

Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinufer“

Begründung

Satzungsexemplar

Gemeinde Muldestausee

OT Pouch

Am Neuwerk 3

06774 Muldestausee

Stand: 2012-11-07

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsanlass

- 1.1 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge
- 1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2 Planungsgrundlagen

- 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen
- 2.2 Angaben zum Bestand
 - Städtebauliche Ausgangssituation und Umgebung
 - Vorherige und derzeitige Nutzung
 - Infrastruktur
 - Eigentumsverhältnisse

3 Planungsinhalt

- 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.3 Verkehrserschließung
- 3.4 Technische Infrastruktur
 - Wasserversorgung
 - Löschwasser
 - Abwasser
 - Elektro, Gas, Telekommunikation
 - Müllentsorgung

4 Grünordnung

1 Planungsanlass

1.1 Ziel und Zweck der Planung / Grundzüge

Die Gemeinde Muldestausee beabsichtigt Flächen für die Ansiedlung einer Ferienhausbebauung zu entwickeln. Für das Vorhaben wurde bereits ein Investor gefunden, der die entstehenden Flächen vermarktet und die Erschließung des Gebietes durchführt. Durch die Ferienhausbebauung soll der touristische Wert der Gemeinde weiter ausgebaut werden. Für die Nutzung der Flächen im Sinne von Sport, Freizeit und Erholung, hat sich die damals noch eigenständige Gemeinde Mühlbeck bereits mit ihrem Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 2002, entschieden. Hier sind alle Flächen zwischen Ortschaft und Seeufer als Sondergebietsflächen für Sport, Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Goitzschensee ist ein hoher Erholungswert für dieses Gebiet vorhanden und somit kann auch von einer zügigen Umsetzung der Projekte ausgegangen werden. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll ein Einklang zwischen Natur und touristischer Nutzung geschaffen werden, um langfristig ein attraktives Feriengebiet entstehen zu lassen, welches für neue Besucher die Möglichkeit schafft in unmittelbarer Wassernähe zu übernachten oder auch längerfristig zu verweilen. Das Ferienhausgebiet Mühlbeck - Am Bernsteinufer kann so auch zum Startpunkt für andere Ausflugsziele, wie z. B. die Dübener Heide, die Stadt Bitterfeld- Wolfen, der Irrgarten von Alt- Jeßnitz oder die Goitzsche- Wildnis werden, so dass auch diese von einer neuen Anlage durch ein höheres Besucheraufkommen profitieren .

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinsee“ befindet sich am Ortsausgang des Ortsteiles Mühlbeck, der Gemeinde Muldestausee, in Richtung des Ortsteiles Pouch. Das Plangebiet gliedert sich an die rückwärtige Bebauung entlang der Karl- Marx- Straße (B 100) und reicht bis zum Uferrundweg am Goitzschensee.

Das Gebiet des Geltungsbereiches umfasst ~ 2,24 ha.

In ihr sind folgende Flurstücke enthalten:

Flur 2, Gemarkung Mühlbeck: Flurstück 555, 556, 182/3, 126/89, 126/91, 477, 476, 479 und folgende Teilflächen aus Flurstück 182/2, 478 und 442

Flur 3, Gemarkung Mühlbeck: Teilflächen aus Flurstück 905

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Weiterführung der Straße „Zum Bernsteinufer“ zum Uferrundweg exklusive der Fläche des Flurstückes 476,
- im Süden durch den Kiefernwald in Richtung Ortsteil Pouch,
- im Osten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Karl-Marx- Straße (B 100),
- im Westen durch den Uferrundweg.

Die Kartengrundlage wurde vom Vermessungsbüro Höhnsch aus Sandersdorf- Brehna, auf Grundlage von Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen und des Amtes für Landwirtschaft, Forsten und Flurneuordnung erstellt. Die Vervielfältigungserlaubnis stellt die Gemeinde Muldestausee im Rahmen des Geoleistungspaketes für Kommunale Gebietskörperschaften bereit.

