Anlage 2

Begründung

Bebauungsplan

Sondergebiet
Verwaltungsbereich-Touristencamp
„Unser Paradies“

der Ortschaft Hohenwarthe

2. Entwurf

Juni 2013

Planverfasser:
Ingenieurbüro M. Randel
Bearbeiter:
Dipl.- Ing. D. Kolodziej
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:

		Seite
1.0.	**Allgemeines**	**1**
1.1.	Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich im Bereich der Gemeinde Möser	2
1.3.	Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	2
1.4.	Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	4
1.5.	Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
1.6.	Begründung des Plankonzeptes	5
1.7.	Inhalt und Ziel der Planung	6
1.8.	Rechtliche Grundlagen	6
1.9.	Kartengrundlage	7
1.10.	Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	7
2.0.	**Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes**	**8**
2.1.	Zweckbestimmung und Art der Nutzung	8
2.1.1.	Begründung der Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Verwaltungsbereich-Touristencamp	8
2.1.2.	Darstellung des Gebietscharakters der Baugebietstypen	9
2.1.3.	Darstellung der wesentlichen Unterschiede	10
2.1.4.	Zusammenfassung	11
2.2.	Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes	12
2.3.	Bemerkungen zur Grünordnung	12
2.4.	Darstellung der Zuwegung	14
3.0.	**Verhältnis zu anderen Planungen**	**16**
3.1.	Raumordnung und Landesplanung	16
3.2.	Fachplanungen	17
3.3.	Naturschutzrechtliche Planungen	17
4.0.	**Räumliche Anbindung, Erschließung, weitere Standortbedingungen**	**19**
4.1.	Verkehrserschließung	19
4.2.	Trinkwasserversorgung	19
4.3.	Abwasserentsorgung	19
4.4.	Niederschlagsentwässerung	19
4.5.	Elektroenergie-, Gasversorgung	20
4.6.	Müllentsorgung	20
4.7.	Brand- und Katastrophenschutz	20
4.8.	Denkmalschutzbehörde	21
4.9.	Sachgebiet vorbeugender Brandschutz	21
5.0.	**Flächenbilanz**	**22**

Anlage
Waldumwandlungsgenehmigung

1.0. Allgemeines

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Hohenwarthe ist eine Ortschaft der Einheitsgemeinde Möser im Landkreis Jerichower Land in Sachsen-Anhalt.

Die Gemeinde Möser untergliedert sich in folgende Ortschaften:

- Hohenwarthe
- Körbelitz
- Lostau
- Möser
- Pietzpuhl
- Schermen

Die Gemeinde Möser hat ca. 8.274 Einwohner,
die Fläche beträgt 80,24 km²

Hohenwarthe hat eine Fläche von 10,25 km² und 1.449 Einwohner.
Die Eingemeindung erfolgte zum 1. Jan. 2010.

Hohenwarthe ist unmittelbar umgeben von wichtigen Verkehrswegen:
Am westlichen Ortsrand fließt die Elbe vorbei, im Norden überquert der Mittellandkanal die Elbe in einer Trogbrücke und südlich verläuft die Autobahn A 2 mit ihrer Anschlussstelle Lostau-Hohenwarthe.

Die Kreisstadt Burg und das Zentrum der Landeshauptstadt Magdeburg sind jeweils 13 Kilometer entfernt.
Hohenwarthe liegt an einem zehn Meter hohen Steilufer am Fuße des südlich gelegenen 75 Meter hohen Weinberges und ist von Kiefernwäldern umgeben.

Zu Hohenwarthe gehören die Ortsteile Kanalsiedlung und Waldschänke.

