

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert und des § 44 Abs. 3 Nr. 19 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt vom 10.06.2009 (GVBl. LSA S. 383) zuletzt geändert am 30.11.2011 (GVBl. LSA S. 814) hat der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee am **XX.XX.2012** mit Beschluss - Nr. **XXX/2012** den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Logistik- und Postzustellstützpunkt in der Fassung vom Juli 2012 bestehend aus Zeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie Hinweisen als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

**Zeichenerklärung:**

**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
 - Postzustellungs- und Fahrzeughalle mit bestehendem Bürotrakt  
 - Stahlbauhalle (gemäß § 1 Abs. 4, Nr. 2 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)  
 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)  
 TH = 10,00 m Traufhöhe in m über OK angrenzendes Gelände als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

**Bauweise, Bauförderung, Baugrenze**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 - Baugrenze  
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 - Strassenverkehrsfläche  
 - Privatweg  
 - Ein- bzw. Ausfahrten und An- und Abfahrten  
 - Handvorsorgung und Handgemäßeisenleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 - nachträgliche Übernahme unterirdische Leitungen, Telekom und Strom  
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)  
 - private Grünflächen

**Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)  
 - Ausweisung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)  
 - Anpflanzung  
 - Erhaltung  
 - Bäume/Sträucher  
 - Stäucher

**Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
 - Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)  
 - Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau angeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)  
 - Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau angeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 - Zweckbestimmung: Stellplätze für LKW der Fa. Böhmer Transporte GmbH  
 - Umgrenzung der Flächen, bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)  
 - Umgrenzung der Flächen, unter denen der Bergbau angeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 und Abs. 6 BauGB)

**Darstellung der Planungsdarstellungen**  
 - vorhandene Bürotrakt  
 - vorhandene Nebenanlagen: Garagen  
 - Flurstücksgrenzen  
 - Flurstücknummer 977

**Darstellung ohne Normcharakter**  
 Nutzungschablone  
 - Art des Betriebes § 1 (3) 2 BauNVO  
 - Traufhöhe in m über 0,50 DHN (Hochwasser)  
 - Grundflächenzahl

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

- Planungsrechtliche Festsetzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB)  
**1.1. Art der baulichen Nutzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)  
 Die innerhalb der Baugrenze zugelassene Stahlbauhalle ist vorhabenbezogen der Nutzung als Postzustell- und Fahrzeughalle mit Bürotrakt vorbehalten.  
**1.2. Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 19 und 21a BauNVO)  
 Grundflächenzahl: 0,6  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl mit Anlagen gem. § 19, Abs. 4, Satz 1 BauNVO ist nicht zugelassen.  
 Die Traufhöhe als Höchstmaß bezogen auf den örtlichen Höhenbezug 93,50 DHN ist mit 10,00 m festgesetzt.  
**1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)  
 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.  
**1.4. Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 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 Wasser-durchlässigkeitskoeffizienten (k<sub>v</sub>) Wert) und des Grundwasserflurabstandes der rechnerische Nachweis der Versickerung zu führen.  
**1.5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
 Innerhalb des Geltungsbereiches sind folgende gründerische 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. **Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise zur Pflege und zum Erhalt**  
**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 Unterhaltspflege durchzuführen. Während der Vegetationsperiode des dritten Kalenderjahres nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen ist bei der unteren Naturschutzbehörde ein Termin für die Erfolgskontrolle der Entwicklungs- und Unterhaltspflege zu vereinbaren. Die Entfernung von Bäumen, Gebüsch und aufwachsenden Jungbäumen vor Realisierung der Baumaßnahme darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September erfolgen.  
**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 altlastenrelevanter 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 Altlastenkundung 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 Abraumsschnittes des Tagebaues Muldesteine bzw. der Vorfeldberäumung. Deshalb sind folgende Hinweise zu beachten:  
 - Beim Auffinden von organoleptischen (geruchlichen und optischen) Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§ 2 Abs. 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.m. mit Teil I in der Fassung vom 6.11.2003 [2] zu erfolgen  
 - statische Probleme sind aufgrund der Vermutung 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.  
**2.3. Archäologische Hinweise**  
 (§ 9 Abs. 6 BauGB und dem Denkmalschutzgesetz Sachsen-Anhalt vom 21.10.1991 (GVBl. LSA S. 368) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Dritten Investitionsleichterungsgesetzes vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769))  
 Auf die gesetzliche Meldepflicht im Falle unerwarteter freigelegter archäologischer Funde oder Befunde wird hingewiesen. Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmals 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.

**Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 vom 01.10.2004 S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 4, S. v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90 - Planzeichnungsverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Fassung vom 29.07.2009, gültig ab 01.03.2010 (BGBl. I Nr. 51 vom 08.2009 S. 2542)
- Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BAUO LSA) in der Fassung vom 20.12.2005 (GVBl. S. 769)
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) in der Fassung vom 10. Dezember 2010 (GVBl. Nr. 27, S. 569)

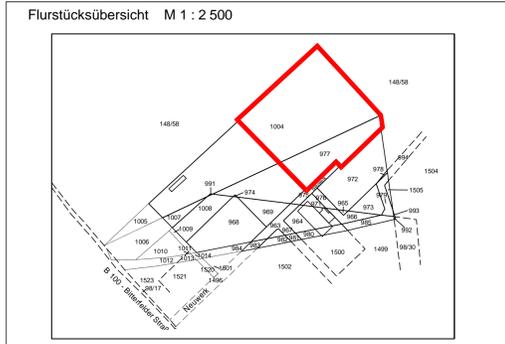
**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 07.12.2011 mit Beschluss - Nr. 216/2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ mit Durchführung einer Umweltprüfung und die Änderung des Teil-Flächenutzungsplanes OT Mühbeck im Parallelverfahren gefasst. Der Beschluss wurde gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Muldestausee im Muldestauseeboten 12/2011 am 21.12.2011 öffentlich bekannt gemacht.
- Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand am 12.01.2012 beim LK Anhalt-Bitterfeld ein Scoping Termin mit frühzeitiger Behördenbeteiligung statt, um Hinweis aus den Ämtern in die Planung einbringen 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 TOB wurden mit Schreiben vom 30.01.2012 frühzeitig an der Planung beteiligt und zur Stellungnahme aufgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen der TOB wurden in die Entwurfsplanung eingestellt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB mittels Auslegung der Vorentwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ und der 2. Änderung des genehmigten Teil-Flächenutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck 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.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 21.03.2012 mit Beschluss - Nr. 76/2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck einschließlich Begründung mit Umweltprüfung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam mit dem Entwurf der 2. Änderung des Teil-Flächenutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck gem. Beschluss - Nr. 75/2012 vom gleichem Tag zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck einschließlich Begründung mit Umweltprüfung nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2012 bis 09.05.2012 gemeinsam mit dem Entwurf der 2. Änderung des Teil-Flächenutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann bei der Gemeinde Muldestausee schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, im Mitteilungsblatt der Gemeinde Muldestausee dem Muldestauseeboten 3/2012 vom 28.03.2012 bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.04.2012 aufgefordert.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat die vorgebrachten Anregungen am 06.06.2012 mit Beschluss-Nr. 126/2012 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck, bestehend aus Planzeichnung und Textteil am 2012 mit Beschluss - Nr. /2012 als Satzung gemäß § 10, Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.
- Genehmigungsvermerk gem. § 10, Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck mit AZ.: und Schreiben vom mit Nebenbestimmungen / Auflagen erteilt.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck wird hiermit ausgeteilt.

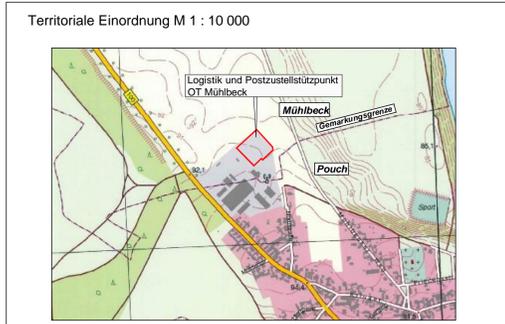
10. Bekanntmachung  
 Auf der Grundlage der genehmigten rechtswirksamen 2. Änderung des Teilflächenutzungs- planes der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck hat der Gemeinderat den vorhaben- bezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im Amtsblatt der Gemeinde ersichtlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Logistik- und Postzustell- stützpunkt“ der Gemeinde Muldestausee, OT Mühbeck in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan mit seiner Begründung bei der Verwaltung der Gemeinde Muldestausee, OT Pouch, Neuwerk 3 im Bauamt einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen. Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeschädigt werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächenutzungsplanes
- und beachtliche Mängel bei der Abwägung gem. § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Muldestausee geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet soll, ist darzulegen.

Muldestausee, den ..... -Siegel- Unterschrift Bürgermeisterin



**Kartengrundlage:**  
 Liegenschaftskarte  
 Gemeinde: Muldestausee Gemarkung: Mühbeck Flur: 3  
 dargestellt im Maßstab: 1 : 1000  
 Vervielfältigungserlaubnis durch die Vereinbarung zum Geodatenpaket für Kommunale Gebietskörperschaften (Geo Kk) ©LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)/A18-264-2009-7



**Kartengrundlage:**  
 © 2012 Geoinformationsamt Sachsen - Anhalt, Auszug aus TK1:10 000, Farbe, Abkürzungen A18-264-2009-7  
 LVerGeo LSA (www.lvergeo.sachsen-anhalt.de)

**GEMEINDE MULDESTAUSEE  
 OT Mühbeck  
 SATZUNG  
 vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 Logistik und Postzustellstützpunkt**

**Planbereich:** Gemeinde Muldestausee LK Anhalt - Bitterfeld Gemarkung Mühbeck Flur 3 Flurstücks- Teile aus 977 und 1004

**Planverfasser:** Ingenieurbüro Dipl. Ing. Hubert Beyer Strümpferstraße 4 - 8, 04289 Leipzig Telefon: (0341) 9 84 28 10 Telefax: (0341) 9 84 28 25

**Bearbeitet:** Dipl.-Ing. G. Kretzschmar

**Planbereich:** Gemeinde Muldestausee LK Anhalt - Bitterfeld Gemarkung Mühbeck Flur 3 Flurstücks- Teile aus 977 und 1004

**Maßstab:** 1 : 500

**Planfassung:** Juli 2012

