



Grünordnungsplan

Bewertung der Ökologischen Bilanz zum Bebauungsplan Nr. 93 "Olpe – Lindenhardt" 3. Änderung und Erweiterung der Kreisstadt Olpe

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
2. Verfahren und Methoden der Untersuchung
3. Prüfung der Eingriffsrelevanz
4. Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen
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. Ersatzmaßnahmen
6. Landschaftsbezogene Erschließung des Bebauungsplangebietes
7. Beurteilung

1. Einleitung

Die Stadt Olpe hat beschlossen, südöstlich der Straße Lindenhardt den Bebauungsplan Nr.93 „Olpe – Lindenhardt“ zu Ändern um damit Flächen für eine Nutzung mit Wohnbebauung bereitzuhalten und zu optimieren.

Im Bereich des Plangebiets südlich des ehemaligen Wohnhauses Lindenhardt 1a befinden sich eine große Gartenflächen. Es bietet sich an, die begonnene Bauentwicklung in diesem Bereich abzurunden und die Gartenflächen nunmehr als „Allgemeines Wohngebiet“ auszuweisen, um ein geschlossenes Gesamtbild zu erreichen.

Entsprechend dem Baugesetzbuch müssen bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, berücksichtigt werden. Durch die Regelung des Verhältnisses von Baurecht und Naturschutzrecht und die Regelung des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft stellt das vorgenannte 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 und einer zusätzlichen Vermessung (Tachymeter-Aufnahme) durch das Planungsamt der Stadt Olpe erstellt.

Durch Begehung des Plangebietes, die Erhebung abiotischer und biotischer Grundlagen sowie die Kartierung der Biotop- und Nutzungstypen im Jahre 2005, 2011, 2016 und im Februar 2019 konnte die Ausprägung der Fläche und ihre Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild festgestellt werden.

Zur Einschätzung von Eingriff und Kompensation wird der „Eingriffsbedingten Kompensationsverpflichtung“ ein „Prognostizierter ökologischer Zugewinn“ gegenüber gestellt. Die Bilanzierung erfolgt durch eine Gegenüberstellung der Biotopbewertungen.

3. Prüfung der Eingriffsrelevanz

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe in der Fassung der 1. Änderung vom 17.02.2006 stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W-Fläche) und geringfügig im Übergangsbereich als Fläche für Wald dar. Die Darstellungen sind nicht parzellenscharf. Die Bebauungsplanänderung bewegt sich innerhalb des Entwicklungsgebots nach § 8 (2) BauGB.

Im Bauleitplanverfahren sind bei der Aufstellung und Änderung der Bauleitplanung die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Um die Belange der öffentlichen Versorgung mit Wohnbauflächen 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 dieser Planung in Natur und Landschaft ist notwendig, da eine Beibehaltung der derzeitigen Grünflächen, bedingt durch den Bedarf an Wohnbaugrundstücken nicht vertretbar ist.

Es wird dafür durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen eine ökologische und das Landschaftsbild betreffende Aufwertung anderer Flächen erfolgen.

4. Bestandsaufnahme der vorhandenen Biotoptypen

Im Plangebiet befinden sich weder besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft noch Biotope. Die Fläche liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 "Biggetalsperre-Listertalsperre" des Kreises Olpe. Sie liegt auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

Im Bereich des Bebauungsplanes ist der Biototyp - Rasen und Zierpflanzenrabatte (HJ,ka4) - vorherrschend. In Abschnitt 5 werden diese, auf das Plangebiet bezogen, näher erläutert.



Luftbild von 2009



Luftbild von 2014 mit der Plangebietsgrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes



Luftbild von 2019 mit der Plangebietsgrenze der 3. Änderung des Bebauungsplanes

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 „Ausgleichsflächenberechnung“ (gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LÖBF NRW, Stand Sept. 2008) aufgeführt.

