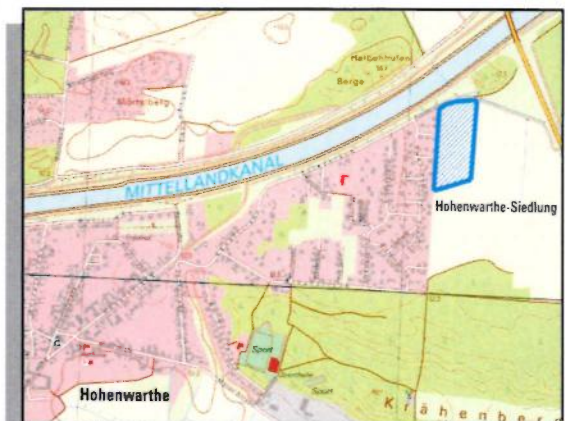
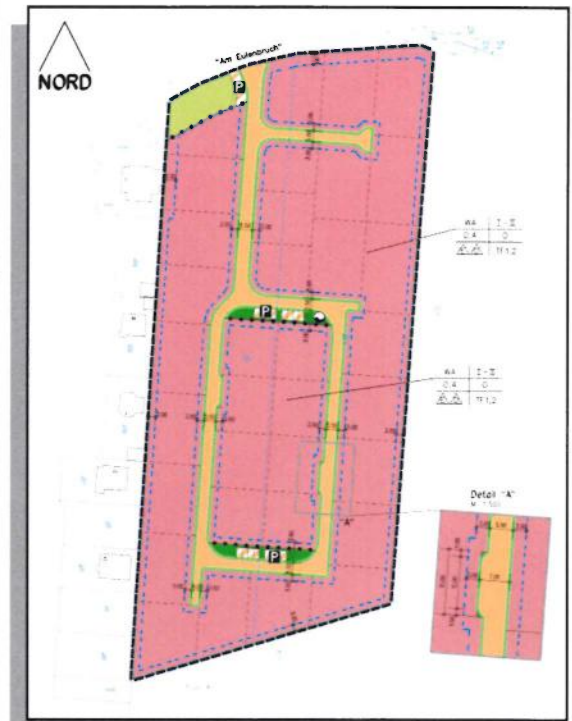


Bebauungsplan „Wohngebiet am Kanal“ in Hohenwarthe



Begründung - Satzungsexemplar -



Bauplanungs- und Ingenieurbüro

Ritter – Schaub – Wilke GmbH

BERATUNG | PLANUNG | BAULEITUNG | PROJEKTSTEUERUNG

Gerikestraße 4 • 39340 Haldensleben • Tel.: 03904 63090 • Fax: 03904 630911 • e-mail: info@b-i-buero.de

B+i

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlagen	3
2.0	Planungsanlass	3
3.0	Ziel und Zweck der Planung	3
4.0	Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und im Umfeld	4
4.1	Gegebenheiten im Plangebiet	4
5.0	Lage des Plangebietes	5
6.0	Einfügung in übergeordnete Planungen	5
7.0	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	6
8.0	Planinhalt	6
8.1	Örtliche Bauvorschrift	7
9.0	Wohnraumbedarfsanalyse	7
9.1	Bevölkerungsentwicklung	7
9.1.1	Bisherige Entwicklung	7
9.1.2	Bevölkerungsstruktur / Entwicklungstrend	8
9.1.3	Bevölkerungsschwund	8
9.1.4	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	8
9.2	Gegenwärtiger Wohnungsbestand	8
9.3	Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf	9
9.4	Baureserven / Baulücken / Leerstände	9
9.4.1	Baureserven innerhalb von Baugebieten	9
9.5	Nachweis für die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen für 10 % der Einwohner	10
10.0	Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes	12
10.1	Verkehrstechnische Erschließung	12
10.2	Schmutzwasserableitung	12
10.3	Niederschlagswasserableitung	12
10.4	Trinkwasserversorgung	12
10.5	Löschwasserversorgung	13
10.6	Elektro- und Gasversorgung	13
10.7	Abfallentsorgung	13
10.8	Abschnittsweise Erschließung / Bebauung	13
11.0	Grünordnerische Maßnahmen	13
12.0	Kampfmittelverdachtsfläche	14
13.0	Flächenbilanz	14

**- Entwurf -
Begründung
zum
Bebauungsplan „Wohngebiet am Kanal“
in der Gemeinde Hohenwarthe**

1.0 Rechtsgrundlagen

1. **Bausetzbuch (BauGB)** in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), in der jetzt gültigen Fassung.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466,479),
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1191 S. 58),
4. **Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA)** verkündet als Artikel 1 des Dritten Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen, Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt und zur Änderung weiterer Gesetze (Drittes Investitionserleichterungsgesetz) vom 20. Dezember 2005 (GVBl. LSA, S. 769), gültig seit 15. März 2006,
5. **Gemeindeordnung des Landes Sachsen-Anhalt (GO LSA)** in der Fassung vom 05.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.11.2007 (GVBl. LSA S. 352),

2.0 Planungsanlass

Der Gemeinderat der Gemeinde Hohenwarthe hat in seiner Sitzung am 21.04.2009 die Einleitung zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am Kanal“ beschlossen. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung weiterer Wohnbauvorhaben geschaffen werden. Das Gebiet des Geltungsbereiches wird gegenwärtig als im Außenbereich nach § 35 BauGB liegend bewertet, so dass das Aufstellen des vorliegenden Bebauungsplanes erforderlich ist, um auf den benannten Flächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben zu schaffen, damit wird mit dieser Strukturweiterung der bebaubare Ortsrand abschließend definiert, ein weiteres Herausragen in den Außenbereich in östlicher Richtung ist gemäß der Ausweisung des FNP nicht mehr möglich.

