

1.Änderung Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ OT Mühlbeck Gemeinde Muldestausee



Ergänzende Begründung

Entwurf

August 2025

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

Ergänzende Begründung

1. Änderung zum Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“, OT Mühlbeck Gemeinde Muldestausee

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
5.8	Vorkehrungen zum Schutz, zur Vermeidung oder zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes.....	16
Teil III, Tabellen		27
Flächenbilanz Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“		27
Teil IV, Rechtsgrundlagen		29
Teil V, Quellenverzeichnis		30

Teil I, Planungsgegenstand

1. Einleitung

1.1 Allgemeine Vorbemerkungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat in seiner Sitzung vom 04.12.2024 (BeschlussNr. 638/2024) die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ beschlossen.

Durch das Planverfahren sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Anpassung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes an die veränderten Bedürfnisse nach Wohnraum in der Gemeinde Muldestausee OT Mühlbeck geschaffen werden.

Die 1.Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ OT Mühlbeck Gemeinde Muldestausee beinhaltet als Hauptschwerpunkt die Änderung der Nutzung von einem Sondergebiet für Ferienwohnen zu einem allgemeinen Wohngebiet. Das Verfahren wird nach §13 BauGB – vereinfachtes Verfahren - durchgeführt. Die Grundlage für das Planverfahren bildet die, in Bearbeitung befindliche, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee. Die Verfahren werden parallel durchgeführt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nicht geändert. Die Bebauung entsprechend den derzeit geltenden Vorschriften ist bereits umgesetzt. Mit der geplanten 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ ist keine Ausweitung der Bebauung geplant. Die Begründung zur 1. Änderung baut auf der Begründung zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan auf und wird in Teilen übernommen. Ein Umweltbericht wird der Begründung entsprechend §13 Abs. 3 nicht beigelegt. Im Zuge des Planverfahrens zum derzeit gültigen Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ ist ein Umweltbericht erstellt worden, in welchem die Belange der Natur beschrieben wurden.

1.2 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Ortsteil Mühlbeck der Gemeinde Muldestausee erstreckt sich entlang des Tagebaurestloches des Tagebaus Goitzsche. Hier ist nach Beendigung der Braunkohleförderung im Jahr 1991 der Goitzschensee entstanden.

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

Aus diesem Ansinnen entstand im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“ mit der Ausweisung eines Sondergebietes für Ferienwohnungen.

Die geplanten Ferienwohnungen sind als Appartementanlage mit zwei Häusern, den entsprechenden Nebenanlagen, Pkw-Stellplätzen und den grünordnerischen Festsetzungen bereits umgesetzt.

Entgegen der anfänglich geplanten Nutzung der Goitzsche mit dem Hauptziel, der touristischen Nutzung, haben sich auch andere Bedarfe entwickelt. Durch die Wassernähe und die gut ausgebaute Infrastruktur hat sich die Ortslage Mühlbeck in der Gemeinde Muldestausee als beliebter Wohnstandort etabliert, der auch einen nennenswerten Zuzug generiert. Die Gemeinde kann eine positive Entwicklung ihrer Einwohnerzahlen nachweisen und möchte dies mit einem vielfältigen Angebot an Wohnraum unterstützen. Durch den steigenden Bedarf der Gemeinde Muldestausee an altersgerechten Mietwohnungen, wird die Appartementanlage derzeit zweckentfremdet genutzt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes soll die Ausweisung der Nutzung der Flächen an den Bedarf der Gemeinde Muldestausee angepasst werden. Um die vorhandenen Ressourcen zu nutzen und die weitere Inanspruchnahme von Freiflächen zu vermeiden, soll innerhalb des bestehenden Plangebietes die zulässige Nutzung von Ferienwohnungen in allgemeines Wohnen geändert werden.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung 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 465, 466 und 651

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 6.250 m². Eine Ausweitung des Geltungsbereiches, im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes, ist nicht geplant.

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.