2 Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Grundlagen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches BauGB in seiner Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); letzte Änderung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zurzeit gültigen Fassung.

In Verbindung mit:

BauNVO - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993,

PlanzV 90 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990,

BauO LSA - der Bauordnung des Landes Sachsen- Anhalt ausgegeben am 15.03.2006, zuletzt geändert am 17.12.2010,

ROG - Raumordnungsgesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. LSA S. 466),

LPIG - Landesplanungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 28.04.1998 (GVBl. LSA S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2007 (GVBl. LSA S. 466),

LEP-LSA - Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen Anhalt vom 12.03.2011,

BnatSchG 2010 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz 2010) in der Bekanntmachung der Fassung vom 25.03.2002, zuletzt geändert am 29.07.2009 (gültig seit 01.03.2010),

NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 23.07.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2009,

WHG - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.08.2010,

WG LSA - Wasserhaushaltsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.04.2006, zuletzt geändert am 17.02.2010,

BImSchG - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in seiner Fassung vom 26.09.2002, letzte Änderung vom 09.12.2004,

BBodSchG - Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes- Bodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998, letzte Änderung vom 20.12.2005,

UVPG - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (85/337/EWG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.02.2010, letzte Änderung vom 11.08.2010,

Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen- Anhalt vom 21.10.1991, letzte Änderung vom 20.12.2005.

Übergeordnete Planungen des Bebauungsplanes

Der geplante Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinsee“ ist entwickelt aus der übergeordneten Planung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee vom Februar 2002. Hier sind die Flächen des Geltungsbereiches als Sondergebietsflächen für Sport, Freizeit und Erholung laut § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO ausgewiesen.

Ebenfalls zu nennen ist die Verordnung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen- Anhalt aus dem Jahr 2010. Hier werden die Flächen als Vorhaltegebiet für Tourismus und Erholung beschrieben.

Für das gesamte Gebiet der Goitzsche fand eine Flurneuerung statt. Dieses Verfahren ist im November 2010 abgeschlossen worden. Die enthaltenen und neugebildeten Flurstücke sind vom Landesamt für Landwirtschaft, Forsten und Flurneuerung in das Landeskataster des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen- Anhalt übertragen wurden.

Ebenfalls abgeschlossen ist das Planfeststellungsverfahren zur Flutung des Tagebaurestlochkomplexes Goitzsche. Hier wurde durch die Behörde ein endgültiger Wasserstand von 75,00 m ü NN festgesetzt und die Einordnung des Sees als Gewässer 2. Ordnung definiert.

Laut der Verordnung des Landesverwaltungsamtes zur Festsetzung der Überschwemmungsgebiete und Darstellung der überschwemmungsgefährdeten Gebiete an der Mulde (Fluss- km 64+320 bis km 0+000) des Landes Sachsen- Anhalt liegt das Plangebiet innerhalb der überschwemmungsgefährdeten Gebiete.

Berücksichtigt wurde der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld- Wittenberg.

Als informelle Planung ist der Masterplan 2 zu nennen. Hier wird die Gesamtentwicklung des Tagebaurestloches Goitzsche betrachtet. In diesem finden sich Angaben zum Bedarf an ufernahen Übernachtungsangeboten. Es wird herausgestellt, dass hauptsächlich Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen fehlen, um den Tourismus im Bereich Familienangebote ausbauen zu können.

2.2 Angaben zum Bestand

Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in Ortsrandlage des Ortsteiles Mühlbeck, der Gemeinde Muldestausee. Es schließt rückwärtig an die vorhandene Wohnbebauung der Karl- Marx- Straße (B 100) an. Das Plangebiet entwickelt sich als Verlängerung einer bereits vorhandenen Ferienhausanlage entlang des Uferrundweges. Die für eine Ferienhausanlage notwendigen Nebenanlagen, wie Gastronomie, Strandbereich und Bootsanlegestelle wurden bereits mit der ersten Ferienanlage errichtet. Im zugeordneten Strandbereich befinden sich auch Spielmöglichkeiten für Kinder. Des Weiteren, stellt der angrenzende Waldgürtel und auch der Uferbereich ausreichend Spielraum für einen 2- wöchigen Feriaufenthalt dar.

