
Anhang I: Eingriffsbilanzierung



Stadt Löhne

**Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 210
"Logistikzentrum Gohfeld"**

Anhang I: Eingriffsbilanzierung

(Entwurf)



KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Löhne

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 210 "Logistikzentrum Gohfeld"

Anhang I: Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber

Panta 133
Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG
Heegbarg 30, 22391 Hamburg
vertreten durch:
ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG
Heegbarg 30, 22391 Hamburg

Verfasser:

Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Rainer Brokmann
Dipl.-Ing. Sonja Deutzmann

Herford, 21. Mai 2013

1. Eingriffsbilanzierung zum vB-Plan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“

Die Eingriffsbilanzierung für den vB-Plan Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ erfolgt nach der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung des vorhandenen Zustands mit der Planungssituation vor. Hierbei wird die für das Plangebiet vorliegende Biotoptypenkartierung zugrunde gelegt und mit den geplanten Flächennutzungen in Bezug auf ihre Wertigkeit verglichen. Die zukünftigen Nutzungen / Festsetzungen entsprechen dem Planentwurf des Planungsbüros Tischmann Schrooten (Stand: 04. April 2013). Die jeweilige Lage der einzelnen Teilflächen (Bestand und Planung) ist den Abbildungen Abb. 1 und Abb. 2 zu entnehmen. Die Tab. 1 und Tab. 2 geben einen Überblick über die derzeitige und geplante Flächenverteilung einschließlich ihrer Biotopwerte in ökol. Werteinheiten (WE) wieder.

Im Bestand (siehe Abb. 1) fließen die überplanten Ackerflächen mit 2 WE ein. Gehölze / Einzelbäume mit 5 WE ein, randlich kleinflächig betroffene Grünlandnutzungen mit 3 WE. Der westliche Gewässerlauf einschließlich der angrenzenden Saum- / Gehölzstrukturen wird mit durchschnittlich 4 WE, der südöstlich beginnende Gewässerlauf mit 6 WE einbezogen. Bereits versiegelte Flächen („Bahnweg“) erhalten 0 WE (siehe Tab. 1).

Tab. 1 Flächenverteilungen und -wertigkeiten des Bestands (siehe Abb. 1)

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. Abb. 1	Code ¹	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5x6)	Einzelflächenwert (Sp.4x7)
	1	Versiegelte oder teilversiegelte Flächen					
1	1.1	Wirtschaftsweg, befestigt (VB0)	4.530	0	1	0	0
	3	Landwirtschaftliche Flächen, Halbnatürliche Kulturbiotop					
2	3.1	Acker (HA0)	255.380	2	1,0	2	510.760
3	3.1	Intensivwiese (EA0)	6.300	3	1,0	3	18.900
	7	Gehölze					
4	7.4	2 Einzelbäume, lebensraumtypisch (BF3) (Ansatz: 30m ² pro Baum)	60	5	1,0	5	300
5	7.4	2 Einzelbäume (Jungwuchs), lebensraumtypisch (BF3) (Ansatz: 15m ² pro Baum)	30	5	1,0	5	150
	8	Bach, Gewässerlauf					
6	8.2	Gewässerlauf, bedingt naturfern (FN0+KB0)	480	4	1,0	4	1.920
7	8.3	Gewässerlauf, bedingt naturnah (FN0+BD3)	80	6	1,0	6	480
Teilsomme Bestand in ökol. Werteinheiten			266.860				532.510

¹ Code nach Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008)