Die touristische Nutzung hat sich auf einzelne Bereiche konzentriert und ist dort sehr gut ausgebaut. Die angestrebten Zielstellungen stammen aus den Anfängen der Nutzung der Bergbaufolgelandschaft im Jahr 2000 und bedürfen inzwischen einer Nachbearbeitung und Anpassung entsprechend des vorhandenen Bedarfes.

2.4 Lage, Verflechtung

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

Wie bereits im Punkt 1.2 beschrieben, sind entsprechend der Festsetzung des derzeit gültigen Bebauungsplanes zwei Häuser als Appartementanlage entstanden. Diese sind ausgerichtet zum Uferweg und zur B100 von einem Grüngürtel gesäumt.

2.6 Denkmalschutz und Archäologie

Im Zuge der Baumaßnahmen sind keine Anhaltspunkte auf archäologische Funde und auf Denkmale freigelegt worden. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden keine Flächen für eine weitere Bautätigkeit ausgewiesen.

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 Dübén 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 wird über den öffentlichen Verkehrsraum der „Straße der Opfer des Faschismus“ an das Verkehrsnetz angebunden.

2.9 Bestandssituation technische Infrastruktur

Die Appartementanlage innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist in Nutzung und an alle notwendigen Medien angeschlossen. Die Anlage ist in bewohntem Zustand.

Schmutzwasser

Die Entwässerung des Geltungsbereiches erfolgt im Trennsystem. Sowohl in der „Straße der Opfer des Faschismus“, als auch in der „Karl-Marx-Straße“ besteht eine Anschlussmöglichkeit an den bestehenden Schmutzwasserkanal. Die vorhandene Bebauung ist an das Netz des AZV Westliche Mulde angeschlossen.

Niederschlagswasser

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

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz der MIDEWA.

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 Anlage verfügt derzeit über keinen Gasanschluss.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das öffentliche Netz der Mitnetz Strom.

Telekommunikation

Telekommunikation erfolgt über das bestehende Netz.

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. Im Zuge der Bauarbeiten erfolgte ein Bodenaustausch.

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 an der Goitzsche ist die Schaffung eines Landschaftsparks mit klar abgegrenzten Bereichen für aktive, intensive und auf Natur und Landschaft bezogene Erholung. Dieses übergeordnete Leitbild widerspricht jedoch nicht anderen Planungen, welche der Entwicklung der Gemeinden dienen. Hierzu erfolgte bereits Rücksprache mit den entsprechenden Landesbehörden, diese Ergebnisse sind Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Muldestausee. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes über die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ steht den Zielen des Landesentwicklungsplanes nicht entgegen.

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.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass anderweitige Nutzungen ausgeschlossen sind.

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. Die darin befindlichen Ortschaften müssen aber auch in der Lage sein, die Lebensraumqualität für ihre Einwohner zu sichern und zu entwickeln.

3.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, in seiner zurzeit gültigen Fassung, weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung aus.

Die Gemeinde Muldestausee schafft mit der derzeit in Bearbeitung befindlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“. Der Hauptschwerpunkt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Änderung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Sport / Freizeit / Erholung in Wohnbauflächen. Dies begründet sich aus dem Bedarf der Gemeinde Muldestausee nach Wohnraum im Ortsteil Mühlbeck. In der Begründung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Einwohnerentwicklung der betreffenden Ortschaften der Gemeinde Muldestausee ausführlich beschrieben, daraus ergibt sich ein nachgewiesener Bedarf an Wohnraum.

Teil II, Planinhalt

4. Planungsziele

In der Gemeinde Muldestausee haben sich entsprechend des Leitbildes mehrere Standorte für die touristische Nutzung entwickelt und sind inzwischen gut etabliert. Dem entgegen steht der Ausbau zur Steigerung der Lebensqualität in Bezug auf den Bedarf an Wohnraum im Ortsteil Mühlbeck.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ soll diesem Bedarf Rechnung getragen werden, um die bereits vorhandene Bebauung im Sinne des Bedarfes zu nutzen.

Die Appartements werden ausschließlich zur Wohnnutzung angefragt, da sie durch ihre Bauweise dem Wunsch nach altersgerechtem Wohnraum entsprechen. Um diese Nutzung zu legitimieren ist das Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Anpassung der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches von einem Sondergebiet für Ferienwohnungen in ein allgemeines Wohngebiet.

