

Gemeinde Muldestausee Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ OT Mühlbeck



Begründung und Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis **Seite**

Teil I, Planungsgegenstand

1	Einleitung	4
1.1	Allgemeine Vorbemerkungen	4
1.2	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	5
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.3	Historische Entwicklung	5
2.4	Lage, Verflechtung	6
2.5	Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung	6
2.6	Denkmalschutz	6
2.7	Gemeinbedarfsflächen im Bestand	6
2.8	Bestehende Verkehrssituation	6
2.9	Bestandssituation technische Infrastruktur	7
2.10	Altlastensituation	8
2.11	Natürliche Grundlagen	8
3.	Übergeordnete Vorgaben	8
3.1	Landesentwicklungsplan (LEP)	8
3.2	Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)	9
3.3	Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld	9
3.4	Flächennutzungsplan	9

Teil II, Planinhalt

4.	Planungsziele	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Verkehrskonzept	10
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	10
5.	Planinhalt und Festsetzungen	11
5.1	Bebauung - Art und Maß der baulichen Nutzung	11

5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.1.3	Höhe der baulichen Anlagen	12
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	13
5.4	Verkehr	13
5.5	Versorgungsflächen und -leitungen	13
5.6	Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen	14
5.7	Umweltbelange	15
5.7.1	Altlasten	15
5.7.2	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	16
6.	Umweltbericht	16
6.1	Beschreibung des Planvorhabens	16
6.1.1	Art und Umfang der Planung	16
6.1.2	Darstellung der Festsetzungen	17
6.2	Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	17
6.2.1	Schutzgut Mensch	18
6.2.2	Schutzgut Pflanzen und Tiere	18
6.2.3	Schutzgut Boden	18
6.2.4	Schutzgut Wasser	18
6.2.5	Schutzgut Klima und Luft	19
6.2.6	Schutzgut Landschaft	19
6.2.7	Schutzgut Kultur	19
6.2.8	Schutzgut Sachgüter	19
6.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
6.3	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkun- gen	21
6.4	Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen	22
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	22
6.4.2	Verminderungs- und Schutzmaßnahmen	22
6.4.3	Ausgleichsmaßnahmen	23

6.4.4	Eingriffsbilanzierung	23
6.5	Zusammenfassung	24
Teil III, Tabellen		27
Flächenbilanz Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“		27
Teil IV, Verfahren		28
Teil V, Rechtsgrundlagen		29
Teil VI, Quellenverzeichnis		30
Anhang		
Textliche Festsetzungen		31
Hinweise der Träger öffentlicher Belange		35

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 15.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ beschlossen.

Durch den Aufstellungsbeschluss sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Weiterentwicklung des Uferbereiches der Goitzsche i.S.d. Zielsetzung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Mühlbeck geschaffen werden.

Dabei ist der Uferbereich als Fläche zwischen der Gewässerkante und der B 100/183 als Sonderbaufläche Sport, Freizeit, Erholung ausgewiesen. Im Bereich des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ soll eine Baufläche für Ferienwohnungen entwickelt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Mühlbeck zwischen der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ und dem Uferweg („Bernsteinpromenade“).

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Süd-westlich des Ortsteils Mühlbeck erstreckt sich das Tagebaurestloch des Tagebaus Goitzsche. Hier wurde im Jahre 1991 die Braunkohleförderung beendet und die nunmehr vorliegende Ausprägung der Böschungen des mittlerweile entstandenen Sees hergestellt.

Mit dem Erreichen des Endwasserstandes entstand eine ca. 13,3 km² große Wasserfläche, die der Region ein völlig neues Image ermöglicht.

Mit Verkauf der Goitzsche an einen Privateigentümer befinden sich wichtige Wasser- und Landflächen in dessen Eigentum; Zielsetzung ist die Entwicklung der Goitzsche im Sinne des ursprünglichen Leitmotives Freizeit / Erholung / Tourismus.

Um die geplante bauliche Entwicklung einer Baufläche für Ferienwohnungen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ erforderlich.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Mühlbeck, zwischen „Karl-Marx-Straße“ (B 100/183), „Straße der Opfer des Faschismus“ und dem Uferweg („Bernsteinpromenade“).

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Mühlbeck, Flur 2, Flurstücke 466, 465 und T.a.467

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.250 m².

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gehören einem Privateigentümer.

2.3 Historische Entwicklung

Mit dem Aufschluss des Tagebaus Goitzsche im Jahre 1949 begann eine massive Umformung ursprünglich landwirtschaftlicher Nutzflächen, die in weiten Teilen durch die Wiesen- und Auenlandschaft der Mulde geprägt waren. Im gesamten Areal des Tagebaus wurden mehrere Dörfer, Straßen und auch die Mulde verlegt. Die verbleibenden Orte wurden zu Orten am Tagebau.

1991 endete der Braunkohleabbau, es folgte die Bergbausanierung mit dem Ziel, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft zu schaffen. Nach Flutung des Tagebaurestloches wurde eine Endwasserhöhe von 75 m NHN erreicht.

Eines der Ziele war es, ortsnahe Uferbereiche zu Gebieten mit besonderer Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung und den Tourismus zu entwickeln. Die Anrainer-Gemeinden berücksichtigten dies in den Flächennutzungsplänen mit der Ausweisung ihrer ortsnahen Uferbereiche als Sonderbaufläche Sport, Freizeit, Erholung.

Innerhalb der Gemeinde Muldestausee wurden bisher die Projektbereiche um den Pegelturm, die Ferienhäuser im Ortsteil Mühlbeck und die Halbinsel Pouch mit der Agora als überregionalen Veranstaltungsort realisiert. Andere Entwicklungspotentiale wurden bisher nicht genutzt.

2.4 Lage, Verflechtung

Bezogen auf die regionale Einordnung liegt der Geltungsbereich in der nordöstlichen Randzone der ausgedehnten Tagebaulandschaft der Goitzsche, die sich nach Süden bis über die Kreis- und Landesgrenzen hinaus erstreckt.

Der Geltungsbereich befindet sich im OT Mühlbeck zwischen „Karl-Marx-Straße“ (B 100/183), „Straße der Opfer des Faschismus“ und dem Uferweg („Bernsteinpromenade“).