Ebenfalls besteht eine räumliche Nähe zum Ortskern, wo sich weiter touristische Angebote befinden. Der Ort Mühlbeck ist als erstes deutsches Buchdorf bereits überregional bekannt. Durch den umlaufenden Uferrundweg des Goitzschesees sind die Flächen des B- Plan „Ferienhaussiedlung „Mühlbeck - Am Bernsteinufer“ mit den Angeboten rund um die Goitzschesees per Rad oder auch fußläufig verbunden. Hier sind unter anderem der Bitterfelder Bogen und die Biermannsche Villa in der Stadt Bitterfeld- Wolfen, das Gebiet um den Pegelturm in der Ortslage Friedersdorf und die Halbinsel Pouch zu nennen. Durch die Ortsrandlage bietet sich für den Standort eine ruhige, naturnahe Umgebung. Die Nähe zum Wasser und der anschließende Wald in Richtung Ortslage Pouch stellen einen hohen Erholungswert für das Plangebiet dar.

Vorherige und derzeitige Nutzung

Das Goitzschesees entstand aus dem gefluteten Tagebaurestloch Goitzsche. Der Braunkohletagebau wurde mit der Wende und der daraus folgenden innerdeutschen Wiedervereinigung aufgegeben. Nach der Aufgabe des Abbaugebietes wurde durch die LMBV eine Rekultivierung des Tagebaurestloches begonnen. Durch das Flutereignis im Jahr 2002 (dem Dambruch an der Mulde) wurde das Tagebaurestloch vollständig geflutet. Nach Abfluss der Wassermassen war am Goitzschesees der Endwasserstand von 75 m ü NN hergestellt. Bis zur Nutzung der Flächen mussten jedoch noch weitere Vorkehrungen zur Böschungssicherung durchgeführt werden. Inzwischen ist das Gebiet aus dem Bergrecht und aus der Aufsicht der LMBV entlassen. Im nord- westlichen Grenzbereich befinden sich noch 3 Filterbrunnenstandorte der LMBV. Diese werden voraussichtlich bis 2014 verwahrt. Hierfür ist ein Arbeitsraum von 10 m notwendig. Dieser wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen, die Filterbrunnenstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Trotz der Randlage zum im ehemaligen Tagebaurestloch ergeben sich draus geologische wie hydrologische Randbedingungen. Wie aus umliegenden Planungen bekannt findet man hier Kippenböden (Wechselagerungen von sandigen und kiesigen Böden mit geringem Tonanteil) vor, die locker gelagert sind und zu Setzungen neigen.

Das Gelände liegt im Schnitt zwischen 78 m ü NN und 80 m ü NN.

Trotz der Festlegung im Flächennutzungsplan, welcher den gesamten Uferbereich unterhalb der Ortslage Mühlbecks als Sondergebiet für Sport, Freizeit und Erholung ausweist, ist erst ein Teil der Flächen für Erholungszwecke genutzt. Das Plangebiet ist derzeit Brachland, auf dem sich verschiedene Biotope entwickelt haben.

Eine kleine Teilfläche des Plangebietes befindet sich im Kataster für Altlastenverdachtsflächen (Katasternummer 5256). Diese können im Landkreis eingesehen werden. Hier handelt es sich um Flächen aus einer verfüllten Tongrube. Die wurde mit Hausmüll, Asche und Gartenabfällen verfüllt und mit Erdreich bedeckt. Die Umrisse sind im Gelände nicht mehr sichtbar, da die Fläche vollständig bewachsen ist. Innerhalb der Altlastenverdachtsfläche sind keine Bauflächen ausgewiesen, sollten auf diesen Flächen Erdarbeiten vorgenommen werden sind folgende Hinweise zu beachten:

