

Begründung

Bebauungsplan
„Sondergebiet Wochenendhaus“
der Gemeinde Hohenwarthe
Planfassung
März 2009

Planverfasser:
lb.k.
Ingenieurbüro Kolodziej
Privatweg 20
39291 Möser

Inhaltsverzeichnis:	Seite
1.0. Allgemeines	1
1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes	1
1.2. Räumlicher Geltungsbereich	2
1.3. Landschaftliche und städtebauliche Bedingungen	3
1.4. Entwicklung aus der Flächennutzungsplanung	5
1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
1.6. Begründung des Plankonzeptes	6
1.7. Inhalt und Ziel der Planung	6
1.8. Rechtliche Grundlagen	7
1.9. Kartengrundlage	8
1.10. Vervielfältigungserlaubnis und Verbreitung	8
1.11. Planungsgebiet und Maßstab	8
2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes	9
2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	9
2.2. Bauweise, überbaubare Flächen	9
2.3. Grünordnerische Festsetzungen	9
3.0. Verhältnis zu anderen Planungen	10
3.1. Raumordnung und Landesplanung	10
3.2. Fachplanungen	11
3.3. Naturschutzrechtliche Planungen	11
4.0. Erschließung	13
4.1. Verkehrserschließung	13
4.2. Trinkwasserversorgung	13
4.3. Abwasserentsorgung	14
4.4. Niederschlagsentwässerung	14
4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung	15
4.6. Müllentsorgung	16
5.0. Dokumentation und Berücksichtigung weiterer Forderungen und Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	17
Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark	
Brand- und Katastrophenschutz	
Vorbeugender Brandschutz	
Archäologische Belange	
Wasser – und Schifffahrtsverwaltung des Bundes	
6.0. Flächenbilanz	19

1.0. Allgemeines

1.1. Zugehörigkeit des Planungsraumes

Die Gemeinde Hohenwarthe liegt im Landkreis Jerichower Land und gehört der Verwaltungsgemeinschaft „Biederitz – Möser“ an.

Der Verwaltungsgemeinschaft gehören folgende 11 Gemeinden an:

Möser	Biederitz
Lostau	Gerwisch
Hohenwarthe	Woltersdorf
Körbelitz	Gübs
Schermen	Königsborn
Pietzpuhl	

Die Gesamteinwohnerzahl beträgt: 17.450 Einwohner.

Die Gesamtfläche beträgt 11.956 ha

Die Gemeinde Hohenwarthe hat eine Fläche von 1.026 ha und ca. 1.450 Einwohner.

Nachbarkommunen sind:

- im Norden	Stadt Burg/Niegripp/ Detershagen	Landkreis Jerichower Land
- im Osten	Gemeinde Möser	Landkreis Jerichower Land
- im Süden	Gemeinde Lostau	Landkreis Jerichower Land
- im Westen	Gemeinde Barleben, Glindenberg	Landkreis Börde

Zur Infrastruktur gehören: Bundesautobahn BAB 2
Bundesstraße B 1
Elbe – Havelkanal
Wasserstraßenkreuz

Die Verwaltungsgemeinschaft Biederitz – Möser zeichnet sich durch eine reizvolle geographische Landschaft aus.

Westlich bildet die Elbe die Grenze der Verwaltungsgemeinschaft und der Gemeinde Hohenwarthe.

Im Norden schließt die Verwaltungsgemeinschaft und die Gemeinde Hohenwarthe direkt an die Kreisstadt Burg/ Niegripp an.

Begründung
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Östlich von Hohenwarthe prägen ausgedehnte Waldflächen und landwirtschaftlich genutzte Flächen die Landschaft.

Südlich von Hohenwarthe befinden sich die Autobahn BAB 2 und die Gemeinde Lostau.