Mit einem Planungsvorentwurf wurde bereits das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 BauGB durchgeführt.

Gemäß § 11 Abs.1 Satz 1 BauGB werden die Kosten der Planungs- und Erschließungsmaßnahmen auf einen Vertragspartner (Vorhabensträger) auf dessen Kosten übertragen, daher handelt es sich um einen Bebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag.

3.0 Ziel und Zweck der Planung

Die verbindliche Bauleitplanung wurde eingeleitet, um in dieser Ortsrandlage entsprechend der städteplanerischen Ziele und der in der Örtlichkeit und im Umfeld vorhandenen Nutzung Planungsrecht für die Errichtung weiterer Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet hat eine Fläche von etwa 3,00 ha und wird als im Außenbereich liegend bewertet. Unter Beachtung grünordnerischer Belange, der Bewertung der Schutzgüter und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen können im Plangebiet ca. 30 – 35 Einfamilienhäuser errichtet werden. Je nach Bedarf ist durch den Vorhabensträger vorgesehen, dass Plangebiet abschnittsweise zu erschließen, so dass es zu keiner städtebaulich unerwünschten Lückenbebauung kommt.

4.0 Gegenwärtige Nutzung im Plangebiet und im Umfeld

In der Örtlichkeit stellt das Plangebiet eine landwirtschaftliche Ackerfläche dar. Die Bodenwertzahl dieser Fläche ist sehr gering und die Bewirtschaftung dieser Fläche, die einen Teil einer Inselfläche zwischen Mittellandkanal, Landesstraße (L 52), einem Waldgebiet und dem Wohngebiet „Eulenbruch“ bildet war, vor der Brachlegung nur mit sehr geringen Ertragsergebnissen möglich.

Gegenüber des Plangebietes, getrennt durch die Straße „Am Eulenbruch“, befindet sich der Böschungsverlauf des Mittellandkanales, in dem sich ebenfalls der Kanalseitengraben befindet. Alle weiteren an das Plangebiet angrenzenden Bereiche sind auf dem Foto „Bild 1“ gekennzeichnet.

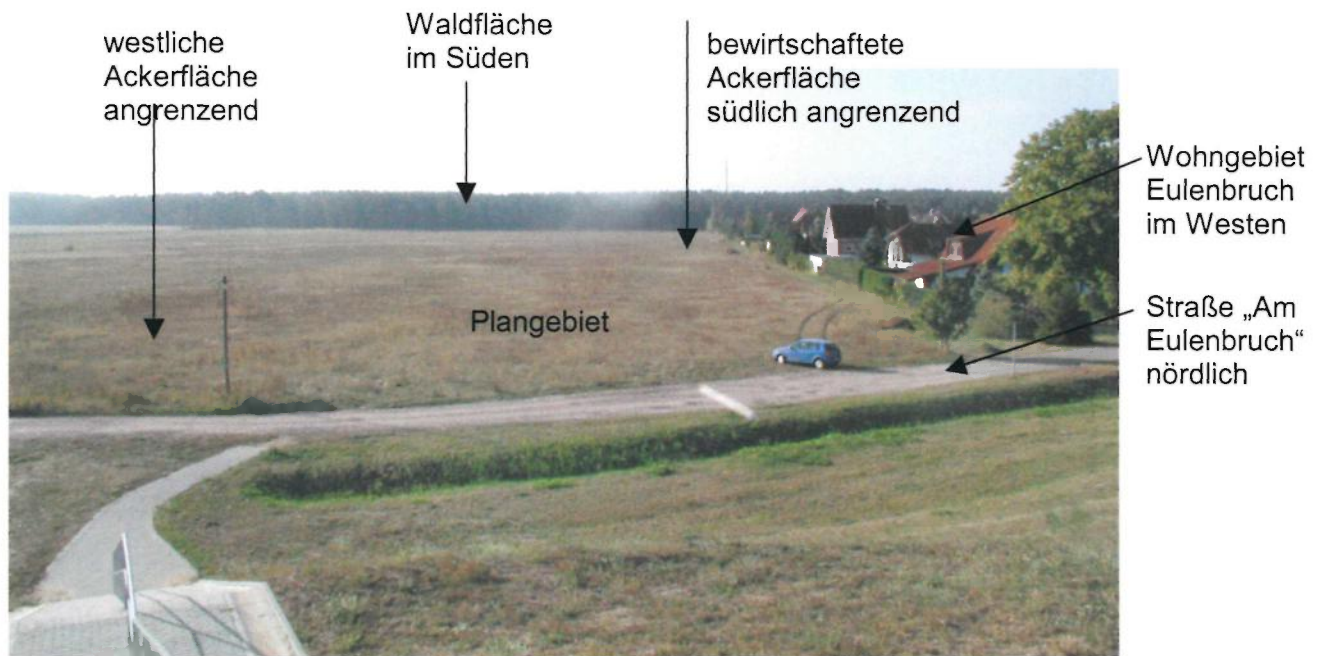


Bild 1

Aufnahme aus nördlicher Sicht
oberhalb der Kanalböschung
anschließend der Mittellandkanal