Die Lage der Teilflächen im Plangebiet sind in ihrem Bestand und der Planung nach dem Eingriff in der Karte "Kompensationsverpflichtung" näher beschrieben. Flächen die in ihrer Struktur erhalten bleiben oder bereits vor der Planaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe – Lindenhardt“ aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplanes nach Art und Maß Nr. 12 „Olpe - Stadt“ oder nach § 34 BauGB als Wohnbauflächen nutzbar waren, sind dabei unberücksichtigt und werden als „Flächen ohne Veränderung“ dargestellt.

5.2 Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung

Die Festsetzung des Bebauungsplanes schafft die Grundlage einer zusätzlichen Bebauung mit Wohnhäusern im Anschluss an die bereits bebaute Grundstücksfläche im Bereich des Plangebietes.

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 die Festsetzungen der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 93 „Olpe – Lindenhardt“ 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 = 10.463 m²

Für diesen Bereich war bereits im Bebauungsplan nach Art und Maß Nr. 12 „Olpe Stadt“ Wohnbaufläche ausgewiesen, oder Waldflächen und vorhandene Grünflächen sowie Grundstückszufahrten werden erhalten. Somit entfällt für die Fläche A die Ausgleichverpflichtung.

Fläche B und C

A = 2.463 m²

Vorherrschend ist bei diesen beeinträchtigten Flächen ein Zierrasen, der als Biotopfläche durch regelmäßiges mähen in der Wachstumsperiode ständig gestört wird. Die zukünftige Festsetzung dieser Fläche als Wohnbaufläche beinhaltet bezogen auf die Grundflächenzahl von 0,4 eine maximale Versiegelung von 40%. Außerdem ist für Freiflächen die Gestaltung von 20% der gesamten Grundstückflächen nach ökologischen Gesichtspunkten vorgeschrieben, jedoch werden diese ökologischen Gartenflächen bei der Ausgleichsflächenberechnung nicht gesondert aufgeführt. Der derzeitige ökologische Wert der Fläche B und C erfährt insgesamt eine mäßige Minderung.

Fläche D

A = 312 m²

Wie bei Fläche B und C ist die Fläche geprägt durch parkähnlich angelegten Zierrasen, der als Biotopfläche durch häufiges mähen in der Wachstumsperiode ständig gestört wird. Die zukünftige Festsetzung dieser Fläche als private Grünfläche mit einer Spielplatzfläche lässt eine Versiegelung durch Gebäude oder Zufahrten und Stellplätze nicht zu. So erfährt der derzeitige ökologische Wert dieser Fläche eine geringe Minderung durch regelmäßige Mäharbeiten.

Fläche E
A = 440 m²

Wie bei Fläche B bis D ist die Fläche geprägt durch parkähnlich angelegten Zierrasen. Auch hier wird die Biotopfläche durch häufiges mähen in der Wachstumsperiode ständig gestört. Zukünftig soll diese Fläche als Erschließungsstraße der Anwohner dienen und wird als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – private Verkehrsfläche „ festgesetzt. Da eine vollständige Versiegelung erfolgt, beträgt die Beeinträchtigung 100 %.

5.2.2 Ermittlung des Gesamt-Kompensationsbedarfs

Nach der Berechnung des „Eingriffsbedingten Kompensationsausgleichs“ muss durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine Gesamtpunktzahl von **2.540 Punkten** erreicht werden.

5.3 Prognostizierter ökologischer Zugewinn

Mittels der Kompensationsmaßnahmen soll ein Funktionsausgleich für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild erreicht werden. Schützenswerte Biotope innerhalb eines Plangebietes werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Bestand gesichert und somit erhalten.

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 wird in der Tabelle Ausgleichsflächenberechnung gemäß der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LÖBF NRW, Stand Sept. 2008 bewertet. Die sich ergebende Punktzahl stellt die Kompensation für den Eingriff dar.

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.93 in der „Olpe–Lindenhardt“ 3. Änderung allerdings werden keine Punkte erreicht.

Der Ausgleich erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe.

5.4 Ersatzmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs sind Ersatzmaßnahmen im Wert von **2.540 Punkten** notwendig. Sie sollen durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe erfolgen.