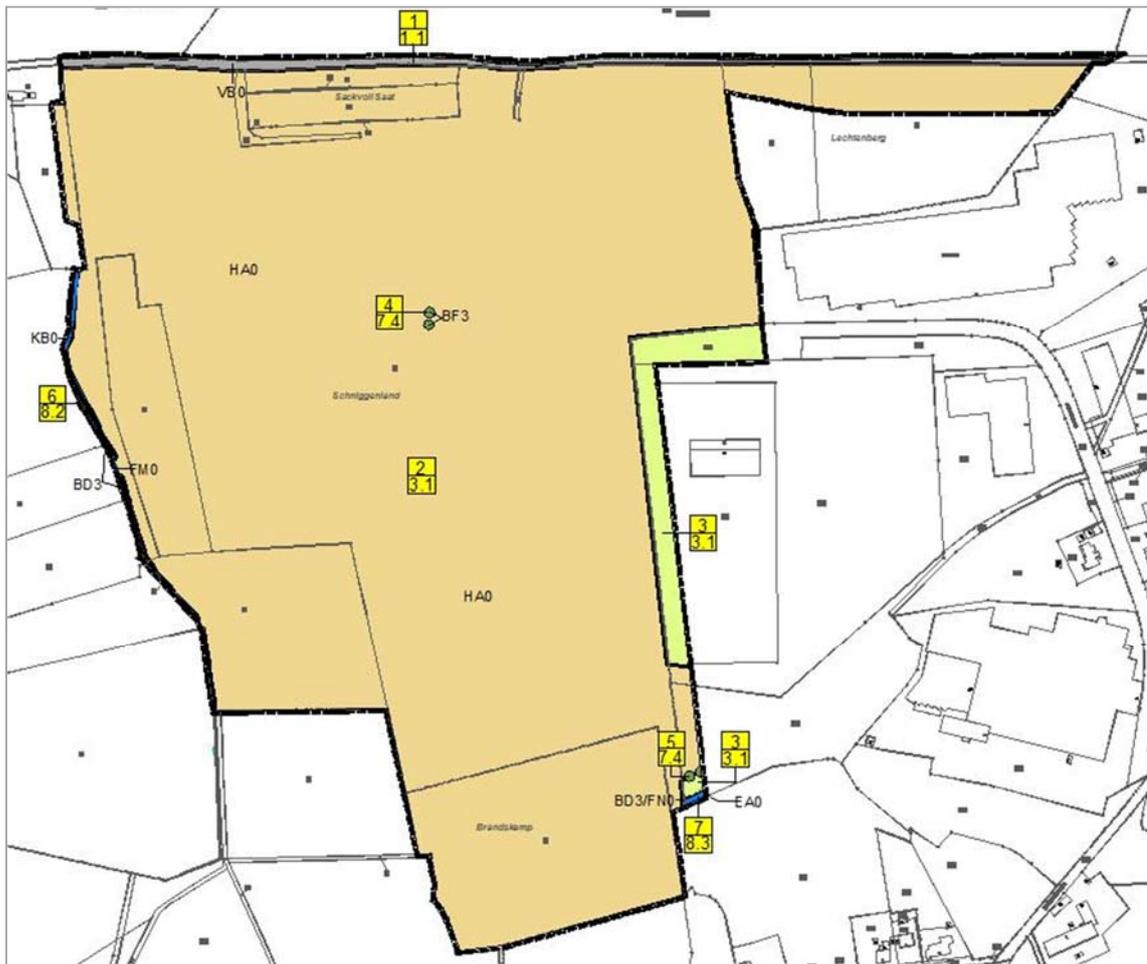


Abb. 1 Bestandssituation im Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 210

Für den Stand der Planung (siehe Abb. 2) werden alle Flächen, die als „Gebiet für ein Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum, Lager und Logistik-Dienstleistungen“ festgesetzt werden aufgrund der damit verbundenen Flächenversiegelung mit 0 WE angesetzt. Gleiches gilt für den bereits versiegelten „Bahnweg“, der im Norden als „Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzt wird. In der Summe ergeben diese beiden Berechnungsposten ca. 20 ha und entsprechen damit dem gem. § 17 BauNV max. zulässigen Versiegelungsanteil von ca. 80 %. Den Anteil unversiegelbarer Flächen bilden mit Ausnahme der Flächen, die optional für eine Bahnanbindung an das örtliche Schienennetz vorbehalten werden (Rechenansatz 0,5 WE), alle verbleibenden „Grünflächen“. Diese werden z. T. als „Grünflächen im Gewerbegebiet“ mit 2 WE angesetzt. Flächen zur Regenrückhaltung fließen mit 3 WE in die Bilanz ein. Sämtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB wie auch gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB werden hingegen in Hinblick auf die textlichen Festsetzungen des vB-Plans Nr. 210 und den damit verbundenen Maßnahmenzielen mit einem durchschnittlichen ökologischen Zielwert von 5 WE angesetzt (siehe Tab. 2).

Ausnahme bilden die innerhalb des B-Plans gelegenen Flurstücke Nr. 20 und 27 (Gemarkung Gohfeld, Flur 30). Diese sind zwar über den vB-Plan Nr. 210 abgedeckt und mit entsprechenden Festsetzungen belegt, sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Demzufolge wird für die Flächen - unabhängig von dem ökol. Wert der darauf festgesetzten Maßnahmen - für das Szenario der Planung kein Wertzuwachs in die Eingriffsbilanzierung einberechnet (Tab. 2, Zeile 5 und 11). Die Flächen erhalten in der Planung den gleichen Wert wie im Bestand (2 WE), sodass für das Planvorhaben / Logistikzentrum keine Aufwertung angerechnet wird.