4.1 Gegebenheiten im Plangebiet

Das Gebiet des Geltungsbereiches wird gegenwärtig planungsrechtlich als im Außenbereich liegend bewertet. Wie bereits erwähnt, wurde diese Fläche bisher als Ackerfläche bewirtschaftet. Topographisch sind nur minimale Gefälleschwankungen vorhanden, sodass es sich um eine fast ebene Planungsfläche handelt. Die Fläche ist nicht durch Leitungsrechte belastet. Östlich des Plangebietes verläuft in Nord-Südrichtung außerhalb des Plangebietes die Gashochdruckleitung GTL 0002035 Hohenwarthe - Lostau in Trägerschaft der E.on Avacon Salzgitter. Eine unmittelbare Betroffenheit besteht für das Plangebiet nicht, es wird jedoch darauf verwiesen, dass sich im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke sich keine Maßnahmen ergeben, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden können.

Des weiteren befindet sich im nördlichen Bereich des Plangebietes laut Aussagen des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) Halle in archäologisches Bodendenkmal in Form einer wohl spätmittelalterlichen wüst gefallen Siedlung. Es kann daher bei Erdarbeiten mit Funden gerechnet werden, für die dann eine gesetzliche Meldefrist besteht. Dazu wird der Vorhabensträger im Zuge der Erschließung der technischen Infrastruktur unter Einbeziehung des LDA eine abschnittsweise baubegleitende archäologische Baugrunduntersuchung veranlassen, um festzustellen, ob Funde oder Befunde das Planungsgebiet tangieren

5.0 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Hohenwarthe. Die Lage und Abgrenzung des Gebietes sind im dargestellten Planausschnitt (Situationsplan) auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Plangebiet befinden sich die Grundstücke

Gemarkung : Hohenwarthe

Flur : 4

Flurstücke : 323/71 und 341/71

mit einer Gesamtfläche von **ca. 3,05 ha**

6.0 Einfügung in übergeordnete Planungen

gemäß § 1 Abs.4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Ziele der Raumordnung sind in folgenden Plandokumenten festgelegt:

- Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen – Anhalt /LEP-LSA) vom 23.08.1999 (GVBl. LSA S.244), zuletzt geändert durch das Dritte Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Landesentwicklungsplan vom 15.08.2005 (GVBl. LSA S.550)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Region Magdeburg (REP-MD) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2006 (Amtsblatt für den Ohrekreis 12. Jahrgang, Nummer 37)

Lt. Aussage des Landesverwaltungsamtes Referat Raumordnung handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine raumbedeutsame Planung.

Innerhalb des Regionalen Entwicklungsplanes sind folgende Festlegungen für das Gemeindegebiet von Hohenwarthe getroffen :

Vorranggebiete für :

- Natur und Landschaft
- Rohstoffgewinnung (>5 ha Tagebau)
- Hochwasserschutz

Vorbehaltgebiet für :

- Tourismus und Erholung
- Aufbau eines ökologischen Verbundsystems
- Wiederbewaldung

Verkehr :

- Autobahn (BAB 2)
- Anschlussstelle BAB 2
- Schiffbarer Strom (Elbe)
- Schiffbarer Kanal (Mittellandkanal)
- Schleuse (Doppelkreuzpaarschleuse)
- bedeutsamer Radweg (Elberadweg)

Zur zentralörtlichen Einstufung der Gemeinde Hohenwarthe wurden unter Pkt. 9 der Begründung Aussagen gemacht und werden daher an dieser Stelle nicht nochmals betrachtet. Zusammenfassend kann ausgesagt werden, dass das geplante Vorhaben den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht.

7.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe weist für die Fläche der eingeleiteten verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs.1 Nr.1 BauNVO eine Wohnbaufläche aus. Damit ist der künftige Bebauungsplan gemäß § 8 Abs.2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt zu werten.

8.0 Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet soll ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Bau NVO entwickelt werden. Es werden die Nutzungen gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen nach § 4 Abs.3 Nr.4 und 5 BauNVO werden i.V.m. § 1 Abs.6 und 9 ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bachbarbebauung im Wohngebiet „Eulenbruch“ werden für das Maß der baulichen Nutzung folgende Festsetzungen geplant :

Grundflächenzahl (GRZ)	:	0,4	
Zahl der Vollgeschosse *	:	I - II	
Höhe baulicher Anlagen	:		
Traufhöhe	:	TH_{max} 6,50 m	} unterer Bezugspunkt OK fertiggestellte Anliegerstraße an der Straßenbegrenzungslinie mittig des Grundstückes
Firsthöhe	:	FH_{max} 7,00 m bei I	
Firsthöhe	:	FH_{max} 12,00 m II	

* Die Neufassung der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.12.2005 enthält den § 2 Abs.4 der alten Fassung nicht mehr. In diesem Absatz wurde die Bezeichnung „Vollgeschoss“ definiert. Die Übergangsvorschrift § 87 Abs.2 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der aktuellen Fassung enthält eine auflösend bedingte Fortgeltungsregelung für die Legaldefinition des Vollgeschosses in § 2 Abs.4 a.F., um die weitere praktische Handhabung von nach In-Kraft-Treten des neuen Rechts aufgestellten Bebauungsplänen hinsichtlich der Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse zu ermöglichen, solange nicht das bundesrechtliche Regelungsdefizit in § 20 Abs.1 BauNVO, in dem auf landesrechtliche Vorschriften verwiesen wird, behoben ist.