Die Stadt Olpe führt seit 1999 sogenanntes Ökokonto. Den Schwerpunkt bilden dabei Ausgleichsmaßnahmen auf Teilen einer ca. 84 ha großen 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“

Der Urfassung des Bebauungsplans Nr. 93 „Olpe – Lindenhardt“ wurde bereits die Ausgleichsmaßnahme „**Am Gallenberg**“ (Ifd. Nr.5) mit **2.827 Punkte zugeordnet (Ifd. Nr.39)**. Im Rahmen der Neugestaltung des Erholungswaldes „Am Gallenberg“ sind anfallende Verbesserungsmaßnahmen vorgesehen. Es wurde die Sicherung und die Erstpflege im Umfang der notwendigen fehlenden oben genannten Punktzahl verrechnet.

Die Ausgleichsmaßnahme an sich ist im entsprechenden Grünordnungsplan, Maßnahme Nr. 5 des Ökokontos der Kreisstadt Olpe näher beschrieben (siehe Anlage).

Da durch die 3. Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplanes 2.540 Punkte benötigt werden, besteht ein Ausgleich zu mehr als 100%.

6. Landschaftsbezogene Erschließung des Gebietes

Zusätzlich zu der unter 5.4. genannten Maßnahme ist, um den Eingriff durch die Wohnbebauung in Natur und Landschaft zu mindern, 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.

Im Plangebiet ist auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks eine naturnahe Gartenfläche anzulegen.

Die Gartenflächen können in folgenden Arten – auch als Mischformen – angelegt werden:

- Staudengarten, z.B. Bauern- oder Steingarten (Steingarten mit trockenheitsresistenten Pflanzen als Schwerpunkt, nicht aber als sogenannter Schottergarten),
- Wildkräutergarten,
- Farngarten,
- artenreiche (Blumen-) Wiese, Obstbaumwiese oder
- Schnitt- und Wildhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen.

7. Beurteilung

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 93 "Olpe – Lindenhardt" 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 2020

Der Bürgermeister
-Planungsabteilung-
Im Auftrag

(Tack)

Anlagen: Tabelle Ausgleichsberechnung
Lageplan „Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung“
Grünordnungsplan, Maßnahme Nr. 5 des Ökokontos der Kreisstadt Olpe

Ausgleichsflächenberechnung

B-Plan Nr. 93 Lindenhardt - 3. Änderung"

Berechnung nach der numerischen Bewertung von Biotoptypen nach der Eingriffsregelung in NRW, LÖBF NRW, Stand September 2008

A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: **13.678,00 m²**

Flächenzuordnung	Biototyp mit Definition	Codierung	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
A	Fläche ohne Veränderung		0	10463	0,00
B	Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte	HJ,ka4	2	375	750,00
C	Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte	HJ,ka4	2	2088	4.176,00
D	Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte	HJ,ka4	2	312	624,00
E	Rasenfläche und Zierpflanzenrabatte	HJ,ka4	2	440	880,00