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.

Diese Vorgaben sind in der bereits errichteten Anlage umgesetzt. Eine Erweiterung der Anlage ist auch mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht vorgesehen. Die Anlage hat sich gut in das Ortsbild eingefügt und bildet einen markanten Ortsabschluss auf der Seeseite der B100/183.

4.2 Verkehrskonzept

Äußere Erschließung

Die Anlage ist über die „Straße der Opfer des Faschismus“ erschlossen. Diese führt auf die B 100/183 „Karl-Marx-Straße“.

Die Zufahrt zur Anlage ist innerhalb der geplanten Zufahrt errichtet worden. Für die Ausweisung als Wohnbaufläche sind keine weiteren Zufahrten bzw. Zuwegungen notwendig. Die vorhandene Zufahrt hat sich bewährt und führt nicht zu Konflikten mit dem angrenzenden Uferweg („Bernsteinpromenade“), der als Fuß- und Radweg genutzt wird.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist bereits umgesetzt. Auf dem Areal befinden sich ausreichend Pkw-Stellplätze, die auch dem Bedarf einer Wohnnutzung entsprechen, zusätzlich sind Fahrradstellplätze und Müllstellplätze vorhanden.

4.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Da das Plangebiet bereits mit einem gültigen Bebauungsplan überplant ist werden die Maßgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft in die 1. Änderung des Bebauungsplanes, wie folgt übernommen.

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.

Da im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Ausweitung der Bauflächen und auch keine Änderung der Grundflächenzahl vorgenommen wird, wird keine erneute Bilanzierung der Kompensationsmaßnahmen durchgeführt. Die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung der Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes wurden umgesetzt, aber nicht vollständig kompensiert.

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

5. Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Art und Maß der baulichen Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche, innerhalb des Geltungsbereiches, wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Bernsteinpromenade“ als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude und Anlagen, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für das Wohnen geeignet und dazu bestimmt sind. Darüber hinaus sind entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO vorgesehenen Nutzungen zulässig. Zusätzlich werden als ausnahmsweise zulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Räume für freie Berufe zugelassen. Hiermit soll die langfristige Nutzung der Gebäude gesichert werden, auch im Hinblick auf sich wandelnde Bedürfnisse.

Die bereits vorhandene Bebauung kann ohne bauliche Veränderung in die neue Nutzung überführt werden. Da es sich um Ferienwohnungen handelt, die als abgeschlossene Einheit über eigene Küchen und Sanitärbereiche verfügen, sind diese zum Wohnen geeignet.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse definiert. Hier bleiben die vorhandenen Regelungen bestehen und werden um den Passus des Staffelgeschosses ergänzt.

Die Grundflächenzahl wird, auch bedingt durch den Verzicht auf Ausweisung separater Verkehrsflächen, mit 0,4 festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 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 festgesetzt. Die Ergänzung um ein Staffelgeschoss ist zulässig, solange dieses 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreitet.

5.1.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die folgenden Punkte zu Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die 1.Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt und bleiben in ihrem Wortlaut bestehen. Es wird lediglich die Anpassung von Sondergebiet Ferienwohnung zu „allgemeines Wohngebiet“ vorgenommen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan setzt die 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 nordwestlich 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 südwestlich 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 hinausgehenden 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 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 Genehmigungsplanung mit dem AZV

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

Im Rahmen der konkreten Genehmigungsplanung wird ein Niederschlagswasser-Entsorgungskonzept in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Anhalt-Bitterfeld erarbeitet, dass 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 allgemeine Wohngebiet 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.

Teil III, Tabellen

Flächenbilanz Bebauungsplan „Bernsteinpromenade“

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

Teil IV, Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025/Nr. 189)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023/Nr. 176)
- **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 8 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024/Nr. 323)
- **Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt** (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S. 346)

Teil V, 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 21.12.2018, beschlossen am 14.09.2018 und 29.03.2019
- 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, 3. Änderung des Flächennutzungsplanes