Die Neufassung der Landesbauordnung geht davon aus, dass dem Vollgeschoss keine bauordnungsrechtliche Bedeutung mehr zukommt.

Da mit der Festsetzung der maximalen Traufhöhe und der Angabe von Vollgeschossen eine eindeutige Gesamthöhe der baulichen Anlagen festgelegt werden kann, jedoch die eindeutige gesetzliche bzw. rechtliche Bestimmung fehlt, wird eine Definition der Vollgeschosse festgesetzt, die auf die Definition unter § 2 Abs.4 BauO LSA a.F. basiert.

Baugrenzen, Bauweisen, überbaubare Grundstücksflächen

Um familienfreundliche Grundstücke errichten zu können, auch unter dem Aspekt von Mehrgenerationenhäusern werden Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baufenstern ausgewiesen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen betragen 3,00 m bzw. 5,00 m aus gestalterischen Gründen bzw. unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA.

Garagen und Carports sind aus architektonischen Gründen im Bereich der angrenzenden Straßenflächen außerhalb der Baugrenzen auf den nicht überbaubaren Flächen nicht anzuordnen.

8.1 Örtliche Bauvorschrift

Gemäß § 85 Abs.3 BauO LSA wurde für die Teilfläche der ausgewiesenen privaten Grünfläche eine Örtliche Bauvorschrift bezüglich der Gestaltung und Ausführung der Einzäunung erlassen.

Diese wurde wie folgt formuliert :

Im Bereich der privaten Grünfläche sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern unzulässig. In Fortführung der vorhandenen örtlichen Situation der Grundstücke an der Straße „Am Eulenbruch“ (parallel des Mittellandkanales) werden zu den Grenzen des öffentlichen Straßenraumes Umzäunungen ausgeschlossen. Heckenpflanzungen aus einheimischen Gehölzen sind bis zu einer Höhe von max. 0.80m möglich.

9.0 Wohnraumbedarfsanalyse

Gemäß der Ausweisung im LEP unter Ziffer 3.2.9 hat sich die städtebauliche Entwicklung auf die örtlichen Bedürfnisse auszurichten.

Da Hohenwarthe gemäß des REP Ziffer 5.2.14 keine zentralörtliche Funktion übernimmt, können für den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung (Eigenbedarf) zusätzliche Wohnbauflächen in der Größenordnung von 10 % der Einwohner in einem 20-jährigen Planungszeitraum mit entsprechendem Nachweis ausgewiesen werden. Um den Wohnraumbedarf ermitteln zu können, muss zunächst die Bevölkerungsentwicklung untersucht werden.

9.1 Bevölkerungsentwicklung

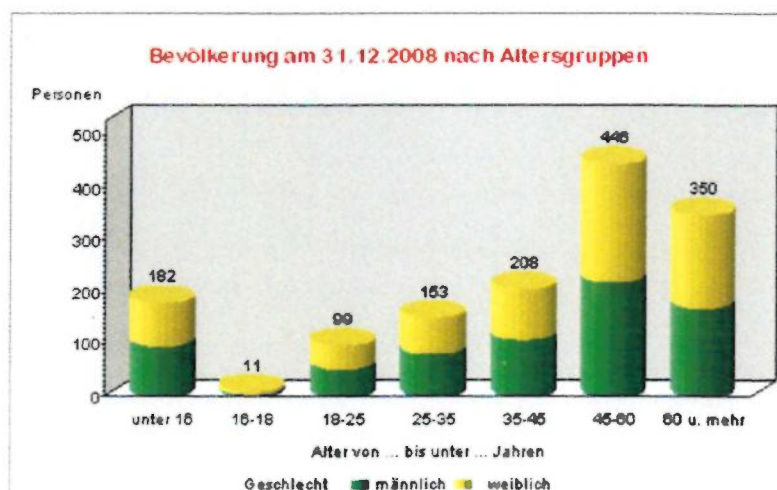
9.1.1 Bisherige Entwicklung

Um Aussagen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung machen zu können, wird zunächst auf die zurückliegende Entwicklung eingegangen.

Stichtag	Bevölkerung
31.12.2008	1449
31.12.2007	1466
31.12.2006	1463
31.12.2005	1453
31.12.2004	1466
31.12.2003	1476
31.12.2002	1476
31.12.2001	1795
31.12.2000	1506
31.12.1995	1298
31.12.1990	889
03.10.1990	889

(Angaben entnommen aus den Veröffentlichungen des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt)

Lt. Aussage des Einwohnermeldeamtes der VG Biederitz – Möser vom 30.11.09 leben z. Zt. 1434 Personen in Hohenwarthe



9.1.2 Bevölkerungsstruktur / Entwicklungstrend

Die Altersstruktur der Gemeinde Hohenwarthe zeigt eine ausgewogenes Bild. So ergaben die unter 35-jährigen einen Anteil von 445 Personen (31 %), die 35 – 45-Jährigen einen Anteil von 208 Personen (15 %), die 45 – 60-Jährigen einen Anteil von 446 Personen (31 %) und die über 60-Jährigen einen Anteil von 350 Personen (23 %). Die stärksten Gruppen bilden dabei die unter 35-Jährigen sowie die 45 – 60-Jährigen.