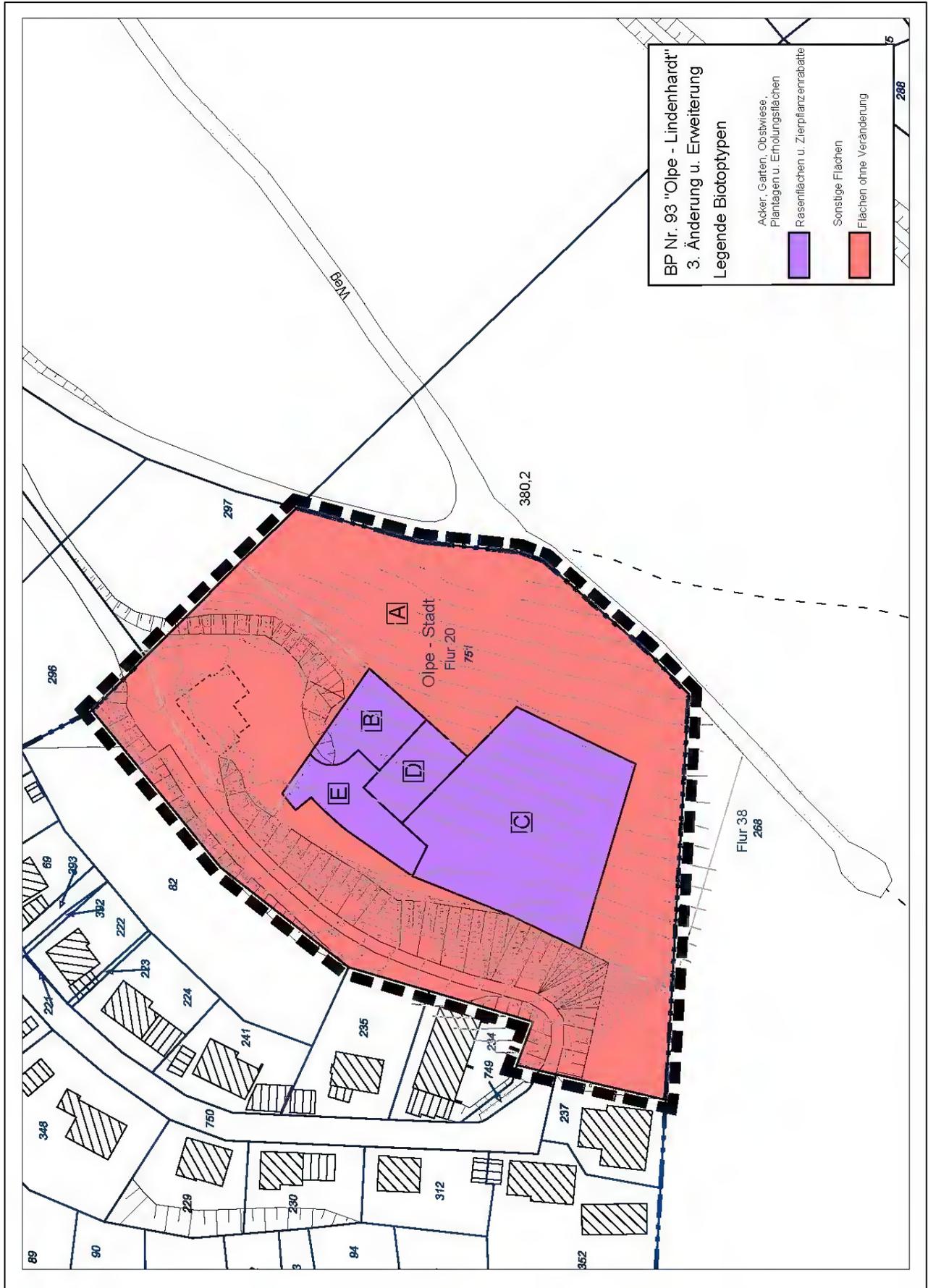
B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: **13.678,00 m²**

Zielbiototyp mit Definition	Biototyp mit Definition	Artenzahl	Biotopwert	Fläche (m ²)	Resultierende Bewertung
A	Fläche ohne Veränderung		0	10463	0,00
versiegelte Flächen Gebäude, Straßen, Wege etc.)	private Verkehrsfläche (Fläche E)	VF0	0	440	0,00
versiegelte Flächen Gebäude, Straßen, Wege etc.)	versiegelte Fläche (Gebäude GRZ 0,4 = 40% von Fläche B und C)	VF0	0	986	0,00
Garten	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen (Gartenfl. von WA-Fläche = 60% von Fläche B und C)	HJ,ka4	2	1477	2.954,00
Grünanlage	Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend heimischen Gehölzen (priv. Grünfläche, Fläche D)	HM,xd4,ob1	3	312	936,00

C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung

A) Ausgangssituation	6.430,00
B) Situation nach Umsetzung der Planung	3.890,00
Gesamtergebnis:	<u>-2.540,00</u>