Die B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ als alte traditionelle Verbindung zwischen Bitterfeld und Wittenberg bietet eine optimale Verflechtung mit nordöstlich angrenzenden Regionen.

2.5 Bestehende Nutzungsstruktur und Bebauung

Das städtebauliche Erscheinungsbild und die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes werden im Wesentlichen durch einen ausgeprägten Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Flächen, bestimmt. Das Plangebiet ist unbebaut.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Wohnhäuser „Straße der Opfer des Faschismus“ Nr. 7-15.

2.6 Denkmalschutz

Da es sich bei dem Bebauungsplangebiet um den Rand eines ehemaligen Tagebaues handelt, der im Zuge der Bergbausanierung nochmals überformt wurde, ist das Vorhandensein von (Boden-) Denkmalen unwahrscheinlich.

2.7 Gemeinbedarfsflächen im Bestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

2.8 Bestehende Verkehrssituation

Die B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ ist eine wichtige regionale Verkehrsachse, die den Siedlungsbereich mit den Nachbargemeinden Bitterfeld und Bad Dübren verbindet.

Die B 100 verläuft von Wittenberg in Richtung Halle und ist im weiteren Verlauf in Richtung Westen mit der B 183 bzw. der B 184 verknüpft. Im Westen wird auch mit der Autobahn E 51/A 9 das überregionale Straßennetz erreicht.

Das Plangebiet ist indirekt über die „Straße der Opfer des Faschismus“ an die B 100/183 angebunden.

2.9 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem.

Schmutzwasser

Sowohl in der „Straße der Opfer des Faschismus“ als auch in der „Karl-Marx-Straße“ besteht eine Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Schmutzwasserkanal.

Die konkrete Erschließungsplanung ist mit dem AZV westliche Mulde abzustimmen.

Niederschlagswasser

Für die Niederschlagsentwässerung besteht keine öffentliche Kanalisation, die Entsorgung muss für das Plangebiet dezentral erfolgen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung ist über das öffentliche Netz grundsätzlich möglich. Als Anschlusspunkt steht eine Trinkwasserleitung in der „Straße der Opfer des Faschismus“ zur Verfügung.

Die konkrete Erschließungsplanung ist mit der MIDEWA abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Der vorhandene Hydrant (Identnummer: 14131) im Bereich Straße der Opfer des Faschismus / Karl-Marx-Straße ist mit einer maximalen Fördermenge von 46 m³/h angegeben. Weiterhin ist eine zweite Entnahmestelle (mittels „Wasserentnahme offenes Gewässer“) im Marinabereich Mühlbeck möglich, welche weniger als 300 m vom Plangebiet entfernt ist.

Gasversorgung

Eine gastechnische Erschließung ist über die Gasmitteldruckleitung in der „Straße der Opfer des Faschismus“ möglich.

Die konkrete Erschließungsplanung ist mit der MITNETZ Gas abzustimmen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist über das bestehende Netz möglich.

Die konkrete Erschließungsplanung ist mit der MITNETZ Strom abzustimmen.

Telekommunikation

Telekommunikation ist über das bestehende Netz gesichert.

Rote-Bach

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Rote-Bach. Dieser Regenwasserkanal DN 500 B dient der Ableitung des innerhalb des Ortsteils Mühlbeck anfallenden Regenwassers in das Grabensystem der Friedersdorfer Aue. An den Kanal sind auch kommunale Regenwasserkanäle (Straßenentwässerung) angeschlossen.

2.10 Altlastensituation

Auf dem Flurstück 465 ist für die erste Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen eine wilde Kippe verzeichnet.

2.11 Natürliche Grundlagen

Die natürlichen Grundlagen sind im Kapitel 6.2. der Begründung ausführlich zusammengestellt sowie im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargelegt.

3. Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP) wird die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung festgelegt.

Die Bergbaufolgelandschaften sind mit den dazu vorliegenden Planungen und den bereits eingeleiteten Projekten und Maßnahmen im besonderen Maße Schwerpunktgebiete für den Aktiv- und Naturtourismus und werden in diesem Sinne weiterentwickelt.

Ziel der Entwicklung in der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung.

3.2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP)

Sowohl der bestehende als auch der sich in der Aufstellung befindenden Regionale Entwicklungsplan der Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg führt die Goitzsche als Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung auf.

3.3 Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld

Das Marketingkonzept mit Leitbild des Landkreises Anhalt-Bitterfeld definiert drei Hauptziele: Wirtschaftskraft stärken, Stärkung der Innovationskraft und Verbesserung der Lebensraumqualität.

Der Landschaftspark Goitzsche als ein räumlicher Schwerpunkt stellt einen touristisch ansprechbaren Landschaftsraum dar.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung aus.

Teil II, Planinhalt

4. Planungsziele

Der Ortsteil Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee hat mit Umsetzung des südlich angrenzenden Plangebietes „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ bereits ein breit gefächertes Angebot i.S.d. Zielsetzung Sport / Freizeit / Erholung geschaffen. Entstanden ist eine Ferienhaus-Siedlung, Gastronomie, Strandbad, Bootsanleger und Surfschule.

Als Ergänzung dazu soll im Bereich des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ eine Baufläche für Ferienwohnungen entwickelt werden. Die Ausgestaltung der Ferienwohnungen soll sich dabei am Leitbild seniorengerecht - schwellenfrei orientieren.

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Ausrichtung der Bebauung orientiert sich zum Uferweg („Bernsteinpromenade“) / Goitzschensee hin, die Erschließung erfolgt über die „Straße der Opfer des Faschismus“ und nutzt dabei vorhandene Strukturen.

Der erforderliche Abstand zur B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ bzw. der Übergang zum unbebauten Uferbereich, der sich im Nord-Westen anschließt wird über eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hergestellt.

Die mögliche Gebäudekubatur und Ausnutzbarkeit der Baufläche orientiert sich am Gebäudebestand entlang der „Straße der Opfer des Faschismus“.

4.2 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Die B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ verläuft nördlich des Plangebietes.

Das Plangebiet selber wird über die „Straße der Opfer des Faschismus“ erschlossen, die ihrerseits an die B 100/183 angebunden ist.

