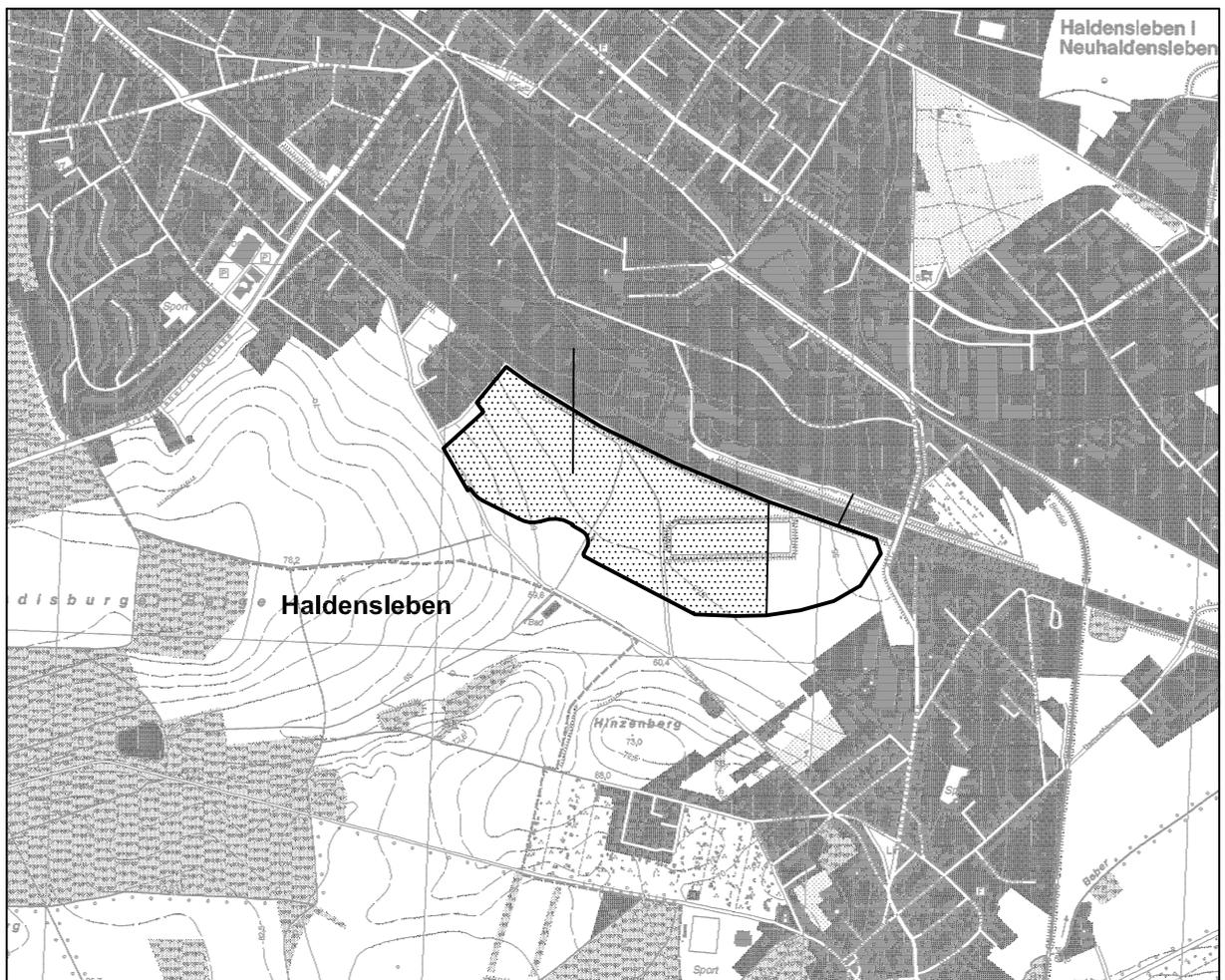


**Bebauungsplan
"Sondergebiet - Südhafen", Stadt
Haldensleben,
2. Änderung**

Beschluss Nr. 282 - (VI.) /2017

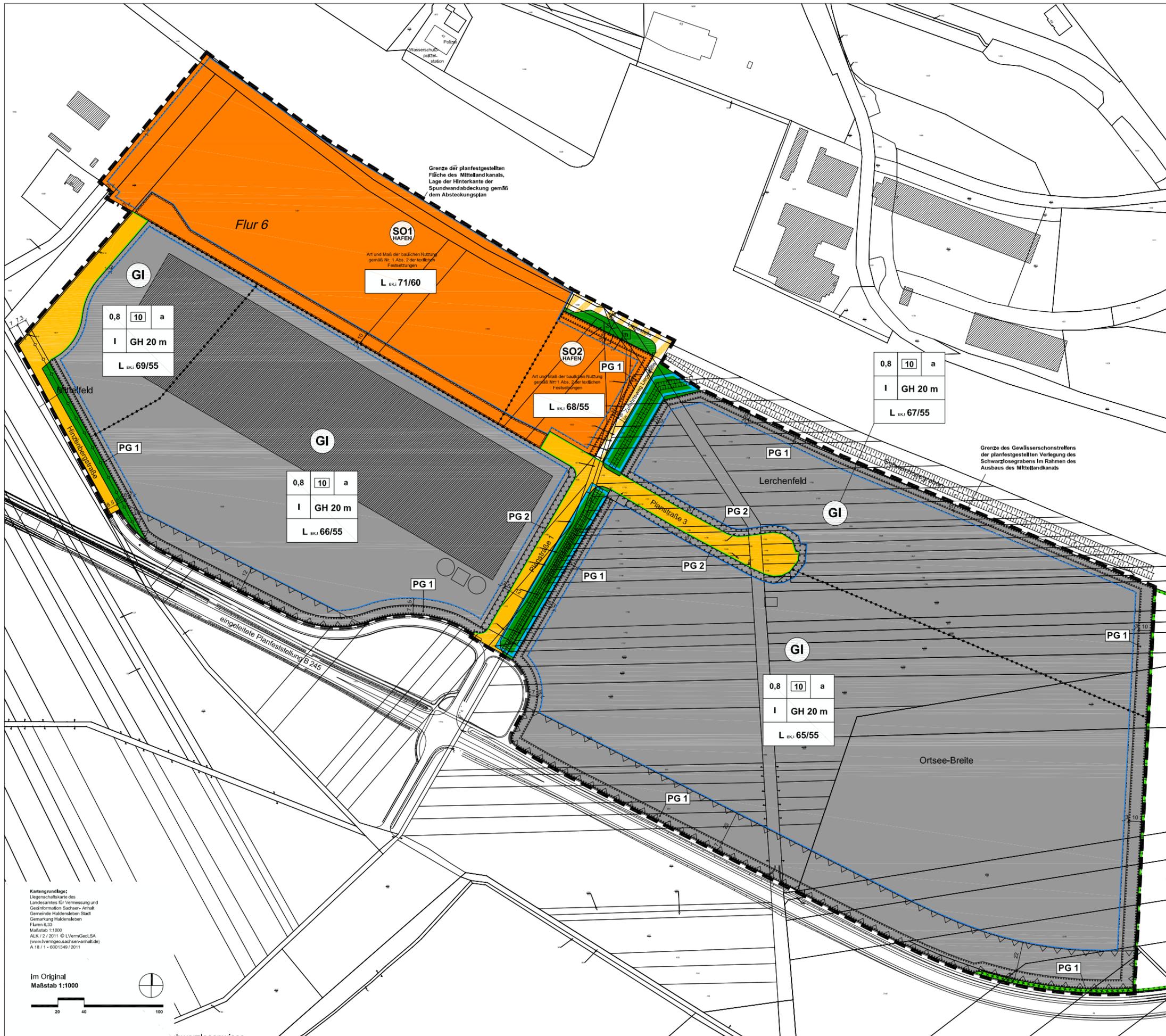
Abschrift der Urschrift



Übersichtsplan

Planverfasser:
Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung,
Dipl. Ing. J. Funke, 39167 Irxleben, Abendstr.14a
Tel. 039204 911660, Fax 039204 911650
Funke.Stadtplanung@web.de