- Bei organologischen Auffälligkeiten des Erdbodens ist das Umweltamt, untere Bodenschutzbehörde, zu informieren.
- Bei Erdarbeiten ist zu beachten, dass der Wiedereinbau und die Entsorgung von Erdaushub entsprechend der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“, zu erfolgen haben.
- Auf den Freiflächen bzw. bei einer sensiblen Nutzung der Flächen ist zu beachten, dass die in der BBodSchV festgelegten Prüfwerte für die jeweilige Nutzung eingehalten werden.
- Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung von Kippengelände wird nur verwiesen.

Infrastruktur

Das Plangebiet ist über die Bundesstraße B 100, die Verbindungsstraße zwischen Halle/ Saale und Wittenberg zu erreichen. Die B 100 führt durch den Ortsteil Mühlbeck. Von der B 100 führt bereits eine abbiegende Straße „Zum Bernsteinsee“ in das Plangebiet. Die Verlängerung dieser Straße führt auf den Uferrundweg. Da der untere Teil, zum Uferweg, nur für den Zweck der Rettung und der Wartung mit Kraftfahrzeugen befahrbar ist, befindet sich in Höhe des Flurstückes 476 eine Schranke.

Ein Ausbau der Straße „Zum Bernsteinsee“ ist für den Anschluss einer Feriensiedlung notwendig, auch um die Einbindung in die B 100 als Knotenpunkt aufzuwerten. Der jetzige Einbindepunkt ist im Fall der Auffahrt auf die B 100 schlecht einsehbar. Hinzu kommt, dass sich 50 m nördlicher eine gegenüberliegende Einmündung befindet. Beide Mündungsbereiche ergeben trotz des geringen Abstandes keinen eindeutigen Kreuzungsbereich.

Durch die zuvor beschriebene Nähe zur B 100 ist das Plangebiet gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz, die Buslinien des Landkreises Anhalt- Bitterfeld, angeschlossen.

Wie bereits in der städtebaulichen Situation erklärt, grenzt das Plangebiet direkt an den Uferweg um den Goitzschensee. Somit ist die Erreichbarkeit näher gelegener Ausflugsziele auch per Rad oder fußläufig gewährleistet.

Die Zugänglichkeit des Sees ist unterhalb des Uferweges gewährleistet. Diese Flächen sind öffentlich zugänglich und auch dauerhaft als solche angedacht.

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung sind für den gesamten Bereich des Goitzscheufers unterhalb der Ortslagen Pouch bis Mühlbeck derzeit in Überarbeitung. Unabhängig hiervon befinden sich bereits derzeit alle Medien in der Straßenfläche der B 100, mit bereits vorhandenen Abzweigen in den Straßenraum der Straße „Zum Bernsteinsee“. Für den Anschluss der Feriensiedlung müssen diese erweitert bzw. erneuert werden. In den neuen Bauflächen ist derzeit kein Leitungsbestand bekannt.

Eigentumsverhältnisse

Der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich nach Abverkauf von der EBV im Besitz der GGM GmbH & Co. KG, dem Investor für die Ferienhausanlage. Hierzu zählen die Flurstücke 476 und 478. Das Flurstück 479 ist Privatbesitz der Fam. Kloppe. Das Flurstück 477 ist weiterhin Eigentum der EBV. Die Flurstücke 126/91 und 556 (Straßenraum „Zum Bernsteinsee“) sind Eigentum der Gemeinde Muldestausee. Das angeschlossene Teilstück aus 442 befindet sich im Besitz des AZV „ Untere Mulde“ und die Randflurstücke entlang der B 100 182/2, 555, 182/3, 126/89 sowie das Teilstück 905 aus Flur 3 sind als Straßenraum der Bundesstraße (B 100) im Bundesbesitz.