Die Zufahrt zum Plangebiet ist auf eine Breite von 10,00 m beschränkt und schließt sich an den Zufahrtsbereich zum letzten vorhandenen Wohnhaus Nr. 7 an.

Weitere Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten, auch vom angrenzenden Uferweg („Bernsteinpromenade“) werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der touristischen Nutzung (Radfahrer, Fußgänger) zu vermeiden.

Innere Erschließung

Um größtmögliche Entwurfsfreiheit zu ermöglichen wird die innere Erschließung nicht vorgegeben.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch einen ausgeprägten Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Flächen, bestimmt. Das Plangebiet ist unbebaut.

Da sich das Plangebiet derzeit als unbebaute Fläche mit Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Flächen, darstellt und außerdem gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten“ nicht errichtet werden dürfen wird sowohl parallel zur B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ als auch zum nördlich angrenzenden unbebauten Uferbereich eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

festgesetzt.

Vorgesehen ist soweit möglich der Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes.

Fehlstellen sind so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.

Ferner sind innerhalb der Baufläche die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Sie sind zu mindestens 20 % mit Gehölzen (Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C, im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen.

Außerdem sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.

Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden die Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert.

Das Kompensationsdefizit wird über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als Sondergebiet, das der Erholung dient i.S.d. § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnungen“ festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert.

Die Grundflächenzahl wird, auch bedingt durch den Verzicht auf Ausweisung separater Verkehrsflächen, mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb des SO "Ferienwohnungen" darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Die Geschossigkeit wird unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung an der „Straße der Opfer des Faschismus“ mit zwei Vollgeschossen, als Höchstmaß, festgesetzt.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird grundsätzlich über die festgesetzte Geschossigkeit definiert.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt offene Bauweise fest. Damit ist gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sichergestellt, dass die Gebäude in diesem Bereich maximal 50 m lang sein dürfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Da gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) „Hochbauten jeder Art in einer Entfernung (...) bis zu 20 Meter bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten“ nicht errichtet werden dürfen ergibt sich der Abstand zur B 100/183 „Karl-Marx-Straße“, „gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn“.

Zum nord-westlich angrenzenden unbebauten Uferbereich wird ein Abstand von insgesamt 15,00 m eingehalten, der auch die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft beinhaltet. Zum süd-westlich angrenzenden Uferweg („Bernsteinpromenade“) wird, auch um zwischen öffentlicher und privater Nutzung zu vermitteln, ein Abstand von 5,00 m festgesetzt.

5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der Bebauungsplan trifft keine über die allgemeinen Vorgaben der BauNVO herausgehenden Regelungen. Durch den Verzicht auf Ausweisung separater Verkehrsflächen bzw. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind diese gem. § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

5.4 Verkehr

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die „Straße der Opfer des Faschismus“, die ihrerseits an die B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ angebunden ist.

Die Zufahrt zur Baufläche wird auf eine Breite von 10,00 m beschränkt, direkt angrenzend an den Zufahrtsbereich des Hauses „Straße der Opfer des Faschismus“ Nr. 7.

Weitere Ein- und Ausfahrtmöglichkeiten, auch vom angrenzenden Uferweg („Bernsteinpromenade“) werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der touristischen Nutzung (Radfahrer, Fußgänger) zu vermeiden.

5.5 Versorgungsflächen und -leitungen

Medienversorgung

Sämtliche Medien (Trinkwasser, Strom, Gas, Telekommunikation) sind vorhanden.

Art und Umfang der Anschlüsse sind entwurfsabhängig und im Rahmen der (Bau-) Genehmigungsplanung mit dem jeweiligen Versorger abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Der vorhandene Hydrant (Identnummer: 14131) im Bereich Straße der Opfer des Faschismus / Karl-Marx-Straße ist mit einer maximalen Fördermenge von 46 m³/h angegeben. Weiterhin ist eine zweite Entnahmestelle (mittels „Wasserentnahme offenes Gewässer“) im Marinabereich Mühlbeck möglich, welche weniger als 300 m vom Plangebiet entfernt ist.

Abwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserableitung kann über die vorhandenen Anlagen des Abwasserzweckverbandes Westliche Mulde erfolgen. Art und Umfang der Anschlüsse sind entwurfsabhängig und im Rahmen der (Bau-) Genehmigungsplanung mit dem AZV abzustimmen.

Für die Niederschlagsentwässerung existiert keine öffentliche Kanalisation. Die Entsorgung muss dezentral erfolgen.

Im Rahmen der konkreten Bau- (Genehmigungs-) Planung wird ein Niederschlagswasser-Entsorgungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erarbeitet, das die Versickerung vor Ort bzw. die Einleitung des Niederschlagswassers nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche vorsieht. Nach Abstimmung erfolgt die Beantragung der erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis.

Rote-Bach

Der Trassenverlauf des Rote-Baches einschließlich seines Arbeits- und Schutzstreifens wird im Bebauungsplan als „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen“ gekennzeichnet. Diese Fläche darf nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

5.6 Anpflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen

- zur Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit,
- zur Anlage von gärtnerischen Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen,
- zur Anpflanzung von hochstämmigen Laubbäumen auf Stellplatzanlagen,
- zur Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als „Pufferzone“ zur B 100 / 183 „Karl-Marx-Straße“ sowie als Übergang zum unbebauten Uferbereich nördlich des Plangebietes.

Die Festsetzungen stellen - neben den positiven ökologischen Auswirkungen – sicher, dass vorhandene Vegetationselemente erhalten werden und sich das Plangebiet harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügt, welches durch vielfältige Grünelemente geprägt ist.

Zur landschaftlichen Eingliederung der Grünflächen und zur Förderung der ökologischen Qualitäten sollten für die Anpflanzungen standortgerechte, einheimische Gehölze Verwendung finden.

Innerhalb der Baufläche sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Flächen nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Sie sind zu mindestens 20 % mit Gehölzen (Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C, im Anhang zu den Textlichen Festsetzungen) zu bepflanzen.

Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Außerdem sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.

Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Als Abgrenzung zur B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ sowie als Übergang zum unbebauten Uferbereich nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich zu erhalten. Fehlstellen sind so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.

Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Die zuvor genannten Maßnahmen bilden einen Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft. Dennoch können die Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig kompensiert werden.

Das Kompensationsdefizit wird über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

5.7 Umweltbelange

5.7.1 Altlasten

Auf dem Flurstück 465 ist für die erste Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen eine wilde Kippe verzeichnet. Über Lage und mögliche Konsequenzen informiert der Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Untere Bodenschutzbehörde.

5.7.2 Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Östlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 100/183 „Karl-Marx-Straße“. Diese Verkehrsstraße verursacht aufgrund ihrer Verkehrsbelastung Lärmemissionen, die sich auf die benachbarten Nutzungen auswirken.

Für das SO „Ferienwohnungen“ wird grundsätzlich festgelegt, dass aufgrund der Nähe zur B 100/183 "Karl-Marx-Straße" die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten sind, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen. Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Der Nachweis ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gegebenenfalls sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Lärmschutzwand etc.). Geltende rechtliche Vorgaben sind bei Antragstellung und Errichtung zu beachten.

Damit wird die Grundproblematik der Nähe zur B 100/183 beschrieben; konkrete Maßnahmen sind Entwurfsabhängig und im Rahmen der Baugenehmigungsplanung darzustellen.

6. Umweltbericht

6.1 Beschreibung des Planvorhabens

6.1.1 Art und Umfang der Planung

Der Ortsteil Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee hat mit Umsetzung des südlich angrenzenden Plangebietes „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ bereits ein breit gefächertes Angebot i.S.d. Zielsetzung Sport / Freizeit / Erholung geschaffen. Entstanden ist eine Ferienhaus-Siedlung, Gastronomie, Strandbad, Bootsanleger und Surfschule.

Als Ergänzung dazu soll im Bereich des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ eine Baufläche für Ferienwohnungen entwickelt werden. Die Ausgestaltung der Ferienwohnungen soll sich dabei am Leitbild seniorengerecht - schwellenfrei orientieren.

Die festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) für die Baugebiete liegt bei 0,4, wobei die gewählte Ausnutzungsmöglichkeit auch dem Erfordernis geschuldet ist, dass in den Bauflächen die verkehrliche Erschließung (fließender und ruhender Verkehr) vorgesehen

werden muss.

Als Bauhöhen werden maximal zwei Geschosse zugelassen.

Das Umfeld der Baugebiete ist durch eine hohe Anzahl an Grünflächen gekennzeichnet. Die Freiflächen sichern einen hohen Grünanteil im Plangebiet, wodurch auch eine besondere Nutzungsqualität für Freizeit und Erholung erreicht wird.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 6.250 m².

6.1.2 Darstellung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan trifft insbesondere folgende Regelungen:

- SO gem. § 10 BauNVO (Sondergebiet das der Erholung dient), Zweckbestimmung: Ferienwohnungen
- Maß der baulichen Nutzung: Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, GRZ, Zahl der Vollgeschosse,
- Ein- und Ausfahrtsbereich sowie Bereich ohne Ein- und Ausfahrt,
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Anpflanzungen: Straßenbaumanpflanzung, Stellplatz-/Parkplatzbepflanzung und Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen.

Weiterführende textliche Erläuterungen zu diesen Festsetzungen sind dem Kapitel 5 sowie den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu entnehmen.

6.2 Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Das Plangebiet ist durch den ehemaligen Braunkohletagebau maßgeblich in seiner heutigen Ausgestaltung geprägt worden.

Nach Flutung des Tagebaurestloches entstand die Goitzsche, eine ca. 13,3 km² große Seenlandschaft.

Der Uferbereich des Ortsteils Mühlbeck wurde in den Folgejahren im Sinne der Landesentwicklungsplanung (Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung) entwickelt.

Der Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ setzt diese Entwicklung fort.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Das Gebiet hat derzeit weder eine Bedeutung für die Wohnfunktion noch für die wirtschaftliche Funktion oder die touristische Nutzung.

Durch die entstandene Wasserfläche und das angrenzende Bebauungsplangebiet „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ hat auch die angrenzende Fläche für die Erholung an Bedeutung gewonnen.

Der Uferweg („Bernsteinpromenade“) als Baustein zur touristischen Nutzung des Goitzscheufers wird regelmäßig und intensiv durch Erholungsuchende (Spaziergänger, Radfahrer, Skater) genutzt.

Die Erholungsmöglichkeiten wie auch die zukünftigen Nutzungen als SO „Ferienwohnungen“ werden durch die Lärmbelastung beeinträchtigt, die von der Verkehrsbelastung auf der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ herrührt.

6.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Nutzungsstruktur des Planungsgebietes wird im Wesentlichen durch einen ausgeprägten Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Flächen, bestimmt. Das Plangebiet ist unbebaut.

Das Plangebiet grenzt zu drei Seiten an stark vom Menschen beanspruchte Flächen an (B 100/183, Wohnbebauung „Straße der Opfer des Faschismus“, „Bernsteinpromenade“ als Teil des überörtlichen Radwegenetzes), so dass aus faunistischer Sicht nur eine geringe Wertigkeit unterstellt werden kann.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden im Geltungsbereich sind in weiten Teilen durch den Bergbau geprägt.

Die Höhenverhältnisse liegen bei etwa 79 - 80 m NHN. Das Gelände des Baufeldes ist dabei relativ schwach bewegt.

6.2.4 Schutzgut Wasser

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.

Diese wird durch die zusätzliche Versiegelung beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch Versickerung vor Ort bzw. Ableitung des Niederschlagswassers in die Goitzsche mit entsprechenden Schutzvorkehrungen deutlich gemindert werden.

6.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Klimatisch gehört das Plangebiet zum Klimabezirk Leipziger Bucht.

Das Plangebiet ist mit natürlichen klimatischen Verhältnissen (Freilandverhältnissen) gleichzusetzen.

Eine klimatische Belastung im Zusammenhang mit geringer Luftfeuchte oder erhöhter Schwülegefährdung durch versiegelte Flächen oder wärmespeichernde Baumassen liegt nicht vor.

Lufthygienische Belastungen treten aufgrund der hohen Verkehrsbelegung entlang der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ auf. Sie sind jedoch nicht als kritisch zu bewerten.