Ausschnitt aus der TK10 des Landesamtes für
Vermessung und Geoinformation Sachsen - Anhalt,
[TK 10 / 2011] © L VermGeo LSA,
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18/1-6001349 /2011



Planzeichenerklärung (§ 2 Abs. 4 und 5 PlanZV)

I. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
Einschränkungen siehe Pkt. 1 der textlichen Festsetzungen



Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hafengebiet eines öffentlichen Hafens (§ 11 Abs.2 BauNVO)
Zulässigkeiten siehe Pkt.1 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

0,6

Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

8,0

Baumassenzahl (BMZ) als Höchstmaß

I

Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 18 m

Gesamthöhe baulicher Anlagen bis zu ihrer Oberkante als Höchstmaß
über dem Bezugspunkt gem. Pkt. 1 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen

3. überbaubare Flächen, Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)



Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)

a

abweichende Bauweise (§ 22 Abs.4 BauNVO)
siehe §2 der textlichen Festsetzungen

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



öffentliche Straßenverkehrsfläche



nicht öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung lt. Planeintrag
siehe Pkt.3 textliche Festsetzungen



Straßenbegrenzungslinie

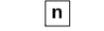
5. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Zweckbestimmung: Leitungs- und Grabenkorridor
siehe Pkt. 4 textliche Festsetzungen

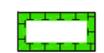


öffentlich

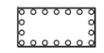


nichtöffentlich

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
siehe Pkt. 5 textliche Festsetzungen



Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Art der Bepflanzung
siehe Pkt.7 der textlichen Festsetzungen

7. sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§16 Abs.5 BauNVO)



mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

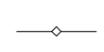


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)



von Bebauung freizuhalten Bauverbotszone gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)



Hauptversorgungsleitung unterirdisch, nur nachrichtliche Übernahme ohne Einmessung durch ÖBVermlg



Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG

Planzeichnung in der Fassung der 1. und 2. Änderung

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte des
Landesamtes für Vermessung und
Geodaten Sachsen-Anhalt
Gemarkung Haldensleben
Flur 6, 33
Maßstab 1:1000
ALK / 2 / 2011 © L VermGeo SA
(www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de)
A 18 / 1 - 6001349 / 2011

im Original
Maßstab 1:1000

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	3
Verfahrensvermerke	3
Änderung der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan	5
Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	
1. Rechtsgrundlagen	7
2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes	7
2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes	7
2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches	8
2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
3. Bestandsaufnahme	9
3.1. Größe des Geltungsbereiches	9
3.2. Nutzungen im Bestand	9
3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope	9
3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen	9
3.5. Archäologische Bodendenkmale	10
4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes	10
5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen-Kosten	18
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange	18
6.1. Erschließung	18
6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege	19
7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange	19
8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange	20
9. Flächenbilanz	20

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs.3 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und des § 8 des Kommunalverfassungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA) wird nach Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Haldensleben vom 07.06.2018 die folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Südhafen", Haldensleben, gemäß § 10 BauGB erlassen.

Haldensleben, den 08.06.2018

gez. i.V. Wendler (L.S.)
Die Bürgermeisterin

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat in seiner Sitzung am 22.06.2017 (Beschluss-Nr.282 (VI.) 2017 nach § 2 Abs.1 BauGB beschlossen, für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Sondergebiet Südhafen" Haldensleben, ein 2. Änderungsverfahren einzuleiten. Der Beschluss wurde im Amtlichen Mitteilungsblatt der Stadt Haldensleben, dem Stadtanzeiger Haldensleben, ortsüblich am 29.06.2017 bekannt gegeben.

2. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Büro für Stadt- Regional- und Dorfplanung, Dipl. Ing. J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Irxleben, Telefon Nr. 039204 911660, E- Mail: Funke.Stadtplanung@web.de

3. Beschluss über die öffentliche Auslegung

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am 01.03.2018 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

4. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.03.2018 bis 18.04.2018 entsprechend § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 08.03.2018 im Stadtanzeiger Haldensleben ortsüblich bekannt gegeben worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 08.03.2018 beteiligt.

5. Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen

Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.06.2018 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

6. Satzungsbeschluss

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus den textlichen Festsetzungen wurde am 07.06.2018 nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Haldensleben als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

7. Ausfertigung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

gez. i.V. Wendler (L.S.)

Haldensleben, den 08.06.2018

Die Bürgermeisterin

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs.3 BauGB am 14.06.2018 im Stadtanzeiger Haldensleben für die Stadt Haldensleben bekannt gegeben worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtsverbindlich.

gez. i.V. Wendler (L.S.)

Haldensleben, den 15.06.2018

Die Bürgermeisterin

10. Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 214 Abs.1 Nr.1, 2, 3 BauGB beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

11. Mängel der Abwägung

Innerhalb von 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind nach § 214 Abs.3 BauGB Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Haldensleben, den

Die Bürgermeisterin

Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan werden wie folgt geändert:

1. es entfällt die folgende Festsetzung:

~~8. Sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Sinne des § 9 Abs.1a BauGB~~

- ~~(1) Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Flächen Gemarkung Haldensleben Flur 10 Flurstück 10, Forstabteilungen 4418 b1, 4418 b3, 4422 a2 und 4424 b3 festgesetzt. Auf den Flächen ist der bestehende Reinbestand Nadelholz (Altholz) im Umfang von 14.000 m² zu einem Hainsimsen-Buchenwald (Biotopcode WLA) und im Umfang von 51.000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB wird die vorstehende Maßnahme dem Eingriff in den Naturhaushalt im Plangebiet insgesamt als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.~~
- ~~(2) Als sonstiger Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird weiterhin eine Teilfläche von 11.000 m² der Forstabteilung 4421a2 (Gemarkung Haldensleben, Flur 17 Flurstück 19) festgesetzt. Auf der Teilfläche ist der bestehende Reinbestand Nadelholz (Altholz) im Umfang von 11.000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Gemäß § 9 Abs.1a BauGB wird die vorstehende Maßnahme dem Eingriff in den Naturhaushalt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.~~

2. sie wird ersetzt durch die folgende Festsetzung:

8. Flächen für externe Kompensationsmaßnahmen und Zuordnung der Maßnahmen zu den Eingriffen in den Naturhaushalt im Plangebiet

- (1) Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass dem Eingriff durch die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet folgende externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Haldensleben zugeordnet werden:

Maßnahme 1:

Auf den Grundstücken Gemarkung Haldensleben, Flur 10, Flurstücke 858 und 860 ist der bestehende intensiv genutzte Acker (Biototyp AI) im Umfang von 3168 m² mit einer Baum-Strauch-Hecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen vollflächig zu bepflanzen.