Die unter 15-Jährigen bilden die Kindergeneration mit einen Anteil 175 Personen (12 %), die 15 - 45-Jährigen mit dem Anteil von 478 Personen (34 %) bilden die jetzige und künftige Elterngeneration. Die Bevölkerungsgruppe der 45 – 65-Jährigen mit 538 Personen (37 %) bilden sowohl die jetzige Elterngeneration gehen aber auch schon in die bodenständige noch mobile und zukünftig auch noch erwerbsfähigen bzw. auch in dem vom späteren Rentenanspruch betroffenen Bevölkerungsanteil über.

Der Anteil der über 65-Jährigen mit 258 Personen (17 %) bildet die älteste Bevölkerungsgruppe, der sich in Folge der steigenden Lebenserwartung in ganz Mitteleuropa abzeichnenden Entwicklung ergibt, und daher nicht nur für die Gemeinde Hohenwarthe repräsentativ ist.

In Auswertung der Bevölkerungsstruktur kann zusammengefasst werden, dass die Ausgangssituation für eine stabile Bevölkerungsentwicklung durch den mit 61 % (34 % + 37 %) vertretenden Bevölkerungsanteil der jetzigen und künftigen Elterngeneration gegeben ist.

9.1.3 Bevölkerungsschwund

Gemäß der 4. Regionalisierten Bevölkerungsprognose 2005 – 2025 prognostiziert das Statistische Landesamt Sachsen-Anhalt für die Gemeinde Hohenwarthe einen Bevölkerungsrückgang von 13,3 %. Bei aktuell 1434 Einwohnern (EW) sind das 190 Personen. Die Gemeinde versucht mit zahlreichen Anreizen gerade die Jugendlichen und jungen Familien vor Ort zu halten und den Abwanderungstrend zu verringern. Sie sieht sich auch als Motivator zur Unterstützung jüngerer Familien bezüglich der Wohnraumbereitstellung, der Bauplatzbereitstellung, der Bereitstellung von Kita – Plätzen und engagiert sich darüber hinaus für ein intaktes dörfliches – kulturelles Leben. Das spiegelt sich in den zahlreichen jüngeren Elternpaaren und in der Auslastung der örtlichen KITA mit 70 Plätzen wieder.

9.1.4 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Gemäß des zuvor Prognostizierten Bevölkerungsrückganges ergibt sich nach Abzug der 13,3 % Verluste noch eine Bevölkerungszahl von 1256 Einwohnern (EW) bis 2025.

Gemeinde	Anzahl der EW per 31.11.2009* lt. Angaben Einwohnermeldeamt	13,3 % Rückgang gemäß 4. Region. Bevölkerungsprognose
Hohenwarthe	1434	190
Σ Bevölkerung 2025	1244 EW	

9.2 Gegenwärtiger Wohnungsbestand

Nach einer Erfassung des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt Abt. Bau / Wohnungsbestand gibt es zur Zeit 631 Wohnungen (WE) in Hohenwarthe. Bei aktuell 1434 EW ergibt sich eine Belegungsdichte von 2,27 Personen.

9.3 Zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf

Bezugnehmend auf die unter Pkt. 9 erläuterte Wohnraumbedarfsanalyse kann zusätzlicher Wohnraum mit Nachweis für 10 % der bis 2025 prognostizierten Bevölkerungszahl ausgewiesen werden.

$$\begin{array}{rcl}
 \text{nachfolgend ergeben sich danach : } 10 \% \text{ von } 1244 & = & 124 \text{ EW} \\
 124 : 1,98 \text{ (zukünftige Belegungsdichte)} & = & 63 \text{ WE} \\
 1244 : 1,98 & = & 628 \text{ WE}
 \end{array}$$

Die Differenz von derzeit 631 WE auf künftig 628 WE resultiert aus der geringeren Bevölkerungsdichte und der Entwicklung in ländlichen Gemeinden, wo zunehmend größere Wohnungsflächen entsprechend dem Trend nach mehr Wohnraumeigenbedarf gegenüber Fremdvermietungen. So ergeben sich häufig aus ehemals 2 WE innerhalb eines Wohnhauses durch Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen 1 WE.

9.4 Baureserven / Baulücken / Leerstände

9.4.1 Baureserven innerhalb von Baugebieten

Bezeichnung des Gebietes	Baureserve		
	erschlossene B-Planflächen nach § 30 BauGB	innerörtliche Baulücken nach § 34 BauGB	Wohnungs-leerstände
„Hoppegang“	---	---	---
„Schulplatz“	1	---	---
„Eulenbruch“	1	---	---
„Weidenweg“ *	2	---	---
Im Dorfgebiet	---	2	---
in allen Gebieten	---	---	---
Summe	4	2	---
Σ aller Wohnreserven	6		

* Der Bebauungsplan „Weidenweg“ wurde 1995 aufgestellt und 2003 geändert. Eigentums- und grundstückstechnische Konflikte führten dazu, dass das Baugebiet nicht im gesamten Geltungsbereich entwickelt wurde. Damit sind hier nur 2 Reservebauplätze verfügbar.