6.2.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild des Geltungsbereiches ist geprägt durch die Tagebaurestlandschaft bzw. durch die Nähe zu dieser Landschaft.

Mit dem Beginn der Flutung des Restloches hat ein neuer Zeitraum der Wandlung des Landschaftsbildes begonnen, der mit dem Erreichen der endgültigen Wasserhöhe von ca. 75 m NHN abgeschlossen wurde.

Nun ist die Wasserfläche das entscheidend bestimmende Landschaftselement.

6.2.7 Schutzgut Kultur

Im Plangebiet befinden sich keine Kulturgüter.

6.2.8 Schutzgut Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Sachgüter.

6.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es nicht um vorhabenbezogene Wirkungen, sondern um solche Wirkungen, die durch die gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter entstehen.

Dabei gehen wesentliche Wechselwirkungen von der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur aus, die durch die zurückliegende Tagebaufunktion geprägt sind.

<u>Schutzgut:</u>	<u>Wechselwirkung:</u>
Mensch:	ruderaler Vegetationsstrukturen, neuer Goitzschensee → gute Aussichtsmöglichkeiten, Wasserfläche als herausragendes Erholungspotential
Pflanze:	vormalige Tagebaunutzung → ruderal geprägte Vegetation → eingeschränkte Artenvielfalt → Ausbildung daran angepasster Tiergemeinschaften
Tier:	ruderal geprägte Biotopstrukturen, durch B 100 / 183 „Karl-Marx-Straße“, Uferweg („Bernsteinpromenade“) und vorhandener Wohnbebauung stark abgegrenzter Lebensraum → eingeschränkte Habitatstrukturen
Boden:	anthropogene Nutzung der Böden (bergbautechnisch) → stark veränderte Böden
Wasser:	Wasserhaltung im Zuge des Tagebaus, Aufgabe der Wasserhaltung und Flutung des Restlochs → Grundwasserabsenkung, Grundwasseranstieg → Einfluss auf Vegetation und Gehölzbestand
Klima:	offener Boden, Gehölzbestände → Kaltluftproduktion, ungehinderte Austauschprozesse
Luft:	Luftschadstoffbelastungen aus Straßenverkehr entlang der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ → Beeinflussung von Vegetation und menschlicher Gesundheit
Landschaft:	Erlebbarkeit der Goitzsche als neuer Eigenart der Landschaft → Grundlage für das Erholungspotential der Menschen

6.3 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Die oben umrissenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ verursachen umweltrelevante Wirkungen.

Sowohl die Errichtung neuer Bebauung als auch deren Nutzung sind mit negativen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Folgenden dargestellt.

<u>Schutzgut:</u>	<u>Auswirkung:</u>
Mensch:	- Veränderung des derzeitigen Charakters des Erholungsraumes von unbebauter Fläche mit Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Fläche hin zu gestalteten (Grün-) Flächen.
Pflanze:	- Verlust von Kiefernbestand und Landreitgras-Flächen
Tier:	- Verlust und Überformung von Lebens- und Teillebensräumen durch Bebauung, Versiegelung und Anlage gärtnerischer Freiflächen.
Boden:	- Verlust der bodenökologischen Funktionen (Grundwasserschutz, Niederschlagsretention, Lebensraum, Standort für Vegetation) im Bereich von Bebauung und Versiegelung auf den künftigen Bauflächen, - Beeinträchtigung der bodenökologischen Funktionen in Teilbereichen (durch Verdichtung, Umlagerung etc.).
Wasser:	- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate durch Bebauung und Versiegelung.
Klima:	- Verlust von Freiräumen mit klimatischer Wirksamkeit.
Luft:	- Erzeugung zusätzlicher Emissionen während der Bauphase (zeitlich befristet) .
Landschaft:	- Veränderung des Landschaftsbildes durch Verlust der derzeitigen Eigenart, - Verlust von Freiraum.
Kultur/Sachgüter	- keine Beeinträchtigung durch die Planung.
Wechselwirkungen:	- Veränderung der Biotopstruktur von natürlichen zu gärtnerischen Biotopen.

Die geplanten Baumaßnahmen im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ stellen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG und § 6 NatSchG LSA dar, weil sie die Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Dabei beschränken sich die Auswirkungen räumlich auf das Vorhabengebiet und dessen Randbereiche.

6.4 Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt wird in erster Linie durch die Ausweisung von Bauflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits vom Menschen überformten und genutzten Flächen (Wohnbebauung „Straße der Opfer des Faschismus“ 7-15, B 100/183 „Karl-Marx-Straße, „Bernsteinpromenade“) erreicht.

6.4.2 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 verbleiben mindestens 40 % unversiegelter Flächen auf den Baugrundstücken, die als Vegetationsflächen zu gestalten sind und damit auch für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere funktionsfähig bleiben.

Die vorgesehenen Baumpflanzungen in den Stellplatzanlagen reduzieren den Versiegelungsanteil weiter.

Hierdurch werden die durch Überbauung und Versiegelung entstehenden quantitativen Ausprägungen der für die Schutzgüter zu erwartenden Beeinträchtigungen um ein entsprechendes Maß gemindert. Dies gilt insbesondere für den Verlust und die Beeinträchtigung bodenökologischer und wasserhaushaltlicher Funktionen.

Beeinträchtigungen des Bodengefüges, die während der Bauphase auf den Freiflächen der Baugrundstücke entstehen können, werden durch die Festsetzung zur Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit weitgehend gemindert.

Die Einschränkung des natürlichen Wasserkreislaufes kann im Plangebiet durch die Versickerung bzw. Einleitung anfallender Niederschläge in die Goitzsche wesentlich gemindert werden.

Als Abgrenzung zur B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ sowie als Übergang zum unbebauten Uferbereich nördlich des Plangebietes wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Innerhalb dieser Flächen ist der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich zu erhalten. Fehlstellen sind so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann. Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.

6.4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Diese Flächen sind zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.

Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm gepflanzt wird.

6.4.4 Eingriffsbilanzierung

Für das Schutzgut Grundwasser verbleibt aufgrund des Konzeptes der Versickerung bzw. Einleitung des Niederschlagswassers in die Goitzsche und der damit verbundenen vollständigen Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf kein Kompensationsdefizit.