Maßnahme 2:

Auf den Grundstücken Gemarkung Satuelle, Flur 9, Flurstücke 4/1, Forstabteilung 4284 a3 ist der vorhandene naturferne Kiefernwald - Reinbestand Nadelholz (Biototyp XY) auf einer Fläche von 3000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln.

- (2) Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass dem Eingriff durch das Sondergebiet Hafen im Plangebiet folgende externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Haldensleben zugeordnet werden:

Maßnahme 3:

Auf den Grundstücksteilen Gemarkung Satuelle, Flur 9, Flurstück 4/1, Forstabteilung 4283 a1 und Gemarkung Haldensleben, Flur 18, Flurstück 10, Forstabteilung 4424 b3 ist der vorhandene naturferne Kiefernwald - Reinbestand Nadelholz (Biototyp XY) auf einer Fläche von 25.000 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen-Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Weiterhin ist auf einer Fläche von

9.000 m² der vorhandene naturferne Kiefernwald - Reinbestand Nadelholz (Biotoptyp XY) zu einem Hainsimsen- Buchenwald (Biotopcode WLA) zu entwickeln.

- (3) Gemäß § 9 Abs.1a Satz 2 BauGB wird festgesetzt, dass dem Eingriff durch die Industriegebiete folgende externe Kompensationsmaßnahmen auf Flächen der Stadt Haldensleben zugeordnet werden:

Maßnahme 4:

Auf den Grundstücksteilen Gemarkung Haldensleben, Flur 18 Flurstück 10 Forstabteilungen 4418 b1 und 4422 a1 und Gemarkung Haldensleben, Flur 16 Flurstück 7/4 Forstabteilung 4304 a3 ist der vorhandene naturferne Kiefern- oder Fichtenwald - Reinbestand Nadelholz (Biotoptyp XY) auf einer Fläche von 33.800 m² zu einem Subatlantischen oder mitteleuropäischen Stieleichenwald oder Eichen- Hainbuchenwald (Biotopcode WCA) zu entwickeln. Weiterhin ist auf einer Fläche von 3.000 m² der vorhandene naturferne Kiefern- oder Fichtenwald - Reinbestand Nadelholz (Biotoptyp XY) zu einem Hainsimsen- Buchenwald (Biotopcode WLA) zu entwickeln.

Maßnahme 5:

Auf den Grundstücken Gemarkung Wedringen, Flur 4, Flurstücke 76/3, 80/3, 85/2, 88/3, 92 und 228/113 ist der bestehende intensiv genutzte Acker (Biotoptyp AI) im Umfang von 28075 m² zu mesophilem Grünland Biotoptyp GMA zu entwickeln.

Die vorstehenden Maßnahmen 4 und 5 werden anteilig jedem Industriegebietsgrundstück zugeordnet. Je Quadratmeter Grundstücksfläche des Industriegebietsgrundstücks sind 0,1585 m² von Maßnahme 4 und 0,1313 m² von Maßnahme 5 umzusetzen.

Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen 2. Änderung - Stadt Haldensleben im Verfahren nach § 13 BauGB

1. Rechtsgrundlagen

Der Änderung des Bebauungsplanes liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (KVG LSA)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.06.2014 (GVBl. LSA S.288)

Die vorstehenden gesetzlichen Grundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung. Für die Planinhalte sind weitere Fachgesetze maßgeblich, die jedoch nicht das Aufstellungsverfahren betreffen.

2. Voraussetzungen für die Änderung des Bebauungsplanes

2.1. Allgemeine Ziele und Zwecke sowie Notwendigkeit der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Sondergebiet Südhafen der Stadt Haldensleben wurde in den Jahren 2007 / 2008 aufgestellt. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.04.2008 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich. Bereits im Jahr 2010 wurde das erste Vorhaben im Plangebiet, die Errichtung eines Reserve- und Mandantenlagers der zur Otto-Gruppe gehörenden Hermes Fulfilment GmbH, begonnen, dass 2011 / 2012 erweitert wurde. 2013 wurde der neue Südhafen zwischen dem Grundstück der Hermes Fulfilment GmbH und dem Mittellandkanal errichtet. In der Folge wurde eine 1.Änderung des Bebauungsplanes aufgestellt, die eine Anpassung der Erschließungsanlagen und eine Ausweitung des Hafengebietes beinhaltete. Die 1.Änderung des Bebauungsplanes wurde mit öffentlicher Bekanntmachung vom 03.11.2014 rechtsverbindlich.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes wurden Defizite in der konkreten Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen erkennbar. Aufgrund der inzwischen verfestigten Rechtsprechung zum Sachverhalt sind die Maßnahmen konkret den verschiedenen Eingriffen durch die Straßen, durch die Sondergebiete und die Industriegebiete zu zuordnen. Dies soll mit der 2.Änderung des Bebauungsplanes erfolgen.

Abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der wesentlichen, gebietsinternen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet – die Neuanlage der Niederschlagswasserrückhaltung westlich der planfestgestellten Hochwasserrückhaltung des Ortseegrabens – kurzfristig nicht möglich. Den Eingriffen im Plangebiet sollen daher vollständig externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet werden. Diese Maßnahmen erfolgen auf städtischen Grundstücken. Sie bedürfen somit gemäß § 1a Abs.3 Satz 4 BauGB nicht der Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die externe Kompensation erfolgt durch Anpflanzung von Baum-Strauch-Hecken in der Ohreaue, durch Waldumwandlung und die Umwandlung von Ackerflächen zu mesophilem Grünland in der Ohreaue bei Wedringen.

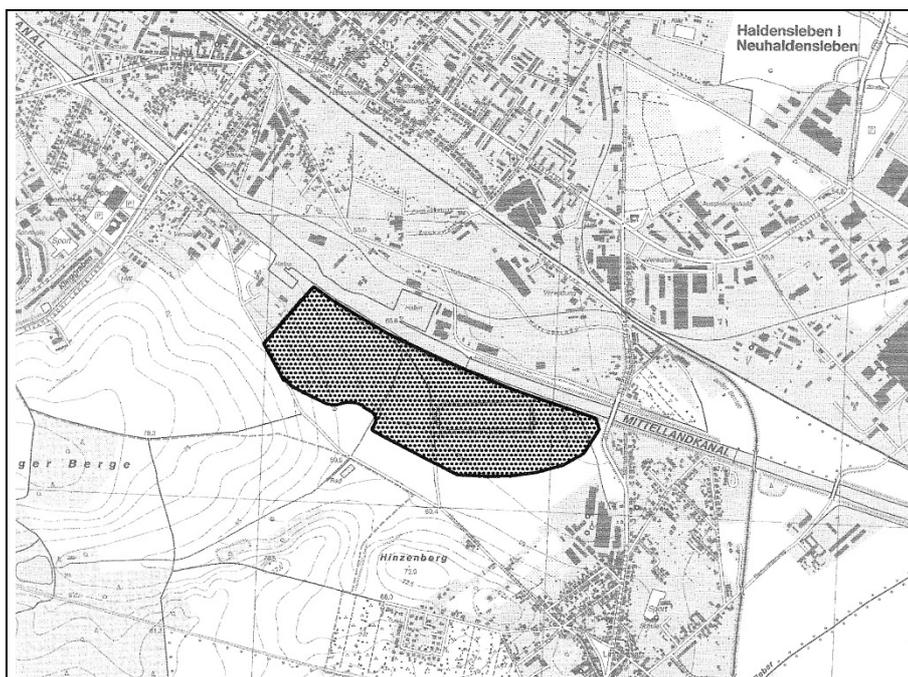
Da die vorliegende Planänderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht berührt, kann sie im Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Der Stadtrat der Stadt Haldensleben hat am

