



**Zusammenfassende Erklärung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Logistik- und Postzustellstützpunkt“

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

**Zusammenfassende Erklärung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**„Logistik- und Postzustellstützpunkt“**  
**der Gemeinde Muldestausee, OT Friedersdorf (§ 10 Abs. 4 BauGB)**

**1. Ziel der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“:**

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, den der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ OT Mühlbeck mit Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mühlbeck im Parallelverfahren gefasst hat. Der Vorhabensträger und Grundstückseigentümer ist die Firma Böhmer Transporte GmbH, Neuwerk 7, 06774 Muldestausee, OT Mühlbeck. Der Vorhabensträger übernimmt die Planungskosten. Baupflichten des Vorhabensträgers / Grundstückseigentümers werden in einem zwischen der Gemeinde und dem Vorhabensträger abzuschließenden Durchführungsvertrag geregelt.

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. Verfahrensablauf:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 07.12.2011 mit Beschluss - Nr. 216/2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ und die 2. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Mühlbeck im Parallelverfahren auf der Grundlage des § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 12 BauGB gefasst. Der Beschluss wurde gemäß der Hauptsatzung der Gemeinde Muldestausee im Muldestauseeboten 12/2011 am 21.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

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.

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.

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 21.03.2012 mit Beschluss - Nr. 76/2012 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustell-



## **Zusammenfassende Erklärung** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Logistik- und Postzustellstützpunkt“

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

stützpunkt“ Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck einschließlich Begründung mit Umweltprüfung gebilligt und nach § 3 Abs. 2 BauGB gemeinsam mit dem Entwurf der 2. Änderung des Teil-Flächennutzungsplanes Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck gem. Beschluss - Nr. 75/2012 vom gleichem Tag zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Der Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Logistik- und Postzustellstützpunkt“ Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck einschließlich Begründung mit Umweltprüfung hat 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-Flächennutzungsplanes Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von Jedermann bei der Gemeinde Muldestausee schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben 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 sind gem. § 4, Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 23.03.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 27.04.2012 aufgefordert worden.

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 Mühlbeck, bestehend aus Planzeichnung und Textteil am 26.09.2012 mit Beschluss - Nr. 172/2012 als Satzung gemäß §10, Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Satzung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde der Rechtsaufsichtsbehörde zur Genehmigung übergeben. Nach Erteilung der Genehmigung muss die Satzung 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.

### **3. Umweltbelange und ihre Berücksichtigung im Bebauungsplan:**

Teil 2 der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Umweltbericht, dessen Ergebnisse wie folgt zusammen zu fassen sind:

Der Vorhabenträger Böhmer Transporte GmbH plant einen Ausbau seines derzeitigen Betriebsgeländes zu einem Logistik- und Postzustellstützpunkt. Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst eine Gesamtfläche von ungefähr 0,75 ha und befindet sich am südlichen Ortsrand von Mühlbeck in der Gemeinde Muldestausee.

Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zeichnet sich im Untergrund durch eine Vorbelastung durch bergbaulich bedingte Aufschüttungen und Verfüllungen aus.

Das Gelände grenzt an bestehende gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzung und befindet sich auf einer künstlich erhöhten Ebene. Neben dem Büro der Firma Böhmer Transporte GmbH befinden sich auf der Fläche ein großflächiger, vollversiegelter Stellplatz, eine Brachfläche mit Pioniergehölzen, Gehölzen mittleren Alters und Freiflächen mit ruderaler Vegetation. Mit Umsetzung der Planung wird es zu einer Neuversiegelung auf ca. 800 m<sup>2</sup> kommen.



**Zusammenfassende Erklärung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Logistik- und Postzustellstützpunkt“

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

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand</b>	<b>Auswirkungen</b>
Pflanzen	Überwiegend junge Gehölze; mehrjährige, ruderales, krautige Bodenvegetation	Verlust an Lebensraum 1170m <sup>2</sup> , Ersatzpflanzungen vorgesehen
Tiere	vorrangige Nutzung durch Vögel, Keine Nachweise von Brutvorkommen	Verlust von Habitaten, Störungen durch zunehmenden Verkehr zu erwarten
Boden	überprägt durch Aufschüttung des Untergrundes, ehemaliger Industriestandort	Neuversiegelung von ca. 800 m <sup>2</sup>
Wasser	Kein Schutzgebiet, keine Oberflächengewässer, Grundwasserflurabstand 15-16 m	Keine erheblichen Auswirkungen absehbar
Luft/Klima	Vorbelastet durch hohen Versiegelungsgrad und bestehende Nutzung	geringe Belastung durch Verkehrslärm und Abgase zu erwarten
Landschaft	Vorprägung als Gewerbestandort; Grenzstandort an Landwirtschaft	Keine erheblichen Auswirkungen
Mensch	Angrenzung an Naherholungsnutzung, weite Entfernung zu Wohnbebauung	Keine erheblichen Auswirkungen

Ergebnis der Umweltprüfung ist, dass unter Berücksichtigung der vorangegangenen gewerblichen Nutzung sowie der vorhandenen Erschließung, es zu keinen gravierenden Auswirkungen auf die Umwelt kommen wird. Infolge des Zeitraumes der Nicht-Nutzung von Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches haben sich sukzessiv ruderales Vegetationsstrukturen angesiedelt, welche aufgrund der künstlichen Bodenverhältnisse erhöhte Wertigkeiten nach dem Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt aufweisen. Die somit zu erwartende Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden ortsnahe innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und auf einer Nachbarfläche der Gemeinde kompensiert.

**4. anderweitige Planungsmöglichkeiten:**

Das Plangebiet ist Teil eines bestehenden Gewerbestandortes, 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



**Zusammenfassende Erklärung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Logistik- und Postzustellstützpunkt“

---

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

ten Nutzung entspricht. Da das Unternehmen Böhmer Transporte GmbH bereits auf dem Plangebiet einen Bürocontainer und die Stellplätze für den Fuhrpark unterhält und vertragliche Bindungen zur Vermietung des Postzustellstützpunktes an diesem Standort bestehen, gibt es keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

aufgestellt im September 2012

Gabriele Kretschmar  
Projektleiterin