Die Eingriffe in das Schutzgut Klima können durch die umfangreichen Anpflanzungs- und Entwicklungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen vollständig ausgeglichen werden.

Der Verlust von Freiräumen wird durch die Schaffung neuer Erholungsflächen mit hoher Nutzungsqualität ausgeglichen.

Die Gegenüberstellung der zu betrachtenden Schutzgüter vor und nach Umsetzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen zeigt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ keine vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen kann.

Das Kompensationsdefizit wird über ein Punktekonto bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ausgeglichen.

6.5 Zusammenfassung

Der ehemalige Tagebaurandbereich südlich der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ bildet einen wichtigen Baustein für die Entwicklung des Ortsteils Mühlbeck am Goitzschensee. Nachdem der angrenzende Bebauungsplan „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“ bereits umgesetzt wurde soll nun das Plangebiet i.S.d. Zielsetzung Sport / Freizeit / Erholung baulich entwickelt werden.

Hierzu ist die bauplanungsrechtliche Absicherung der gewünschten Entwicklung notwendig, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt.

Vorgesehene Bau- und Nutzungsform ist ein SO „Ferienwohnungen“ südlich der B 100 / 183 „Karl-Marx-Straße“.

Die „Straße der Opfer des Faschismus“ übernimmt die äußere Erschließungsfunktion, die innere Erschließung erfolgt flächenoptimiert entsprechend den Anforderungen aus der Gebäudeplanung.

Die Baufläche wird mit einer „Pufferzone“ zur B 100/183 sowie als Übergang zum unbebauten Uferbereich mit einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.250 m².

Durch die geplanten Nutzungen werden Wechselwirkungen erzeugt, die wiederum Auswirkungen auf die Schutzgüter und deren jeweilige Ausprägung ausüben.

Die folgende Übersicht fasst die derzeitige Ausprägung der Schutzgüter zusammen:

Schutzgut: Ausprägung:

- | | |
|----------|---|
| Mensch: | <ul style="list-style-type: none">- derzeit keine Nutzungen des Plangebietes,- Erholungsfunktion im Bereich des Uferweges („Bernsteinpromenade“). |
| Pflanze: | <ul style="list-style-type: none">- Biotopstruktur geprägt durch Kiefernbestand, durchzogen von Landreitgras-Flächen, |
| Tier: | <ul style="list-style-type: none">- eingeschränktes Artenspektrum,- relativ kleinflächige Habitatstrukturen.- Beeinträchtigt durch stark befahrene Bundesstraße B 100/183 „Karl-Marx-Straße“ / „Bernsteinpromenade“ als Teil des überörtlichen Radwegenetzes / Bebauung Straße der Opfer des Faschismus |

<u>Schutzgut:</u>	<u>Ausprägung (Fortsetzung):</u>
Boden:	<ul style="list-style-type: none">- weitgehend sandige Böden,- hoher Störungsgrad der Böden im Böschungsbereich der Goitzsche durch Tagebaubetrieb.
Wasser:	<ul style="list-style-type: none">- durch Flutung des Tagebaurestlochs neu entstandener See hat ungefähr eine Wasserhöhe von 75 m ü NN erreicht.
Klima:	<ul style="list-style-type: none">- durch Stadtrandlage natürliche klimatische Verhältnisse, ähnlich Freilandverhältnissen,- Funktion als klimatischer Ausgleichsbereich mit Kaltluftentstehung,- vorherrschende Winde aus westlichen Richtungen.
Luft:	<ul style="list-style-type: none">- Luftschadstoff- und Lärmemissionen aus Straßenverkehr auf der B 100/183 „Karl-Marx-Straße“.
Landschaft:	<ul style="list-style-type: none">- historische Landschaftselemente nur noch vereinzelt vorhanden,- Hauptprägung durch Tagebaulandschaft und Restlochsee,- hohe Attraktivität hinsichtlich der neu entstandenen Ufersituation und weite Ausblicke.
Wechselwirkungen	<ul style="list-style-type: none">- in vielfältiger Form vorhanden (s.o.),- Vorbelastung durch Straßenverkehr und ehemaligen Tagebaubetrieb.

Einige umwelterhebliche Auswirkungen der Planung lassen sich vermeiden und vermindern.

Durch die Festsetzung der GRZ auf 0,4 können Beeinträchtigungen für den gesamten Naturhaushalt aus quantitativer Sicht vermindert werden, vor allem für die bodenökologischen, wasserhaushaltlichen und bioökologischen Funktionen.

Gleichzeitig wird ein stark durchgrüntes Siedlungsbild gesichert.

Durch die Anlage von Pflanzmaßnahmen sowie den teilweisen Erhalt vorhandener Strukturen können weitere Funktionsverluste innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Hinsichtlich des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion bewirkt die Planung eine positive Entwicklung.

Bestimmte Beeinträchtigungen, so z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphase, lassen sich nicht vermeiden.

Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet und werden nur die an das Vorhaben gebiet angrenzenden Nutzungen betreffen.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung, einschließlich der genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Gemeinde Muldestausee, den

Siegel

(Bürgermeisterin)

Teil III, Tabellen

Flächenbilanz Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“

Flächennutzung	Flächenanteil	
	in m ²	in %
Baugebiete SO Ferienwohnungen	4.660 m ²	75 %
Grünflächen	1.590 m ²	25 %
Geltungsbereich	6.250 m²	100 %

Teil IV, Verfahren

Im Folgenden sind die bereits erfolgten Verfahrensschritte mit Datum oder Zeitraum ihrer Durchführung aufgeführt:

- | | |
|---------------------|---|
| 15.07.2015 | Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Muldestausee zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ |
| 01.10.- 30.10.2015 | Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ nach § 4 Abs. 2 BauGB |
| 12.10. - 13.11.2015 | Öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ nach § 3 Abs. 2 BauGB |
| 17.02.2016 | Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen durch den Gemeinderat |
| 17.02.2016 | Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat |

Teil V, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt** (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVBl. LSA S. 21)

Teil VI, Quellenverzeichnis

- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-ST 2010) vom 16.02.2011, in Kraft getreten am 12.03.2011
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) vom 07.10.2005, in Kraft seit 24.12.2006
- Aufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (Fassung vom 17.10.2013)
- Marketingkonzept mit Leitbild - Grundsätze und Entwicklungsziele bis 2025 - Landkreis Anhalt-Bitterfeld (April 2010)
- Gemeinde Mühlbeck, 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, 30.08.2002

Anhang

Textliche Festsetzungen

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

1. Innerhalb des Sondergebietes SO "Ferienwohnungen" sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen.

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

2. Innerhalb des SO "Ferienwohnungen" darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundflächenzahl um maximal bis zu 50 von Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden.