22.06.2017 mit Beschluss Nr. BV 282-(VI.)/2017 die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2.2. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Die 2.Änderung des Bebauungsplanes betrifft die textliche Festsetzung Nr.8 des Bebauungsplanes. Der räumlicher Geltungsbereich umfasst das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen mit Ausnahme der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Ostrand des Gebietes. Die Kompensationsmaßnahmen werden den Verkehrsflächen, dem Sondergebiet Hafen und den Industriegebieten zugeordnet. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf diese Nutzungsarten.

Lage im Stadtgebiet



TK 100/2/2011
© LVermGeo LSA
(www.lvermgeo.
sachsen-anhalt.de) /
A18/1-6001349/2011

2.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet die externen Kompensationsmaßnahmen, diese betreffen keine Arten der baulichen Nutzung, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

2.4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Belange der Raumordnung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Oberste Landesentwicklungsbehörde hat festgestellt, dass die Planung nicht raumbedeutsam ist.

3. Bestandsaufnahme

3.1. Größe des Geltungsbereiches

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes beträgt insgesamt 27,89 Hektar.

3.2. Nutzungen im Bestand

Da die Änderung des Bebauungsplanes die Überarbeitung der Eingriffsbewertung beinhaltet, ist die Untersuchung des Ausgangszustandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlich. Folgende Biotoptypen sind auf den maßgeblichen Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden, vorhanden:

• Straßenverkehrsflächen	intensiv genutzter Acker	(AI)	10.728 m ²
	Strauch-Baum-Hecke	(HHB)	<u>1.850 m²</u>
			12.578 m ²
• Sondergebiet Hafen	intensiv genutzter Acker	(AI)	37.657 m ²
	Baumreihe	(HRB)	1.135 m ²
	Feldgehölz aus überwiegend heimischer Arten	HGA)	<u>9.800 m²</u>
			48.592 m ²
• Industriegebiete	intensiv genutzter Acker	(AI)	165.564 m ²
	Feldgehölz aus überwiegend heimischer Arten	(HGA)	10.000 m ²
	Ruderalflur ausdauernder Arten	(URA)	11.227 m ²
	befestigter Weg	(VWB)	1.145 m ²
	Ver- und Entsorgungsanlagen	(BE)	<u>25.842 m²</u>
			213.778 m ²

Der Bebauungsplan ist in Teilen bereits umgesetzt. Die vorstehende Aufstellung entspricht daher nicht mehr den aktuellen Nutzungen.

3.3. Schutzgebiete, geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete befinden sich nur außerhalb des Plangebietes und des engeren Umfeldes. Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Biotope, die dem besonderen Schutz des § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes i.V.m. § 22 des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt unterliegen sind nicht vorhanden.

3.4. Bodenverhältnisse, Bodenbelastungen

Die Bodenverhältnisse werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Der Fachdienst Recht, Ordnung und Sicherheit, SG Ordnung und Sicherheit des Landkreises Börde weist darauf hin, dass die in den textlichen Festsetzungen benannten Flurstücke ganz oder teilweise als Kampfmittelverdachtsflächen eingestuft sind. Somit kann bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen ein Auffinden von Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden. Da der Grad und die Art der Kampfmittelbelastung unterschiedlich sind, ist eine Einzelfallanfrage vor Beginn jeglicher erdein-

greifender Tätigkeiten erforderlich. Auf diese Notwendigkeit der Einzelfallanfrage und auf die Bestimmungen der Gefahrenabwehrverordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (KampfM-GAVO) vom 20.04.2015 (GVBl. LSA Nr.8/2015, S.167 ff.) wird hingewiesen.

3.5. Archäologische Bodendenkmale

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb des sogenannten Altsiedellandes. Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich mehrere archäologische Kulturdenkmäler sehr großer Wichtigkeit. (Siedlungen - Neolithikum bis Mittelalter; Bestattungen - Neolithikum, Bronzezeit, Römische Kaiserzeit; Tierbestattungen - Bronzezeit; Grabenwerk - Bronzezeit). Im Zuge der Erschließung und Bebauung wurden bei archäologischen Dokumentationen im Zeitraum März 2008 bis Oktober 2011 ein überwiegender Teil des Plangebietes untersucht und freigegeben. Auf den nicht untersuchten Flächen müssen vor Beginn der Tiefbauarbeiten archäologische Ausgrabungen erfolgen. Es wird hierfür eine Sondage der Bereiche empfohlen, wie sie für die bebauten Flächen bereits durchgeführt wurde.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass gemäß § 9 Abs.3 des Denkmalschutzgesetzes Sachsen-Anhalt unerwartet freigelegte archäologische Funde zu melden und bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen sind. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vor Beginn dem Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

4. Begründung der Änderungen des Bebauungsplanes

Die Änderungen des Bebauungsplanes umfassen:

1. die Ergänzung von externen Kompensationsmaßnahmen auf weiteren städtischen Flächen
2. die Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen zu den Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft konkret für die Straßenverkehrsflächen, das Sondergebiet Hafen und die Industriegebiete

Begründung:

zu 1.

Wie einführend dargelegt, stehen die im Osten des Bebauungsplanes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht zur Verfügung. Die Stadt Haldensleben hat daher zur Kompensation aller Eingriffe durch den Bebauungsplan geeignete externe Kompensationsmaßnahmen auf städtischen Grundstücken zum Ausgleich der Eingriffe vorgesehen.

Diese umfassen:

Maßnahme 1

Flurstücke 860 und 858
Flur 10
Gemarkung Haldensleben

Größe 12.578 m²

Die Flurstücke grenzen östlich an die Bundesstraße B 71 im Bereich der Querung der Ohre an. Auf den Flurstücken wurde eine Gehölzhecke entwickelt, um die Ohreaue von den Verkehrsemissionen abzusichern. Die Flächen sind im Ausgangszustand als Ackerflächen einzustufen. Der Zielbiotop ist Strauch-Baum-Hecke. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.



Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
intensiv genutzter Acker	AI	5	3.168 m ²	15.840
Zielbiotop				
Strauch-Baum-Hecke	HHB	16	3.168 m ²	50.688
Wertsteigerung				34.848

Maßnahme 2

Flurstück 4/1
Flur 9
Gemarkung Satuelle
Forstabeilung 4284a3
Größe 0,3 ha

Die Fläche war mit einem Kiefernreinbestand 28-jähriger Kiefern bestanden und wies erhebliche Eisschäden auf. Die Fläche wurde zu einem Traubeneichen-Wald entwickelt. Die Maßnahme wurde im November 2013 umgesetzt.

Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz	XY	10	3.000 m ²	30.000
Zielbiotop				
subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald	WCA	20	3.000 m ²	60.000
Wertsteigerung				30.000



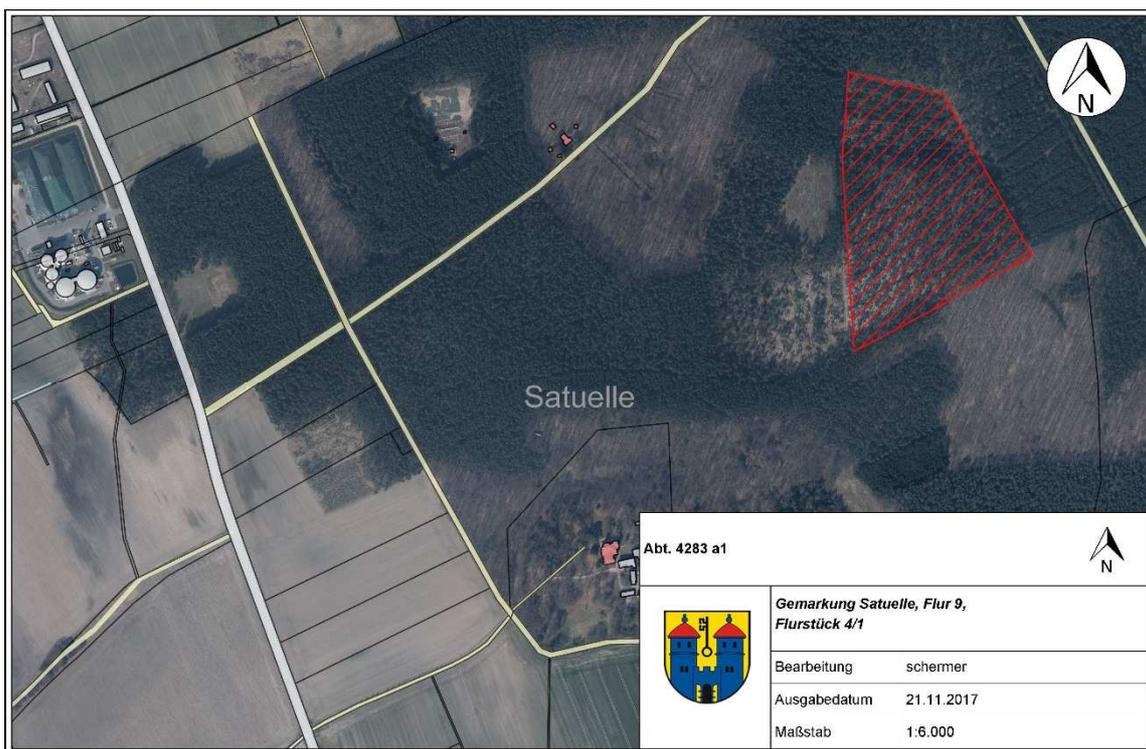
Maßnahme 3

Flurstück 4/1
 Flur 9 - Gemarkung Satuelle
 Forstabteilung 4283a1
 Flurstück 10
 Flur 18 - Gemarkung Haldensleben
 Forstabteilung 4424b3

Größe 3,4 ha

Die Fläche in der Forstabteilung 4283a1 war mit einem 113 Jahre alten Kiefernreinbestand und die Forstabteilung 4424b3 mit einem 143 Jahre alten Kiefernreinbestand bestanden. Die Hölzer hatten die Zielstärke erreicht bzw. bereits überschritten. Auf den Flächen wurden 2,4 ha Traubeneichen und 1,0 ha Hainbuchen angepflanzt. Die Maßnahme wurde im November 2013 und Dezember 2014 umgesetzt.

Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz	XY	10	34.000 m ²	340.000
Zielbiotop				
Heinsimsen Buchenwald	WLA	20	9.000 m ²	180.000
subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald	WCA	20	25.000 m ²	500.000
Wertsteigerung				340.000



Maßnahme 4

Flurstück 10
 Flur 18 - Gemarkung Haldensleben
 Forstabteilung 4418b1

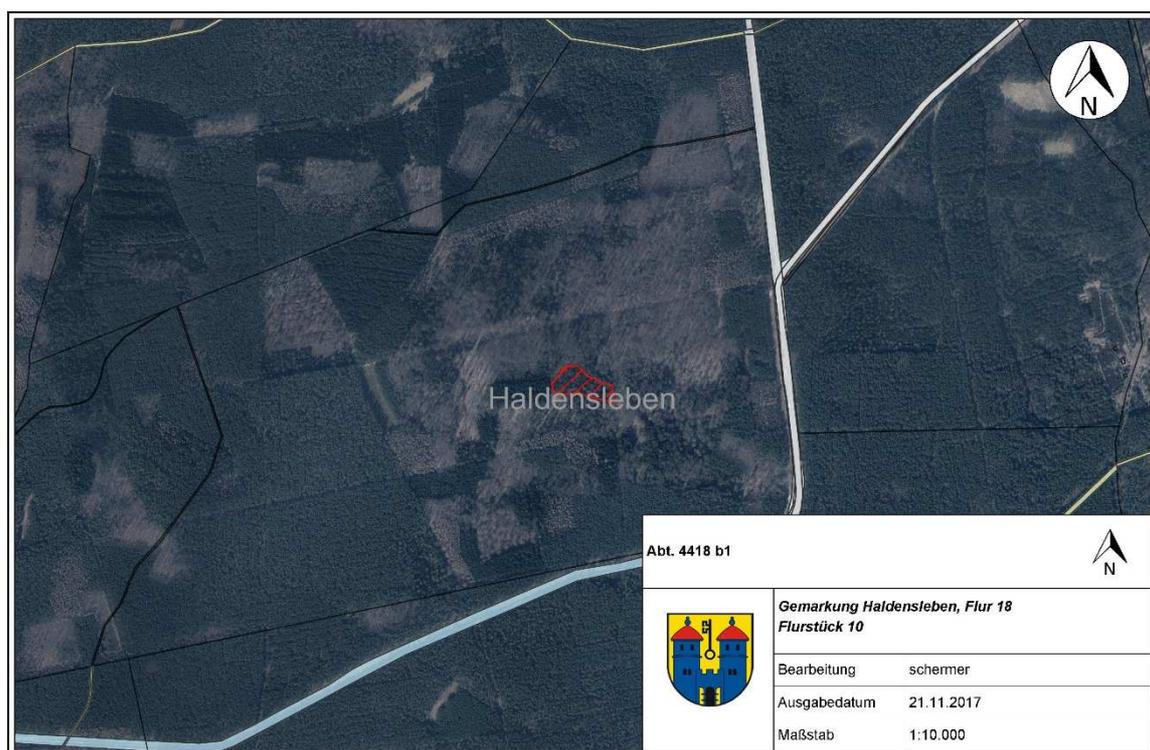
Flurstück 10
 Flur 18 - Gemarkung Haldensleben
 Forstabteilung 4422a1