Grünordnungsplan

Bewertung
der Maßnahme zur
Neugestaltung des Erholungswaldes
"Am Gallenberg"
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
5. Berechnungen zu den Auswirkungen der Ziele des Bebauungsplans auf den Naturhaushalt
 - 5.1 Ausgleichsflächenberechnung
 - 5.2 "Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung"
 - 5.3 "Prognostizierter ökologischer Zugewinn"
6. Landschaftsbezogene Erschließung des Bebauungsplangebietes
7. Beurteilung

1. Einleitung

Die Stadt Olpe hat Maßnahmen zur Aufwertung des Erholungswaldes "Am Gallenberg" durchgeführt.

Als Eingriff in Natur und Landschaft gilt die Veränderung der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild 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. Steht eine solche Ausgleichsmaßnahme nicht in direktem Zusammenhang zu einem Eingriff, spricht man nicht von einer Kompensations- sondern von einer Ersatzmaßnahme.

Die nachfolgende Untersuchung dient dem Zweck unter Beachtung der o.g. Grundsätze eine geeignete Maßnahme zu planen und umzusetzen, die nach Art (funktionaler Zusammenhang), Umfang (Biotopwertbilanz) und räumlichen Zusammenhang als Ersatzmaßnahme geeignet ist, um später anderenorts 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 erhalten und zu steigern.

2. Verfahren und Methoden der Untersuchung

Der Lageplan wurde aus der eindeutig geometrischen digitalen Flurkarte des Katasteramtes des Kreises Olpe durch das Planungsamt der Stadt Olpe erstellt.

Durch Begehung des Plangebietes, die Erhebung abiotischer und biotischer Grundlagen und die Aufnahme der Biotop- und Nutzungstypen im Jahre 1998 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) Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Olpe vom 10.12.1976,
- b) Topographische Karte Nr. 4913 Olpe im Maßstab 1:25.000 (Landesvermessungsamt NRW, 1975),
- c) Biotopkataster NRW - besonders zu schützende Teile von Natur und Landschaft - ,

Zur Einschätzung der Verbesserungen im Rahmen der Ersatznahme wird ein "Prognostizierter ökologischer Zugewinn" erstellt. Die Bilanzierung erfolgt verbal-argumentativ. Als Grundlage für die Bewertung 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.

Durch die neue, für das Land Nordrhein-Westfalen einheitliche Grundlage ergeben sich im Vergleich zu früher angewandten Berechnungsmaßstäben Abweichungen. Die neue Methodik erlaubt nun eine differenziertere und damit genauere 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 derzeit rechtskräftigen FNP der Stadt Olpe ist ein Bereich des Plangebiets als "Grünfläche - Parkanlage" ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan sieht in seiner Neuaufstellung weiter diese Festsetzung vor.

Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege sollten auch ohne gesetzliche Vorschrift wie zum Beispiel bei der Bauleitplanung berücksichtigt werden. In diesem Fall wird jedoch darüber hinaus eine gezielte Aufwertung von Grünflächen vorgenommen.

4. Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft

Nach Biotopkataster NRW (Stand 12.01.1995) befinden sich im Plangebiet weder besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft noch Biotope. Die Fläche liegt außerhalb des Landschaftsplanes Nr. 1 "Biggetalsperre-Listertalsperre" des Kreises Olpe. Sie liegt auch nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

4.1 Geographische, geologische und naturräumliche Beschreibung

Der großräumige Landschaftscharakter wird von den Strukturen des "Südsauerländer Berglandes" als naturräumliche Einheit geprägt. Dabei handelt es sich um eine Region mit breiten Höhengschwellen und Einsenkungen, sowie mäßig zerschnittener Ver-ebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Im Gebiet der Stadt Olpe sind zwei Landschaftstypen zu unterscheiden:

- weitgespannte flache Schwellen und Mulden der gering reliefierten Hochflächen,
- sowie intensiv zergliederte Talbereiche.

