

1. Änderung
Flächennutzungsplan
Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
in einem Teilbereich der Ortslage Solpke

Begründung

Entwurf

Auftraggeber
Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Altmark
Bahnhofstraße 2
39638 Gardelegen

i. A. K. Zeiler
Bauleitplanung / Landentwicklung
Dipl. Ing. (FH) Zeiler, Kerstin

i. A. M. Binder
Landespflege / Umwelt
Dipl. Ing. (FH) Binder, Marit

Stand September 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Anlass.....	1
1.2	Lage im Raum	1
1.3	Grenze des Geltungsbereiches	2
1.4	Veranlassung / Zielsetzung	3
1.5	Verfahren.....	3
1.6	Rechtsgrundlagen und Datenverwendung.....	3
2	Fachliche Vorgaben.....	6
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	6
2.2	Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Ortsteil Solpke	8
2.2.1	Vorbereitende Bauleitplanung	8
2.2.2	Verbindliche Bauleitplanung	8
3	Änderungsbereich.....	9
3.1	Bestand	9
3.2	Planung	9
4	Rahmenbedingungen	12
4.1	Verkehrliche, technische Infrastruktur.....	12
4.1.1	Überregionaler Verkehr	12
4.1.2	Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz	12
4.1.3	Wasserver- und Entsorgung	13
4.1.4	Stromversorgung	14
4.1.5	Telekommunikation.....	14
4.1.6	Gasversorger	15
4.1.7	Abfall und Altlasten	15
4.1.8	Immissionsschutz	15
4.1.9	Brandschutz.....	16
4.2	Auswirkungen der Änderung des Bereiches Solpke „Am Sportplatz“ auf weitere betroffene öffentlichen Belange	16
5	Literatur- und Quellenverzeichnis.....	19

1 Einführung

1.1 Anlass

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in einem Teilbereich der Ortslage Solpke „Am Sportplatz“ am 21.09.2020 beschlossen. Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen liegt vor und wurde im Juli 2020 rechtswirksam.

Die Hansestadt Gardelegen möchte mit der Änderung Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Bereitstellung von Bauflächen für den Eigenheimbau schaffen.

1.2 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark im Norden Sachsen-Anhalts. Im Rahmen der Gebietsreform in Sachsen-Anhalt, die am 1. Januar 2011 in Kraft trat, ist sie mit einer Flächengröße von 632 km² (nach Berlin und Hamburg) zur flächenmäßig drittgrößten Stadt der Bundesrepublik Deutschland angewachsen. Sie besteht aus der Kernstadt Gardelegen und weiteren 49 Ortsteilen.

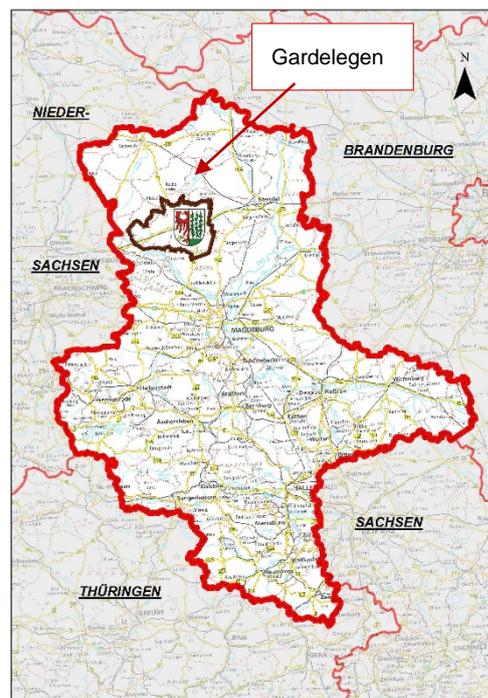


Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt in der südwestlichen Altmark, im Altmarkkreis Salzwedel und ist vor allem ländlich geprägt und gehört mit 37 Einwohnern je km² zu den am dünnsten besiedelten Regionen Deutschlands.