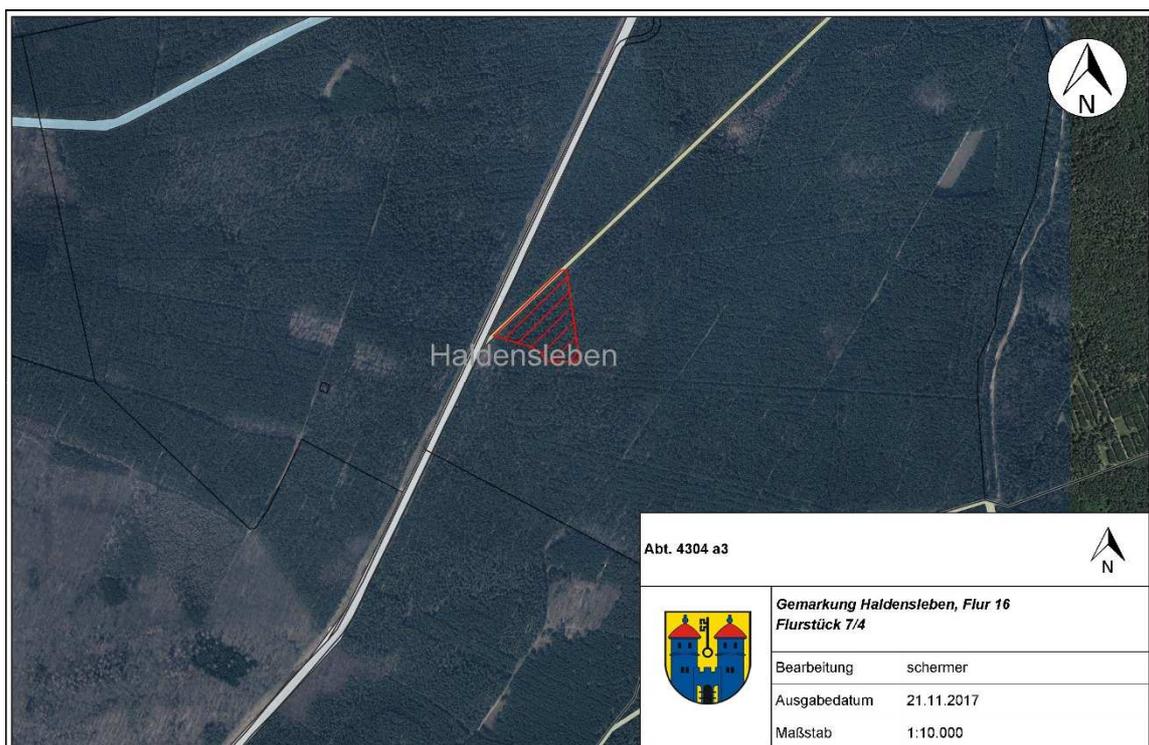
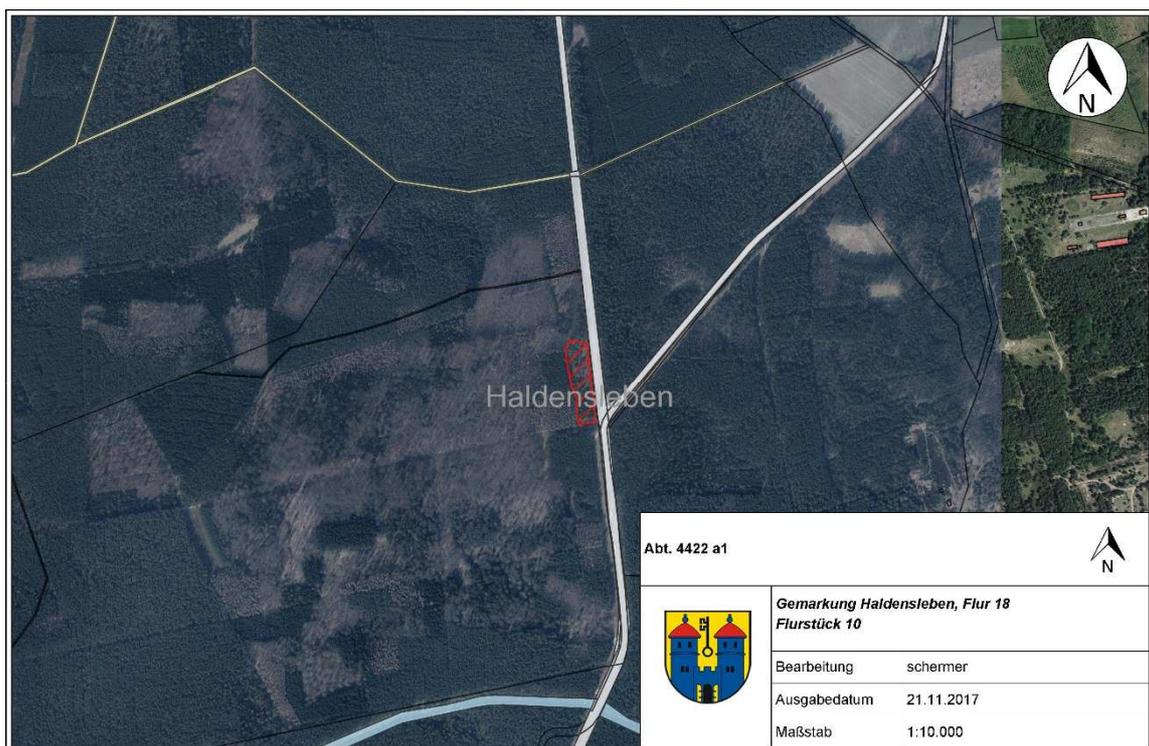
Flurstück 7/4
 Flur 16 - Gemarkung Haldensleben
 Forstabteilung 4304a3

Die Fläche in der Forstabteilung 4418b1 war mit einem 83 Jahre alten Fichtenreinbestand im Umfang von 1,2 ha, die Fläche der Forstabteilung 4422a1 mit einem 153 Jahre alten Kiefernreinbestand im Umfang von 0,68 ha und die Forstabteilung 4304a3 mit einem 111 Jahre alten Kiefernreinbestand im Umfang von 2 ha bestanden. Die Ersatzpflanzung erfolgte durch Traubeneichen und Hainbuchen im April 2010, Dezember 2013 und im November 2015.

