Im Ort sind überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser vorhanden. Einige größere Mehrfamilienhäuser findet man im Zentrum des Ortes.
Die Wohnnutzung ist über die gesamte Ortschaft ausgebreitet.

Der Ort ist traditionell landwirtschaftlich geprägt.
Im Ortskern ist die ursprünglich landwirtschaftliche Gebäudenutzung eng mit dem Wohnen verbunden. Die Scheunen und Ställe werden heute in unterschiedlicher Weise genutzt.
Gewerbliche Nutzung findet man vorwiegend im Ortskern.

Die nächstgelegenen Städte mit zentralörtlicher Funktion sind:
Oberzentrum: Magdeburg
Mittelzentrum: Burg

Festgelegt sind für die Gemarkung Hohenwarthe die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung Hohenwarthe Kiessand und Niegripp Kiessand, weiterhin das Vorranggebiet für Natur und Landschaft Biosphärenreservat Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburgs und das Vorranggebiet für Hochwasserschutz.
Östlich von Hohenwarthe befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus und Erholung.

1.4. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet gem. 4. Änderung des Flächennutzungsplanes als Sondergebiet Tourismus dar.
Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst
ca. 1.383 m² Fläche und ca. 378 m² private Verkehrsfläche.

Das Grundstück ist nicht bebaut.

Die Bestandsaufnahme der Nutzungen ergibt folgende Nutzungseinheiten:

1. Die Planfläche hat einen Baumbestand. Die prägenden Baumarten sind:
   gemeine Kiefer (Pinus sylvestris) und Robinie (Robinia pseudacacia),
2. offene, teilweise vegetationsfreie Bereiche, Scherrasen
3. Wegeverbindung, befestigter Platz
   geschotterte bzw. mit einer wassergebundenen Oberfläche versehene Wegefläche.

Bei dem betroffenen Flurstück handelt es sich um Wald im Sinne des § 2 Abs. 1 Waldgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WaldG LSA).
Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 WaldG LSA darf Wald nur mit der Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden.
Der Antrag auf Waldumwandlung wurde mit Datum 08.10.12 gestellt.
Die Genehmigung zur Waldumwandlung wurde mit Datum 23.10.2012 durch den Landkreis Jerichower Land, Fachbereich- Umwelt, Landwirtschaft und Forsten, SG Naturschutz, Landwirtschaft und Forsten erteilt.
Die Waldfläche beträgt 532 m².

In Anlehnung an § 10 Abs. 2 WaldG LSA umfasst die Aufforstung alle Maßnahmen zur Nachbesserung, zur Pflege und zum Schutz der Kultur. Sie endet mit Erreichen des Kulturzieles, frühestens fünf Jahre nach Beginn der Aufforstung.
Der Antrag auf Wiederaufforstung wurde gestellt.

1.6. Begründung des Plankonzeptes

Das Plangebiet stellt einen etablierten Standort hinsichtlich der Freizeit- und Tourismusnutzung in der Region Magdeburg dar (Nähe zum Elbe-Radweg, Nähe zur Trogbrücke).
Der Elberadweg mit ca. 145.000 Fernradlern pro Jahr bildet einen wichtigen Knotenpunkt des Radtourismus mit der Verbindung der Radwege entlang des Mittellandkanals und der Elbe.
An diesem Standort wird seit Jahren das Touristencamp betrieben. Neben der Zielgruppe der Radfahrer bestehen auch Übernachtungen von Wasserwanderern.

Das Touristencamp besteht aus mehreren Ferienhäusern und Freianlagen für sportliche Betätigung.
Zur Zeit bestehen keine ausreichenden Möglichkeiten zur sanitären Versorgung und zur umfassenden Verwaltung des Komplexes.

Deshalb sollen insbesondere Gebäude für Büro und Verwaltung, Sozialgebäude, Wohngebäude/Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, Betriebsinhaber und Betriebsleiter geschaffen werden.