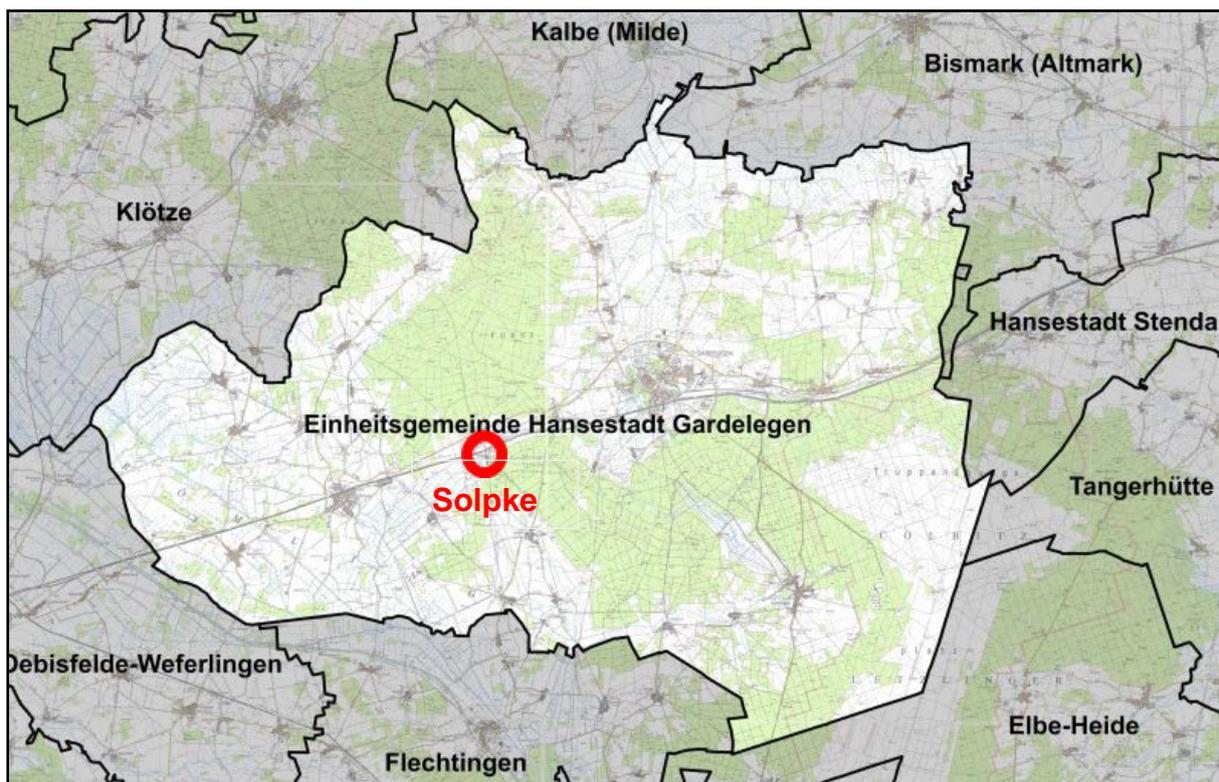


Abb. 2: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit ihren Nachbargemeinden; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

1.3 Grenze des Geltungsbereiches

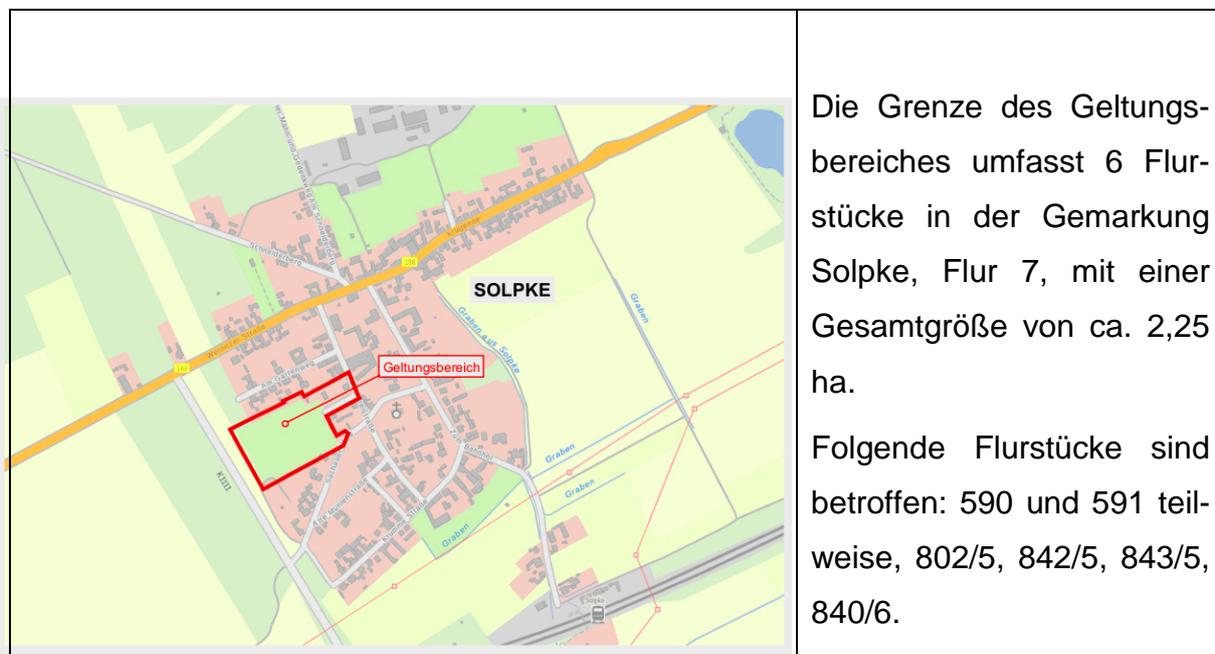


Abb. 3: Geltungsbereich Solpke „Am Sportplatz“ Quelle Kartengrundlage Luftbild mit: eigene Darstellung

1.4 Veranlassung / Zielsetzung

Im Rahmen der Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine auf das Wohl der Allgemeinheit ausgerichtete sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Darin sind die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der Schutz sowie die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen eingeschlossen (§ 1, Abs. 5 BauGB). Für das ganze Gemeindegebiet werden im Flächennutzungsplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen in den Grundzügen dargestellt (§ 5, Abs. 1 BauGB).

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Solpke und die Aufstellung des Bebauungsplanes Solpke „Am Sportplatz“ ist für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

1.5 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan Solpke „Am Sportplatz“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

1.6 Rechtsgrundlagen und Datenverwendung

Die rechtliche Grundlage der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Auf der Grundlage der topografischen Karten im Maßstab 1: 10.000, herausgegeben vom Landesamt Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt, erfolgte die Erstellung der Karte vom Plangebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.