Größe 3,88 ha

Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Reinbestand Nadelholz	XY	10	38.800 m ²	388.000
Zielbiotop				
Heinsimsen Buchenwald	WLA	20	5.000 m ²	100.000
subatlantischer oder mitteleuropäischer Stieleichenwald	WCA	20	33.800 m ²	676.000
Wertsteigerung				388.000





Maßnahme 5

Flurstücke

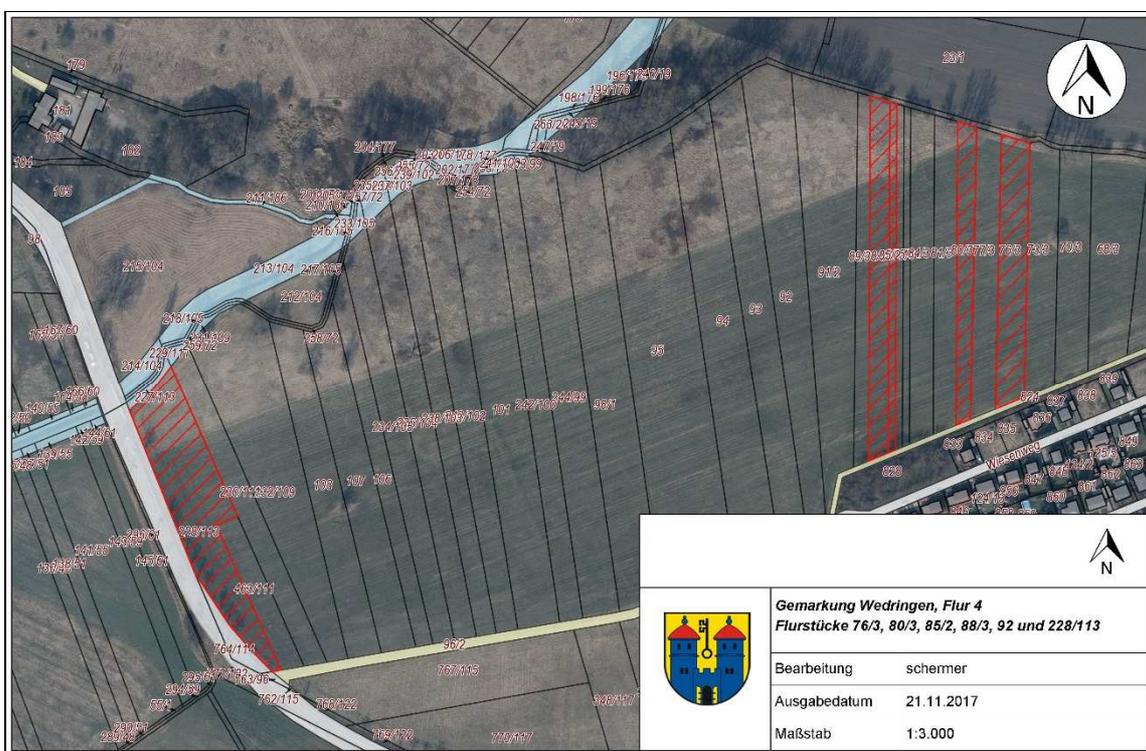
76/3	4.052 m ²
80/3	2.999 m ²
85/2	1.265 m ²
88/3	3.919 m ²
92	7.840 m ²
228/113	8.000 m ²
	<u>28.075 m²</u>

Die Flächen befinden sich im Kompensationsflächenpool Ohreniederung. Sie waren bisher als Ackerflächen intensiv genutzt und wurden zu mesophilem Grünland entwickelt. Die Maßnahme ist bereits umgesetzt.

Flur 4

Gemarkung Wedringen

Größe 30,88 ha



Ausgangsbiotop	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
intensiv genutzter Acker	AI	5	28.075 m ²	140.375
Zielbiotop				
mesophiles Grünland	GMA	16	28.075 m ²	449.200
Wertsteigerung				308.825

zu 2.

Die vorstehenden, überwiegend umgesetzten Maßnahmen auf von der Stadt Haldensleben bereitgestellten Grundstücken sollen gemäß § 9 Abs.1a BauGB sollen den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft stattfinden, zugeordnet werden.

Die Zuordnung erfolgt differenziert nach öffentlichen Straßenverkehrsflächen, dem Hafengebiet und den Industriegebieten, wobei in den Industriegebieten eine anteilige Zuordnung je nach der in Anspruch genommenen Industriegebietsflächen erfolgt. Hierdurch ist eine Zuordnung der Maßnahmen zu den einzelnen Baugrundstücken des Industriegebietes möglich. Die Grundstücke des Industriegebietes werden gleich behandelt, da sie den gleichen Umfang an überbaubaren Flächen aufweisen. Die auf den Industriegebietsgrundstücken festgesetzten Flächen für Anpflanzungen wurden vereinheitlichend angerechnet, da auf jedem Betriebsgrundstück Anpflanzflächen festgesetzt sind.

Zuordnung der Maßnahmen

- Straßenverkehrsflächen

Durch die Anlage der Straßenverkehrsflächen im Plangebiet entsteht folgender Eingriff:

Flächenwerte vor dem Eingriff	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Strauch-Baum-Hecke	HHB	18	1.850 m ²	33.300
intensiv genutzter Acker	AI	5	10.728 m ²	53.640
Σ			12.578 m ²	86.940
Flächenwerte nach dem Eingriff				
Straße versiegelt	VSB	0	7.087 m ²	0
Weg versiegelt	VWC	0	883 m ²	0
Scherrasen	GSB	7	2.715 m ²	19.005
sonstiger Einzelbau, im Verkehrsgrün	HEX	5	82 m ²	410
öffentliche Grünfläche, Beet / Rabatte	PYA	6	1.194 m ²	7.164
Grünfläche Liegestelle, sonstiges Grün	PYY	7	617 m ²	4.319
Σ			12.578 m ²	30.898
verbleibender Eingriff				56.042

Zum Ausgleich werden die Maßnahmen 1 und 2 zugeordnet. Die Maßnahmen 1 und 2 führen gemäß den vorstehenden Ausführungen zu einer Aufwertung von 64.848 Wertpunkten. Der Eingriff kann hierdurch kompensiert werden. Es besteht ein Kompensationsüberschuss von 8.806 Wertpunkten.

- Sondergebiet Hafen

Durch die Anlage des Südhafens im Plangebiet entsteht folgender Eingriff:

Flächenwerte vor dem Eingriff	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
Baumreihe	HRB	16	1134,6 m ²	18153,6
intensiv genutzter Acker	AI	5	37.657,4 m ²	188.287,0
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	15	9800,0 m ²	147.000,0
Σ			48592,0 m ²	353.440,6
Flächenwerte nach dem Eingriff				
Sondergebiet Hafen öffentlich	VHA	0	42.260,8 m ²	0
Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten	HHB	16	806,0 m ²	12.896,0
sonstige Grünanlage nicht parkartig	PYY	7	525,2 m ²	3.676,4
Σ			48.592,0 m ²	16.572,4
verbleibender Eingriff				336.868,2

Zum Ausgleich wird die Maßnahme 3 zugeordnet. Die Maßnahme 3 führt gemäß den vorstehenden Ausführungen zu einer Aufwertung von 340.000 Wertpunkten. Der Eingriff kann hierdurch kompensiert werden. Es besteht ein Kompensationsüberschuss von 3.132 Wertpunkten.

