



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Teil C: Begründung

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“

Planungsstand:

Juli 2012

Plangebiet:

Gemeinde Muldestausee
OT Mühlbeck

Planfassung:

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer
Strümpellstraße 4 – 8
04289 Leipzig



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung

1	Erfordernis der Planung, Planungsziel	3
2	Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes	3
2.1	Der Vorhabenträger	3
2.2	Lage des Plangebietes	3
2.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.4	Gebiets- und Bestandsbeschreibung	4
2.4.1	Bestehende Nutzungen	4
2.4.2	Umgebende Nutzungen	4
2.4.3	Geplante Nutzungen	4
2.4.4.	Begründung der Nutzungsänderung	5
2.4.5	Geologie/ Boden	5
2.4.6	Erschließung des Plangebietes	6
2.5	Plangrundlage	6
3	Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung	6
3.1	Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1	Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt	6
3.1.2	Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt–Bitterfeld–Wittenberg	7
3.2	Flächennutzungsplanung	7
4	Verfahrensablauf	8
4.1	Einleitung des Bebauungsplanverfahrens	8
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	8
4.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	8
4.4	Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes	8
4.5	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	9
4.6	Abwägungsbeschluss	9
4.7	Satzungsbeschluss	9
4.8	Genehmigung der Satzung und deren Bekanntmachung	9
5	Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen	9
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.1.4	Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung	10
5.1.5	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	10
	Grünordnerische Festsetzungen	10
5.2	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	12
5.2.1	Natur- und Landschaftsarbeiten	12
5.2.2	Altlasten, Gefährdungen	12
5.2.3	Archäologische Hinweise	13
6	Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	13

Teil 2: Umweltbericht

Teil 1: Grundlagen und städtebauliche Planung

1. Erfordernis der Planung, Planungsziel

In der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck soll auf einer ehemaligen Gewerbegebietsbrache ein Logistik- und Postzustellstützpunkt entstehen.

Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Beschluss Nr. 216/2011, den der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2011 zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ OT Mühlbeck mit Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst hat.

Die schnelle Durchführung der Bauleitplanung ist für die Versorgung der Gemeinde Muldestausee von großer Bedeutung, weil dadurch die Postzustellung abzusichern ist. Eine Baugenehmigung für die geplante Stahlbauhalle nach § 34 oder 35 BauGB ist nicht möglich, weil kein öffentliches Unternehmen der Antragsteller ist, das Terrain zu lange brach gelegen hat und der FNP eine Nutzung als Landwirtschaftsfläche ausweist.

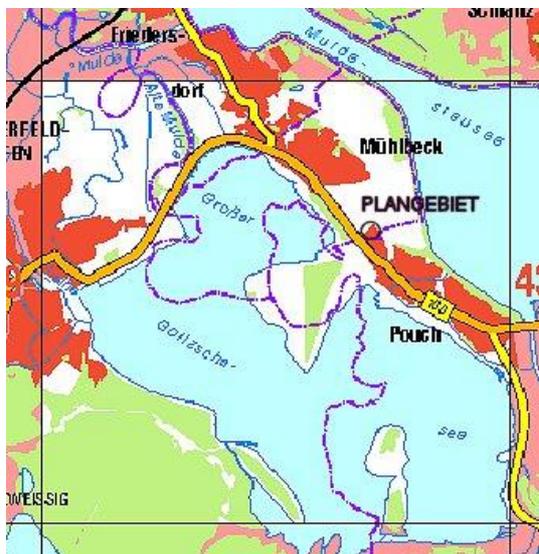
2. Beschreibung und Abgrenzung des Plangebietes

2.1. Der Vorhabensträger

Der Vorhabensträger und Grundstückseigentümer ist die Firma Böhmer Transporte GmbH, Neuwerk 7, 06774 Muldestausee, OT Mühlbeck. Das Ingenieurbüro Beyer erarbeitet im Auftrag des Vorhabensträgers den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ und ändert im Parallelverfahren den Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck.

