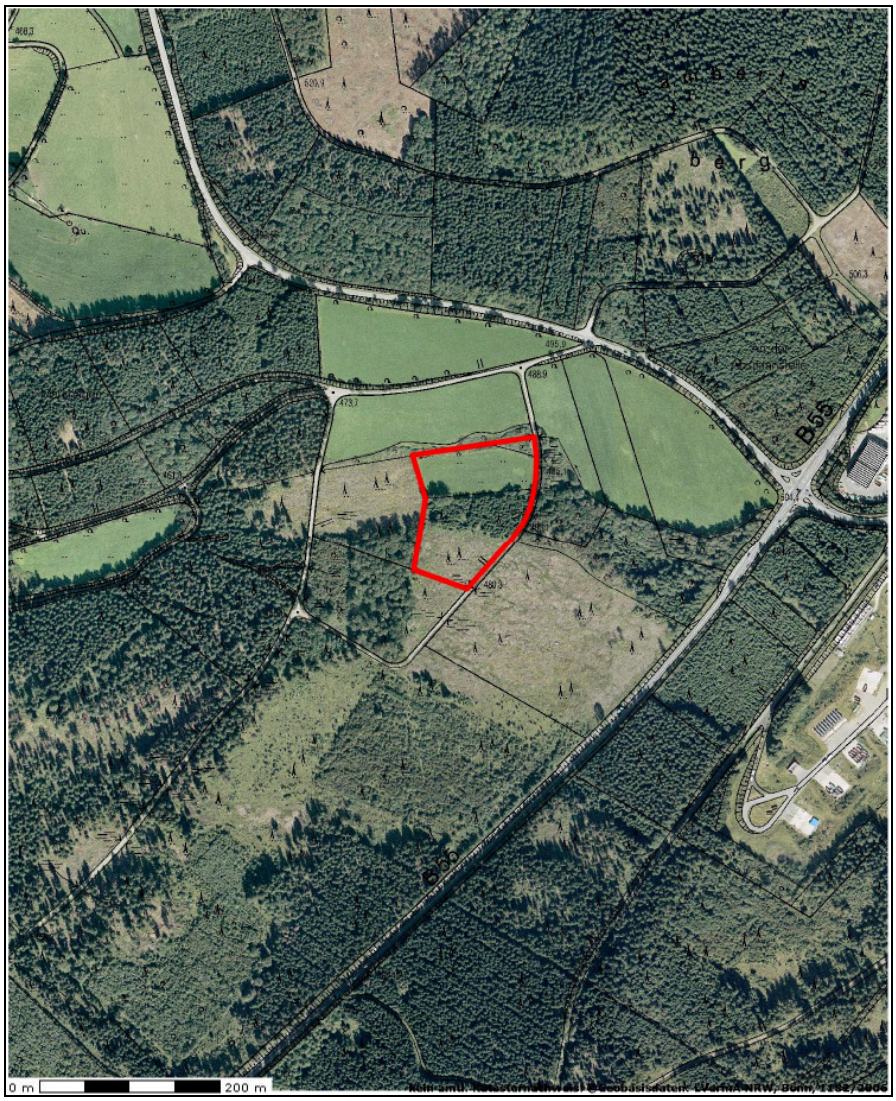
Die Stadt Olpe führt seit 1999 ein sogenanntes Ökokonto. Den Schwerpunkt bilden dabei Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen einer ca. 84 ha große Fläche im Olper Stadtwald, innerhalb der Flur 15, Gemarkung Rhode und der Flur 1, Gemarkung Kleusheim. Das Areal ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 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 den Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ ist als Ersatzmaßnahme die Sicherung von zwei Flächen im Olper Stadtwald vorgesehen. Es handelt sich zum einen anteilig um das Flurstück Nr. 47, Flur 15 der Gemarkung Rhode, das insgesamt ca. 16.166 m² groß ist. Die Fläche befindet sich im direkten Anschluss an die sich bereits seit längerem im städtischen Eigentum befindlichen Flächen. Es bestand die Möglichkeit, die Fläche zu erwerben und somit für die „Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald“ zu sichern. Der Grundstückskauf ist als Maßnahmen 37 im Ökokonto der Stadt Olpe aufgeführt und näher beschrieben.