Werden die 6 Baureserveflächen / Bauplätze mit 12 WE belegt durch die Möglichkeit von Doppelhausbelegungen bzw. der Integration von Einliegerwohnungen verbleiben von den möglichen 63 WE noch 51 WE an zusätzlichem Wohnflächenbedarf. Da im Geltungsbereich dieses B-Planes max. 35 WE entstehen können befindet sich die Gemeinde noch unter dem möglichen Limit der Eigenentwicklung. (35 vorh. WE < 51 zul. WE).

Das Soldo von 16 WE würden nach Klärung der Eigentumsverhältnisse der noch unüberplanten Flächen des Gebietes „Weidenweg“ zugeordnet werden.

Die Ausweisung von ca. 35 WE (Eigenheimen) entspricht der künftigen eigendynamischen Entwicklung der Gemeinde Hohenwarthe.

9.5 Nachweis für die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen für 10 % der Einwohner

• Nachfrage nach Baugrundstücken

In diesem Jahr gab es bei der Gemeinde Hohenwarthe 15 Anfragen auf Bereitstellung von erschlossenem Wohnbauland. Nur an 5 Bewerbern konnten geeignete Flächen vermittelt werden, dafür lagen der Bauverwaltung 5 Bauanträge bzw. Bauvoranfragen vor. Für die Mehrzahl der Bewerber konnten keine verfügbaren Grundstücke angeboten werden.

• Entwicklung der Haushaltsgrößen

Nicht nur die Änderung der Bevölkerungszahl, sondern besonders auch die abnehmende Belegungsdichte und die damit zusammenhängende steigende Zahl der Haushalte führen zu einem Anstieg der Wohnungsgröße und folglich auch des Wohnbauflächenbedarfs. Dies führt zu einer anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum und Baugrundstücken, obwohl die Bevölkerung eher rückläufig ist.

Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 105 m² wäre eine Haushaltsgröße von 4 Personen sozialpolitisch verträglich. Aber bereits in den 90`ger Jahren lag die Haushaltsgröße mit 3 Personen / Haushalt deutlich niedriger. Die Haushaltsgrößen haben sich in der Vergangenheit durchgängig rückläufig entwickelt. Diese Abnahme hängt einerseits mit einem veränderten Haushaltsbildungsverhalten und andererseits mit veränderten gesellschaftlichen Strukturen zusammen mit einem noch stärkeren Trend zu Einpersonenhaushalten als separate Wohnungseinheit. Aufgrund der absehbaren Überalterung der Bevölkerung, ist davon auszugehen, dass die Haushaltsgröße weiter abnehmen und im Umkehrschluss die Wohnraumgrößen zunehmen werden. Deshalb wird für den Planungshorizont der nächsten 20 Jahre eine Haushaltsgröße / Belegungsdichte von 1,98 Personen angenommen.

• Gute technische Infrastruktur

Die Gemeinde Hohenwarthe ist gemäß des heutigen Stands der Technik mit den Ver- und Entsorgungsmedien 100 %-ig erschlossen. Das kommunale Straßen- und Wegesystem ist den historisch gewachsenen Ortsbereichen durch Förderung der Dorferneuerung ausgebaut worden. Es erfolgten keine Privat- bzw. Erschließungsträgerinvestitionen.

Eine aus heutiger Sicht wesentliche Voraussetzung, ist die Versorgung mit Breitbandtechnik, diese ist vor Ort vorhanden und für alle Bürger bei Bedarf nutzbar.

• Optimale soziale Infrastruktur vor Ort

Hohenwarthe verfügt über ein vielseitiges Vereinsleben. Bürgerhaus, Jugendclub (wird in Trägerschaft des DRK betrieben), Sporthalle sowie Sportplatz bilden die Basis dafür. Folgende Vereine prägen das multikulturelle und sportliche Vereinsleben vor Ort :

- Blaskapelle „Weinbergmusikanten“
- Kleintierzüchterverein
- Maritimer Interessenverein
- Ortsbürgerverein
- Sportfischer Hohenwarthe
- Sportverein „Eintracht“
- Schützengilde e.V.
- Volkssolidarität

Darüber hinaus gibt es vor Ort eine KITA mit 70 Plätzen sowie die Freiwillige Feuerwehr.

• Versorgungsstrukturen, Handwerk / Dienstleistung und Gewerbe

Folgende Versorgungseinrichtungen, Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen sowie Gewerbebetriebe sichern die Eigenversorgung der Bevölkerung sowie für Erholungssuchende und Touristen ab :

- 1 Lebensmittelhalle
- 5 Gaststätten teilweise mit Beherbergung
- 1 Bäckerei
- 1 Friseur- bzw. Kosmetikbetrieb
- 1 Physiotherapie
- 1 Blumengeschäft

dazu kommen Kleingewerbebetriebe wie Heizung- und Sanitär,isterelementebau und Fliesenleger. Als größtes ortsansässiges Unternehmen ist der Transport- und Tiefbaubetrieb Fehse zu nennen.