Der Vorhabensträger übernimmt die Planungskosten. Baupflichten des Vorhabensträgers / Grundstückseigentümers werden in einem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

2.2. Lage des Plangebietes



Übersicht zur geografischen Einordnung des Plangebietes



SATZUNG

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

Das Plangebiet liegt auf der Landenge zwischen dem Muldestausee und dem Großen Goitzsche See an der Gemarkungsgrenze der Ortsteile Mühlbeck und Pouch der Gemeinde Muldestausee, östlich der B100. Südöstlich, südlich und südwestlich grenzen weitere gewerblich genutzte Flächen auf Mühlbecker Flur an das Plangebiet an. Weiter südlich befindet sich auf Poucher Flur ein Mischgebiet. Nordwestlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

Über die Straße „Neuwerk“ ist der Anschluss des Plangebietes an das Straßennetz (B100) gewährleistet.

2.3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke in der Gemeinde Muldestausee, Gemarkung Mühlbeck, Flur 3: Teilfläche aus 977 und Teilfläche aus 1004 mit einer Gesamtfläche von 7.500,00 m².

Der Geltungsbereich ist im Teil A des Bebauungsplanes sowie in der Flurstücksübersicht (Legende) dargestellt.

2.4. Gebiets- und Bestandsbeschreibung

2.4.1. Bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird zurzeit von der Fa. Böhmer Transporte GmbH zum Abstellen der Fahrzeuge (gemäß Planzeichnung Stellplätze für LKW der Fa. Böhmer) genutzt. Außerdem befindet sich eine Containeranlage als Bürotrakt in Nutzung, an den das geplante Vorhaben angebaut werden soll.

2.4.2. Umgebende Nutzungen

Das umgebende Gelände (ehemals: VEB Favorit Taucha Werk 2: Pouch) ist gekennzeichnet durch ein Mosaik aus gewerblicher Nutzung, Brachland, dem Verwaltungsgebäude der Gemeinde Muldestausee sowie teilweise genutzten und leerstehenden Bauten der vorangegangenen Nutzung als Gewerbefläche.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Ackerflächen.

2.4.3. Geplante Nutzungen

Geplant ist in Anbindung an den Bestandsbau (Containeranlage) die Errichtung einer Stahlbauhalle.

Die geplanten und vorhandenen Gebäudeteile sollen wie folgt genutzt werden:

- Containeranlage: diese soll von der Fa. Böhmer - Transporte als Verwaltungsgebäude genutzt werden.
- Stahlbauhalle: die Stahlbauhalle soll von der Fa. Böhmer - Transporte als Fahrzeughalle und anteilig als Postzustellstützpunkt der Gemeinde Muldestausee genutzt werden.
- Befestigte Fläche nordöstlich der Stahlbauhalle: Stellplätze für die Fahrzeugflotte.

Der Stützpunkt wird täglich von einem LKW und 10 Auslieferungswagen der Post angefahren.

Außerdem sind Grünordnungsmaßnahmen gemäß Umweltbericht durchzuführen.



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

2.4.4. Begründung der Nutzungsänderung

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Gewebestandortes, der sich auch in den Ortsteil Pouch erstreckt und schon länger als 30 Jahre existiert. Im Teilflächennutzungsplan ist das Gebiet allerdings als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen, was vom heutigen Standpunkt aus seitens der Gemeindeverwaltung nicht mehr nachvollziehbar ist, zumal sich auf Teilen der ausgewiesenen Ackerflächen weitere Gewerbeunternehmen und die Gemeindeverwaltung befinden. Die landwirtschaftliche Fläche wird in der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee OT Mühlbeck gemäß § 1 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zukünftig als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Das Plangebiet, was sich gemäß dem zurzeit noch gültigen genehmigten Teilflächennutzungsplan auf landwirtschaftlicher Nutzfläche befindet, wird sich bei der parallel durchgeführten Bauleitplanung (FNP / BP) künftig auf einer gemischten Baufläche befinden, was auch der geplanten Nutzung entspricht.

2.4.5. Geologie/ Boden

Vom Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde im Landkreis Anhalt-Bitterfeld wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet im Altlastenkataster des Landkreises mit den Kataster-Nummern 3151 (ehemaliges Favorit – Werk Neuwerk) erfasst ist. Nach Sichtung des Kartenmaterials ergab sich allerdings, dass besagter Altlastenstandort im Änderungsbereich des Teilflächennutzungsplanes liegt, die untersuchten Bereiche sich aber nicht in Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden, weil sich da keine Fertigungsanlagen des ehemaligen Favorit – Werkes befanden. Trotzdem sind bei dem sensiblen Bereich bei Bautätigkeiten folgende Hinweise zu beachten:

- Beim Auffinden von organoleptischen (geruchlichen und optischen) Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren §§ 2 und 3 des Bodenschutz Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen- Anhalt – BodSchAG vom 2. April 2002
- Wiedereinbau und Entsorgung von Erdaushub hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 [2] zu erfolgen
- statische Probleme sind aufgrund der Vornutzung im Zusammenhang mit dem Tagebau möglich
- bei sensibler Nutzung sind Bodenuntersuchungen notwendig, Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 der Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 19. Juli 1999 sind einzuhalten. Die Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Abbauschnittes des Tagebaues Muldenstein bzw. der Vorfeldberäumung.

Die im Rahmen der Flutung des Tagebaus Goitzsche erarbeitete Sachstandsanalyse „Altlastverdachtsflächen und deren Beeinflussung durch den Grundwasserwideranstieg – Bearbeitungsgebiet 3“ sagt aus, dass vom Plangebiet keine Gefahren bei steigendem Grundwasser für das Schutzgut Grundwasser ausgehen.



SATZUNG vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ **BEGRÜNDUNG**

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

2.4.6. Erschließung des Plangebietes

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Neuwerk, die sich außerhalb des Geltungsbereichs aber unmittelbar neben dem Plangebiet befindet. Die Straße Neuwerk bindet direkt auf die B100 auf. Die Aufbindung ist ausreichend mit separater Linksabbiegespur ausgebaut.

Durch die Linien 440 und 441 der Regionalverkehr Bitterfeld-Wolfen GmbH, die im Stundentakt die vom Grundstück Böhmer 200m entfernt liegende Bushaltestelle bedienen, ist eine optimale ÖPNV Anbindung in Richtung Bitterfeld gegeben.

Damit ist die Verkehrserschließung des Plangebietes ohne zusätzliche Ausbaumaßnahmen gesichert.

Das Grundstück ist durch den bestehenden Bürotrakt mit Strom erschlossen, Beheizung erfolgt über den auf der Planzeichnung dargestellten Gastank und die Abwasserbeseitigung über eine abflusslose Sammelgrube. Für die Wasserversorgung plant die Fa. Böhmer einen Trinkwasseranschluss an die TWL Nordstraße für das Grundstück Neuwerk 7. Ein entsprechender Versorgungsantrag wurde an die MIDEWA gestellt.

Für die Löschwasserversorgung steht auf dem Flurstück 972 (5 m neben dem Grundstück Böhmer) ein Feuerlöschteich für das Gebiet Neuwerk mit ausreichender Löschwassermenge (\$ 300 m² Wasser) zur Verfügung.

Die vorhandene und geplante Erschließung deckt den Bedarf des Plangebietes ab.

2.5. Plangrundlage

Als Plangrundlage dienen die Amtliche Liegenschaftskarte im Maßstab 1:1000 und die Topografische Karte 1:10 000, Pouch, 4340 SW. Die verwendeten Planunterlagen enthalten den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen nach. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

3. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind in der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) am 14.12.2010 beschlossen und am 11.03.2011 verkündet und im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg (REP A-B-W) beschlossen am 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006 festgeschrieben.

3.1.1. Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt

Der Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt enthält die landesbedeutsamen Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die der Entwicklung Ordnung und Sicherung der nachhaltigen Raumentwicklung des Landes Sachsen-Anhalt zugrunde zu legen ist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ im OT Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee mit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 0,75 ha ist nicht raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend oder raumbeeinflussend.



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

3.1.2. Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt – Bitterfeld – Wittenberg

Die Regionalplanung dient der Koordinierung, Steuerung und Initiierung regionaler Entwicklungen. Sie hat deshalb die Aufgabe, mit dem Regionalplan einen verbindlichen Rahmen für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Region Anhalt – Bitterfeld - Wittenberg zu schaffen, in dem die teilweise konkurrierenden Raum beanspruchenden wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Belange im Sinne des Leitbildes einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu einem regionalen Ausgleich gebracht werden.

Für die vorliegende Planungsaufgabe ist folgender Punkt bedeutsam:

Im REP A-B-W wurde für die Planfläche ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“ gem. Punkt 5.5.2.5. Nr. 5 festgelegt. Eine Beeinträchtigung des Vorbehaltsgebietes ist durch die beabsichtigte Planung nicht zu erwarten, da es sich um eine gewerblich geprägte Fläche handelt, auf der künftig wieder gewerbliche Nutzung stattfinden soll.