Beide Landschaftstypen werden aus alten stark gefalteten Schichtgesteinen, vorwiegend des Devons aufgebaut. Es herrschen Schiefergesteine und Grauwacken vor, daneben treten Sandsteine, Quarzite und Kalke auf. Die flach- bis mittelgründigen

Böden weisen eine sandig-lehmige und steinige Struktur mit geringer Basensättigung auf.

Das Gebiet des Erholungswaldes "Am Gallenberg" liegt an den westlichen Ausläufern des Rothaargebirges im nordöstlichen Bereich der Innenstadt von Olpe. Das Gelände liegt auf der Kuppe sowie entlang des westlichen, südlichen und östlichen Hanges des Gallenbergs in einer Höhenlage zwischen ca. 325 m ü. NN im Süden und einer maximalen Höhe von 373,7 m ü. NN. Das Gebiet schließt an die bestehende Bebauung der Straßen "Am Gallenberg", "Felmicke/ Sandstraße", "Kortemicke-/ Gartenstraße" sowie "Auf dem Gallenberg" an.

4.2 Klima, Boden und Bodenwasserhaushalt

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 (in der Vegetationsperiode zwischen 13 ° und 14° C), die mittleren Niederschlagsmengen zwischen 1.100 und 1.200 mm/Jahr (in der Vegetationsperiode 260 - 300 mm). Die Anzahl der mittleren Frosttage beträgt zwischen 80 und 120 pro Jahr, wobei auch Nachtfroste in gefährdeten Lagen (z.B. in Mulden) bis in den Mai hinein möglich sind. Der Wind weht vorwiegend aus nord- bis südwestlichen Richtungen. (Quellenangabe: Landwirtschaftskammer Westfalen-Lippe 1985). Das Plangebiet liegt somit in einer Klimazone mit ungünstigen Bedingungen für die Vegetation.

Durch die v.g. Gegebenheiten und andere Standortfaktoren (u.a. Relief-, Wasser- und Schichtungsverhältnisse) entstehen aus den o.g. geologischen Einheiten unterschiedliche Böden.

4.3 Vorhandene Biotoptypen

Innerhalb der umgestalteten Flächen des Erholungswaldes "Am Gallenberg" waren im Bestand die nachfolgend aufgeführten und allgemein beschriebenen Biotoptypen vorherrschend.

Terrestrische Lebensräume: Wälder, Gebüsche, sonstige Gehölzstrukturen, Vorwälder und Waldlichtungsfluren:

- Wald und Feldgehölz mit überwiegendem Anteil bodenständiger Baumarten, Dickungsstadium oder Stangenholz (WBaa/ab), mit geringem bis mittlerem Baumholz (WBac) und mit starkem Baumholz oder Altholz (Wbta) - zum Beispiel Eichen und Buchen mit Naturverjüngung - sowie
- Wald und Feldgehölz mit überwiegendem Anteil fremdländischer Baumarten, Dickungsstadium oder Stangenholz (WFaa/ab) und mit geringem bis mittlerem Baumholz (Wfac) - zum Beispiel amerikanische Roteiche und nicht standortgerechte Fichtenaufforstungen -.

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

Die Fläche des Erholungswaldes ist im, als Anlage beigefügten, Lageplan zur Übersicht farbig 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 biototypenspezifische Grundwert stellt den jeweils maximal möglichen Wert eines Biototyps dar. Er kennzeichnet den zu bewertenden Biototyp, unabhängig von dem konkreten, flächenbezogenen Ausprägungsgrad und dokumentiert den ökologisch optimalen Zustand.

- Erfüllungsgrad des Biotops (EG):

Die konkrete Ausprägung des Biototyps ergibt sich durch die Bestandsaufnahme vor Ort. Der Erfüllungsgrad, d.h. die Bedeutung oder der 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.

Bei der vorliegenden Darstellung zur Neugestaltung des Erholungswaldes "Am Gallenberg" als Ersatzmaßnahme wird auf eine detaillierte Berechnung der einzelnen Faktoren verzichtet. Vielmehr wird aufgrund der notwendigerweise ganzheitlichen Betrachtungsweise eine verbal-argumentative Bewertung, die jedoch ebenfalls die einzelnen vorgenannten Faktoren berücksichtigt, vorgenommen.