Die Funktionen von Hohenwarthe sind:
Wohnen
Landwirtschaft
Handel und Gewerbe
Freizeit und Erholung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich im Bereich der Gemeinde Möser

Im Osten und süd- östlich befindet sich die Stadt Möckern.
Im Süden befindet sich die Einheitsgemeinde Biederitz.
Im Norden befindet sich das Gebiet der Kreisstadt Burg.
Im Westen befindet sich die Elbe.
Hier befindet sich der Ortsteil Glindenberg der Stadt Wolmirstedt
Nördlich davon liegt Loitsche-Heinrichsberg, eine Gemeinde im Landkreis Börde. Die Gemeinde gehört der Verbandsgemeinde Elbe-Heide an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe und umfasst die Flurstücke 10170 und 10200. Bei dem Flurstück 10200 handelt es sich um eine private Straßenverkehrsfläche, die an die öffentliche Straße „An der Trogbrücke“ anschließt.

Im Norden und im Westen des Planbereiches befindet sich das Bebauungsplangebiet „Sondergebiet Touristencamp Quartier I am Wasserstraßenkreuz“.

Angrenzende Nutzungen an das Plangebiet sind:
Im Süden und Südosten Waldflächen, weiterhin der Elbe – Havel – Kanal,
im Norden und Nordosten das Wohngebiet „Waldschänke“,
im Westen die Elbaue und die Elbe.

1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen

Teile der Gemarkung Hohenwarthe befinden sich in dem nach § 29 Abs. 1 Nr.2 Buchst. b NatSchG LSA i.V. m. § 32 NatSchG LSA rechtsverbindlich festgesetzten Landschaftsschutzgebiet „Umflutehle-Külzauer Forst“ und im Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich von Magdeburg.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“. Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigt oder beschleunigt, vorgesehen.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete. Hierbei handelt es sich um das FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“, das FFH-Gebiet „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ und das EU – Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ und das Biosphärenreservat „Mittelelbe“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich das LSG „Elbtalaue“ und in ca. 250 m Entfernung nördlich das NSG „Taufweisenberge“.

Nördlich angrenzend an das Plangebiet schließt das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung „Hohenwarthe“ an.

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des Sonderlandeplatzes Burg, östliches Plangebiet.

Ein Großteil des Plangebietes beinhaltet ein archäologisches Bodendenkmal.

Auf dem Gemeindegebiet befinden sich verschiedene Biotope. Dazu gehören das Nauenloch, ein Altwasser der Elbe, Trockenrasenbestände der Taufwiesenberge und der Krähenberge.

Das bedeutendste Fließgewässer ist der westliche Grenzfluss Hohenwarthes, die Elbe. Teile des Gemeindegebietes liegen im Hochwasserschutzgebiet.

Ein bedeutender Flächenanteil der Gemarkung wird landwirtschaftlich genutzt. Hier wird vorrangig Ackerbau betrieben. Grünländer befinden sich im Überschwemmungsgebiet der Elbe.
Ein Teil der Gemarkung nehmen Forstflächen ein. Die Wälder werden nachhaltig bewirtschaftet.
Durch den Abbau der reichhaltigen Kiesvorkommen in der Nähe der Taufwiesenberge entstanden mehrere Baggerseen, die in ungeordneter Form als Badeseen und Angelgewässer genutzt werden.
Das Gemeindegebiet Hohenwarthe bietet vielfältige Möglichkeiten für die Erholung in Natur und Landschaft, wie z.B. das Hochufer der Elbe und die waldreiche Landschaft.
Weiterhin sind zu nennen das Wasserstraßenkreuz mit der Trogbrücke, der Elbe - Radwanderweg und viele andere Sehenswürdigkeiten.

Hauptsiedlungsgebiet der Ortschaft Hohenwarthe ist der Ortskern. Im Osten und Nordosten Hohenwarthes entstanden außerhalb des Ortskerns die Siedlungsgebiete „Am Sportplatz“ und „Eulenbruch“.
An der Straße nach Niegripp befindet sich die Kanalsiedlung.
Die Wochenendhaussiedlung liegt nördlich des Elbe– Havel- Kanals im Ortsteil Waldschänke.