Die Funktionen der Gemeinde Hohenwarthe sind:

Wohnen

Landwirtschaft

Handel und Gewerbe

Freizeit und Erholung

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb der Flur 1 der Gemarkung Hohenwarthe und umfasst die Flurstücke

2/37 Wald

2/38 Weg

An der Gastrasse (Bezeichnung der einzelnen Wochenendhausteilgebiete)

2/39, 2/40, 2/41, 2/42, 2/43, 2/44, 2/45, 2/46, 2/47, 2/48, 2/49,

3/10, 3/12, 3/13,

19/1, 19/5, 19/6, 19/8, 19/9, 19/10, 19/11, 19/12, 19/13

340/19 Bundeswasserstraßenverwaltung

342/19

538/2 Wald

664/20, 681/20, 682/20, 990/20, 991/20, 992/20, 1009/19

1010/19 Bundeswasserstraßenverwaltung (ist nicht Bestandteil des B –Planes)

Am Schrägen Hang (Bezeichnung der einzelnen Wochenendhausteilgebiete)

10014, 10015, 10016, 10017, 10018, 10019, 10020, 10022, 10024, 10028, 10033, 10037,

10084 Mörtelweg

10092, 10093, 10136

Spitze (Bezeichnung der einzelnen Wochenendhausteilgebiete)

10000, 10001, 10002, 10003, 10004, 10005, 10007, 10008

10137 An der Waldschänke, Weg teilweise

805/16 Mörtelweg, Straße teilweise

10021 Am Schrägen Hang, Weg

Der Geltungsbereich wird begrenzt durch:

Im Norden durch Waldflächen und landwirtschaftliche Flächen,
im Osten durch landwirtschaftliche Flächen und bepflanzte Ausgleichsflächen,
im Süden durch landwirtschaftliche Flächen, durch Flächen im Eigentum der
Bundeswasserstraßenverwaltung und weiterhin durch den Elbe – Havel – Kanal,
im Westen durch vorhandene Wohnbebauung, durch die Gaststätte „Waldschänke“
und durch die Elbaue bzw. 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.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend 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“.

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

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.

Begründung
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Das bedeutendste Fließgewässer ist der westliche Grenzfluss Hohenwarthes, die Elbe. Teile des Gemeindegebietes liegen im Hochwasserschutzgebiet. Ein natürliches Stillgewässer ist das Nauenloch, nördlich des Wochenendhausgebietes.

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 walddreiche Landschaft.

Weiterhin sind zu nennen das Wasserstraßenkreuz mit der Trogbrücke, der Elbe - Radwanderweg und viele andere Sehenswürdigkeiten.

Die Gemeinde Hohenwarthe befindet sich gem. den Festlegungen des REP MD im Ordnungsraum.

In Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

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.

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

Die Gemeinde Hohenwarthe hat einen genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1997.

Hier wird die Fläche als Sonderbaufläche S nach § 1 Abs.1 Nr. 4 BauNVO dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde mehrfach geändert.

Der Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“ wird gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5. Bestandsaufnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 12,5 ha Fläche.

Im Geltungsbereich befinden sich die öffentlichen Straßen und Wege:

„An der Waldschänke“, „Mörtelweg“, „Papenbruch“,

Die öffentlichen Straßen und Wege im Geltungsbereich umfassen eine Fläche von ca. 7.150 m².

Vorhandene Zuwegungen, wie „An der Gastrasse“, „Am Schrägen Hang“, „Am Kleinen Papenbruch“ gehören den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Die privaten Wege/ Zuwegungen betragen ca. 2.800 m².

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Flächen mit Wald, Kiefernbestand.

Die im Geltungsbereich dargestellten Waldflächen betragen ca. 17.560 m².

Der Geltungsbereich ist mit ca. 115 Wochenendhäusern bebaut. Die Wochenendhäuser werden zum überwiegenden Teil als solche genutzt.

Einige Wochenendhäuser sind ungenutzt.

Die überbaute Fläche der Wochenendhäuser / Nebenanlagen / Garagen, Carports beträgt ca. 5.050 m².

Auf den unbebauten Flächen der einzelnen Grundstücke ist Kiefernbestand vorhanden.

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).

Das Wochenendhausgebiet soll in seinem Bestand gesichert aber nicht weiter ausgedehnt werden.

Das Wochenendhausgebiet soll einer geordneten Weiterentwicklung unterzogen werden.

Durch den Planentwurf soll eine geordnete Bebauung insgesamt und von freien Flächen im Planbereich gesichert werden.

Der Bebauungsplan soll 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 Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Hohenwarthe durchgeführt.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Sondergebiet Wochenendhaus“. 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“ der Gemeinde Hohenwarthe und ist überwiegend mit Wochenendhäusern bebaut.