Die vorgenannte Fläche weist 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 ist. Zudem besitzt die Fläche auch im ökologischen Sinn selbst ein bedeutsames Entwicklungspotenzial.
Das Flurstück Nr. 47, Flur 15 der Gemarkung Rhode (Maßnahme 45) ist im Bestand größtenteils zum Teil Nadelwald, der jedoch aufgrund des feuchten Bodens und der wasserführenden Gräben nicht standortgerecht ist. Ferner befindet sich im Bestand die Brachfläche eines ehemaligen Nadelwaldbestandes und eine Wiesenfläche. Im Norden wird dieser Bereich durch den Graben des Biekebaches geprägt. Entwicklungsziel für das gesamte Grundstück ist ein standortgerechter Laubwald mit Sukzessionsflächen insbesondere im Bereich der Gräben.

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 Biotope vorzunehmenden Folgebewertung.
Entsprechend werden 23.580 Punkte der Maßnahme 37 als Ausgleich angerechnet. Somit wird der Ausgleich für den Bebauungsplan Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II“ zu 100 % erreicht.



Luftbild über die zugeordneten Ausgleichsflächen im Olper Stadtwald

6. Landschaftsbezogene Erschließung des Gebietes

Zusätzlich zu den unter 5.3. und 5.4. genannten Maßnahme ist, um den Eingriff durch die Wohnbebauung in Natur und Landschaft zu mindern, die Gestaltung der Gärten unter Berücksichtigung ökologischer Belange durchzuführen. Der zukünftige Eigentümer ist verpflichtet, gem. § 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB auf den im Plan gekennzeichneten Grundstücken einen Teil seiner nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit naturnaher Bepflanzung anzulegen.

Die unter 5.3. genannte Ausgleichsmaßnahme wird allen ausgleichspflichtigen Grundstücken als Sammelausgleich zugeordnet.

6.1 Ökologische Gestaltung der Sammelausgleichsflächen

Für Flächen in denen eine Anpflanzung von Gehölzen und freiwachsenden Hecken vorgesehen ist, werden je 100 m² 1 Baum I. Ordnung und 1 Baum II. Ordnung vorgeschrieben. Die Dimensionen der Bepflanzung stellen sich wie folgt dar:

- Bäume I. Ordnung haben einen Stammumfang der Sortierung 14/ 16,

- Bäume II. Ordnung haben einen Stammumfang der Sortierung 14/ 16.

Die Pflanzenarten sind aus den Pflanzlisten zu entnehmen.

6.2 Pflanzenliste für Grünflächen mit ökologischer Funktionszuweisung

Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Ordnung

Eberesche	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildkirsche	Prunus avium

6.3 Gestaltung naturnaher Gartenflächen

Zusätzlich zum Ausgleich durch die unter 5.3/ 6.1 und 5.4 genannten Maßnahmen ist der zukünftige Eigentümer verpflichtet, einen Teil seiner nicht überbaubaren Grundstücksfläche naturnah anzulegen. Damit diese Festsetzung nicht eine direkte Einschränkung der Nutzung des Geländes bedeutet, werden nur die nachfolgenden Gestaltungsvorschläge vorgeschrieben und nicht bestimmte Pflanzenarten festgesetzt.

Auf den Freiflächen sollen folgende Gärten, auch in Mischformen, angelegt werden:

- artenreiche Magerwiese,
- Blumenwiese,
- Farn- und Laubgarten,
- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten,
- Waldgarten,
- Wildkräutergarten und/ oder
- Wildhecken auf den hinteren Bereichen der Grundstücke.

7. Beurteilung

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 40 „Olpe - Bratzkopf II" geschaffenen Voraussetzungen, die ausgewiesenen Flächen zu bebauen, haben einen Verlust an Landschaftspotential und -ökologie zur Folge.

Mit den beschriebenen Maßnahmen ist eine ökologische Sicherung und 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 Mai 2007

Der Bürgermeister
-Planungsabteilung-
Im Auftrag

(Thomalla)

Anlagen: Tabelle „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“
Tabelle „Prognostizierter Ökologischer Zugewinn“
Lageplan „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“