Der Bebauungsplan soll insgesamt dazu beitragen, den Tourismus und die Naherholung zu beleben. Das entspricht grundsätzlich den regionalplanerischen Vorgaben der touristischen Entwicklung des Raumes.

1.7. Inhalt und Ziel der Planung

Für das betroffene Gebiet wird ein Bebauungsplanverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschusses des Gemeinderates der Gemeinde Möser durchgeführt.
Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung:
Sondergebiet Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“.
Die Planung beinhaltet die Planzeichnung Teil A und die textlichen Festsetzungen Teil B sowie die Begründung und den Umweltbericht.
Die Planzeichnung Teil A stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dar.
Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich des Ortsteils „Waldschänke“ des OT Hohenwarthe. Es wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs.1 BauNVO festgelegt.

Die Zweckbestimmung wird wie folgt festgelegt:

Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Gebäude für Büro und Verwaltung,
Sozial- und Sanitärgebäude, Lagergebäude
Wohngebäude/Wohnung für Aufsichts-
und Bereitschaftspersonal,
Betriebsinhaber, Betriebsleiter,
Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
Saisonstellplätze

1.8. Rechtliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),

Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung,

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10. Dezember 2010 (GVBl. LSA Nr. 27/2010, S. 564, 569),

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 G. v. 21.01.2013 BGBl. I S. 95;

Richtlinie über die Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), [RdErl. des MLU vom 12.3.2009 -22.2-22302/2; MBl. LSA 2009, S. 250; Bezug: Gem. RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004 (MBl. LSA S. 685); geändert durch RdErl. des MLU vom 24.11.2006 (MBl. LSA S. 743)],

1.9. Kartengrundlage

Auszug aus den Liegenschaftskarten M 1 : 1 000.

Kartengrundlage: Auszug aus der Liegenschaftskarte 1 : 1.000
des Landesamtes für Vermessung und Geoinformationen
Sachsen – Anhalt
Gemeinde: Ortschaft Hohenwarthe
Gemarkung: Hohenwarthe
Stand der Planunterlage:

1.10. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung

Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung erteilt
durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Sachsen – Anhalt:
am:
Aktenzeichen:

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Zweckbestimmung und Art der Nutzung

Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“

Die Art der Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Gebäude für Büro und Verwaltung,
Sozial- und Sanitärgebäude, Lagergebäude
Wohngebäude/Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal,
Betriebsinhaber, Betriebsleiter,
Ferienwohnungen, Ferienhäuser,
Saisonstellplätze

2.1.1. Begründung der Festsetzungen als sonstiges Sondergebieten mit der Zweckbestimmung Verwaltungsbereich-Touristencamp

Als sonstige SO-Gebiete können nach § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete festgesetzt werden, die sich von den Baugebieten nach § 2 – 10 BauNVO wesentlich unterscheiden.

Entscheidend für die Zulässigkeit der Ausweisung eines sonstigen SO-Gebietes ist der wesentliche Unterschied seiner Zweckbestimmung zur Zweckbestimmung der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen.

Unterscheidet sich dessen Zweckbestimmung von der Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes wesentlich, ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO genügt.

Die Festsetzung der im sonstigen SO-Gebiet zulässigen Art der baulichen Nutzung ist nicht an die hierfür einschlägigen Vorgaben der BauNVO gebunden.

2.1.2. Darstellung des Gebietscharakters der Baugebietstypen

WS	→	Vorwiegend Kleinsiedlungen einschl. Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten
WR § 3	→	Ausschließlich Wohnen
WA § 4	→	Vorwiegend Wohnen
WB § 4a	→	Vorwiegend Wohnen sowie damit vereinbares Gewerbe Nur für bereits überwiegend bebaute Gebiete
MD § 5		Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen (*vorrangige Rücksichtnahme*); Wohnen; nicht wesentlich störendes Gewerbe
MI § 6	→	Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe (*qualitativ und quantitativ gemischt*)
MK § 7	→	Vorwiegend Handel, zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur Wohnen kann begrenzt gesteuert werden
GE § 8	→	Vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe Ausnahmsweise betriebsgebundenes Wohnen
GI § 9	→	Ausschließlich Gewerbe, dabei vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe
SO § 10	→	Sondergebiete, die der Erholung dienen. Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete.