Es wird ein Sondergebiet Wochenendhäuser nach § 10 Abs. 3 BauNVO festgelegt mit der Zweckbestimmung Wochenendhäuser und der Art der Nutzung

- Wochenendhäuser als Einzelhäuser,
- Stellplätze, Garagen und Carports.

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundfläche der Wochenendhäuser festgelegt.

Weiterhin werden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, wie zur Grundflächenzahl (GRZ), zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Bauweise getroffen.

1.8. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind:

Baugesetzbuch in der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl.I.S. 2414) bekannt gemacht am 1.10.2004 in der derzeitigen Fassung,

Baunutzungsverordnung

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

Planzeichenverordnung

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.März 2002 (BGBl. Teil I Nr. 22 S.1193 vom 03.April 2002)

Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23. Juli 2004 (GVBl.LSA Nr.41 S.454 vom 29. Juli 2004), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung des NatSchG LSA vom 14.01.2005 (GVBl. LSA Nr.4 S.14 vom 19.01.2005)

Gemeindeordnung des Landes Sachsen – Anhalt (GO LSA)

vom 5. Oktober 1993 (GVBl. LSA S. 568), in der derzeit gültigen Fassung

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: 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:

1.11. Planungsgebiet und Maßstab

Das Planungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemeinde Hohenwarthe. Die Bebauungsplanunterlagen bestehen aus der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1.000, der Begründung und dem Umweltbericht.

2.0. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend § 10 Abs. 1, 2 und 3 BauNVO wird ein Sondergebiet, das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ festgelegt. Die Art der Nutzung sind Wochenendhäuser als Einzelhäuser, Stellplätze, Garagen und Carports. Pro Wochenendhaus werden max. 2 Einstellplätze bzw. Carports oder Garagen festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser wird mit 56 m² festgelegt.

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 0,15 festgesetzt. Weiterhin wird eine eingeschossige Bebauung als Höchstmaß festgesetzt.

Die Firsthöhe der Bauwerke wird mit 4,5 m entsprechend des Bezugspunktes, gemessen von OK Fundamentplatte bis OK First festgelegt.

Die Höhe der Fundamentplatte darf 0,30 m, gemessen ab vorhandenem Geländeniveau, nicht überschreiten.

Die Festsetzungen entsprechen der Eigenart des Gebietes und berücksichtigen überwiegend die bereits vorhandene Bebauung.

2.2. Bauweise, überbaubare Flächen

In dem Sondergebiet Wochenendhaus sind nur Einzelwochenendhäuser zulässig.

Für das gesamte Baugebiet wird offene Bauweise ausgewiesen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nicht festgelegt.

2.3. Grünordnerische Festsetzungen

Je 50 m² versiegelter Fläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens drei heimische standortgerechte Hochstämme sowie mindestens 6 heimische standortgerechte Sträucher als Baum – Strauch – Hecke zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.0. Verhältnis zu anderen Planungen

3.1. Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Hohenwarthe befindet sich gem. den Festlegungen des LEP-LSA und des REP im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg.

In den Ordnungsräumen ist unter Beachtung der ökologischen und sozialen Belange sowie des demographischen Faktors eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses anzustreben.

Im Zentralörtlichen System ist die Gemeinde Hohenwarthe nicht als Zentraler Ort ausgewiesen.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an das Vorranggebiet für Hochwasserschutz „Elbe“.

Da eine flächenhafte Ausdehnung des Wochenendhausgebietes nicht vorgesehen ist, kann eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Ziel der Raumordnung festgestellt werden.

Belange des Hochwasserschutzes und der Unterhaltung von Gewässern 1. Ordnung werden nicht berührt.

Gegen den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ der Gemeinde Hohenwarthe bestehen aus Sicht des LHW, Flussbereich Genthin keine Bedenken.

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend 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“. Aufgrund dessen, dass die Planung neben der Bestandssicherung lediglich die Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung des Wochenendhausgebietes beinhaltet, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet befindet 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.

Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.

Beeinträchtigungen des Vorranggebietes für Rohstoffgewinnung sind nicht erkennbar.

Nach der Planung aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Hohenwarthe entspricht die Bebauungsplanung den Zielen der Raumordnung. Eine Vereinbarkeit der Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung ist somit vorhanden.

3.2. Fachplanungen

Fachplanungen sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

3.3. Naturschutzrechtliche Planungen

Die Flächen des Vorhabens liegen in keinem naturschutzrechtlichen Schutzgebiet nach den §§ 29-36 NatSchG LSA.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 37 NatSchG LSA sind von dem Vorhaben nicht berührt.

Folgende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete liegen in räumlicher Nähe:

FFH-Gebiet „Elbaue zwischen Saalemündung und Magdeburg“ (südwestlicher Nahbereich)

FFH-Gebiet „Elbaue südlich Rogätz mit Ohremündung“ (westlich angrenzend),

EU-Vogelschutzgebiet „Elbaue Jerichow“ (westlich angrenzend),

Biosphärenreservat „Mittelelbe“ (Plangebiet)

NSG „Taufwiesenberge“ (ca. 250 m nördlich),

LSG Elbtalaue (nördlich angrenzend)

LSG Elbtalaue (nördlich angrenzend)

LSG „Barleber und Jersleber See mit Ohre- und Elbniederung“ (ca. 300 m westlich),

Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesen Gebieten ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind.

Begründung
Bebauungsplan Sondergebiet „Wochenendhaus“
Planfassung

Vorranggebiete sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Soweit es die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung zu berücksichtigen.

Teile des Biosphärenreservates Flusslandschaft Elbe nördlich Magdeburgs haben den Erhalt von strukturreichen Auenflächen mit vielfältigen Lebensgemeinschaften von Pflanzen und Tieren zum Ziel und bilden wichtige Lebensräume für Wiesenbewohner und Vögel.

Durch diese Planungen der Gemeinde sind Flächen direkt im Biosphärenreservat nicht betroffen.

Auswirkungen des Bebauungsplanes, die von außen in Teile des in der Gemarkung befindlichen Biosphärenreservates hineinwirken können, sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Der Ort Hohenwarthe erstreckt sich am Elbhochufer entlang der Grenze zum Biosphärenreservat insbesondere mit Wohnbebauung, mit Gaststätten und touristischen Erlebnisbereichen. Angrenzend befindet sich ein Teil des Bebauungsplanes Wochenendhaus am Elbhochufer. Die Wochenendhäuser sind vorhanden und werden als solche genutzt.

Auf Grund der vorhandenen Gebiete mit überwiegend hoher Bedeutung für Arten und Biotope und der touristischen Ziele der Region ist eine Lenkung des Besucherstromes in den sensiblen Bereichen der Elbniederung erforderlich. Hier ist z.B. die Anlage und Beschilderung von Wander – und Radwegen erfolgt.

Aufgrund dessen, dass die Planung neben der Bestandssicherung lediglich die Verdichtung der bereits bestehenden Bebauung bezweckt und keine Ausweitung des Wochenendhausgebietes beinhaltet, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der angrenzenden Belange von Natur und Landschaft nicht zu befürchten.

4.0. Erschließung

4.1. Verkehrserschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt an den Straßen und Wegen: Mörtelweg, An der Waldschänke, Großes Papenbruch.

Die Straßen und Wege sind öffentliche Flächen.

Für straßenverkehrsrechtliche Belange der Straßen ist die Gemeinde Hohenwarthe (VWG Biederitz – Möser) als örtliche Straßenverkehrsbehörde zuständig.

Alle anderen Grundstücke und Wochenendhäuser sind über private Zuwegungen zu erreichen.

4.2. Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung für den Bebauungsplan „Sondergebiet Wochenendhaus“ ist für den derzeitigen Zustand im Wesentlichen gesichert.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt gemäß § 146 Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Apr. 1998 (GVBl. LSA Nr. 15/98 Seite 186), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Mrz. 2001 (GVBl. LSA Nr. 14/01) über das öffentliche Trinkwassernetz der „Heidewasser“ GmbH.

Im nördlichen Teil des Mörtelweges (nördlich des Weges „An der Waldschänke“) sowie „An der Gastrasse“ und „Am Schrägen Hang“ liegen jeweils HD-PE Leitungen DA 63. Hieran sind die Grundstücke separat angeschlossen. Die Leitungen sind aufgrund der geringen Dimension weitgehend ausgelastet, weitere Anschlüsse können nur im geringen Umfang realisiert werden.