- Industriegebiete

Durch die Anlage der Industriegebiete im Plangebiet entsteht folgender Eingriff:

Flächenwerte vor dem Eingriff	Code	Biotopwert	Fläche	Wertpunkte
intensiv genutzter Acker	AI	5	165.563,79 m ²	827.818,95
Feldgehölz aus überwiegend heimischen Arten	HGA	15	10.000,00 m ²	150.000,00
ruderalflur ausdauernder Arten	URA	14	11.226,99 m ²	157.177,86
befestigter Weg	VWB	3	1.145,00 m ²	3.435,00
Ver- und Entsorgungsanlagen	BE	0	25.842,22 m ²	0
Σ			213.778,00 m²	1.138.431,81
Flächenwerte nach dem Eingriff				
Industriegebiet		0	171.022,40 m ²	0
Strauch-Baum-Hecke aus überwiegend heimischen Arten (PG1)	HHB	16	12.899,00 m ²	206.384,00
mesophiles Grünland (PG2 und 3)		16	1.994,00 m ²	31.904,00
sonstiger Einzelbaum im Bereich PG2 und 3	HEX	5	68,00 m ²	340,00
sonstige Grünanlage nicht parkartig, Industriegebiet und Hafen	PYY	7	27.794,60 m ²	194.562,20
Σ			213.778,00 m²	433.190,20
verbleibender Eingriff				705.241,60

Zum Ausgleich werden die Maßnahmen 4 und 5 zugeordnet. Die Maßnahmen 4 und 5 führen gemäß den vorstehenden Ausführungen zu einer Aufwertung von 696.825 Wertpunkten. Der Eingriff kann hierdurch nicht vollständig kompensiert werden. Es besteht ein Kompensationsdefizit von 8.416 Wertpunkten, der durch die Überkompensation der Eingriffe durch die Straßenverkehrsfläche mit einem Überschuss von 8.806 Wertpunkten ausgeglichen werden kann.

Insgesamt können die Eingriffe in den Naturhaushalt sachgerecht den unterschiedlichen Eingriffen im Plangebiet zu geordnet werden.

5. Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes Maßnahmen - Kosten

Die den Eingriffen zugeordneten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Zusätzliche Kosten entstehen für die Stadt Haldensleben nicht.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes auf öffentliche Belange

6.1. Erschließung

Die Belange der Erschließung und der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

6.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Änderung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB). Die Auswirkungen für Natur und Landschaft werden durch die geänderte Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen verursacht.

Die immissionschutzrechtlichen Belange (Schutzgut Mensch) sind nicht betroffen. Die festgesetzten Emissionskontingente werden nicht geändert.

Anwendung der Eingriffsregelung

Die Änderung des Bebauungsplanes muss die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege beachten. Dazu ist es erforderlich,

- dass die mit der Durchführung der Änderung des Bebauungsplanes verbundenen Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich beeinträchtigen können, soweit wie möglich vermieden werden, und
- dass für Beeinträchtigungen, die nicht vermieden werden können, Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfes wurde das Bewertungsmodell des Landes Sachsen - Anhalt (Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen - Anhalt vom 16.11.2004) angewendet.

Das Bewertungsmodell Sachsen - Anhalt stellt ein standardisiertes Verfahren zur einheitlichen naturschutzfachlichen Bewertung der Eingriffe und der für die Kompensation durchzuführenden Maßnahmen dar. Grundlage des Verfahrens ist die Erfassung und Bewertung von Biotoptypen; diese erfolgt sowohl für die von einem Eingriff betroffenen Flächen als auch für die Flächen, auf denen Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Die Gesamtfläche wird dabei jeweils nach ihren Teilflächen für den Zustand vor und nach dem voraussichtlichen Eingriff einem der in der Biotopwertliste aufgezählten Biotoptypen zugeordnet und differenziert bewertet und die eingriffsbedingte Wertminderung festgestellt.

Da es sich um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt, ist zur Ermittlung der plangegebenen Eingriffe ein Vergleich zwischen den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den geänderten Festsetzungen vorzunehmen.

Die bisherigen Festsetzungen (siehe Text durchgestrichene Fassung) beinhalten Maßnahmen der Waldumwandlung als Kompensation. Diese Maßnahmen werden durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes diversifiziert, wodurch sie stärker schutzgutbezogen erfolgen. Zusätzlich aufgenommen wurden Maßnahmen der Anlage von Gehölzstreifen in der Ohreaue und von Maßnahmen der Umwandlung von Ackerflächen in mesophiles Grünland in der Ohreaue nördlich von Wedringen. Den Belangen von Natur und Landschaft wird hierdurch stärker entsprochen als durch die bisher festgesetzten Verfahren der Waldumwandlung. Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die Bilanzierung ist dem Punkt 5. der Begründung zu entnehmen. Die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden auf Grundlage des Bewertungsmodells Sachsen-Anhalt nicht schutzgutbezogen jedoch in ihrer Gesamtheit kompensiert.

7. Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplanes auf private Belange

Zu den von der Planung berührten privaten Belangen gehören im Wesentlichen die aus dem Grundeigentum resultierenden Interessen der Nutzungsberechtigten. Sie umfassen

- das Interesse an der Erhaltung eines vorhandenen Bestandes
- das Interesse, dass Vorteile nicht geschmälert werden, die sich aus einer bestimmten Wohnlage ergeben und
- das Interesse an erhöhter Nutzbarkeit eines Grundstückes.

Bei der Festsetzung der Zuordnung der Maßnahmen wurde auf einen Interessenausgleich zwischen den öffentlichen Interessen (Ausgleichen Straßenverkehrsflächen, Sondergebiet Hafen) und privaten Interessen (Ausgleich Industriegebiete) geachtet.

Erhebliche Beeinträchtigungen privater Belange sind nicht erkennbar. Der Öffentlichkeit wird im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

8. Abwägung der beteiligten privaten und öffentlichen Belange

Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Sondergebiet Südhafen steht die Durchführung und Zuordnung der planexternen Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Vordergrund.

Eine erhebliche Beeinträchtigung privater Belange ist nicht gegeben. Weitere Beeinträchtigungen öffentlicher Belange, die der Abwägung bedürfen, sind nicht erkennbar durch die Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

9. Flächenbilanz

in der Fassung der 2. Änderung

Gesamtfläche des Plangebietes	331.038 m ²
• Baugebiete	262.370 m ²
– Industriegebiete	213.778 m ²
– Sondergebiete Hafen öffentlich	48.592 m ²
darin enthalten	
Flächen für Anpflanzungen PG1	13.705 m ²
Flächen für Anpflanzungen PG2	2.062 m ²
• Verkehrsflächen	10.767 m ²
– Straßenverkehrsfläche Erschließungsstraße	8.288 m ²
– Straßenverkehrsfläche Hinzenbergstraße	1.140 m ²
– Straßenverkehrsfläche Zufahrt Liegestelle	1.339 m ²
• Grünflächen öffentlich	5.104 m ²
– Leitungskorridor Hinzenbergstraße	1.194 m ²
– Grünfläche Schwarzlosegraben	3.910 m ²
• Grünflächen nichtöffentlich	617 m ²
– Grünfläche an der Liegestelle	617 m ²

Haldensleben, Juni 2018

gez. i.V. Wendler (L.S.)

Die Bürgermeisterin