2.1.3. Darstellung der wesentlichen Unterschiede

Baugebietstyp	Soll	Ist	Auswertung
WS	- Vorwiegend Kleinsiedlungen - einschl. Wohnen mit entsprechenden Nutzgärten	Zweckbestimmung Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser u.ä., vorwiegend keine Kleinsiedlungen mit Wohnen und Nutzgärten
WR	- Ausschließlich Wohnen	s.o.	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser u.ä., vorwiegend kein ausschließliches Wohnen.
WA	- Vorwiegend Wohnen	s.o.	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein vorwiegendes Wohnen.
WB	- Vorwiegend Wohnen - sowie damit vereinbares Gewerbe	s.o.	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein Wohnen.
MD	- Land- und forstwirtschaftliche Wirtschaftsstellen - Wohnen - nicht wesentlich störendes Gewerbe	s.o.	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser keine land- und forstwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen
MI	- Wohnen und - nicht wesentlich störendes Gewerbe	s.o.	**Wesentlicher Unterschied:** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein Wohnen und kein nicht wesentlich störendes Gewerbe.

MK	- Vorwiegend Handel, - zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, - Verwaltung und Kultur	s.o.	**Wesentlicher Unterschied** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein Handel, keine zentralen Einrichtungen, keine Verwaltung.
GE	- Vorwiegend nicht erheblich belästigendes Gewerbe	s.o.	**Wesentlicher Unterschied** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein vorwiegend erheblich belästigendes Gewerbe.
GI	- Ausschließlich Gewerbe, - dabei vorwiegend in anderen Baugebieten unzulässiges Gewerbe	s.o.	**Wesentlicher Unterschied** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein ausschließliches Gewerbe
SO	- Sondergebiete, die der Erholung dienen - Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	s.o.	**Wesentlicher Unterschied** Im „Ist“ vorwiegend Verwaltung, Sanitäranlagen, Ferienwohnungen/Häuser kein Sondergebiet, das der Erholung dient, kein Wochenendhausgebiet, kein Ferienhausgebiet u. kein Campingplatzgebiet

2.1.4. Zusammenfassung

Entscheidend für die Zulässigkeit der Ausweisung des sonstigen SO-Gebietes Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“ ist der wesentliche Unterschied seiner Zweckbestimmung zur Zweckbestimmung der in der BauNVO geregelten Baugebietstypen.

Die Zweckbestimmung des festgesetzten Sondergebietes unterscheidet sich wesentlich von den Baugebietstypen WS bis GI und SO entsprechend § 2 – 10 BauNVO.

2.2. Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 – 21 BauNVO) wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Festsetzung der Firsthöhe bestimmt.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.
Weiterhin wird eine zweigeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.
Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 11,0 m über Oberkante des Weges vor dem jeweiligen Baukörper als maximale Höhe festgesetzt.
Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bemessen.

2.3. Bemerkungen zur Grünordnung

Es werden Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgelegt.
Die im Plan festgesetzten Flächen beinhalten die Erhaltung des hier vorhandenen Bestandes.

Es werden Flächen zum Ausgleich A 1 und A 2 auf dem Flurstück 10127 der Flur 2 der Gemarkung Hohenwarthe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgelegt.

Die festgesetzten Fläche A 1und A 2 außerhalb des Geltungsbereiches werden als Fläche zum Ausgleich vollständig dem Bebauungsplan Verwaltungsbereich-Touristencamp „Unser Paradies“ zugeordnet.
Die Flächen dienen dem Waldausgleich infolge einer Waldumwandlung von insgesamt 532 m² Wald im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.