Im südlichen Teil des „Mörtelweges“ und im Weg „An der Waldschänke“ stellen sich die hydraulischen Verhältnisse aufgrund des bestehenden Ringschlusses günstiger dar, so dass hier im begrenzten Umfang noch weitere Anschlüsse hergestellt werden können. Derzeit werden die dortigen westlich und östlich des Mörtelweges liegenden Bungalows über Gemeinschaftsanschlüsse versorgt.

Für den Fall, dass eine Dimensionserweiterung des bestehenden Leitungsnetzes erforderlich wird oder hinterliegende Grundstücke separat zu versorgen sind, ist eine Erschließung durch einen Erschließungsträger erforderlich.

Die Erschließung sieht eine innere Erschließung und äußere Erschließung vor.

Hierbei kann die äußere Erschließung über den Weg „Kurzes Papenbruch“ und „Papenbruch“ erfolgen. Die innere Erschließung ist von der geplanten Bebauung der Fläche anhängig.

Die Erschließung ist durch den Erschließungsträger vorzubereiten, durchzuführen und zu finanzieren. Der Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Heidewasser GmbH ist die Voraussetzung für die Einbindung, die Anschlussgenehmigung und die Grundlage für die spätere Übernahme und Unterhaltung der Versorgungsleitung durch die Gesellschaft.

4.3. Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt für Teilbereiche des Plangebietes durch das öffentliche Abwassernetz der Verwaltungsgemeinschaft Biederitz- Möser. Das betrifft die Teilgebiete „An der Gastrasse“, Am Schrägen Hang“ und dem nordöstlichen Bereich des Mörtelweges.

Die Abwasserentsorgung erfolgt hier gem. §§ 150 und 151 WG LSA in nachweisbarer Abstimmung mit dem Abwasserbeseitigungspflichtigen über das öffentliche Abwasserentsorgungsnetz.

4.4. Niederschlagsentwässerung

Das Niederschlagswasser versickert vor Ort.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers gibt es aus der Sicht der Hydrologie folgende Hinweise:

Nach vorliegenden Archivdaten aus dem Nordostteil des Planungsgebietes stehen an der Oberfläche tonig-schluffige Schichten an, die für die Versickerung des Niederschlagswassers ungünstig sind. In regenreichen Jahreszeiten besteht die Gefahr der Staunässe. Der eigentliche Grundwasserspiegel ist oberflächenfern (> 5 m) zu erwarten.

Durch eine entsprechende Untersuchung des Untergrundes, eventuell im Rahmen der Baugrunduntersuchung, sollte deshalb vorab standortkonkret geprüft werden, ob die für eine Versickerung des Regenwassers notwendigen hydrologischen Voraussetzungen entsprechend Arbeitsblatt ATV – DVWK-A 138 im Plangebiet gegeben sind.

4.5. Elektroenergie-, Gasversorgung

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt in Abstimmung mit der E.ON Avacon AG in Stendal, Hinter der Mühle 1 für die Teilgebiete „An der Gastrasse“, Am Schrägen Hang“ und dem nordöstlichen Bereich des Mörtelweges.

Im Plangebiet verläuft die Hochdruckleitung GTL 0002034 Detershagen – Zielitz der E. ON. Avacon AG

Die Leitung darf auf keinen Fall überbaut werden.

Die Leitungstrasse mit Leitungsschutzstreifen von 4,0 m Breite (jeweils 2,0 m links und rechts der Leitungsachse) wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Anlagen der Verbundnetz Gas AG

Es werden weder vorhandene Anlagen noch die zurzeit laufenden Planungen der VNG berührt.

Bei der weiteren Planung ist zu berücksichtigen:

die Mindest-/Sicherheitsabstände zu den Anlagen müssen eingehalten werden, einer Über-/Unterbauung der Anlagen mit Bauwerken, ohne vorherige Abstimmung wird nicht zugestimmt,

bei einer Begrünung des Baubereiches mit Bäumen ist die Einhaltung des erforderlichen Abstandes zu ober- und unterirdischen Leitungen einzuhalten, bei Notwendigkeit Stützpunkte u. Anlagen umzusetzen bzw. Kabel umzuverlegen, ist das rechtzeitig anzuzeigen und abzustimmen,

eine Kostenübernahme muss geregelt u. eine anschließende Beauftragung im Vorfeld geklärt sein,

eine notwendige Versorgung mit Elektroenergie und Gas ist im Vorfeld abzustimmen.

Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten.

4.6. Abfall / Müllentsorgung

Im Bereich des B-Planes befinden sich nach jetzigem Erkenntnisstand keine Altlastverdachts- oder Altlastflächen.

Hinweise zur Müllentsorgung:

1. Eine satzungsgemäße Abfallentsorgung im Bereich des B-Planes ist gewährleistet, wenn die Zuwege für die Aufnahme von 25 t schweren, 10 m langen, 3-achsigen Entsorgungsfahrzeugen geeignet sind.
2. Die satzungsgemäße Abfallentsorgung entsprechend der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Jerichower Land in der geltenden Fassung ist gewährleistet, wenn der Straßenausbau entsprechend der EAE 85/95 „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“ ausgeführt wird.

Da es sich um ein Wochenendhausgebiet handelt, besteht keine Pflicht zur Entsorgung.

5.0. Dokumentation und Berücksichtigung weiterer Forderungen und Hinweise von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Altmark

Es wird folgender Hinweis gegeben:

Da das Wochenendhausgebiet an seiner östlichen Grenze an landwirtschaftlich genutzte Flächen heranreicht, ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Pflanzenschutz- und Düngemittel zu rechnen und im Rahmen der ordnungsgemäßen Landbewirtschaftung zu tolerieren.

Brand- und Katastrophenschutz

Der Bereich wird als Kampfmittelverdachtsfläche (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Es muss hier bei der Durchführung von Tiefbauarbeiten und sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen mit dem Auffinden von Bombenblindgängern gerechnet werden (Kampfmittelbelastung siehe Anlage).

Insoweit sollte die Fläche vor dem Beginn von Baumaßnahmen auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern überprüft werden.

Die betreffende Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Sachsen – Anhalt anhand der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse überprüft.

Vorbeugender Brandschutz

In Abhängigkeit von der baulichen Nutzung bzw. der überwiegenden Bauart und der Gefahr der Brandausbreitung wird für den entsprechend § 2 Abs. 1 BrSchG durch die Gemeinde sicherzustellenden Grundschutz nach DVGW-Arbeitsblatt TRW 405 eine Löschwassermenge von 48 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden gefordert. Dabei umfasst der Löschbereich sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um das mögliche Brandobjekt.

Archäologische Belange

Das Vorhaben befindet sich im Bereich eines hochrangigen archäologischen Denkmals. Dabei handelt es sich um den Fundplatz 1 von Hohenwarthe (jungsteinzeitliche Siedlung; Brandgräberfeld der Römischen Kaiserzeit). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge von Erdarbeiten in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Diesen eigentlichen Tiefbaumaßnahmen (insbesondere Erschließung) haben daher archäologische Untersuchungen voranzugehen, deren Kosten gem. § 14 (9) DenkSchG LSA vom Veranlasser zu tragen sind. Art, Dauer und Umfang der Untersuchungen sind rechtzeitig mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LDA abzustimmen.

Wasser – und Schifffahrtsverwaltung des Bundes Wasser- und Schifffahrtsamt Magdeburg

Das Kommunikationskabel der Wasser – und Schifffahrtsverwaltung (Kom-Kabel der WSV) wird durch die Maßnahme beeinträchtigt. Die Lage des Kabels ist in den beiliegenden Plänen dargestellt. Die Verlegetiefe beträgt 0,8 m +/- 0,2 m.

Das Kabel unterliegt dem Bestandsschutz und darf nicht außer Betrieb gehen. Die bauausführende Firma hat mindestens 14 Tage vor Beginn der Erdarbeiten in diesem Bereich Kontakt mit dem Bauhof Hohenwarthe des Wasser- und Schifffahrtsamtes Magdeburg aufzunehmen.

5.0. Flächenbilanz

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan:	124.500 m²
---------------------------------------	------------------------------

Anzahl der vorhandenen Wochenendhäuser	115
überbaute Fläche ca.	5.050 m ²
Waldflächen ca.	17.560 m ²
Straßen und Wege öffentlich ca.	7.150 m ²
Die privaten Wege/Zuwegungen betragen ca.	2.800 m ²