3.2. Flächennutzungsplanung

Die am 05.08.2002 genehmigte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlbeck gilt nach der Gebietsreform seit dem 01.01.2010 als Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee weiter. Im genehmigten Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck ist die Fläche entgegen der aktuellen und früheren Nutzung als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Deshalb hat der Gemeinderat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ OT Mühlbeck mit Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Parallelverfahren gefasst. Der Änderungsbereich des Teilflächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 24.850 m². Er befindet sich auf dem ehemaligen Gelände des VEB Favorit Taucha Werk 2 Pouch. Das Gelände ist gekennzeichnet durch ein Mosaik aus gewerblicher Nutzung, Brachland, dem Verwaltungsgebäude der Gemeinde Muldestausee sowie teilweise genutzten und leerstehenden Bauten der vorangegangenen Nutzung als Gewerbefläche.

Die landwirtschaftliche Fläche wird im Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Muldestausee OT Mühlbeck gemäß § 1 Abs.1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zukünftig als gemischte Baufläche ausgewiesen. Begründet wird die Zuordnung aufgrund der unmittelbar zusammenhängenden Nutzung beidseitig der Gemarkungsgrenze Mühlbeck - Pouch. Die Gemarkungsgrenze beider Ortsteile durchschneidet ein zusammenhängendes Baugebiet und führt sogar durch ein Gebäude hindurch. Im Teilflächennutzungsplan des Ortsteiles Pouch ist dieses Areal im Zusammenhang mit weiter südlich befindlicher Wohnbebauung als Mischgebiet eingetragen. Wenn die unmittelbar zusammenhängenden Mischgebietsflächen der OT Pouch (6,5 ha Größe) und Mühlbeck (2,5 ha Größe) als Einheit betrachtet werden, ist aufgrund der vorwiegenden Wohnnutzung des Mischgebietes im OT Pouch und des derzeitigen genutzten Bestandes im OT Mühlbeck (Gemeindeverwaltung, Gewerbeunternehmung und Böhmer Transporte) davon auszugehen, dass im OT Mühlbeck keine Wohnnutzung im Mischgebiet erfolgt.

In einem Mischgebiet stehen die beiden Nutzungsarten „Wohnen“ und „Unterbringung von Gewerbebetrieben“, gleichberechtigt nebeneinander. Dabei ist die Einschränkung zu beachten, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Der Charakter eines Mischgebietes liegt in der damit verbundenen Nutzungsmischung.

Wenn die Mischgebietsflächen der OT Pouch und Mühlbeck als Einheit betrachtet werden, ist auf Grundlage des Bestandes davon auszugehen, dass eine harmonische Aufteilung der beiden Nutzungsarten erfolgt und die überwiegende Wohnnutzung im OT Pouch durch die Gewerbeeinheiten im OT Mühlbeck ausgeglichen wird. Teilbereiche der künftig zusammengehörigen Mischgebietsfläche dürfen durch jeweils eine der beiden Nutzungsarten geprägt



SATZUNG

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“

BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

sein. Dies ist, wenn die zusammengehörigen Mischgebietsflächen als Einheit betrachtet werden, der Fall.

4. **Verfahrensablauf**

4.1. *Einleitung des Bebauungsplanverfahrens*

Der Gemeinderat Muldestausee hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ OT Mühlbeck mit Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Parallelverfahren mit Beschluss Nr. 216/2011 in seiner öffentlichen Sitzung am 07.12.2011 gefasst. Der Geltungsbereich des Plangebietes befindet sich in der Gemarkung Mühlbeck und besteht aus Teilflächen der Flurstücke 977 und 1004 der Flur 3 mit einer Gesamtfläche von 7.500 m².

Der Geltungsbereich des Änderungsbereiches im Teilflächennutzungsplan Mühlbeck erstreckt sich bis zur B 100 und umfasste eine Größe von 24.850 m².

4.2. *Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange*

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand am 12.01.2012 beim LK Anhalt-Bitterfeld ein Scoping Termin mit frühzeitiger Behördenbeteiligung statt, um Hinweise aus den Ämtern in die Planung einstellen zu können und den Umfang der Umweltprüfung gem. § 2, Abs. 4 BauGB abzustimmen. Die Aktennotiz zum Scopingtermin wurde am 26.01.2012 mit den eingearbeiteten Änderungen durch die beteiligten Ämter verteilt.