5.2 Eingriffsbedingte Kompensationsverpflichtung

Auch wenn im Zuge der Neugestaltung Eingriffe in kleinen Detailbereichen, wie zum Beispiel der Aufweitung des Platzes für das Osterfeuer, der Feuerwehrezufahrt oder verschiedener Fußwege erforderlich waren, so entfällt bei der Gesamtbetrachtung doch aufgrund der nur geringwertigen Eingriffe eine daraus bedingte Kompensationsverpflichtung.

Die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen verursacht innerhalb der Gesamtmaßnahme keine Einschränkung des biotischen Ertragspotentials.

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 erhalten werden.

Dagegen dienen Ersatzmaßnahmen wie die hier vorgestellte Maßnahme dazu, andere Kompensationsmaßnahmen bis zum Ausgleich des Eingriffs zu ergänzen.

Die Möglichkeit der sich entwickelnden Biotopstrukturen werden in dem "Prognostizierten ökologischen Zugewinn" bewertet, was hier verbal-argumentativ erfolgt.

Die Fläche, die hier betrachtet wird, liegt in der Gemarkung Olpe-Stadt, Flur 30 und ist als Flurstück 255 gekennzeichnet. Sie ist im derzeitigen Flächennutzungsplan der

Stadt Olpe als "Grünfläche - Parkanlage" dargestellt und hat eine Größe von ungefähr 29800 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Olpe. Somit sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes auf lange Zeit gesichert.

Da bisherige Osterfeuerstandorte für die Stadt Olpe nicht mehr zur Verfügung stehen, mußte ein neuer Platz in der Stadt gefunden werden. Der jetzige Standort zeichnet sich besonders durch seine Lage als Inselstandort in der Stadtopographie und auch durch die bereits vorher vorhandene, ungenutzte Platzfläche aus. Durch die Schaffung des Platzes für das Osterfeuer auf der einen Seite und durch die erneuerte Wegeführung wurde sowohl ein notwendiger neuer Osterfeuerstandort als auch vor allem für Spaziergänger eine bessere Erlebbarkeit des Gallenberges als Erholungswald geschaffen. Der Wald ist auch für die benachbarte Gallenberg-Schule nutzbar.

Aber auch ökologische Aspekte wurden in großem Maße berücksichtigt. Durch das Ausdünnen des Baumbestandes ist nicht nur eine schöne Blickbeziehung wieder hergestellt worden, sondern auch dem Laubholzbestand sind stark verbesserte Entwicklungschancen zurückgegeben worden.

Vor allem wurden Fichten im südlichen Bereich gefällt. Durch das Zurücknehmen kann nun ein vielfältiger, natürlicher Wuchs entstehen. So sind am Gallenberg neben einigen Wildobstbäumen und -sträuchern weitere, bis 100 Jahre alte Laubbäume, wie Eichen oder Buchen zu finden. Das Entfernen der Fichten ist Voraussetzung für eine fortschreitende Naturverjüngung.

An mehreren Standorten kommt ferner aufgrund von Vorkommen in den benachbarten Gärten und fehlendem Wild die Eibe vor. Ansonsten ist sie im weiten Umfeld des Stadtgebietes nicht mehr anzutreffen.

Auf der Felsnase unterhalb des Osterfeuerstandortes ist die Möglichkeit gegeben, daß sich aufgrund der äußeren Faktoren ein Trockenbiotop entwickeln kann. Bereits in der Vergangenheit war der Gallenberg in Teilbereichen bedingt durch die Wald-Weide-Wirtschaft nur mit einer heideartigen Vegetation bewachsen.

Durch weitere Pflegemaßnahmen werden die Chancen auch für die Zukunft erhalten und noch weiter verbessert.

