



**Bebauungsplan Nr. 120  
„Rhode – Am Reygelskamp“ der Kreisstadt Olpe**



## **Inhaltsverzeichnis**

### **1. Anlass und Aufgabenstellung**

### **2. Plangrundlagen**

- 2.1 Beschreibung des Plangebietes
- 2.2 Planungsrechtliche Vorgaben
- 2.3 Naturräumliche Gliederung, Topografie
- 2.4 Klima, Boden und Bodenwasserhaushalt
- 2.5 Vegetation
- 2.6 Fauna
- 2.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholungspotenzial

### **3. Konflikte, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes**

- 3.1 Das Planungsvorhaben
- 3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
- 3.3 Eingriffe

### **4 Bilanzierung; Eingriff und Ausgleich**

- 4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung
- 4.2 Prüfung der Eingriffsrelevanz
- 4.3 Kompensationsberechnung
- 4.4 Externe Kompensation

### **5. Beurteilung**

## **1. Anlass und Aufgabenstellung**

Die Stadt Olpe hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ aufzustellen um damit der Nachfrage nach Baugrund im Ort Rhode zu entsprechen und gleichfalls eine dorfverträgliche Entwicklung zu gewährleisten. Ebenso trägt die Bebauung zur besseren Ausnutzung der vorhandenen Anliegerstraße bei. Es sollen vier Eigenheimgrundstücke mit einer eingeschossigen Bebauung ermöglicht werden.

Gemäß § 18 Bundesnaturschutzgesetz, § 1 (6) Nr. 7 und § 1 a (3) des Baugesetzbuches sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen; sind durch eine Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, so ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Hierzu dient neben dem Umweltbericht der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

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 im Sinne des Gesetzes qualitativ auszugleichen.

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

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Beschreibung des Plangebietes**

Das gesamte Plangebiet wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Gebiet ist vorwiegend geprägt durch Wiesen bzw. Weideflächen, die zweimal jährlich gemäht werden und auf denen zeitweise Weidevieh (Ammentierhaltung) gehalten wird. Diese Flächen sollen einer Wohnnutzung zugeführt werden. Erschlossen wird das Gebiet durch die Straße Am Reygelskamp. Diese Straßenfläche ist zurzeit nur einseitig bebaut.

Eine festgesetzte Erschließungsstraße verläuft mitten durch das Bebauggebiet von Ost nach West, welche derzeit Wiesenflächen hinter der geplanten Bebauung erschließen soll. Diese Straßenverkehrsfläche soll langfristig mögliche Bauflächen erschließen. Es sind vier Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 34,0 m und 36,0 m in den Größen zwischen ungefähr 660 m<sup>2</sup> und 860 m<sup>2</sup> geplant.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ umfasst ca. 4.250 m<sup>2</sup>.