Weitere TÖB wurden mit Schreiben vom 30.01.2012 frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.

Das Protokoll des Scopingtermins und der Schriftverkehr zur frühzeitigen Trägerbeteiligung liegen der Verfahrensakte bei.

4.3. *Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mittels Auslegung der Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ und der 2. Änderung des genehmigten Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck fand im Parallelverfahren vom 06.02.2012 bis 20.02.2012 statt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 25.01.2012 im Muldestauseeboten 01/2012 bekannt gemacht.

4.4. *Billigungs- und Auslegungsbeschluss des Entwurfes*

Aufbauend auf den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ mit Begründung und Umweltbericht aufgestellt. Dieser wurde dem Gemeinderat Muldestausee zur Feststellung der Ergebnisse der Einzelfallprüfung nach § 3c UVPG im Rahmen des Umweltberichtes und zur Fassung des Billigungs- und Auslegungsbeschlusses vorgelegt. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Gemeinderat Muldestausee in der Sitzung am 21.03.2012 mit Beschluss - Nr. 76/2012 gefasst.

Nach der Beschlussfassung wurde die öffentliche Auslegung im Amtsblatt der Gemeinde Muldestausee ortsüblich mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Stellungnahmen von jedermann bei der VG Muldestausee schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ einschließlich Begründung mit Umweltbericht erfolgte



SATZUNG vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ **BEGRÜNDUNG**

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

nach § 3, Abs. 2 BauGB zu jedermanns Einsicht im Parallelverfahren mit der 2. Änderung des genehmigten Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck vom 05.04.2012 bis 04.05.2012.

4.5. Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2012 gem. § 4, Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.6. Abwägungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die vorgebrachten Anregungen am 06.06.2012 mit Beschluss-Nr. 126/2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt. Die Einstellung der Abwägungsergebnisse in den Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht erfolgte gemäß Abwägungsprotokoll.

4.7. Satzungsbeschluss

Nach der Genehmigung der 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ durch die höhere Verwaltungsbehörde, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wird gebilligt.

4.8. Bekanntmachung der Satzung

Nach dem Satzungsbeschluss muss die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht werden mit dem Hinweis, wo der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienstzeit ausliegt, von jedermann eingesehen werden kann und über seinen Inhalt Auskunft zu erhalten ist. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215, Abs. 1 BauGB entsprechend § 215, Abs. 2 BauGB i. V. m. § 214, Abs.1, Satz 1, Nr. 1 bis 3 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44, Abs. 3 und 4 BauGB hinzuweisen.

5. Erläuterungen zu den Festsetzungen und Kennzeichnungen

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ sollen die städtebaurechtlichen Voraussetzungen zur Schaffung einer vorhabenbezogener Nutzung unter Berücksichtigung der für das Vorhaben erforderlichen Ver- und Entsorgung des Gebietes geschaffen werden.

Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung des Gebietes sollen die im Rahmen der Eingriffsregelung ermittelten Ausgleichsmaßnahmen in die Festsetzungen des Bebauungsplanes integriert werden.

5.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Die Umsetzung des Plankonzeptes erfolgt durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und §§ 1 – 6 und 15 – 23 BauNVO.



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer , Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig , Telefon: 0341 / 9845 810

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Für die in den §§ 4 bis 9 der BauNVO bezeichneten Baugebiete können im Bebauungsplan für das jeweilige Baugebiet Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Da der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert wird und im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche gem. § 1 Abs. 2 BauNVO dargestellt ist, ist die Planabsicht durch die vorhabensbezogene Art der baulichen Nutzung gesichert.

Die innerhalb der Baugrenze zugelassene Stahlbauhalle ist vorhabenbezogen der Nutzung als Postzustell- und Fahrzeughalle mit Bürotrakt vorbehalten.

5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: 0,6

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19, Abs 4, Satz1 BauNVO ist nicht zugelassen.

Die Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf den örtlichen Höhenbezug 93,50 DHN ist mit 10,00 m festgesetzt.

5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Festsetzung einer Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Diese kann geringfügig durch hervortretende Bauteile wie z. B. Vordächer überschritten werden.