Die Vervielfältigungserlaubnis lautet:

(c)GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / G01-5000806-2014-5

Rechtliche Grundlagen der Planung sind:

Vorgaben der Europäischen Union

➤ FFH- Richtlinie (RL 92/43/EWG)
➤ UVP-Richtlinie (RL 2011/92/EU)
➤ Vogelschutzrichtlinie (RL 2009/147/EG)
➤ Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) (RL 2000/60/EG)

Vorgaben des Bundes

➤ Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) und letzte Änderung Art. 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Stand der Bearbeitung geltenden Fassung
➤ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03..November 2017 (BGBl. I S. 3634),
➤ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S 3786)
➤ 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - Plan-ZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S 58, BGBl. III 213-1-6); FNA 213-1-6, in der zum Stand der Bearbeitung geltenden Fassung
➤ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009), in der zum Stand der Bearbeitung geltenden Fassung
➤ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.Juli 2009 i.S. 25.85
➤ Gesetze zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001, in der zum Stand der Bearbeitung geltenden Fassung

Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt

<p>➤ Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 30. Oktober 2017 (GVBl. LSA S. 203)</p>
<p>➤ Landesentwicklungsplan, der landesbedeutsame Ziele und Grundsätze der Raumordnung enthält, per Gesetz vom 23. August 1999 (GVBl. Nr. 28 – Sonderdruck) erlassen und rückwirkend zum 01. Mai 1999 in Kraft gesetzt, zuletzt geändert in der Verordnung vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011)</p>
<p>➤ Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Altmark gemäß § 7 des Landesplanungsgesetzes, beschlossen durch die Regionalversammlung am 15.12.2004, genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 14.02.2005, geändert durch die Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark (REP ALTMARK) 2005 um den sachlichen Teilplan „Wind“ für die Planungsregion Altmark, genehmigt durch das Ministerium für Landesplanung und Verkehr (MLV) des Landes Sachsen-Anhalt am 04.09.2018, bekannt gemacht in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 26.09.2018 und Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“ genehmigt am 23.04.2018, bekannt gemacht in den Amtsblättern des Landkreises Stendal und des Altmarkkreises Salzwedel am 23.5.2018</p>
<p>➤ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) vom 20.12.2005 (GVBl. LSA S. 769) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.09.2013 (GVBl. LSA S. 440) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,</p>
<p>➤ Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 GVOBl. LSA S. 568 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen</p>
<p>➤ Das Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 23.07.2004 (GVBl. LSA S. 454), geändert durch Gesetz vom 10.12.2010 (GVBl. LSA S. 569), gültig ab 17.12.2010, in der zuletzt gültigen Fassung (22.01.2015)</p>
<p>➤ Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt Aufgrund des neuen LRP ist dieser vorrangig mit als Planungsgrundlage für den FNP zu verwenden.</p>

Sonstige Fachplanungen

➤ Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel. Endfassung Mai/Juni 2018
➤ Gewässerentwicklungskonzept (GEK)
➤ bestehende Flächennutzungspläne und Bebauungspläne sowie weitere Satzungen der Hansestadt Gardelegen
➤ Landschaftspläne Gardelegen (1998) und Mieste (2008)
➤ Umweltberichte der ehemaligen Gemeinden Mieste (2010) und Lindstedt (2006/2013)
➤ Integriertes gemeindliches Entwicklungskonzept der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (2014)

2 Fachliche Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Die Hansestadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 als Grundzentrum, zur Abdeckung des Grundbedarfes für die Versorgung der Bevölkerung, mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, zur Sicherung der Daseinsvorsorge, festgelegt. Darüber hinaus ist Gardelegen eine landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum.

Für die Planungsregion Altmark wurde im LEP 2010 LSA unter Z 38 die Hansestadt Gardelegen als zentraler Ort des Grundzentrums festgelegt (Punkt 5.3.3.Z). In den übrigen Orten ist die städtebauliche Entwicklung auf die Eigenentwicklung auszurichten. Dabei sind die Versorgungseinrichtungen dieser Orte unter Beachtung der Bevölkerungsentwicklung und ihrer Lage im Raum den örtlichen Bedürfnissen anzupassen (Z 26)

Im Regionalen Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Altmark werden unter dem Kapitel 5, Ziele für die Raumordnung zur nachhaltigen Raumentwicklung in der Planungsregion Altmark“ festgesetzt. Der REP Altmark von 2005 wurde aktualisiert. Es liegt der 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010 LSA vor.