3 Planungsinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Baulichen Nutzung

Die Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend als Sondergebiet das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung Ferien, festgesetzt. Die Festsetzung gemäß § 10 Abs. 4 BauNVO umschreibt die vorgesehene Nutzung der Bauflächen, den Bau von Ferienhäusern und Ferienwohnungen, welche dauerhaft zur Anmietung durch einen wechselnden Personenkreis zur Verfügung stehen.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird wie folgt formuliert:

zulässig sind:

- Ferienhäuser
- Ferienwohnungen
- dazugehörige Nebenanlagen und Stellplätze

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Betriebsleiter bzw. Aufsichtspersonen,
- Räume für die Verwaltung von Ferienquartieren
- Räume für freie Berufe

Die Verkehrsflächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gesondert ausgewiesen. Es wird Verkehrsflächen mit der Zuweisung von verschiedenen Zweckbestimmungen geben. Der Hauptteil der Verkehrsflächen wird mit der Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich belegt. Ein eher geringfügiger Teil wird als Fuß- und Radweg ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll der Ortsrandlage der zukünftigen Ferienhausanlage Rechnung getragen werden. Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 weicht diese nicht von der Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO ausgegebene Zahl von 0,4 ab. Die Zahl der Vollgeschosse in den SO FH 1 und SO FH 2 unterschiedlich festgesetzt. Im SO FH 1 wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Zusätzlich wird nach § 18 BauNVO für die erste Reihe der Bebauung zum Uferweg eine

maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage in Straßenmitte, der dem Baugrundstück als HAUPTerschließung zugeordneten Verkehrsfläche, anzusetzen. Hiermit soll für das dahinterliegende Baufeld und die Bebauung aus der Karl- Marx- Straße, der Seeblick ermöglicht werden. Auch aus Sicht des Benutzers des Uferrundweges entsteht ein gemäßigtes Bild der Bebauung. Für die mit SO FH 2 gekennzeichneten Flächen sind 2 Vollgeschosse zulässig und eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m, der Bezugspunkt wird analog SO FH 1 ermittelt. Eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumasse wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

3.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Wie schon im vorherigen Abschnitt beschrieben, soll mit den Festsetzungen eine lockere Bebauung entstehen. Um dieses zu erreichen wird eine offene Bauweise vorgeschrieben in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Um eine höchstmögliche Gestaltungsbreite beizubehalten, werden keine weiteren Festlegungen zur Bauweise und zur Form der Ferienhäuser getroffen.

Durch die Festlegung von Baugrenzen, die ein breites Baufenster bilden, kann die Stellung der Einzelhäuser individuell variiert werden. Es ist bewusst nicht beabsichtigt eine Ausrichtung der Bebauung entlang einer Baulinie zu führen.

Am nördlichen Ende der Sondergebietsfläche wurde das Baufenster eingerückt um den Weg zum Uferrundweg nicht einzuengen. Ebenfalls wurde das südliche Ende der Baufelder nicht direkt bis an den Rand der Sondergebietsfläche geführt, um einen kleinen Abstand zur anschließenden Waldfläche zu schaffen.

In den Sondergebietsflächen wird noch keine Grundstücksaufteilung vorgenommen, um flexibel für mehrere Arten der Vermarktung zu sein.

3.3 Verkehrserschließung

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist über die Straße „Zum Bernsteinsee“ an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Gebietes ist eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Diese dient als interne Anliegerstraße für die einzelnen Ferienhäuser. Für den Straßenraum ist eine Breite von 5,50 m vorgesehen, zur Verkehrsberuhigung werden Parkflächen im Straßenraum ausgewiesen. Zusätzlich zur Verkehrsfläche gehören noch 5 öffentliche Stellflächen für den ruhenden Verkehr, um eine ausreichende Zahl an Stellplätzen zur Verfügung zu stellen, da auch mit der Nutzung durch Tagestouristen zu rechnen ist.