• Arbeitsplätze / Auspendler

Trotz der unter Pkt. 5 aufgezeigten ortsansässigen Unternehmen, sind die Hauptarbeitgeber in den umliegenden Haupt- und Mittelzentren ansässig. Daher gibt es im Ort ein starkes Auspendlerpotential. Da jedoch durch die guten Verkehrsanbindungen nur kurze Wege erforderlich sind, bildet Hohenwarthe als attraktiver Wohnstandort die Basis dafür, den ländlichen Raum nicht zu verlassen bzw. sich hier anzusiedeln.

• Gute verkehrstechnische Anbindung

Durch die Nähe zur BAB 2 mit der Anschlussstelle Lostau / Hohenwarthe sind optimale und schnelle Anfahrwege nach Magdeburg, Burg oder Genthin vorhanden, für die für Hohenwarthe zuständigen Haupt-, Mittel- und Grundzentren. Gemäß des Landesentwicklungsplanes Ziffer 5.1.4 Satz 2, soll der Anschluss und die Entwicklung des ländlichen Raumes und der großen Erholungsräume gesichert werden und eine angemessene Einbindung des Landes und seiner Teilräume in die nationalen und transeuropäischen Netze erreicht werden. Dieses raumordnerische Ziel nimmt auch die Gemeinde Hohenwarthe für ihre weitere Entwicklung in Anspruch.

Aber auch die L 52 als regionale Verbindungsachse stellt eine wichtige Anbindung an die benachbarten Gemeinden östlich der Elbe für die Bevölkerung von Hohenwarthe dar.

• Naherholung und Touristik

Durch die unmittelbare Lage an der Elbe bzw. am Wasserstraßenkreuz Elbe / Mittellandkanal mit den anspruchsvollen Bauten der Trogbrücke und der Doppelschleuse zieht der Ort jedes Jahr Hunderte Besucher an. Auch die Schiffsanleger der „Weißen Flotte“ und der Sportbootanleger tragen dazu bei, dass Erholungssuchende sich im Umfeld von Hohenwarthe aufhalten. Nicht zuletzt auch durch den stark frequentierten Elbe – Radweg ist Hohenwarthe eine beliebte Station um Rast zu machen und die Umgebung zu erkunden. Ein Info – Punkt im Zentrum des Ortes gibt darüber Auskunft.

Zusammenfassend kann resümiert werden, dass diese in den Punkten 9.5.1 – 9.5.8 aufgeführten Argumente die Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen für 10 % der Bevölkerung bis zum Jahre 2025 rechtfertigen.

10.0 Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung des Plangebietes

10.1 Verkehrstechnische Erschließung

Die Verkehrstechnische Erschließung und die Anbindung an das kommunale Straßennetz des geplanten Gebietes soll über die Straße „Am Eulenbruch“ erfolgen. Die innere Erschließung soll über eine zentrale Hauptanliegerstraße in einer Breite von 6,50 m, die an den Eulenbruch anbindet, und im südlichen Planbereich an einem Erschließungsring anschließt, erfolgen. Der Erschließungsring hat eine Breite von 5,50 m und wird nördlich und südlich von Parkflächen und öffentlichen Grünflächen von der Fahrbahn abgegrenzt. Seitlich davon angeordnete Stichwege erschließen die hinterliegenden Baugrundstücke in der zweiten bzw. dritten Reihe. Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden in den Straßenräumen der genannten Straße und Stichwege verlegt. Um den Begegnungsfall LKW / LKW auf dem Erschließungsring zu ermöglichen werden Begegnungsbuchten vorgesehen, gemäß Detail „A“ auf der Planzeichnung.

Für die Verlegung von Telekommunikationsleitungen sind in den Straßenräumen ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen“ zu beachten.

10.2 Schmutzwasserableitung

Das anfallende Schmutzwasser wird im Trennsystem abgeführt. Dazu erfolgt eine Erweiterung der Anlagen innerhalb des Eulenbruchs. Gegebenenfalls könnte innerhalb des neuen Plangebietes eine Hebestelle erforderlich werden. Innerhalb der folgenden Fachplanung werden dazu Aussagen vorgenommen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser.

10.3 Niederschlagswasserableitung

Das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke soll dort verbleiben und versickert werden soweit es die schwach bindigen Baugrundverhältnisse mit dem relativ hoch anstehenden HGW Ständen zulassen. Ansonsten ist das anfallende Niederschlagswasser in Sisternen oder Teichen aufzufangen bzw. als Brauchwasser zu nutzen.

Die Ableitung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen soll durch die Sammlung und Einleitung in einen Regenwasserkanal innerhalb des Plangebietes erfolgen. Danach soll dieser Kanal an den Niederschlagswasserkanal in der Straße „Am Eulenbruch“ angeschlossen werden, der im Zuge der Erschließung des Wohngebietes „Eulenbruch“ errichtet wurde. Dieser Kanal leitet das Regenwasser in den nordöstlich davon befindenden Graben des Ehle-Ihle-Verbandes ein mit anschließender Abführung in die vorhandene Kanaldükerung bzw. Kanalquerung und anschließender Ableitung in eine nördlich des Kanals vorhandene Vorflut. Die Einleitmenge beträgt ca. 27,2 l/s, bei $n=1$, $T=15$ min und $r=100$ l/s * ha.