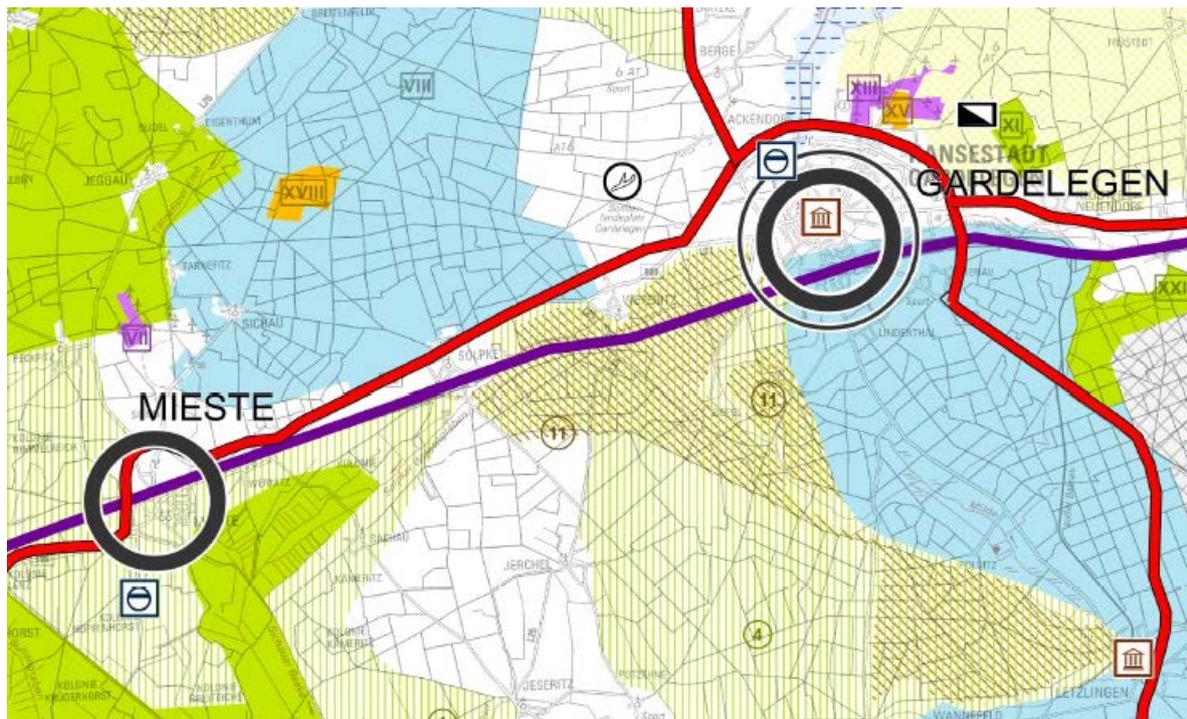


Abb. 4: Auszug REP Altmark 1. Entwurf Arbeitskarte 2019 zum Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP 2005 mit dem Ziel zur Angleichung an den LEP 2010 inclusive den drei Teilplänen Wind, Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur

Er wurde der Öffentlichkeit und den in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und den Personen des Privatrechts die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010 LSA, seine Begründung, der Umweltbericht und zweckdienliche Unterlagen wurden ausgelegt. Gegenwärtig werden die eingegangenen Stellungnahmen durch die Regionale Planungsgemeinschaft Altmark erfasst und ausgewertet. Es besteht noch keine Rechtsverbindlichkeit.

In Gebieten mit ländlicher Raumstruktur wie der Ort Solpke, sind die Voraussetzungen für eine funktions- und bedarfsgerechte Ausstattung der Städte und Gemeinden und für eine Erhöhung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zu verbessern oder zu schaffen (Kapitel 5.2.4. REP). Bezugnehmend auf den 1. Entwurf der Änderung und Ergänzung des REP Altmark wird auf G 6 Nr 1 verwiesen, wo es heißt:

„G 6 (G 8) Entsprechend der Entwicklungsmöglichkeiten sind im ländlichen Raum vier Grundtypen zu unterscheiden, die durch die Regionalplanung räumlich präzisiert bzw. festgelegt werden können:

Nr. 1 Ländlicher Raum im Einzugsbereich von Verdichtungsräumen - die die Verdichtungsräume umgebenden Räume

Die Entwicklungsimpulse aus diesen Räumen sollen so genutzt, entwickelt und gelenkt werden, dass die außerlandwirtschaftliche Arbeitsplatzstruktur weiter gestärkt wird. Darüber hinaus sind sie vorwiegend ordnungspolitisch zu entwickeln. Dies betrifft insbesondere Konfliktlösungsstrategien zwischen Neuinanspruchnahme von Flächen für Wohn- und Gewerbe Zwecke und dem Freiraumschutz. Die Sicherung von Freiräumen hat hier eine besondere Bedeutung.“

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

2.2 Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Ortsteil Solpke

2.2.1 Vorbereitende Bauleitplanung



Abb. 5: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen wurde am 02.04.2020 genehmigt und hat seine Rechtsgültigkeit am 20.05.2020 erlangt.

Der Entwicklungsbereich ist als Grünfläche dargestellt und als Sportplatz gekennzeichnet.

2.2.2 Verbindliche Bauleitplanung

Für die Gemarkung Solpke existieren keine Bebauungspläne für Wohnbebauung. Lediglich bestehen 3 Ergänzungssatzungen.

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechts- verbindlich
Solpke	30	"Krumme Straße"	03.02.1992
		"Breitenfelder Weg"	28.09.1993
		"Schneiderberg"	22.08.2007

3 Änderungsbereich

3.1 Bestand

Das Plangebiet weist auf Grund der bisherigen Nutzung unterschiedliche Vegetationen auf. Zu einen besteht diese aus einer Freifläche welches früher als Sportplatz benutzt wurde und zum anderen wird ein Teil als Rodelberg und Volleyballfeld genutzt. Das Plangebiet stellt vorrangig eine offene ruderalisierte und wenig genutzte Freifläche dar. Der westliche Planungsraum wird durch einen Grünzug aus jungen Robinienbeständen von der vorbeiführenden Kreisstraße abgeschottet.

Das Gebiet liegt eingebettet in einem angrenzenden Wohngebiet und wird durch Heckenstrukturen und Gehölzsukzessionsflächen umgrenzt. Wertvolle alte Baumbestände wie Eichen und Birken liegen innerhalb des Gebietes.

3.2 Planung

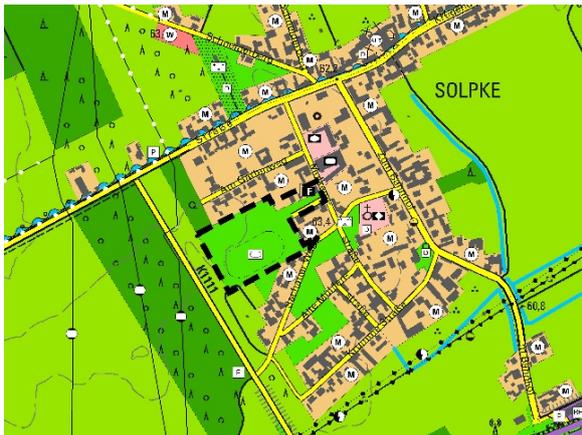
<p>Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Ortsteil Solpke mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches</p>	<p>1.Änderung FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen in einem Teilbereich der Ortslage Solpke „Am Sportplatz“</p>
	