Für den Nachweis der notwendigen Stellplätze der Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen ist auf den noch zu bildenden Grundstücken Sorge zu tragen. Hier wird festgelegt, dass pro Wohneinheit ein Stellplatz auszuweisen ist, jedoch mind. 2 Stellplätze pro Grundstück. Für die Zugänglichkeit mit Rettungs- und Entsorgungsfahrzeugen ist, am südlichen Ende der Verkehrsfläche ein Wendehammer für 3- achsige Müllfahrzeuge, mit einem Radius von 7,00 m, geplant. Dieser erhält zusätzlich einen 1,00 m breiten Freihaltebereich, der durch die textlichen Festsetzungen zu den Grundstückseinfriedungen sichergestellt wird.

Für die Zuwegung des Flurstückes 476 wird die Verlängerung der Straße „Zum Bernsteinsee“ als Stichstraße ausgebaut. Da diese nur eine Tiefe von ~ 20 m aufweist, ist eine Wendemöglichkeit für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge nicht notwendig. Die Verlängerung der Stichstraße führt auf den Uferweg, welche jedoch durch eine Schranke für den öffentlichen Kraftverkehr gesperrt wird. Hier ist eine Ausweisung als Fuß- und Radweg entsprechend der jetzigen Nutzung vorgesehen.

Für den Verkehrsraum innerhalb des Geltungsbereiches ist der Ausbau der Straße „Zum Bernsteinsee“ und die Neugestaltung des Mündungsbereiches notwendig. Für den Straßenraum ist ein Ausbau, innerhalb der Flächen der Gemeinde Muldstausee, auf eine Straßenbreite von 5,50 m vorgesehen. Zur Verkehrsberuhigung erhält die Straße eine Grüninsel. Diese ist in ihrer Lage so gewählt, dass dem einfahrenden Verkehr ausreichend Aufstellfläche zur Verfügung steht. Im Bereich der Kurve zum Ferienhausgebiet weitet sich der Straßenraum wieder auf um ausreichend Platz im Kurvenbereich zu schaffen.

Analog sind die Schleppkurven im Bereich der Einmündung, in die B 100 bemessen. Hierfür liegen im Anhang zur Begründung entsprechende Skizzen bei. Der Mündungsbereich der Straße „Zum Bernsteinsee“ wird zusätzlich in nördliche Richtung verschoben, um einen eindeutigen Kreuzungsbereich mit der gegenüberliegenden Einmündung der Straße des Friedens zu schaffen. Durch diese Maßnahme wird auch die Sicht der Ausfahrenden auf die B 100 verbessert.

Für die Herstellung des Kreuzungsbereiches bzw. der neuen Einmündung, für den Ausbau der Straße „Zum Bernsteinsee“ und für die inneren Verkehrsflächen, der neu zu errichtenden Anliegerstraße des Geltungsbereiches, wird zu gegebener Zeit eine Erschließungsplanung erstellt.

Desweiteren sind innerhalb des Geltungsbereiches zwei Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg vorgesehen. Diese dienen der Zugänglichkeit der Ferienhausnutzer und der Anlieger der Karl- Marx- Straße zum Uferrundweg.

3.4 Technische Infrastruktur

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine Fläche für Strom- und Abwasserversorgungsanlagen ausgewiesen. Diese beinhaltet, die baulichen Anlagen einer Pumpstation für die Abwasserbeseitigung, sowie eine Verteileinrichtung für die Energieversorgung des Ferienhausgebietes. Die Erschließung der späteren Einzelgrundstücke erfolgt über die innere Anliegerstraße.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Trinkwassernetz, der MIDEWA.

Löschwasser

Für die Bereitstellung des notwendigen Löschwassers befindet sich im Straßenraum der Straße „Zum Bernsteinsee“ ein Hydrant. Da es in der Gemeinde Mühlbeck in großen Teilen zu Problemen bei der Bereitstellung der entsprechenden Löschwassermengen, von 200 m³ kommt, kann nach Prüfung des vorhandenen Hydranten auch über die Möglichkeit einer Löschwasserentnahmestelle im Goitzschensee nachgedacht werden. Da der Uferweg für Rettungsfahrzeuge befahrbar ist, wäre die Zugänglichkeit einer solchen Anlage für die Feuerwehr gegeben.