Für die Einschätzung der Summe des "Prognostizierten ökokologischen Zugewinns" wird im Bestand eine Wertigkeit von 4 Punkten (vergl. Biotoptypen) angesetzt. Für die Entwicklungschancen wird aufgrund der möglichen Biotope in Form Trockenbiotop Heide und Mischwald eine Wert von 6 Punkten geschätzt.

Im einzelnen können sich, zumindest in Teilbereichen folgende Biotoptypen entwickeln:

- Natürliche Felsen (GA) und Natürliche Blockschutt- u. Geröllhalden (GB) - 10 Punkte,
- Zwergstrauch- und Strauchheiden (DA) - 7 Punkte sowie
- Wald und Feldgehölz mit überwiegendem Anteil bodenständiger Baumarten (WB) - 5 Punkte.

Daraus ergibt sich in der Summe ein Wert von 29800 m² x Gewinn 2 Punkte = 59.600 Punkten. Die einzelnen Flächen der Biotope sind im Lageplan dargestellt.

Auch der ästhetische Zugewinn, der bei dieser Maßnahme einen besonderen Stellenwert hat, sollte berücksichtigt werden. Ausdrücklich wird solches auch im bereits angesprochenen und hier angewandten methodischen Hilfsmittel "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, gefordert (vergl. S.41 ff). Da bei der Stadt Olpe kein eigenes "Ästhetisches Konto" geführt wird, ist dieser Faktor mit einem Zuschlag von 20% gewertet.

Somit soll dementsprechend die Gesamtsumme 71.520 Punkten dem Ökokonto der Stadt Olpe gut geschrieben werden.

Eine Folgebewertung zur Kontrolle oder aber auch zur eventuellen Gutschrift eines größeren Zuwachses durch eine bessere Entwicklung der Biotopstrukturen kann gegebenenfalls in einigen Jahren erfolgen.

Die Stadt Olpe führt seit dem Jahre 1998 ein Ökokonto. Neben einzelnen kleineren Maßnahmen werden ferner auch Ersatzmaßnahmen auf einer ca. 84 ha große 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 zukünftigen Bebauungsplans Nr.57 "Ausgleichsmaßnahmen Olper Stadtwald" festgelegt. Ein Planaufstellungsbeschluss für die oben genannte Maßnahme wurde bereits gefasst.

Hier sollen vorhandene Biotopstrukturen geschützt, gepflegt und entwickelt werden. Nach einem anfänglich ermitteltem Wert werden auf diesen 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.

6. Landschaftsbezogene Erschließung des Gebietes

Da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Olpe befindet, ist die Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes auf lange Zeit gesichert.

Auf den Flächen ist keine weitere Anpflanzung vorgesehen, zugleich soll aber durch entsprechende Pflegemaßnahmen das natürliche Entwicklungspotential gefördert werden.

Zunächst erfolgen jedoch noch ausstehende Pflegemaßnahmen zur Verbesserung der natürlichen Entwicklungschancen des Waldes im nordwestlichen Bereich der Grünfläche.

7. Beurteilung

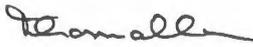
Mit dieser Maßnahme ist eine gestalterische und ökologische Aufwertung eines innenstadtnahen Bereiches erfolgt. Sie ist geeignet, Verluste an Landschaftspotential, die an anderer Stelle unvermeidbar auftreten, zusammen mit den weiteren Kompensa-

tionsmaßnahmen vor Ort (zum Beispiel im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens) auszugleichen.

Ein solches Verfahren, in der der Eingriff und der Ausgleich nicht mehr in einer räumlichen und zeitlichen Einheit stehen müssen, ist seit der zum 1.1.1998 in Kraft getretenen Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) möglich.
Vorzugsweise sollte diese Maßnahme trotzdem einem Eingriff in räumlicher Nähe, also dem Gebiet der Stadt Olpe zugeordnet werden.

Aufgestellt:
Olpe, im September 1999

Der Bürgermeister
-Planungsabteilung-
Im Auftrag



(Thomalla)

Anlage