<p>Vorher Darstellung Geltungsbereich mit Grünfläche</p>	<p>Nachher Darstellung Geltungsbereich mit Wohnbaufläche</p>

Abb. 6: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen sowie der 1. Änderung

Das Plangebiet ist vorgesehen für den Bau von Eigenheimen sowie als neuen Standort für eine Kindertagesstätte.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit Nutzung als Sportplatz gekennzeichnet. Entwicklungsflächen für den Ort wurde nicht ausgewiesen, die aufgenommenen zwei Baulücken und ein Leerstand im Ort, befinden sich in privatem Eigentum und stehen der Hansestadt Gardelegen nicht zur Verfügung. Die Aufhebung anderer Flächen des Wohnbaulandes kann innerhalb der Ortslage Solpke nicht erfolgen, es gibt keine. Betrachtet man sich die Entwicklung in der gesamten Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen muss man ebenfalls feststellen, dass die noch zur Verfügung stehenden Wohngebiete in den Ortslagen Gardelegen, Mieste und Jävenitz eine fast 100 %ige Auslastung besitzen.

Für eine weitere positive Entwicklung des Ortes Solpke besteht dringender Handlungsbedarf um den demografischen Wandel entgegenzuwirken (REP Altmark 1. Entwurf 2019 G7 Nr.1). Die Hansestadt Gardelegen verfolgt das Ziel, junge Leute und Familien im Heimatort zu halten bzw. wieder zurück zu gewinnen. Maßgebende Entwicklungstendenzen sind dabei die nach innen gerichtete, verdichtete Siedlungsform mit dem Bedarf in Einklang zu bringen. Um auch in Solpke den Baulandanfragen gerecht zu werden und eine gewisse Eigenentwicklung zu ermöglichen, wurde bei der Planung einer neuen Kindertagesstätte II mit ca. 0,68 ha auch Flächen für den Bau von Eigenheimen I den Vorzug gegeben. Die ca. 0,80 ha große Wohnbaufläche bietet ca. 8 Grundstücke Platz. Der Geltungsbereich wird von Norden, Osten und Süden von Mischbauflächen umgeben und grenzen direkt an deren Nutzgärten. Die Grundstücksgrößen werden der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung und den Baulandanfragen angepasst und liegen bei etwa 1000 m².

Die exponierte Lage an der B 188 Wolfsburg – Stendal – Rathenow (Ost-West-Achse) und nicht zuletzt die Nähe zum Oberzentrum Wolfsburg mit Autoindustrie und Dienstleister sowie die gute infrastrukturelle Anbindung, spielt bei der Grundstückswahl eine große Rolle. Diesen Standortvorteil möchte die Hansestadt erhalten und weiter ausbauen.

Das der Bedarf an Wohnraum, speziell am Einfamilienhaus, vorhanden ist, spiegelt sich auch in der Neubautätigkeit der vergangenen Jahre wieder. In den letzten 3 Jahren wurden 6 Bauanträge für Einfamilienhäuser gestellt und 2 Nutzungsänderungen. Dies betrifft die ehemalige Sekundarschule die zu Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 50 m² umgebaut wurden sowie eine Werkstatt bzw. Lager. Diese wurden als Bauarbeiter- bzw. Gästeunterkünfte vermietet,

da die Nutzungsänderungen mit einem privaten Bauherren (Gaststätteneigentümer im Ort) umgesetzt wurden, stehen diese Wohnflächen der Hansestadt Gardelegen nicht zur Verfügung. Ein Bedarf an kleineren Wohnraum ist im Ort Solpke nicht zu verzeichnen. In Solpke besteht Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Bauland für junge Familien. Hier spielen nicht nur die Pendlerverflechtungen der nächsten Oberzentren des eigenen Landes eine wesentliche Rolle, sondern auch in andere Bundesländer. Im Jahr 2012 wurde für den Altmarkkreis Salzwedel speziell der Anteil der Auspendler mit Arbeitsplatz in den Bundesländern, Niedersachsen und Bremen mit 81,8% angegeben (Quelle: Homepage Leibniz Institut für Raumbeobachtungen IFL Berechnung für Pendlerverflechtungen). Im Jahr 2019 werden laut statischen Landesamt die Pendlerströme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten nach Wohnortkreis und Arbeitsortland unterschieden. Speziell der Anteil der Auspendler des Altmarkkreises nach Niedersachsen wird mit 82,6% aller Pendler angegeben. Für unser Planungsgebiet ist durch die gute Ost –West- Anbindung mit der B 188 das Bundesland Niedersachsen ausschlaggebend. Der Indikator Pendlerbewegungen setzt sich aus mehreren Datensätzen zusammen. Als Bezugsgröße werden die erwerbstätigen Einwohner der Gemeinde herangezogen. Auf dieser Weise lässt sich beobachten, wie viele der erwerbstätigen Einwohner tatsächlich in ihrer Gemeinde einen Arbeitsplatz haben (Erwerbstätige minus Auspendler). Hohe Auspendlerzahlen deuten auf eine arbeitsplatzbedingte Mobilität in der Region hin, d. h. gute Erreichbarkeit und Anbindungsmöglichkeiten.

Der Ort Solpke wird auch in Zukunft als Wohnstandort für junge Familien attraktiv sein. An der ehemaligen Grundschule des Ortes soll der neue Standort der Feuerwehr entstehen. Der Bereich am vorhandenen Feuerwehrgebäude wird dem Geltungsbereich als Wohnbaufläche zugeordnet.