10.4 Trinkwasserversorgung

Der Trinkwasserversorger ist die Heidewasser GmbH, über eine innere Erschließung kann die Trinkwasserversorgung des Plangebietes sichergestellt werden. Die Anbindung des Erschließungsgebietes kann im Bereich der geplanten Anbindung an die Trinkwasserleitung der Heidewasser GmbH „Am Eulenbruch“ erfolgen. Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Dazu ist ein Erschließungsvertrag mit dem Versorger abzuschließen, in dem die Erschließungsmodalitäten geregelt werden. Im Vorab ist die zu projektierende Lösung der Rohrnetzgestaltung hinsichtlich der Anbindepunkte, der Leitungsführung, des Materialeinsatzes, der Hydrantenanordnung sowie der Leitungsüberdeckung mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Die Fachplanungen der Leitungsverlegung sind dem Versorger zur Bestätigung vorzulegen.

Löschwasser ist aus dem Leitungsnetz des Versorgers nicht verfügbar. Eine Entnahme für Löschwasserzwecke kann nur entsprechend der hydraulischen Verhältnisse erfolgen.

10.5 Löschwasserversorgung

Innerhalb einer öffentlichen Grünfläche im zentralen Bereich des Plangebietes wird ein Flachspiegelbrunnen zur Löschwasserversorgung gemäß der Forderungen der DIN 14220 angeordnet. Auf diesen kann zugegriffen werden, wenn die hydraulischen Verhältnisse des Trinkwassernetzes eine Versorgung zum Löschen nicht zulassen.

10.6 Elektro- und Gasversorgung

Die Versorgung des neu geplanten Gebietes soll durch die Erweiterung der das Gebiet „Eulenbruch“ versorgenden Anlagen erfolgen.

Der Versorger ist die e.on Avacon AG Betrieb Stendal. Der Versorger betreibt in der Straße „Am Eulenbruch“ Gas- und Stromverteilungsanlagen. Unter Berücksichtigung und Einhaltung von Sicherheitsabständen bei der weiteren Planung sowie einer Regelung zur Kostenübernahme kann das Gebiet mit den Medien Strom und Gas versorgt werden.

10.7 Abfallentsorgung

Die Entsorgung des Restmülles und der Wertstofftonnen erfolgt über das vom Landkreis beauftragte Unternehmen zu den üblichen Abfuhrtagen. Die Anlieger müssen die Tonnen zu diesen Terminen, wie auch sonst in der Gemeinde üblich, an den Straßenrändern platzieren bzw. auf den öffentlichen Parkflächen. In diesen Zeiten wird durch Beschilderung ein „Parkverbot“ festgelegt. Bei der Planung der inneren Erschließung wurde berücksichtigt, dass eine Transportlänge von mehr als 80 m vermieden wurde.

10.8 Abschnittsweise Erschließung / Bebauung

Das Plangebiet ist funktionell so aufgeteilt, dass eine Erschließung und Bebauung in 3. Bauabschnitten in Nord – Südrichtung möglich ist. Damit wird eine lückenhafte Bebauung des Plangebietes vermieden und es können sich keine Splittersiedlungen bilden. Erst wenn der jeweilige Bauabschnitt erschlossen und bebaut ist erfolgt die Bebauung des folgenden Abschnitts. Innerhalb des Erschließungsvertrages mit der Gemeinde verpflichtet sich der Vorhabenträger dazu.

11.0 Grünordnerische Maßnahmen

Wie bereits erwähnt, liegt das Plangebiet im Außenbereich von Hohenwarthe. Mit der Realisierung zulässiger Vorhaben des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft. Zur Prüfung von Belangen des Umweltschutzes und zur Ermittlung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist bereits die Ausarbeitung eines Umweltberichtes beauftragt worden. Im Rahmen dieser Ausarbeitung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und innerhalb eines Umweltberichts beschrieben und nach § 1 Abs.1 und 7 BauGB sowie nach § 2 Abs.4 BauGB bewertet. Der Umweltbericht bildet dabei einen gesonderten Teil der Begründung. Durch textliche Festsetzungen auf der Planzeichnung werden erforderliche Ausgleichsmaßnahmen für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft festgesetzt und zugeordnet. Weiter werden im Ergebnis der Umweltprüfung gegebenenfalls Maßnahmen zur Abwendung schädlicher Umweltauswirkungen festgesetzt.

Aus gestalterischen Gründen wird eine private Grünfläche zwischen dem vorhandenen Gebiet „Eulenbruch“ und dem geplanten Gebiet in Fortführung der Nutzungsart bis zur Erschließungsstraße Eulenbruch vorgesehen. Wie bereits unter Pkt. 6.1 erwähnt, werden öffentliche Grünflächen an den Enden der Erschließungsringes im Zusammenhang mit Parkplatzflächen angeordnet.

12. Kampfmittelverdachtsfläche

Da der Bereich des Plangebietes als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen Anhalt eingestuft wurde, kann bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden. Bei diesen Arbeiten sind daher die gesetzlichen Regelungen für Bodenaufschlüsse entsprechend zu beachten.

13.0 Flächenbilanz

Gebietsausweisung	Flächenanteile	
	absolut (m ²)	relativ (%)
Gesamtfläche des Plangebietes	30.595,00	100,0
WA – Anteil	26.378,00	86,2
Straßen, Wege, Parkflächen	3.400,00	11,1
Grünflächen (privat + öffentlich)	817,00	2,7

aufgestellt : Losensky (Planer)

Haldensleben, 05/10


Bürgermeister
Gemeinde Möser