5.1.4. Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung

Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unbelastete Regenwasser soll auf dem Gelände verbleiben und breitflächig versickert und verdunstet werden. Dafür ist bei der unteren Wasserbehörde eine Erlaubnis zu beantragen.

Zum Nachweis der Regenwasserbeseitigung ist bei der Planung der Stahlbauhalle auf Grundlage des Wasserdurchlässigkeitskoeffizienten (k/f - Wert) und des Grundwasserflurabstandes der rechnerische Nachweis der Versickerung zu führen.

5.1.5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege-Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende grünordnerische Maßnahmen durchzuführen:

1. Auf den Flächen mit Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
Anpflanzung einer Strauch- Baumhecke mit heimischen Arten, Bäume: einreihig im Abstand von 8 m, Sträucher: dreireihig in einem Pflanzabstand von höchstens 3 m, zwischen den Bäumen mit höchstens 4 m Zwischenabstand. Bestehender Gehölzaufwuchs soll in die Maßnahme eingebunden werden. Die Durchführung der Maßnahme hat spätestens innerhalb des Folgejahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.
2. Auf den Flächen mit Darstellungen zum Anpflanzen von Sträuchern sind folgende Maßnahmen durchzuführen:



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Anpflanzung einer Strauchhecke mit heimischen Arten, einreihig, Pflanzabstand 2 m. Die Durchführung der Maßnahme hat spätestens innerhalb des Folgejahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.

Folgende Gehölze werden für Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

Bäume:

Name (dt. Bezeichnung)	Mindestpflanzqualität
Betula pendula (Hänge- Birke)	Heister, 2 x verpflanzt
Carpinus betulus (Hainbuche)	Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Juniperus communis (Wacholder)	Container, 3 x verpflanzt
Salix caprea (Sal-Weide)	Heister, 2 x verpflanzt
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Hochstamm, 3 x verpflanzt ohne Ballen
Sorbus torminalis (Elsbeere)	Hochstamm, 3 x verpflanzt ohne Ballen

Sträucher:

Name (dt. Bezeichnung)	Mindestpflanzqualität
Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)	60-100 cm, wurzelnackt
Carpinus betulus (Hainbuche)	40-60 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Crataegus ssp. (Weißdorn)	40-60 cm, 2 x verpflanzt mit Ballen
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)	40-60 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Prunus padus (Gem. Traubenkirsche)	60-100 cm, wurzelnackt
Prunus spinosa (Schlehe)	60-100 cm, wurzelnackt
Rosa canina (Hunds-Rose)	40-60 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Rosa corymbifera (Hecken-Rose)	40-60 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen

3. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die vorhandene Vegetation zu belassen. Pflegemaßnahmen der Krautschicht sind höchstens 2 x jährlich, außerhalb von Brutzeiten zulässig.
4. Für Außenleuchten an Gebäuden und neuinstallierte Beleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungssysteme zu verwenden. Bestehende Beleuchtungseinrichtungen sind spätestens bei Erneuerung mit insektenverträglichen Leuchtkörpern auszustatten.

Zuordnungsfestsetzung:

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird außerhalb des Geltungsbereichs folgende Fläche für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:

Teilfläche von Flurstück 972, Flur 6, Gemarkung Mühlbeck mit einer Größe von 380 m².

Maßnahmen:

Anlegen eines Weidengebüsches außerhalb von Auen, heimische Arten (HFA). Pflanzung eines Strauches pro m² gemäß Pflanzliste, bestehender Gehölzaufwuchs soll in die Maßnahme eingebunden werden. Die Durchführung der Maßnahme hat spätestens innerhalb des Folgejahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

Folgende Gehölze werden für Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

Name (dt. Bezeichnung)	Mindestpflanzqualität
Crataegus ssp. (Weißdorn)	40-60 cm, 2 x verpflanzt, Containerware
Frangula alnus (Faulbaum)	40-60 cm, 2 x verpflanzt, Containerware
Prunus spinosa (Schlehe)	60-100 cm, wurzelnackt
Rosa canina (Hunds-Rose)	40-60 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen
Salix aurita (Ohr-Weide)	40-60 cm, Heister, 3 x verpflanzt
Salix cinera (Grau-Weide)	40-60 cm, Heister, 3 x verpflanzt
Salix repens (Kriech-Weide)	40-60 cm, Heister, 3 x verpflanzt
Viburnum opulus (Gem. Schneeball)	60-100 cm, 2 x verpflanzt, Containerware

5.2. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Im Teil B textliche Festsetzungen 2.1. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise werden wie nachfolgend aufgeführt zu Natur- und Landschaftsarbeiten, Altlasten / Gefährdungen und zur Archäologie Hinweise gegeben.