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

3. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder nach der Passage eines Rückhaltebeckens in die Goitzsche einzuleiten.
Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren bleiben von der Festsetzung unberührt.

Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

4. Der Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches darf nicht überbaut werden.

Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

5. Aufgrund der Nähe zur B 100/183 "Karl-Marx-Straße" sind im SO "Ferienwohnungen" die Grundrisse der Gebäude so zu gestalten, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
Andernfalls müssen die betroffenen Außenbauteile für diese Räume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

Der Nachweis ist im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu führen. Gegebenenfalls sind zusätzliche aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen (Lärmschutzwand etc.). Geltende rechtliche Vorgaben sind bei Antragstellung und Errichtung zu beachten.

Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6. Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Flächen der Baugrundstücke sind nach Wiederherstellung der natürlichen Bodendurchlässigkeit gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
7. Innerhalb des Baugebietes sind die gemäß Festsetzung Nr. 5 gärtnerisch anzulegenden Flächen zu mindestens 20 % mit Gehölzen zu bepflanzen.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste B bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.
Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.
8. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der vorhandene Gehölzbestand soweit möglich zu erhalten.
Fehlstellen sind so mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, dass binnen zwei bis drei Jahren eine vollständige Überdeckung des Bodens erreicht werden kann.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste A bzw. Sträucher der Pflanzliste C zu verwenden.
Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.
9. Ebenerdige Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind so zu gliedern, dass je 4 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm gepflanzt wird.
Dabei sind Bäume der Pflanzliste B zu verwenden.
Im Bereich des Arbeits- und Schutzstreifen des Rote-Baches dürfen keine Tiefwurzler gepflanzt werden.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

Pflanzliste A, Bäume im Bereich der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche (auf sandige Anhöhen pflanzen)

Pflanzliste B, Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn (auch Zuchtsorten, jedoch kein Kugelhorn)
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche (auch schmalkronige Sorten)
Corylus colurna	Baumhasel
Prunus avium	Vogel-Kirsche (auch in Zuchtsorten)
Prunus padus	Traubenkirsche (auch in Zuchtsorten)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche (auf sandige Anhöhen pflanzen)
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Pflanzliste C, Sträucher

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Pflanzliste C, Sträucher (Fortsetzung)

Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweise der Träger öffentlicher Belange

Landesamt für Geologie und Bergwesen

1. Aufgrund der im benachbarten ehemaligen Tagebau Goitzsche eingestellten Wasserhaltungsmaßnahmen (planfestgestellter Endwasserstand 75 m ü. NN) kommt es zu einer Wiederherstellung der ursprünglichen Grundwasserverhältnisse. Die Bildung von oberflächennahen Grundwasserständen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Dieser Umstand ist insbesondere in Bezug auf Fundamente und Gründungen (Keller o.ä.) zu beachten und im Vorfeld von Baumaßnahmen zu bewerten. Daher sind die möglichen Risiken aus der sich nach der Flutung langfristig einstellenden Aufsättigung des anstehenden Bodens, der hier als Baugrund für die geplante sensible Nutzung dient, gutachterlich einzuschätzen.
2. Der Einfluss der zukünftigen Baumaßnahme (einschließlich der geplanten Regenwasserversickerung) auf die Standsicherheit der Böschung ist gutachterlich zu ermitteln.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

3. Im Plangebiet sind Grenzeinrichtungen vorhanden.
Gemäß § 5 und § 22 des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. September 2004 (GVBl. LSA S. 716), zuletzt geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung des Vermessungs- und Geoinformationsgesetzes Sachsen-Anhalt vom 18. Oktober 2012 (GVBl. LSA Nr. 21/2012 S. 510), wonach derjenige ordnungswidrig handelt, der unbefugt Grenzmarken einbringt, verändert oder beseitigt.

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

4. Umweltamt:
 - 4.1 Die geplante Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung bzw. Ableitung) ist vor Beantragung der für diese Gewässerbenutzung erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis mit dem Landkreis Anhalt- Bitterfeld, untere Wasserbehörde, abzustimmen.

- 4.2 In der ersten Stufe der Erfassung der Altlastverdachtsflächen ist die Fläche teilweise als ehemaliges Bergbaugelände ausgewiesen. Kenntnisse zu Verfüllmaterialien liegen nicht vor. Außerdem ist auf dem Flurstück 465 eine wilde Kippe verzeichnet.
- 4.2 Sollten sich bei den Erdarbeiten organoleptische (optische und geruchliche) Auffälligkeiten im Boden zeigen, ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren (§§ 2, 3 Bodenschutz-Ausführungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (BodSchAG LSA vom 02.04.2002)).
- 4.3 Die Entsorgung und der Wiedereinbau von Aushubmaterialien hat entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V.m. Teil I in der Fassung vom 06.11.2003 zu erfolgen.
- 4.4 Auf den Freiflächen bzw. bei einer sensiblen Nutzung der Flächen ist zu beachten, dass die in der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 festgelegten Prüfwerte für die direkte Aufnahme von Schadstoffen für die jeweilige Nutzung (Park- und Freizeitanlagen, Wohngebiete, Kinderspielplätze) eingeschaltet werden.
- 4.5 Auf mögliche statische Probleme bei der Bebauung von Kippengelände wird verwiesen.
- 4.6 Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen entsteht eine weitere Versiegelung des bisher offenen Bodens. Nach § 1 Abs. 1 BodSchAG LSA soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Böden, die die Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502) in besonderem Maße erfüllen, sind besonders zu schützen.
5. Brand- und Katastrophenschutz:
- 5.1 Die betreffende Fläche wurde anhand der zurzeit vorliegenden Unterlagen (Belastungskarten) und Erkenntnisse überprüft. Erkenntnisse über eine Belastung der betreffenden Fläche mit Kampfmitteln konnte anhand dieser Unterlagen nicht gewonnen werden.