Tab. 2 Flächenverteilungen und -wertigkeiten der Planungen (siehe Abb. 2)

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. Abb. 2	Code ²	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5x6)	Einzelflächenwert (Sp.4x7)
	1	versiegelte oder teilversiegelte Fläche					
1	1.1	Gebiet für ein Logistikzentrum mit Warenverteilzentrum, Lager und Logistik-Dienstleistungen, versiegelt	183.938	0	1,0	0	0
2	1.2	Verkehrsflächen gem. § 9(1) Nr. 11 BauGB mit besonderer Zweckbestimmung (hier Wirtschaftsweg), , versiegelt	4.349	0	1,0	0	0
3	1.3	Bahnanlagen mit Anschlussgleis (optionaler privater Anschluss an die Bahnstrecke), teilversiegelt	13.615	1	1,0	1	13.615
	4	Grünflächen					
4	4.4	Grünflächen im Gewerbegebiet	17.546	2	1,0	2	35.092
5 ³	4.4	Grünflächen im Gewerbegebiet	4.095	2	1,0	2	8.190
	7	Gehölze					
6	7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als überlagernde Festsetzung im westlichen Randbereich (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)	7.116	5	1,0	5	35.380
7	7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche a</u>	2.305	5	1,0	5	11.525
8	7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche b</u>	11.927	5	1,0	5	59.635
9	1.3	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche c</u> . Anteil für geschotterte Zuwegungen	170	5	1,0	5	85
10	7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen	5.299	5	1,0	5	26.495

² Code nach Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV 2008)

³ Grau hinterlegte Teilflächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans daher ökol. Wert wie im Bestand

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr. Abb. 2	Code ²	Biotoptyp entsprechend Biotoptypenwertliste	Fläche (m ²)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert (Sp.5x6)	Einzelflächenwert (Sp.4x7)
		und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche c</u>					
11	7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche d</u>	390	5	1,0	5	1.950
12 ⁴	7.2	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier <u>Teilfläche e</u>	10.104	2	1,0	2	20.208
	9	Graben, Kleingewässer					
13	9.2	Versorgungsflächen, Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken, bedingt naturnah (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)	6.006	3	1,0	3	18.0184
Gesamtflächenwert Planung in ökol. Werteinheiten			266.860				230.393



Abb. 2 Planung für den Geltungsbereich des vB-Plans Nr. 210

⁴ Grau hinterlegte Teilflächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans daher ökol. Wert wie im Bestand

In der Summe ergibt sich somit im Zuge der Aufstellung des vB-Plans Nr. 210 „Logistikzentrum Gohfeld“ ein **Kompensationsdefizit von 302.117 ökol. Werteinheiten** (siehe Tab. 3).

Tab. 3 Berechnung des Gesamtkompensationsbedarfs

Gesamtwert Bestand	Gesamtwert Planung	Differenz / Kompensationsbedarf
532.510	230.393	-302.117

Sofern insbesondere das Flurst. 20, Flur 30, Gem. Gohfeld im Zuge des weiteren Planverfahrens ergänzend für das Vorhaben erworben werden kann, ist es nach Angaben der Unteren Landschaftsbehörde (Kreis Herford) möglich, die entsprechend den getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB bewirkte Flächenaufwertung als vorgezogene Kompensationsmaßnahme („Ökokonto“) zu beantragen. Analog zu den übrigen im vB-Plan Nr. 210 gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen (siehe Tab. 2) ist in diesem Fall ein Zielbiotopwert mit 5 WE / m² anzusetzen. Demzufolge könnte in diesem Fall für das Flurst. 20, Flur 30, Gem. Gohfeld (Bestand Acker: 2 WE / m²) ein additiver ökol. Wertzuwachs von 30.312 WE (10.104 x 3 = 30.312 WE) beantragt bzw. angerechnet werden.

Für das Flurst. Nr. 27 lassen sich keine additiven Werteinheiten anrechnen. Bestand (Acker) und Planung (Grünflächen im Gewerbegebiet) sind in diesem Fall mit 2 WE gleichwertig (siehe Tab. 2).

Herford, Mai 2013

R. Brohmann