5.2.1. Natur- und Landschaftsarbeiten

Unverzüglich nach Durchführung Kompensationsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde die gemeinsame Abnahme der Fertigstellungspflege unaufgefordert schriftlich zu beantragen.

Für die Pflanzungen ist eine dreijährige Entwicklungs- und Unterhaltungspflege durchzuführen. Während der Vegetationsperiode des dritten Kalenderjahres nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Erfolgskontrolle der Entwicklungspflege zur gemeinsamen Abnahme unaufgefordert schriftlich zu beantragen.

Die Entfernung von Bäumen, Gebüsch und aufwachsenden Jungbäumen vor Realisierung der Baumaßnahme darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen.

5.2.2. Altlasten, Gefährdungen

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich Bereiche, die im Altlastenkataster des Landkreises mit den Kataster-Nummern 3151 (ehemaliges Favorit – Werk, Neuwerk) erfasst sind.

Wenn es bei Erdarbeiten innerhalb der für die zur Bebauung vorgesehenen Flächen zur Feststellung bislang unbekannter altlastrelevanter Sachverhalte kommen sollte, die auf schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 bis 6 des Gesetzes zum Schutz des Bodens (BBodSchG) vom 17.03.1998 hinweisen, sind diese baubegleitend zu dokumentieren, durch ein in der Altlasterkundung erfahrenes Ingenieurbüro zu untersuchen, räumlich einzugrenzen und entsprechend der Prüf- und Maßnahmewerte nach § 4 i. V. m. Anhang 2 der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachnutzung zu sanieren.

Die Untersuchungsberichte sind dem Landkreis Anhalt Bitterfeld (Amt für Umweltschutz), gemäß § 2 Bodenschutz - Ausführungsgesetz Sachsen-Anhalt vom 02.04.2002 zur weiteren Beurteilung zur Verfügung zu stellen.

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Abraumschnittes des Tagebaues Muldenstein bzw. der Vorfeldberäumung. Deshalb sind folgende Hinweise zu beachten:



SATZUNG
vorhabenbezogener Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“
BEGRÜNDUNG

Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Hubert Beyer, Strümpellstraße 4 - 8, 04289 Leipzig, Telefon: 0341 / 9845 810

- Beim Auffinden von organoleptischen (geruchlichen und optischen) Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren §§ 2 und 3 des Bodenschutz Ausführungsgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt - BodSchAG vom 2. April 2002
- Wiedereinbau und Entsorgung von Erdaushub hat entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 5.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 [2] zu erfolgen
- statische Probleme sind aufgrund der Vornutzung im Zusammenhang mit dem Tagebau möglich
- bei sensibler Nutzung sind Bodenuntersuchungen notwendig, Prüfwerte nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 der Bundesbodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 19. Juli 1999 sind einzuhalten. Die Untersuchungen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.2.3. Archäologische Hinweise

Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen.

Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen, eine wissenschaftliche Untersuchung durch das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie oder von ihm Beauftragte ist zu ermöglichen. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden.

6. Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Zwischen der Gemeinde Muldestausee und dem Vorhabensträger wird vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Dieser regelt die Durchführung der Maßnahmen und des Ausgleichs innerhalb eines vertraglich vereinbarten Zeitraumes. Wenn die Verfahrensakte gem. § 33 BauGB über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ beim Landratsamt Anhalt-Bitterfeld vorliegt, kann die Baugenehmigung für die Stahlbauhalle erteilt werden. Durch Prüfung der für die Genehmigungen einzureichenden Unterlagen, wird die Einhaltung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet.

Im Rahmen des Genehmigungsprocedere erfolgt ggf. auch die Baubegleitung und Abnahme der Ausführungstätigkeiten durch die zuständigen Ämter. Dadurch ist die ordnungsgemäße Ausführung der Bau- und Landschaftsbauleistungen gegeben.

aufgestellt im Juli 2012

Gabriele Kretschmar
Projektleiterin