In den letzten Jahren konnte in Solpke ein Anstieg der Einwohner verzeichnet werden. Gab es per 31.12.2018 noch 496 Einwohner im Ort sind es per 31.12.2020 bereits 519 Einwohner. Weiterhin gilt es den prognostizierten natürlichen Einwohnenschwund entgegenzuwirken.

Die Kinder in der Altersgruppe der 0-3 jährigen hat sich Stand 31.12.2018 bis Stand März 2021 fast verdoppelt. Durch die geplante Weiterentwicklung des Ortes wird eine stabile Einwohnerentwicklung angestrebt und durch Zuzug junger Familien einen weiteren Anstieg der Kitakinder erwartet. Die Auslastung der Kindertagesstätte

Rappelkiste lag im Jahr 2020 bei 120%. Bereits 2019 musste eine Ausnahmegenehmigung für die Betriebserlaubnis der Kindertagesstätte erteilt werden. In der Einrichtung erfolgt gleichzeitig die Hort Betreuung der Schulkinder.

Die vorhandene **Kindertagesstätte** kann aufgrund ihres Zustandes den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Nach umfangreichen Erhebungen stellen sich die Sanierungsmaßnahmen und vor allem eine Flächenerweiterung als schwierig und unrentabel dar. An der Grundstücksgröße scheiterte auch der Versuch das ehemalige Schulgebäude als Kindertagesstätte umzubauen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Verkehrliche, technische Infrastruktur

4.1.1 Überregionaler Verkehr

Die überregionale Verkehrserschließung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit dem motorisierten Individualverkehr ist über die Bundesstraßen B71 Magdeburg – Salzwedel – Uelzen (Nord-Süd-Achse) und die B188 Wolfsburg – Stendal – Rathenow (Ost-West-Achse) gewährleistet. Diese zwei Bundesstraßen kreuzen sich am nordwestlichen Ortsrand der Hansestadt Gardelegen und bilden das tragende verkehrliche Gerüst der Einheitsgemeinde. Vom Ort Solpke aus, erreicht man diesen Knotenpunkt in ca. 8 km. Die B188 Wolfsburg – Stendal – Rathenow (Ost-West-Achse) führt durch den Ort.

4.1.2 Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz

Es führen durch die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen parallel die Schnellbahnstrecke Hannover – Berlin und die Strecke Berlin-Lehrte. Die Regionalbahn RB 35 (Kursbuchstrecke 301) Stendal – Gardelegen – Wolfsburg verkehrt tagsüber stündlich, in den Morgenstunden erfolgt eine Verdichtung durch zusätzliche Züge und ab 20:00 Uhr verkehren die Züge nur noch im Zweistudentakt und bedient fünf Bahnhöfe der Einheitsgemeinde: Jävenitz, Gardelegen, **Solpke**, Mieste und Miesterhorst. Anschlüsse zum Fernverkehr (ICE und IC) existieren auf den Bahnhöfen in Wolfsburg und Stendal, die jeweils in ca. 30 Minuten zu erreichen sind. Außerdem sind durch die Linien 100 und 400 des ÖPNV-Landesnetzes die Landeshauptstadt

Magdeburg, die Kreisstadt Salzwedel und die Städte Haldensleben, Klötze sowie Beetzendorf zu erreichen. Die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist grundsätzlich gewährleistet.

Solpke verfügt somit über einen guten ÖPNV-Anschluss. Dies wird über Bahn, landesbedeutsame und regionale Buslinie und Anrufbusse realisiert. Außerdem gibt es diverse Buslinien für den Schülerverkehr. Der Schülerverkehr ist in den gesamten ÖPNV integriert.

Zur ÖPNV-seitigen Erschließung der Kernstadt Gardelegen gibt es zwischen 08:00 bis 20:00 Uhr einen City-Rufbus. Die Hauptlinien und das Rufbusangebot werden durch die PVGS Altmarkkreis Salzwedel mbH organisiert und koordiniert (Tel: 03901/30 40 30).

4.1.3 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist für den Ortsteil Solpke für die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen durch den Wasserverband Gardelegen, Philipp-Müller-Straße 2, in 39638 Gardelegen abgesichert. Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Molkerei Straße bzw. Sachauer Weg).

Für die Abwasserbeseitigung der Gemeinden sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 78 (4) Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt aufzustellen und umzusetzen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt folgendes. Nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist Niederschlagswasser Abwasser, wenn es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Zur Beseitigung des innerhalb des Geltungsbereiches des F-Planes auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 79b Abs. 1 WG LSA anstelle der Gemeinde der Grundstückseigentümer verpflichtet soweit nicht die Gemeinde den Anschluss an eine öffentliche Abwasseranlage und deren Benutzung vorschreibt oder ein gesammeltes Fortleiten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit zu verhüten. Den Trägern der öffentlichen Verkehrsanlagen obliegt nach § 79 b Abs. 2 WG LSA die Entwässerung ihrer Anlagen.

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt in der Regel den Gemeinden bzw. den Rechtsträgern für öffentliche Verkehrsanlagen sowie den Grundstückseigentümern.

Die Festlegungen für die durch die untere Wasserbehörde genehmigten Abwasserbeseitigungskonzepte für die Gemeinden sind bei der Planung von Vorhaben zu beachten.

4.1.4 Stromversorgung

Der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen ist gesichert durch:

- AVACON, Philipp-Müller-Str. 20-22, 39638 Gardelegen,
- ENGIE E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems).

Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Molkerei Straße bzw. Sachauer Weg).