Abwasser

Wie bereits erwähnt muss für die Schmutzwasserentsorgung eine Pumpstation errichtet werden, die das anfallende Abwasser in den Straßenraum der B 100 und damit in die zentrale Abwasserleitung des AZV Untere Mulde befördert. An die neu geplante Abwasserleitung unterhalb des Uferrundweges besteht keine Anschlussmöglichkeit, da es sich hier um eine Druckleitung handelt.

Das anfallende Regenwasser wird zentral abgeleitet, das auf dem Grundstück anfallende Grundstück Niederschlagswasser ist in das vorhandene Trennsystem der Erschließungsstraße einzuleiten, ein versickern auf dem eigenen Grundstück ist aufgrund der schlechten Bodenwerte und der Böschungsnähe nicht gestattet . Das Ableiten des gesammelten Regenwassers erfolgt als Direkteinleitung in den Goitzschensee. Aus diesem Grund ist das Einleiten bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt- Bitterfeld anzuzeigen, da es sich hier um direktes Einleiten in ein Gewässer handelt.

Elektro, Gas, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas und der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgen im Zuge der Erschließung bzw. beim Bau der Anliegerstraße durch die zuständigen Medienträger. Die hierfür notwendigen Maßnahmen hat der Investor der Ferienanlage im Zuge der Erschließungsplanung einzuleiten.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung kann grundstücksbezogen durchgeführt werden, da jedes neu zu bildende Flurstück an der inneren Verkehrsfläche, der Anliegerstraße, angeschlossen ist. Der Straßenraum der Anliegerstraße ist für die entsprechenden Fahrzeuge der öffentlichen Entsorgungsfirmen ausreichend bemessen.

4 Grünordnung

Naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung

Entsprechend § 8 BNatSchG werden durch den Bebauungsplan „Ferienhaussiedlung Mühlbeck - Am Bernsteinufer“ Eingriffe in die Natur und Landschaft vorbereitet.

Um diese in einem geringen Maß zu halten wurden verschiedenen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Der folgenschwerste Eingriff im vorliegenden Plan ist das Schaffen von versiegelten Flächen. Hier wurde in den Sondergebietsflächen eine kleine GRZ gewählt, der notwendige Straßenraum wurde auf ein Minimum reduziert, ist aber ausreichend bemessen um den reibungslosen Verkehr innerhalb des Plangebietes zu gewährleisten.

Weitere Maßnahmen die den Erhalt, die Verbesserung und den Ausgleich des Bestandes erläutern, wurden in einem Umweltbericht dargestellt. Dieser erläutert den Zustand der Natur und betrachtet die Auswirkungen des Vorhabens.

Zur Bilanzierung des Zustandes gegenüber dem Endzustand, nach Durchführung des Bebauungsplanes, wurde eine Biotopwertanalyse durchgeführt. Aus dieser entwickelt sich die Ausgleichs- und Kompensationsplanung. Hier wird dargestellt auf welchen Flächen diese Maßnahmen durchgeführt werden. Die Ausgleichsmaßnahmen sind in 9 verschiedene Bereiche unterteilt. Die Art der Maßnahmen ist im Umweltbericht mit den entsprechenden Pflanzlisten hinterlegt.

Die Ausgleichsnahmen M1 bis M8 finden innerhalb des Geltungsbereiches statt. Die Maßnahme M9 befindet sich im Anschluss an das Plangebiet, auf dem fortlaufenden Grundstück 478. Dieses ist als komplettes Flurstück im Besitz der GGM GmbH & Co KG. Da sich diese Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches befindet, ist zur Sicherung der Durchführung zwischen der Gemeinde Muldestausee und der GGM GmbH & Co KG ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Anlage: - Umweltbericht
 - naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung