

Gemeinde Muldestausee, OT Mühlbeck

**Bebauungsplan  
"Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum  
Mühlbeck"**

**BEGRÜNDUNG**

**2. Änderung**  
Stand Oktober 2010

## **INHALTSVERZEICHNIS**

- 0. Vorbemerkungen / Verfahren**
- 1. Angaben zur Gemeinde**
- 2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**
  - 2.1 Planungsanlass
  - 2.2 Planungsziele
- 3. Übergeordnete Planungen**
- 4. Örtliche Planungen**
  - 4.1 Flächennutzungsplan
- 5. Angaben zum Plangebiet**
  - 5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
  - 5.2 Höhenlage
  - 5.3 Gelände- und Untergrundverhältnisse
- 6. Städtebaulicher Entwurf**
  - 6.1 Allgemeines
  - 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
    - 6.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung
    - 6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 6.3 Flächenbilanz
  - 6.4 Grünflächen
  - 6.5 Verkehrskonzept
- 7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**
  - 7.1 Erschließung
    - 7.1.1 Wasserversorgung
    - 7.1.2 Abwasserentsorgung
    - 7.1.3 Stromversorgung
    - 7.1.4 Gasversorgung
    - 7.1.5 Löschwasserversorgung
- 8. Umweltbericht**
- 9. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

**0. Vorbemerkungen / Verfahren**

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlbeck faßte am 15.04.2003 den Aufstellungsbeschluss Nr. 287-04/03 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Bootsanlegestelle und Wassersportzentrum Mühlbeck“

Im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes und aufgrund der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich Änderungen und neue Aspekte.

Hieraus machten sich Änderungen der planerischen Festsetzungen und des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Bebauungsplan wird nun ein allgemeiner, für Freizeit- und Erholungseinrichtungen sowie für Wassersport offener Bebauungsplan.

Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses hat der Gemeinderat Mühlbeck in seiner Sitzung am 28.10.2003 beschlossen.

Zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Grünordnungsplan erarbeitet, der aus Bestands- und Konfliktplan, Eingriffsbewertung sowie dem Maßnahmenplan mit den erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung einschl. Vorschlägen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht. Die Pflanzgebote, die sich aus dem Grünordnungsplan ergeben, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 06.11.2003, die öffentliche Auslegung vom 05.01. – 06.02.2004 statt.

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am 27.05.2004 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen.

Mit Bekanntmachung am 25.06.2004 ist der Bebauungsplan rechtswirksam geworden.

## 1. Änderung

In der 1. Änderung wurden folgende Änderungen und Ergänzungen festgesetzt:

Aus dem Sondergebiet 3 entstanden die Sondergebiete 3 und 5. Das Sondergebiet 6 „Minigolf“ entstand neu.

Die Fläche innerhalb der Baugrenze im SO<sub>4</sub> wurde kleiner.

Südlich der Zufahrt zum Plangebiet wurden Stellplätze ausgewiesen.

Die Standorte der festgesetzten Bäume wurden bei gleicher Anzahl verändert.

### 1. Art der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet 3 „Festplatz“ sind zulässig:

- Fliegende Bauten
- Durchführung von max. 5 Festveranstaltungen pro Jahr

Im Sondergebiet 4 „Strandbar“ sind zulässig:

- Fliegende Bauten
- Strandbar mit Terrassenbetrieb

Im Sondergebiet 5 „Wassersport“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Wassersport und Wassertouristik

Im Sondergebiet 6 „Minigolf“ sind zulässig:

- bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Betreibung einer Minigolfanlage

### 2. Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten 5 und 6 wird die zulässige Traufhöhe auf 3,00 m ab OK Gelände festgelegt.

### 3. Bauweise

Für die Sondergebiete 5, 6 ist nur eine Bebauung mit Einzelgebäuden zulässig.

Im Sondergebiet 3 ist offene Bauweise zulässig.

### 4. Überbaute Grundstücksfläche

Im Sondergebiet 4 ist bis 3,00 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die zur Strandbar gehörige Terrasse zulässig.

### 5. Am Goitzscheufer wird „Strand“ ausgewiesen.

### 6. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Geh- und Radweg) werden als „öffentlich“ ausgewiesen.

### 7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 9 BauOLSA

#### • Äußere Gestaltung

Zulässig sind folgende Materialien:

- Fassaden einschl. Anbauten und Nebengebäude: Holzfassade in rot und Fenster in weiß
- Dächer der Ferienhäuser: Dachziegel in anthrazit
- Dächer der Nebengebäude, Anbauten, Überdachungen: Dachz. in anthrazit,

vorbewittertes Zink als Scharen

- Flachdächer sind nur als Gründächer zulässig.

Durch die Änderungen des Bebauungsplanes wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Es wurde deshalb das Verfahren gemäß § 13 BauGB, Vereinfachtes Verfahren, durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) wurde von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 26.06.2007 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes fand vom 06.08.2007 bis 07.09.2007 statt.

Die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.07.2007 zur Stellungnahme aufgefordert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 24.06.2008 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 19.12.2008 rechtswirksam geworden.

## **2. Änderung**

Aufgrund der sich entwickelnden touristischen Nutzung des Plangebietes werden folgende Änderungen und Ergänzungen neu festgesetzt:

- Änderung der Baugrenze im Sondergebiet SO<sub>2</sub>
- Änderung bzw. Anpassung der Lage der Waldfläche zwischen SO<sub>1</sub> und SO<sub>2</sub>
- Änderung der Baugrenze im SO<sub>1</sub> im Bereich der Waldfläche und im nord-östlichen Plangebietsteil
- Erhöhung der Geschossflächenzahl im SO<sub>2</sub> auf 0,3
- Textliche Festsetzung Pkt. 1.2:  
Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 46 m

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Gemäß § 13 (3) Baugesetzbuch wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde am 23.06.2010 vom Gemeinderat gebilligt. Die öffentliche Auslegung fand vom 09.08. – 06.09.2010 statt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2010 zur Stellungnahme aufgefordert.

## **1. Angaben zur Gemeinde**

Mühlbeck gehört als Ortschaft zur Gemeinde Muldestausee.

Mühlbeck liegt im Landkreis Anhalt-Bitterfeld und hat ca. 900 Einwohner. Mühlbeck befindet sich im Übergangsbereich der Leipziger Tieflandbucht zur Dübener Heide.

Die Gemarkungsgröße beträgt 480 ha, davon entfallen 35 ha auf die Ortslage und 228 ha auf das Tagebaurestloch Goitzsche.

Die Wohn- und Lebensverhältnisse sind ländlich und waren früher durch den Braunkohlenbergbau in der Goitzsche geprägt.

Heute liegt Mühlbeck zwischen dem durch die Muldeverlegung 1973 künstlich geschaffenen Muldestausee sowie der gefluteten Goitzsche. Durch Mühlbeck verläuft die Bundesstraße B 100.

Mühlbeck ist über den Autobahnanschluss „Wolfen“ der Bundesautobahn A 9 zu erreichen.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes**

### **2.1 Planungsanlass**

Der ursprüngliche Planungsanlass war die Absicht eines Vorhabenträgers eine Bootsanlegestelle mit Bootsverleih, Slipanlage und Bistro zu errichten.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Mühlbeck ist der gesamte Böschungs- und Uferbereich an der Goitzsche als Sonderbaufläche für Sport, Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat entschlossen, den Bebauungsplan für ein größeres Areal als nur für das o.g. Einzelvorhaben zu erstellen.

Die Attraktivität der an der Goitzsche liegenden Gemeinden und des Kreises Bitterfeld insgesamt wird in Zukunft auch erheblich von einer maßvollen touristischen Erschließung der Goitzsche abhängen.

Es soll eine nachhaltige Imageverbesserung durch die Erhöhung der Standort- und Lebensqualität erreicht werden.

Das Ziel der touristischen Nutzung des Plangebietes entspricht dem regionalen Teilgebietsentwicklungsprogramm für den Planungsraum Goitzsche.

Zur Schaffung eines attraktiven Erholungsbereiches und touristischen Anziehungspunktes macht sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgrund der fortschreitenden touristischen Entwicklung im Plangebiet machte sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes und nun die 2. Änderung erforderlich. Aus diesem Grund ist die Baugrenze zu verschieben, die Geschossflächenzahl geringfügig zu erhöhen und die zulässige Gebäudelänge zu erhöhen.

Die ansteigenden Besucherzahlen an der Goitzsche und der damit gestiegene Bedarf an gastronomischer Versorgung soll durch die Bebauungsplanänderung der ansässigen Gastronomie entsprechende Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden.

Nach mittlerweile vorliegenden Gebäudeeinmessungen und Grundstücksvermessungen wurde im Zusammenhang mit der Baugrenzänderung im So<sub>2</sub> auch die Waldfläche zwischen So<sub>1</sub> und So<sub>2</sub> an die tatsächliche Lage vor Ort angepasst. Damit befindet sich die Waldfläche weiter im Norden an der Erschließungsstraße und reicht im östlichen Teil nicht mehr so nah an das Gebiet SO<sub>2</sub>. Die bisher festgesetzte Waldfläche hatte eine Größe von 3379 m<sup>2</sup>, die neu festgesetzte Waldfläche beträgt 3457 m<sup>2</sup>.

Mit der Anpassung der Lage der Waldfläche macht sich auch die Neufestsetzung der Baugrenze nördlich der Waldfläche erforderlich.

In diesem Bereich befindet sich die jetzt vorhandene Erschließungsstraße.

Im nordöstlichen Bereich wird für Grundstückserweiterungen die Baugrenze um 4,50 m verschoben.

## 2.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele sollen erreicht werden:

- Schaffung rechtsverbindlicher Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gemäß § 1, Abs. 3 Baugesetzbuch und damit insbesondere die Regelung für
  - die Überbaubarkeit der Grundstücke
  - die Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- die Erschließung

### **3. Übergeordnete Planungen**

Aus dem LEP-LSA ergeben sich für das Plangebiet folgende Festlegungen:  
Das Plangebiet befindet sich unweit der Stadt Bitterfeld-Wolfen, die als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums festgelegt ist (Ziffer 3.2.11).  
Unter Punkt 3.5.2 LEP-LSA ist das Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung „Goitzsche“ festgelegt.

Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld gehört zur Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg. Der Regionale Entwicklungsplan ist mit der Veröffentlichung in den Amtsblättern der Mitglieder seit dem 24.12.2006 rechtswirksam.

Aus dem REP (Regionaler Entwicklungsplan) für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ergeben sich über LEP-LSA hinaus folgende Auswirkungen:

- Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung (5.5.2) „Goitzsche“
- Regional bedeutsame Standorte für großflächige Freizeitanlagen „Bergbaufolgelandschaft Goitzsche“ (Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen) (5.4.4)
- Gebiet zur Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen „Bergbaufolgelandschaft Bitterfeld / Goitzsche“ (5.6.2)

### **4. Örtliche Planungen**

#### **4.1 Flächennutzungsplan**

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes hat am 30.08.2002 Rechtskraft erlangt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8, Abs. 2 Baugesetzbuch aufgestellt.

### **5. Angaben zum Plangebiet**

#### **5.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aus dem Übersichtsplan M 1 : 10000 und aus der Planzeichnung (Teil A) M 1 : 500 ersichtlich.

Der Bebauungsplan umfasst die Flurstücke 178/2 und 176/2 sowie ein Teilstück des Flurstückes 433 der Flur 2 der Gemarkung Mühlbeck.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 424 und 428 und durch die Straße der Opfer des Faschismus
- im Westen: Eine Abgrenzung durch die Örtlichkeit oder Flurstücke ist nicht möglich.  
Die Begrenzung entspricht in etwa einer gedachten Verlängerung der Straße der OdF
- im Nord-Osten: durch die westlichen Flurstücksgrenzen der Bebauung westlich der B 100
- im Osten und Süd-Osten: durch das außerhalb liegende Flurstück 176/3, durch die östliche und südliche Grenze des Flurstückes 178/2 sowie im weiteren Verlauf eine Parallele zur westlichen Plangebietsgrenze.

## 5.2 Höhenlage

Der Landanteil des Plangebietes befindet sich in einer Höhenlage von ca. 75,0 m über NN im Bereich der Uferlinie Wasserstand und ca. 81,0 m ü NN im Bereich angrenzend an die Ortslage Mühlbeck.

## 5.3 Gelände- und Untergrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich zum Teil im ehemaligen Tagebauböschungsbereich der Goitzsche, in der Braunkohle abgebaut wurde. Dieser Böschungsbereich ist durch eine Absetzerkippe angestützt.

Die Kippenmassen liegen auf dem gewachsenen Gebirge auf.

Die Oberkante der ehemaligen Abraumböschung ist aus der Planzeichnung ersichtlich.

Infolge der Tagebaukippe handelt es sich als maßgebender Baugrund um die komplizierteste geotechnische Kategorie 3 mit einem erhöhten Baugrundrisiko.

Zur Minimierung des Baugrundrestrisikos sind bauobjekt- und standortbezogene Baugrunderkundungsmaßnahmen durchzuführen.

Infolge des Hochwassers vom August 2002 ist der geplante Wasserspiegel im Restloch Goitzsche bei ca. 75,0 m NN bereits erreicht. Der Grundwasseranstieg in den Kippenmassen ist nach der Flutung weitestgehend abgeschlossen.

Das Plangebiet befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des bergbaulich bedingten Grundwasserbeeinflussungsgebietes des ehemaligen Tagebaukomplexes Goitzsche.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1 Allgemeines**

Der Inhalt des Bebauungsplanes setzt als Aufgabenschwerpunkt die Erholungsfunktion.

Da der vorläufige Endwasserstand der Goitzsche mit 75m üNN erreicht ist, soll der See für Surfer, Segler, Paddler und andere Wassersportler nutzbar gemacht werden.

Durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan werden die hierfür notwendigen Einrichtungen und Anlagen zulässig.

Zur Schaffung eines attraktiven Erholungsbereiches soll weiterhin eine Ferienhaus-siedlung entstehen.

Für die Möglichkeit der Durchführung von Veranstaltungen für Wassersportler und die Ortschaft Mühlbeck, jedoch nicht mit überörtlicher Bedeutung, wie z.B. auf der Agora Pouch, wird ein Festplatz geschaffen. Um die Konflikte durch entstehende Geräuschimmissionen im Wochenendhausgebiet sowie der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung zu minimieren bzw. auszuschalten, wird die Anzahl der Veranstaltungen auf max. 5 pro Jahr begrenzt. Gemäß Freizeitlärm-Richtlinie sind für besondere Ereignisse, die als selten betrachtet werden können, höhere Geräuschimmissionen zulässig. Dies ist dann der Fall, wenn die Ereignisse nicht öfter als an 18 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als an 2 aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfinden.

Da hier auch die Agora Pouch und die Bitterfelder Wasserfront mit berücksichtigt werden müssen, wurde die Anzahl der Veranstaltungen für Mühlbeck auf 5 festgesetzt.

Der durch den Betrieb des Festplatzes hervorgerufene Beurteilungspegel darf entsprechend Ziffer 4.1 der Freizeitlärm-Richtlinie folgende Immissionswerte nicht überschreiten:

Am Immissionsort Sondergebiet 1 Ferienhäuser:

Tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit	55 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	50 dB(A)
Nachts	40 dB(A)

Am Immissionsort Karl-Marx-Str. / Straße der OdF:

Tags an Werktagen außerhalb der Ruhezeit	60 dB(A)
Tags innerhalb der Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen	55 dB(A)
Nachts	45 dB(A)

Bei seltenen Ereignissen i.S. von Ziffer 4.4 der Freizeitlärm-Richtlinie sind folgende Immissionswerte einzuhalten:

Tags	70 dB(A)
Nachts	55 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen die genannten Immissionswerte am Tage um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Ein vorhandenes Waldstück wird in die Planung mit einbezogen.

Ebenso der Rundwanderweg um die Goitzsche, der das Plangebiet quert.

Im Uferbereich wird Strand ausgewiesen.

## 6.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 6.2.1 Art der baulichen Nutzung

[ § 9 Abs. 1(1) BauGB]

Bei den ausgewiesenen Gebieten handelt es sich um Sondergebiete, die der Erholung dienen gemäß § 10 Baunutzungsverordnung BauNVO.

Zulässig sind im

Sondergebiet 1 (SO<sub>1</sub>):

- Ferienhäuser

Sondergebiet 2, (SO<sub>2</sub>)

- Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen für Versorgungs- und sportliche Zwecke

Sondergebiete 3, (SO<sub>3</sub>):

- Fliegende Bauten
- Durchführung von max. 5 Festveranstaltungen pro Jahr

Sondergebiet 4, (SO<sub>4</sub>):

- Fliegende Bauten
- Strandbar mit Terrassenbetrieb

Im Sondergebiet 5, (SO<sub>5</sub>):

- bauliche Anlagen und Einrichtungen für Wassersport und Wassertouristik

Im Sondergebiet 6, (SO<sub>6</sub>)

- bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Betreibung einer Minigolfanlage

Die Wasserflächen werden als Wasserflächen mit besonderen Rechten festgesetzt. Zulässig sind Anlagen, die mit der Nutzung des Gewässers in Verbindung stehen:

- Bootsstege, Anlegeplätze für Binnenschifffahrt, Slipanlagen.

### 6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

[§ 9 Abs. 1(1) BauGB]

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch Festlegung der

- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl und
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse

festgelegt.

Die festgesetzten Nutzungswerte sind jeweils Höchstwerte.

SO<sub>1</sub>:

Grundflächenzahl GRZ: 0,2

Geschossflächenzahl GFZ: 0,2

Anzahl der Vollgeschosse: 1

Zulässige Traufhöhe: 3 m ab OK Gelände

SO <sub>2</sub> :	
GRZ:	0,4
GFZ:	0,3
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Zulässige Traufhöhe:	4,5 m ab OK Gelände
Zulässige Gebäudelänge:	46 m

SO <sub>3</sub> und SO <sub>4</sub> :	
GRZ:	0,2
GFZ:	0,1
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Zulässige Traufhöhe:	3,50 m ab OK Gelände
Ausnahmsweise ist bei fliegenden Bauten eine höhere Traufhöhe zulässig.	

SO <sub>5</sub> und SO <sub>6</sub> :	
GRZ:	0,2
GFZ:	0,2
Anzahl der Vollgeschosse:	1
Zulässige Traufhöhe:	3,00 m ab OK Gelände

### 6.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

[§ 9 Abs. 1 (2) ]

Für die Sondergebiete ist die Bebauung nur mit Einzelhäusern zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im SO4 ist bis 3 m außerhalb der Baugrenze die zur Strandbar gehörige Terrasse zulässig.

### 6.3 Flächenbilanz

Verkehrsfläche	2.500 m <sup>2</sup>
Waldfläche	3.457 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	15.497 m <sup>2</sup>
Sondergebiete	30.406 m <sup>2</sup>
<u>Wasserflächen</u>	<u>38.100 m<sup>2</sup></u>
	89.960 m <sup>2</sup>

#### 6.4 Grünflächen

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nicht negativ beeinflusst. Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben erhalten.

Die erforderlichen Maßnahmen der Grünordnung werden im Grünordnungsplan, der aus Bestands- und Konfliktplan, Eingriffsbewertung und Maßnahmenplan besteht, dargestellt.

Folgende Pflanzgebote werden festgesetzt:

- Auf den im Maßnahmeplan zum Grünordnungsplan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Strauch/2m<sup>2</sup> gemäß der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen (§ 9 (1) 25a BauGB).
- Entlang der Verkehrsfläche ist innerhalb der Grünflächen alle 10 m ein Laubbaum gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen.
- Die im Grünordnungsplan (Maßnahmeplan) gekennzeichneten vorhandenen Gehölze und Waldflächen sind zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen (§ 9 (1) 25b BauGB). Für Ersatzpflanzungen sind ausschließlich Arten der Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu verwenden (§ 9 (1) 20 BauGB).
- PKW-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (Schotterrasen, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster im Splittbett (§ 9 (1) 20 BauGB).
- Bei mehr als 5 Stellplätzen hintereinander, ist nach jedem fünften Stellplatz ein Laubbaum gemäß Pflanzliste des Grünordnungsplanes zu pflanzen. Die Größe der Baumscheiben zwischen den Stellplätzen darf 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder Gärten (z.B. Bepflanzung mit Staudenrabatten oder Bodendeckern) anzulegen und zu erhalten.
- Die privaten Grünflächen außerhalb der Sondergebiete sollen wegen der trockenen Bodenverhältnisse der Sukzession überlassen werden.

- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich Arten der Gehölzliste im Anhang zu verwenden (§ 9 (1) 20 BauGB).
- Zur Erzielung einer naturnahen Vegetation sind bei der Gehölzpflanzung und Entwicklung die DIN 18916 und DIN 18919 anzuwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist ebenfalls nach vorgenannten DIN-Normen vorzunehmen.

## **6.5 Verkehrskonzept**

Die Zufahrt zum SO1 erfolgt von der Straße der Opfer des Faschismus. Die weitere Zufahrt zu einzelnen, entstehenden Grundstücken wird über eine innere Erschließung realisiert.

Die Zufahrt zum SO2, SO3 und SO4 des Plangebietes erfolgt von der B100, Karl-Marx-Straße in Mühlbeck über die Straße der Opfer des Faschismus und wird mit Hilfe einer Schranke im Bereich vor dem Rundwanderweg geregelt.

Ein Teil des Rundwanderweges wird bis zum Abzweig, der zum Hafen führt, auf 6,50 m Breite ausgebaut.

Die Straßenzufahrt endet an der Slipanlage mit einem Wendehammer, der einen Durchmesser von 18 m hat und ist nur von Berechtigten zu befahren.

Für Fußgänger und Radfahrer ist das Plangebiet über den Rundwanderweg um die Goitzsche erreichbar, dieser verläuft durch das Plangebiet und ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Der Rundwanderweg ist weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich.

Ebenfalls für Fußgänger ist das Plangebiet perspektivisch von der B 100 über das Flurstück 422 erreichbar.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Erschließung**

#### **7.1.1 Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung erfolgt in Mühlbeck durch die MIDEWA GmbH Bitterfeld. Zur Versorgung des Plangebietes erfolgte eine Erweiterung des Trinkwassernetzes.

**7.1.2 Abwasserentsorgung**

Mühlbeck gehört dem Abwasserzweckverband „Westliche Mulde“ an. Die Entsorgung des Abwassers erfolgt im Trennsystem.

Die Entsorgung des Regenwassers erfolgt durch Versickerung.

**7.1.3 Stromversorgung**

Die Stromversorgung erfolgt durch die envia Mitteldeutsche Energie AG. Für das Plangebiet machten sich Erweiterungsmaßnahmen im Netz erforderlich.

**7.1.4 Gasversorgung**

Die gastechnische Versorgung erfolgt durch die Mitteldeutsche Gasversorgung GmbH, MITGAS.

Es erfolgte eine Erweiterung des Leitungsnetzes.

**7.1.5 Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung, 45 m<sup>3</sup>/h erfolgt über die Trinkwasserleitung im Plangebiet. Hierzu ist in der nord-südlich verlaufenden inneren Erschließungsstraße ein Unterflurhydrant angeordnet, der den Löschbereich von 300 m garantiert.

Zusätzlich besteht bei Frostfreiheit die Möglichkeit, vom Bootsteg aus Löschwasser zu entnehmen.

Die erforderliche Wassertiefe von 60 cm ist hier vorhanden.

**8. Umweltbericht**

Gemäß Gesetzeslage während des Bebauungsplanverfahrens 2003/2004 war kein Umweltbericht erforderlich.

Da durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird das V erfahren gemäß § 13 BauGB, Vereinfachtes Verfahren, durchgeführt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wird von einer Umweltprüfung und Umweltbericht abgesehen.

**9. Hinweise der Behörden und Träger öffentlicher Belange****9.1 Landkreis Anhalt-Bitterfeld, Am Flurplatz 1, 06366 Köthen** **Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Nutzung des Festplatzes sowie Freiluftveranstaltungen sind der unteren Immissionsschutzbehörde mindestens 14 Tage vorher anzuzeigen.

 **Altlasten / Bodenschutz**

Bei organoleptischen 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“, Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der Fassung vom 05.11.2004 i.V. mit Teil I in der Fassung vom 06.11.2003, zu erfolgen haben.

 **Denkmalschutz**

§ 9(3) DenkmSchG LSA

„Wer bei Arbeiten oder bei anderen Maßnahmen in der Erde oder im Wasser Sachen findet, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (archäologische und bauarchäologische Bodenfunde), hat diese zu erhalten und der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.“

**9.2 LMBV mbH, Lausitzer und Mitteldeutsche Bergbau Verwaltungsgesellschaft mbH, Walter-Köhn-Str. 2, 04356 Leipzig**

Die Sanierung der Uferböschungen erfolgte für den unbelasteten Zustand für einen Endwasserstand von +75,0 m NHN.

Alle Baumaßnahmen erfordern ein objektkonkretes Baugrundgutachten. Bei Bebauungen sind zusätzlich die Auswirkungen auf die Böschungsstandsicherheit durch einen Sachverständigen für Böschungen zu bewerten.

In Folge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackung zu rechnen. Bei Überbauungen des angestützten Tagebauböschungssystemes ist die Problematik Setzungsdifferenzen einschließlich horizontaler Verschiebungen zu berücksichtigen. Es liegt ein bodenmechanisches Abschlussgutachten vom 30.04.2004 für die ehemaligen Tagebaurestlöcher Niemeck und Mühlbeck vor, das in unserem Hause eingesehen werden kann.

Im Antragsbereich ist durch zusickerndes Grundwasser mit lokalen Versumpfungen bei gering durchlässigem Material zu rechnen. Beim Betreten solcher Bereiche kann es zum knöcheltiefen Einsinken kommen.

Im Umring des wasserrechtlichen Untersuchungsgebietes gibt es Bereiche in denen sich prognostisch flurnahe Grundwasserstände zwischen 0 bis 2 m unter Geländeoberkante einstellen können. Der derzeitige Grundwasserstand im Hauptgrundwasserleiter liegt bei ca. + 75 m NHN. Der quasistationäre Endwasserstand des Tagebaurestloches Goitzsche ist erreicht. Auf Grund der möglichen Wasserspiegelschwankungen zwischen + 75,75 m NHN und + 74,25 m NHN und der Wellenaufaufzone von ca. + 0,75 m sind die Planungen entsprechend anzupassen.

Vor Beginn der geplanten Baumaßnahmen empfehlen wir objektkonkrete Baugrunduntersuchungen unter Berücksichtigung der aktuellen und prognostischen hydrogeologischen Randbedingungen. Ebenso sollten spezifische Untersuchungen zur Beschaffung des Grundwassers durchgeführt werden.

Wir möchten Sie auf Gefährdungen durch den Bergbau bezüglich der

- . Lage auf Kippe
- . Lage auf Kippe über überschütteten Böschungen sowie
- . Rاندlage (bis 200 m) an das Tagebaurestloch Goitzschensee hinweisen.

Wir weisen darauf hin, dass Kippenböden einen Risikobaugrund darstellen und dass der Sachverhalt „Bauen und Kippen“ insbesondere das Fließ-, Setzungs-, Rutschungs- und Sackungsverhalten von Kippenböden bei der Bauausführung zu beachten ist. Im Rاندböschungsbereich sind bei Baumaßnahmen zusätzlich die sicherheitsrelevanten Auswirkungen auf die Dauerstandsicherheit durch einen Sachverständigen für Böschungen zu bewerten.

Infolge des Grundwasserwiederanstieges ist auf den Kippenflächen mit Sättigungssetzungen und Sackungen zu rechnen. Flächenhafte Setzungen ohne nennenswerte Schiefstellungen an der Geländeoberfläche sind bei Veränderungen des Grundwasserregimes möglich. Des Weiteren sind Setzungen infolge von Lasteintragungen nicht auszuschließen.

Die im Planbereich vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten und vor Beschädigungen zu schützen. Ein ungehinderter Zugang zwecks Kontroll- und Wartungsarbeiten ist jederzeit zu gewährleisten.

**9.3 MITGAS GmbH, PF 200552, 06006 Halle/Saale**

Das „Merkheft zum Schutz von Anlagen der MITGAS GmbH“ 2. Auflage ist bei allen Baumaßnahmen zwingend zu beachten.

Sollten aus objektiven Gründen der angegebene Schutzstreifen bzw. Sicherheitsabstand und/oder die im o. g. Merkheft aufgeführten Abstände und Forderungen ganz oder teilweise nicht eingehalten werden können, ist zwingend mit der MITGAS Rücksprache über die dann erforderlichen Maßnahmen zu führen.

Aufgestellt: Sandersdorf, im Oktober 2010

Ingenieurbüro  
Dipl.-Ing. Norbert Behler + Partner  
Straße der Neuen Zeit 34  
06792 Sandersdorf-Brehna  
Tel.: 03493 / 809830  
Fax.: 03493 / 809840