4.1.5 Telekommunikation

Im Bereich der Einheitsgemeinde befinden sich zahlreiche Telekommunikationslinien der Telekom und Kabel Deutschland, die ein hochmodernes Telekommunikationsnetz bilden. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen, werden in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorgesehen. Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Molkerei Straße bzw. Sachauer Weg).

Detailpläne werden bei Bedarf vom Versorger zur Verfügung gestellt werden:

- Deutsche Telekom AG, Technik GmbH, Hylandstr. 18, 38820 Halberstadt.

Sind Liegenschaften oder Grundstücke der Telekom betroffen, bitte an folgende Adresse wenden. Die STRABAG verwaltet Liegenschaften und Gebäude der Telekom.

STRABAG Property and Facility Services GmbH
Team Competence Center Liegenschaftsmanagement,
Rüppurrer Straße 1 a, D-76137 Karlsruhe

- Avacon GmbH Region West, Betriebsspezialnetze
Wattenstedter Weg 75, 38229 Salzgitter
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, Südwestpark 15
in 90449 Nürnberg

4.1.6 Gasversorger

Der Fortbestand der im ausgewiesenen Gebiet vorhandenen Netzanlagen ist gesichert. Gas bzw. Erdgas wird zur Nutzung bereitgestellt durch:

- Avacon Philipp-Müller-Str. 20-22, 39638 Gardelegen

Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Molkerei Straße bzw. Sachauer Weg).

In Näherung zum Gebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich eine Ferngasleitung (FGL 102 750). Anlagenbetreiber ist ONTRAS Gastransport GmbH, Maximilianallee 4, 04347 Leipzig.

GDMcom ist von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), als beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

4.1.7 Abfall und Altlasten

Der Landkreis ist öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger. Die jeweils durch den Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen führen die Abfallentsorgung im Einklang mit der geltenden Abfallentsorgungssatzung durch. Für Papier und Wertstoffentsorgung besitzen die privaten Haushalte entsprechende Tonnen. Glas-sammelcontainer sind in jeder Ortschaft der Einheitsgemeinde platziert. In der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen übernimmt folgende Firma die Abfallentsorgung:

- Deponie GmbH, Bismarker Str. 81, 39638 Gardelegen.

Im Geltungsbereich liegen keine Altlastverdachtsflächen.

4.1.8 Immissionsschutz

Die gesetzlichen Vorgaben und Verordnungen, wie das Bundesimmissionsschutzgesetz und die Bundesimmissionsschutzverordnungen, die Technischen Regelwerke, wie TA Luft, TA Lärm, sowie die Geruchsmissionsrichtlinie zum Zwecke des Immissionsschutzes, sind zu beachten.

Laut Stellungnahmen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Altmarkkreises Salzwedel beträgt entsprechend der Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen (Stand 30.06.2017) des Eisenbahn-Bundesamtes der Tag-Abend-Nacht-Lärmindex > 55 bis 60 dB(A) am Vorhabenstandort. Es sollten die Anforderungen der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beachtet werden.

4.1.9 Brandschutz

Bei der Erschließung und Bebauung sind nachfolgende Forderungen einzuhalten:

- Sowohl die Durchführung von Rettungseinsätzen wie die Durchführung wirksamer Löscharbeiten durch die Feuerwehr setzen voraus, dass Gebäude für die Feuerwehr zugänglich sind, d. h., dass alle Gebäude und Einrichtungen von öffentlichen Verkehrsflächen aus direkt oder indirekt erreicht werden können (§5 MBO).
- Es ist zu sichern, dass Zufahrten, Zugänge u.a. (Feuerwehrflächen) gemäß DIN 14090 zur Verfügung stehen.
- Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Netz sicherzustellen. Der Fachbereich Sicherheit und Ordnung hat festgestellt dass für eine ausreichende Löschwasserversorgung ein Tiefbrunnen erforderlich ist. Dieser wird im Zuge der Erschließung hergestellt. Die genaue Lage des Tiefbrunnens wird bei der Erschließungsplanung ermittelt. Er sollte mindestens eine Fördermenge von 48 m³/h, die über 2 Stunden anhält, erreichen.

4.2 Auswirkungen der Änderung des Bereiches Solpke „Am Sportplatz“ auf weitere betroffene öffentlichen Belange

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 22.500 m². Der Geltungsbereich umfasst eine Freifläche am Rande der Ortslage Solpke. Dabei handelt es sich um eine nicht mehr in Nutzung befindliche alte Sportanlage sowie einen Wiesenbereich.

Das Planungsziel ist die Ausweisung von Wohngrundstücken, um den Wohnbedarf in der Ortslage zu decken. Auf dem ehemaligen Sportplatzgelände soll eine Kindertageseinrichtung entstehen. Der westliche Teil wird als Sport- und Spielanlage ausgewiesen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind zu erwarten, da sich die Planung in Bezug zum Ausgangszustand wesentlich verändert. Jedoch wird ein Großteil des Gehölzbestandes erhalten. Die Eingriffe finden vorwiegend auf ruderalisierter ungenutzter Freifläche mit geringem Biotopwert statt.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen.

Durch die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation können eventuell negative Auswirkungen auf die Umweltbelange im Plangebiet vermieden bzw. kompensiert werden.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Gardelegen Ortsteil Solpke erfolgt im Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan Solpke „Am Sportplatz“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Umweltbericht mit Betrachtung des Artenschutzes erstellt sowie die Kompensationsmaßnahmen ermittelt. Als Anlage folgt die Wirkanalyse der Änderungsfläche.