### **2.2 Planungsrechtliche Vorgaben**

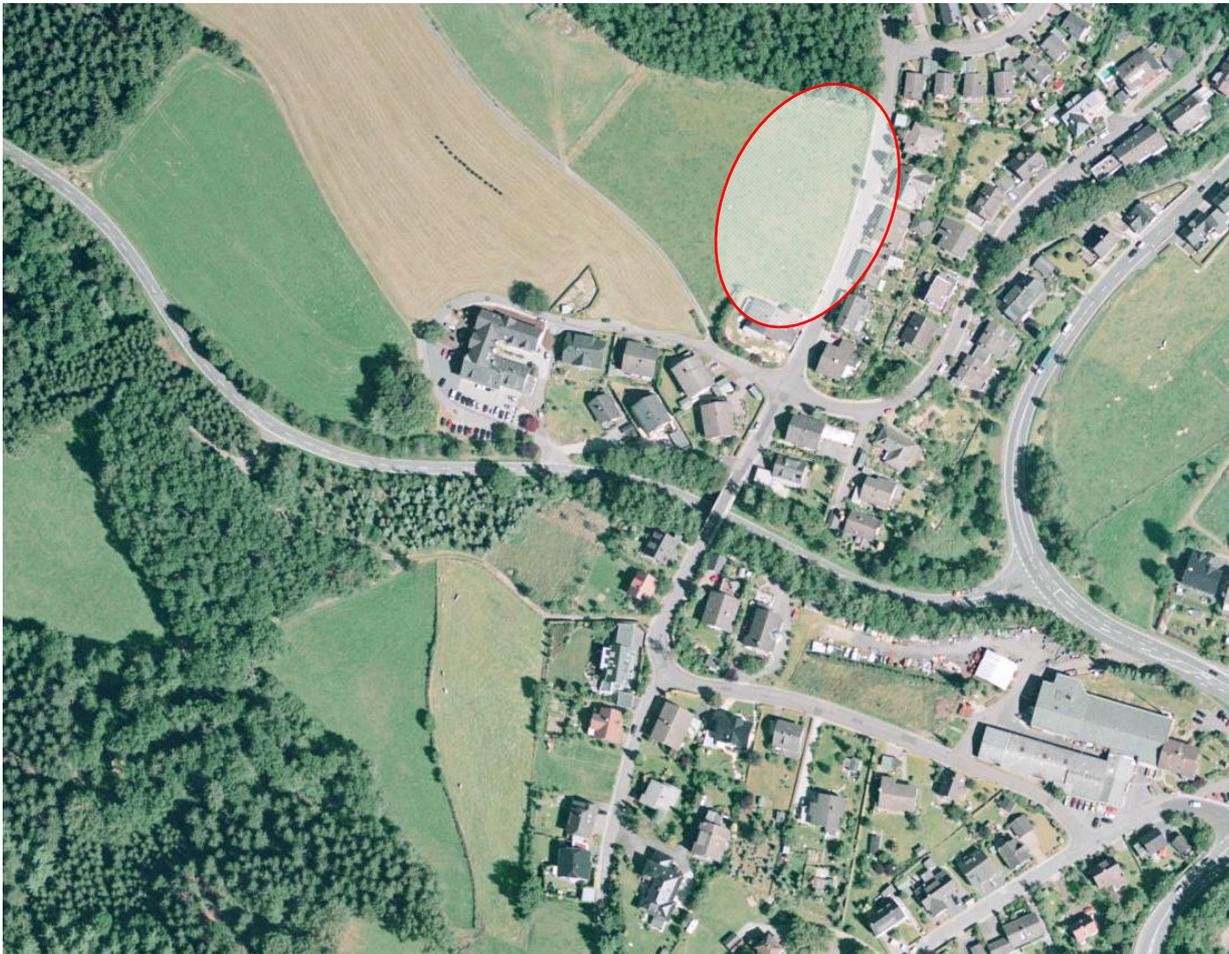
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen (Kreis Siegen-Wittgenstein und Kreis Olpe) - stellt für das Plangebiet größtenteils Allgemeiner Siedlungsbereich dar.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung stehen der gemeindlichen Planung nicht entgegen.

Im Flächennutzungsplan der Kreisstadt Olpe vom 16.12.2002 ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche festgesetzt. Die Planung wird somit vollständig aus dem Flächennutzungsplan

entwickelt.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich des Plangebietes nicht vor.



Luftbild über das Plangebiet von 2007

Das Stadtgebiet von Olpe liegt im nordwestlichen Bereich innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans Nr. 1 „Biggetalsperre – Listertalsperre“ des Kreises Olpe aus dem Jahr 1988. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Ortschaft Rhode und ist nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplans.

Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) befinden sich nicht im Plangebiet noch im direkten Umfeld.

Ebenso befinden sich keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne der FFH - Richtlinie bzw. keine Europäischen Vogelschutzgebiete im Bebauungsplangebiet.

### 2.3 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 zerschnittenen Verebnungen und stark bergig bewegtem Gelände.

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich der Ortschaft Rhode an einem nach Norden ansteigenden Hang von Ausläufern des ca. 419 m ü. NN hohen „Reygelskamp“. Das Gelände im Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 6,0 m und hat insgesamt eine Höhenlage zwischen 412m und 418 m ü. NN.

## 2.4 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 in einem ländlichen Bereich von Olpe. Die Ortschaft Rhode selbst liegt am östlichen der Biggetalsperre mit Höhen von ca. 400 m bis 420 m ü. NN. Dadurch bedingt ergeben sich entsprechende Auswirkungen auf die Luftströmungen und das Kleinklima.