Eine weitere Prüfung hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung wird somit für nicht erforderlich gehalten.

Trotzdem wird darauf hingewiesen, dass Kampfmittelfunde jeglicher Art niemals ganz ausgeschlossen werden können.

- 5.2 Hinsichtlich der inneren Erschließung ist darauf zu achten, dass keine Sackgassen länger 50 m zu bilden sind bzw. dann eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge der Feuerwehr nach den Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ vorzusehen ist.

6. Naturschutz:

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

LMBV

7. Das Plangebiet befindet sich außerhalb der Abschlussbetriebsplangrenze der LMBV, jedoch innerhalb des Bereiches der bergbaulich bedingten Grundwasserabsenkung des Tagebaugebietes Köckern/Goitzsche und unterliegt im Zusammenhang mit der Außerbetriebnahme der bergbaulichen Entwässerung sowie der Flutung der Restlöcher dem Grundwasserwiederanstieg.
8. Es liegen keine flurnahen Grundwasserstände vor. Für zukünftig eventuell geplante Bebauungen werden zur Ermittlung der aktuellen Grundwasserverhältnisse am betrachteten Standort objektkonkrete Baugrundgutachten empfohlen.
9. Die seeseitige Begrenzung des Bebauungsplanes verläuft parallel der ehemaligen gewachsenen wieder angestützten Tagebauendstellung. Wegen möglicher bestehender Unschärfen im Zusammenhang mit der Vorfeldnutzung während des aktiven Bergbaus sind in diesem Bereich lokale geringmächtige Auffüllungen nicht ausgeschlossen. Zur Abklärung der lokalen Baugrundsituation wird die Ausführung eines objektkonkreten Baugrundgutachtens empfohlen.

10. Für den Bereich der Uferberandung Großer Goitzschensee liegt in der LMBV das bodenmechanische Abschlussgutachten Nr. 006 042 - Tagebaurestlöcher Niemeck und Mühlbeck, Restlochverbundsystem Goitzsche - vom 30.04.2004 der Firma BAUGEO vor. Dieses kann nach Absprache bei der LMBV eingesehen werden.
11. Zwecks Aktualisierung der Bestandsunterlagen der Gewässer-/Uferzonen des Tagebausees sind dem LMBV Dokumentationen eventueller Baumaßnahmen bereitzustellen. Entsprechende Vermessungsunterlagen sind dem LMBV in digitaler und analoger Form kostenfrei zu übergeben.

AZV Westliche Mulde

12. Die Trasse des Rote-Baches einschließlich eines Arbeits- und Schutzstreifens von 8,0 m darf nicht überbaut oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.
13. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentsorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich.
Die erforderliche innere / äußere Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und dem Verband vorliegt. Die Erschließungsplanung ist mit dem Verband vor Vertragsabschluss abzustimmen.
Die Höhe des Kanalbaubeitrages ist abhängig von der Grundstücksfläche und der Zahl der Vollgeschosse. Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan enthaltenen Parameter muss mit einem Beitrag in Höhe von ca. 25,5 T € gerechnet werden, der mit den Herstellungskosten verrechnet werden kann.
Voraussetzung für eine Anlagenübertragung ist die dingliche Sicherung der neu errichteten Abwasseranlagen, sofern sie sich nicht innerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen befinden.
Die Erschließungsplanung bedarf in jedem Fall der Zustimmung des AZV. Ohne schriftliche Zustimmung erfolgt kein Anschluss an die Verbandsanlage.

MIDEWA GmbH

14. Die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Netz ist grundsätzlich möglich. In wie weit eine Erweiterung der vorhandenen Trinkwasseranlage in der „Straße der Opfer des Faschismus“ erforderlich wird, kann zum derzeitigen Planungsstand nicht abgeschätzt werden. Voraussetzung hierfür ist die Übergabe der Bedarfszahlen. Derzeit steht eine Trinkwasserleitung DN 80 PE-HD als Anschlusspunkt zur Verfügung. Ausgangspunkt für die innere Erschließung ist der an der B-Plan-Grenze befindliche Endhydrant 14132.
15. Die erforderliche innere und eventuelle äußere wasserwirtschaftliche Erschließung erfolgt durch den Erschließungsträger oder die Gemeinde Muldestausee. Hierzu ist ein separater Vertrag über Bau und Übernahme von Wasserversorgungsanlagen erforderlich, der mit der MIDEWA abzuschließen ist. Die Art, Umfang sowie Kostenübernahme der Erschließungsanlagen regeln muss.
Mit der Erschließung darf erst begonnen werden, wenn der Vertrag vorliegt und der bautechnischen Planung durch die MIDEWA zugestimmt wurde.

MITNETZ Gas

16. Eine gastechnische Erschließung ist möglich. Dazu ist ein Erschließungsvertrag erforderlich. Der Erschließungsträger sollte sich zum gegebenen Zeitpunkt mit der MITNETZ Gas in Verbindung setzen (Service-Nr. 0341 120 7699 oder Stefanie.Berndt@mitnetz-gas.de).

MITNETZ Strom

17. Zur Einleitung von Maßnahmen hinsichtlich Planung und Errichtung eines erforderlichen bzw. zu erweiternden Versorgungsnetzes ist rechtzeitig ein Antrag auf Elektroenergieversorgung mit Angaben zum benötigten Leistungsbedarf der Planflächen einzureichen. Für die elektrotechnische Erschließung ist ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Auf dessen Basis erhält der Antragsteller ein entsprechendes Erschließungskostenangebot. Hierzu wird um Kontaktaufnahme mit der Abteilung Netzvertrieb im Servicecenter Naumburg, Ansprechpartner: Herr Föhlisch, Tel.: 03445-751-228 gebeten.
Die Anmeldeformulare sind im Internet unter www.mitnetz-strom.de in der Kategorie „Stromnetz“ abrufbar.