Ortsteil: Solpke

Ort	Solpke		
Vorhaben	W1: „Am Sportplatz“	Flächen- größe	22.525 m ²
Art der baul. Nutzung	Wohnbaufläche (W)	Plan-Nr.	1
		Eignung der Fläche / Umweltfachliche Beurteilung	
		 - unproblematisch  - bedingt geeignet  - erhebliche negative Auswirkungen	
		Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus	
		Direkt betroffen: keine Im näheren Umfeld: in 80 m nördl. Entfernng. Trinkwasserschutzgebiet „Solpke“ (WSG 0160); in 550m südwestl. Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ (LSG 0031SAW); in 780 m südöstl. Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Gardelegen-Letzlinger Forst“ (LSG0011SAW)	

Umweltanalyse			
Schutzgut	Zustandsanalyse	Wirkfaktoren / Wirkanalyse	Grad der Erheblichkeit
Arten und Lebensräume	ruderalisierte Sportanlage sowie Wiesenbereich; heimischer und nichtheimischer Baumbestand, keine geschützten Arten innerhalb des Gebietes bekannt (LAU)	Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna Biotop mit mittlerer biolog. Bedeutung	erheblich
Boden	Geringfügig bebaut, ansonsten unversiegelt, Keine Altlastverdachtsfläche; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit	Versiegelung unbebauter Fläche mit mäßiger Flächengröße	nicht erheblich
Wasser	Oberflächengewässer: keine Grundwasser: Speicherfunktion GW-Geschüttheit: gering	Einschränkung der Versickerungsfähigkeit und GW-Neubildungsrate durch Überbauung	nicht erheblich
Klima / Luft	Mittlere klimatische Bedeutung, Gehölzstrukturen wirken als Frischluftproduzent	Verlust von Freifläche mit mittlerer klimatischer Bedeutung, größtenteils Erhalt des Baumbestandes und damit klimatischer Ausgleich	nicht erheblich
Landschaftsbild/ Erholung	angrenzende Wohnbebauung sowie Kleingärten, Randbereich der Ortschaft, mäßige Bedeutung fürs Landschaftsbild, gewisse Erholungseignung und Freizeitnutzung des Wiesenbereichs und Rodelhügels	Geplantes Wohngebiet führt zur Ortserweiterung und Umnutzung einer brachliegenden ruderalisierten Sportfläche, größtenteils Erhalt des Baumbestandes mäßige Erholungsnutzung mit mittlerer Flächengröße	nicht erheblich
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Freifläche am Ortsrand mit mittlerer Bedeutung, Freifläche wird durch Grünzug aus Robinien von Kreisstraße abgeschottet, insgesamt kein hoher landschaftsästhetischer Wert bis auf alten Baumbestand, ruhige Ortsrandlage	Errichtung Wohngebiet auf Freifläche mit mittlerer biologischer Vielfalt und klimatischer Funktion	nicht erheblich
Gesamtbewertung des Vorhabens:			
<p>Das Vorhaben bewirkt voraussichtlich beim Schutzgut Arten und Lebensräume erhebliche Beeinträchtigungen. Das Gebiet liegt innerhalb der Ortslage (Randbereich).</p> <p>Der Eingriff ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausgleich- bzw. ersetzbar gem. § 15 BNatSchG.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert.</p>			

5 Literatur- und Quellenverzeichnis

Nutzungsvermerke für Hansestadt Gardelegen

(c)GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2020 / G01-5000806-2014-5

- Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP-LSA) vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011, S. 160)
- Regionaler Entwicklungsplan der Altmark 2005 vom 17. Mai 2006 (Amtsblätter der betroffenen Landkreise, in Kraft getreten am 01. Juli 2006).
- 1. Entwurf 2019 der Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 zur Anpassung an die Ziele des LEP 2010 LSA
- www.gardelegen.info
- Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA)
- Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass
- Landschaftsplan Gardelegen, Stand:1998
- Einwohnermeldeamt Hansestadt Gardelegen
- Hansestadt Gardelegen Fachbereich Baudienstleistungen
- Flächennutzungsplan der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
- Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen
- www.statistik.sachsen-anhalt.de
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der aktuell gültigen Fassung
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 IS. 123), in der aktuell gültigen Fassung.
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998;

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 9.12.2004 (BGBl. I, S. 3214),
in der aktuell gültigen Fassung

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 BGBl. S. 2542, in Kraft seit 01.03.2010, in der aktuell gültigen Fassung
- Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010, (GVBl. LSA Nr. 27/2010 S. 569), in der aktuell gültigen Fassung
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (DenkmSchG LSA) vom 21. Oktober 1991, in der aktuell gültigen Fassung
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), in der aktuell gültigen Fassung
- Richtlinie zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Sachsen-Anhalt (Bewertungsmodell Sachsen-Anhalt), RdErl. des MLU, MBV, MI und MW vom 16.11.2004, zuletzt geändert am 12.03.2009
- Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt (WG LSA) vom 16. März 2011 (GVBl. LSA S. 492), in der aktuell gültigen Fassung.
- Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt; Hrsg.: Ministerium für Umwelt und Naturschutz des Landes Sachsen-Anhalt, 1994, aktualisiert 2009
- Landschaftsrahmenplan Altmarkkreis Salzwedel, Hrsg. Altmarkkreis Salzwedel, Umweltamt, Mai 2018

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt	1
Abb. 2: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit ihren Nachbargemeinden; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung	2
Abb. 3: Geltungsbereich Solpke „Am Sportplatz“ Quelle Kartengrundlage Luftbild mit: eigene Darstellung	2
Abb. 4: Auszug REP Altmark 1. Entwurf Arbeitskarte 2019 zum Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP 2005 mit dem Ziel zur Angleichung an den LEP 2010 inclusive den drei Teilplänen Wind, Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur.....	7
Abb. 5: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen	8
Abb. 6: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen sowie der 1. Änderung	9