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

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.

## 2.5 Vegetation

Die Abgrenzung der real vorgefundenen Vegetationsstrukturen und Biotoptypen erfolgte auf Basis einer Biotopstrukturkartierung vor Ort und einer Luftbildauswertung. Sie erfolgt gemäß der Systematik „Numerische Bewertung von Biotoptypen die Eingriffsregelung in NRW“ der LANUV NRW

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

Durch Begehung des Plangebietes im Jahr 2011 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“.

Im Einzelnen sind im Plangebiet folgende Biotoptypen ausgeprägt:

### **Intensivwiese / (Mäh)weide, artenarm (Codierung EA, xd2)**

**3 Wertpunkte**

Westlich der Straße Am Reygelskamp liegt eine intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Wiesen- bzw. Weidefläche (Flächengröße 3.304,4 m<sup>2</sup>). Die Vegetation besteht hier überwiegend aus entsprechender artenarmer grasiger Vegetation.

### **Versiegelte Fläche (Straßen-,Gehwegfläche) (Codierung VF0)**

**0 Wertpunkte**

Die Straßenfläche „Am Reygelskamp“ dient der Erschließung der vorhandenen Wohnbebauung östlich entlang des Plangebietes. Die Fläche ist mit einer asphaltierten Fahrbahn und beidseitig gepflasterten Gehwegflächen ausgebaut (Flächengröße 946,1 m<sup>2</sup>).



Blick von der Straße Am Reygelskamp in Richtung Südwesten



Blick in die Am Reygelskamp in Richtung Norden

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 62 LG NW wurden im Plangebiet nicht vorgefunden. Die betroffenen Biotoptypen erreichen überwiegend eine geringe bis mittlere Wertigkeit; die strukturelle Vielfalt ist vergleichsweise gering. Die Ersetzbarkeit ist für die betroffenen Biotoptypen als relativ hoch einzuordnen, da keine an seltene bzw. nicht wiederherstellbare Standortbedingungen gebundenen Biotoptypen vorzufinden sind und junge Biotopstrukturen überwiegen.

## **2.6 Fauna**

Die betroffenen Flächen besitzen im momentanen Zustand ein nur geringes Lebensraumpotenzial für die Tierwelt, insbesondere für gefährdete und streng geschützte Arten. Eine Erfüllung von Tötungs- und Störungstatbeständen sowie dem Tatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht erkennbar.

Der Prüfumfang einer ASP beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Es wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, ist eine Ortsbesichtigung erfolgt und sind die verfügbaren Informationen zum betroffenen Artenspektrum eingeholt worden (Fachinformationssysteme „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ und „@LINFOS“). Geschützte Tierarten sind im Plangebiet nicht festgestellt worden oder zu vermuten.

## **2.7 Orts- und Landschaftsbild, Erholungspotenzial**

Das Plangebiet stellt einen weitgehend durch große Flächeneinheiten geprägten offenen Landschaftsraum dar; die Erschließungsstraße wird von den Anwohnern als Zufahrtsweg zur angrenzenden Bebauung und zum „Wochenendhausgebiet Rhode“ genutzt. Erholungspotenzial bietet das Plangebiet selbst nicht.

# **3. Konflikte, Ermittlung und Bewertung des Eingriffes**

## **3.1 Das Planungsvorhaben**

Das Plankonzept sieht eine Einzelhausbebauung in eingeschossiger Bauweise mit max. 2 Wohnungen je Gebäude vor. Der Erschließung dient eine vorhandene Straße. Ein weiterer Weg zur Erschließung rückwärtiger landwirtschaftlicher Flächen unterbricht die Wohnbaufläche. Es sind vier Bauplätze mit einer Tiefe zwischen 34,0 m und 36,0 m in den Größen zwischen ungefähr 660 m<sup>2</sup> und 860 m<sup>2</sup> geplant. Für die neuen Gebäude sind Bauflächen von max. 13,0 m x 14,0 m vorgesehen. Durch das geplante Allgemeine Wohngebiet und eine Straßenfläche sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen (Flächengröße 3.304 m<sup>2</sup>) und somit Flächen mit einer mäßigen bis geringen ökologischen Wertigkeit betroffen.

Bei der Umsetzung der Wohnbebauung besteht die Verpflichtung, 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.

Die vorhandene Straßen- und Gehwegflächen der Straße Am Reygelskamp (Flächengröße 946 m<sup>2</sup>) erfährt keine Veränderung.

## **3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

Die Entscheidung zur Bebauung des Plangebietes steht im Einklang mit den Zielen des

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

### 3.3 Eingriffe

Eingriffe – also negative Veränderungen des Naturhaushaltes - sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche innerhalb des Bebauungsplanes zu erwarten.

#### **Klima, Boden und Bodenwasserhaushalt:**

Das Kleinklima wird auch weiterhin durch die allgemeinen Randbedingungen der räumliche Lage Rhodes geprägt. Eine negative Veränderung der Luft- oder Klimaqualität ist nicht zu erwarten.

Durch die Bebauung und die neu entstehende Straßenfläche kommt es zur Versiegelung natürlicher Bodenformationen, einhergehend mit dem Verlust natürlicher Lebensraumfunktionen. In den überbauten und versiegelten Bereichen wird die Grundwasserneubildung durch natürliche Versickerung gestört.

Mit der Festsetzung im Bebauungsplan, dass befestigte Flächen im Bereich der Wohnbaufläche nur mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien zulässig sind, wird jedoch eine Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden vorgegeben.

Insgesamt ist trotz der Bebauung in der Gesamtbilanz nicht mit einer Verschlechterung der Rahmenbedingungen für die Boden- und Wasserverhältnisse sowie deren Qualitäten auszugehen.

#### **Vegetation/Fauna:**

Die vorhandenen, überwiegend geringwertigen Biotopstrukturen werden in Anspruch genommen; geschützte oder schützenswerte Biotope bzw. Biotoptypen mit hohen Wertstufen (>6) sind nicht betroffen. Auswirkungen auf die Fauna und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sind im Fachbeitrag Artenschutz beschrieben.

#### **Ortsbild/Erholung:**

Das Landschaftsbild wird sich durch die geplante Bebauung verändern; allerdings entsteht durch die Garten- bzw. Grünfläche ein neuer Ortsrand.

Durch neue Wohngebäude wird der Aspekt Wohnen und damit auch der Lebensbereich Erholen gestärkt.

Es sind keine Denkmalobjekte oder –zonen vorhanden.

### 3.4 Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

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

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebietes auch auf den Wohnbaugrundstücken selbst vorgesehen. Auf 20 % der Fläche eines jeden gekennzeichneten Baugrundstücks ist 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 oder Wildhecken auf den hinteren Bereichen des Grundstücks.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der nicht überbaubaren Flächen werden für befestigte Flächen wie Einfahrten, Stellplätze, Eingangswege und Terrassen Gebote zur Entsiegelung festgesetzt.

## 4 Bilanzierung; Eingriff und Ausgleich

### 4.1 Methodik der Biotopbeurteilung und Kompensationsberechnung

Die Ermittlung des notwendigen Umfangs von Kompensationsmaßnahmen erfolgt nach der Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW der LANUV NRW.

Die vorgegebenen Biotopwerte der Tabellen werden unverändert übernommen; sie werden mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Olpe abgestimmt.

Die Eingriffsermittlung erfolgt durch eine flächendeckende Gegenüberstellung der Ausgangssituation mit der geplanten Nutzung, wie sie sich durch die Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt.

#### 4.2 Prüfung der Eingriffsrelevanz

Im Bauleitplanverfahren sind gem. § 1a BauGB und § 18 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 der Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Der Eingriff, der durch die vorliegende Planung in Natur und Landschaft verursacht wird, ist notwendig, damit eine sinnvolle Nutzung der vorhandenen Straße mit einer beidseitigen Bebauung und eine Arrondierung der Bebauung in diesem Straßenabschnitt erfolgen können. Zudem sollen bauwilligen Interessenten Grundstücke am Standort Rhode angeboten werden, um die allgemeine Entwicklung des Dorfes weiter zu gewährleisten.

Durch die Nutzung der schon im Wesentlichen vorhandenen Erschließung wird der diesbezügliche Aufwand gering gehalten und die bereits vorhandene 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.

#### 4.3 Kompensationsberechnung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die Grundlage für eine weitere Bebauung im Anschluss an bereits bebaute Grundstücke im Bereich „Am Reygelskamp“ in der Ortschaft Rhode. 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. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ dar.

Für die Ermittlung des Gesamtflächenwertes nach Umsetzung der Planung werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

**Versiegelte Fläche (Straßen-,Gehwegfläche) (Codierung VF0)**

**0 Wertpunkte**

Flächengröße = 946 m<sup>2</sup>

Diese Fläche wird als Straße genutzt. Da für sie Festsetzungen entsprechend dem tatsächlichen

Bestand getroffen werden, erfährt sie durch die neue Planung keine Veränderung.

**Versiegelte Fläche (Stichstraße) (Codierung VF0)**

**0 Wertpunkte**

Flächengröße = 278 m<sup>2</sup>

Die Festsetzung im Bebauungsplan sieht im Plangebiet eine Straßenverkehrsfläche vor. Diese Straße soll zukünftig der Erschließung weiterer Bauflächen dienen. Da eine vollständige Versiegelung erfolgt, beträgt die Beeinträchtigung auch 100 %.

**Überbaubare Fläche (WA) (Codierung VF0)**

**0 Wertpunkte**

Flächengröße = 715 m<sup>2</sup>

Durch die Festsetzung der Baugrenzen kann die GRZ von 0,4 nur teilweise ausgenutzt werden. Diese überbaubaren Flächen können vollständig versiegelt werden und erhalten somit 0 Wertpunkte.

**Teilversiegelte Flächen (Zufahrten Schotterrassen u. -flächen, wasser –gebundene Decke, Nebenanlagen) (Codierung VF1)**

**1 Wertpunkte**

Flächengröße = 1101 m<sup>2</sup>

In den Wohngebieten werden für 60% der Bauflächen, abzüglich der vollständig versiegelbaren überbaubaren Flächen, mit 1 bewertet, da die Festsetzung zur Gestaltung von befestigten Flächen nur eine max. Versiegelung von 40 % zulassen wird (versickerungsfähiges Pflaster bzw. Materialien);

**Nicht überbaubare Fläche (Zier- Nutzgarten) (Codierung HJ, ka4)**

**2 Wertpunkte**

Flächengröße = 605 m<sup>2</sup>

Für die nicht überbaubaren Grundstückflächen wird eine Mischform zwischen „Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen“ und „Zier- und Nutzgarten mit überwiegend heimischen Gehölzen“ festgesetzt. Auf 20% dieser Fläche sind reine Zier- und Nutzgartenflächen möglich und sind mit 2 Wertpunkten zu bewerten.

**Nicht überbaubare Fläche (Zier- Nutzgarten heimische Pflanzen) (Codierung HJ, ka6)**

**4 Wertpunkte**

Flächengröße = 605 m<sup>2</sup>

Für die nicht überbaubaren Grundstückflächen wird festgesetzt, dass auf mindestens 20 % der Grundstückflächen Gartenflächen naturnah zu gestalten sind. Diese Flächen können als Zier- und Nutzgartenflächen mit überwiegend heimischen Gehölzen“ in Ansatz gebracht werden.

**Landschaftspflegerischer fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 120 " Rhode - Am Reygelskamp**

**A) A) Bewertung der Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung**

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 4.250,00 m<sup>2</sup>

Biototyp mit Definition	Codierung	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Resultierende Bewertung
Intensivwiese (EA) / -Intensiv(mäh)weide (EB) arlenarm	EA3, xd2	3	3304	9.912,00
versiegelte Fläche (Gebäude, Straßen, Wege, etc.)	VFO	0	946	0,00

Gesamtergebnis: 9.912,00

**B) B) Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung**

Gesamtfläche des Untersuchungsraumes: 4.250,00 m<sup>2</sup>

Zielbiototyp mit Definition	Artenzahl	Biotopwert	Fläche (m <sup>2</sup> )	Resultierende Bewertung
versiegelte Fläche (Straßen, Wege)	VFO	0	946	0
versiegelte Fläche (Straßen, Wege)	VFO	0	278	0
versiegelte Fläche (Gebäude)	VFO	0	715	0
teilversiegelte Flächen (Schotterwege u. -flächen, wasser-gebundene Decke, etc.)	VF1	1	1101	1101
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen	HJ, ka4	2	605	1210
Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend heimischen Gehölzen	HJ, ka6	4	605	2420

Gesamtergebnis: 4.731,00

**C) C) Bewertung des Zustands vor und nach der Bebauung**

A) Ausgangssituation 9912,00

B) Situation nach Umsetzung der Planung 4731,00

**Gesamtergebnis: -5181,00**

## Naturnahe Gartenflächen

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

Nach der Berechnung des „Eingriffsbedingten Kompensationsbedarfs“ können im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Eingriffe nicht vollständig ausgeglichen werden. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Wert einer Gesamtpunktzahl von 5.181,00 Punkten können nur mit Externen Kompensationsmaßnahmen erreicht werden.

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

Die Möglichkeiten 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 Neuausweisung von Baugrundstücken handelt, werden innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ keine Punkte erreicht.

Der Ausgleich erfolgt durch Inanspruchnahme des Ökokontos der Stadt Olpe.

### 4.4 Externe Kompensation

Die Bilanzierung zwischen Ausgangszustand des Plangebietes und anrechenbarer Kompensation nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergibt ein rechnerisches Kompensationsdefizit von 5.181,00 Flächenwerten, das innerhalb des Plangebietes nicht abgedeckt werden kann.

Die Stadt Olpe führt seit 1999 ein 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.

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.

Weitere Maßnahmen aus dem Ökokonto sind zum Beispiel die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Bereich der Uferzone des Veischebaches innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr.97 „Oberveische – Franzosenweg“

festgesetzt.

Durch diese Maßnahme kann ein Überschuss an Kompensationsmaßnahmen erzielt werden, der dem Ökokonto der Kreisstadt Olpe gut geschrieben wird, um als Ersatzmaßnahme anderenorts unvermeidbarer Beeinträchtigungen der Grünflächen gleichwertig oder –artig kompensieren zu können.

Für den Bebauungsplan Nr. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ ist eine Bepflanzung der Uferzone im Bereich des oben genannten Veischedebaches als Ausgleich zur weiteren Kompensation vorgesehen. Nach der oben beschriebenen Berechnungsmethode wurden zur Kompensation des Eingriffs – Bebauungsplan „Rhode – Am Reygelskamp“ - Ersatzmaßnahmen im Wert von 5.026 Punkten berechnet. Die unterschiedlichen Punktzahlen ergeben sich durch die verschiedenen Berechnungsarten, sind jedoch als Kompensationsmaßnahme gleichwertig.

Durch die Bepflanzungsmaßnahme der Uferzone des Veischedebaches kann der Eingriff in seiner Wertigkeit vollständig ausgeglichen werden. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen am Veischedebach werden zunächst im Bereich des städtischen Grundstücks Gemarkung Rhode, Flur 31, Nr. 582 bis zum Frühjahr 2013 durchgeführt. Weitere Bachrandbepflanzungen am Veischedebach werden spätestens bei Realisierung der geplanten Baumaßnahmen im Gewerbegebiet und Wohngebiet des Bebauungsplanes „Oberveischede – Franzosenweg“ realisiert.

Die Maßnahmen sind im Ökokonto der Stadt Olpe unter der lfd. Nr. 52 aufgeführt und näher beschrieben.



Blick auf den Veischedebach im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97

## 5. Beurteilung

Die aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 120 „Rhode – Am Reygelskamp“ 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.

Olpe, im Juli 2012

Der Bürgermeister  
-Planungsabteilung-  
Im Auftrag

(Tack)

Anlagen:

Lageplan „Ausgangssituation vor Umsetzung der Planung“

Lageplan „Bewertung der Situation nach der Umsetzung der Planung“

