

Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Flächennutzungsplan

2. Änderung Ortsteil Gardelegen/Zienau

Vor dem Salzwedeler Tor

Begründung

Genehmigungsfassung

Auftraggeber

Hansestadt Gardelegen
Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen

LANDGESELLSCHAFT 
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Altmark
Bahnhofstraße 2
39638 Gardelegen

Bauleitplanung / Landentwicklung
Dipl.-Ing. (FH) Zeiler, Kerstin
Dipl.-Ing. (Uni) Kupietz, Alexandra

Stand 29.01.2023

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	7
2.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung	9
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	9
3	Änderungsbereich	10
3.1	Bestand	10
3.2	Planung	11
4	Rahmenbedingungen	13
4.1	Verkehrliche, technische Infrastruktur.....	13
4.1.1	Überregionaler Verkehr	13
4.1.2	Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz	13
4.2	Wasserversorgung und Wasserentsorgung.....	14
4.3	Stromversorgung	15
4.4	Telekommunikation.....	16
4.5	Gasversorger	17
4.6	Abfall und Altlasten	17
5	Auswirkungen der Änderung des Bereiches Hansestadt Gardelegen Vor dem Salzwedeler Tor Ortsteil Gardelegen auf weitere betroffene öffentlichen Belange	18
6	Literatur- und Quellenverzeichnis	25

1 Einführung

1.1 Anlass

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Hansestadt Gardelegen am 25.01.2021 beschlossen. Ein genehmigter Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen liegt vor und wurde im Juli 2020 rechtswirksam.

Die Hansestadt Gardelegen möchte mit dieser Änderung die Voraussetzungen für die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung 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.

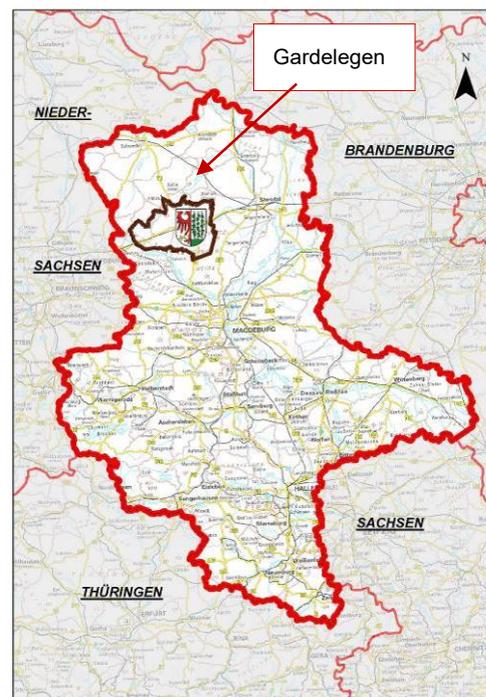


Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt

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

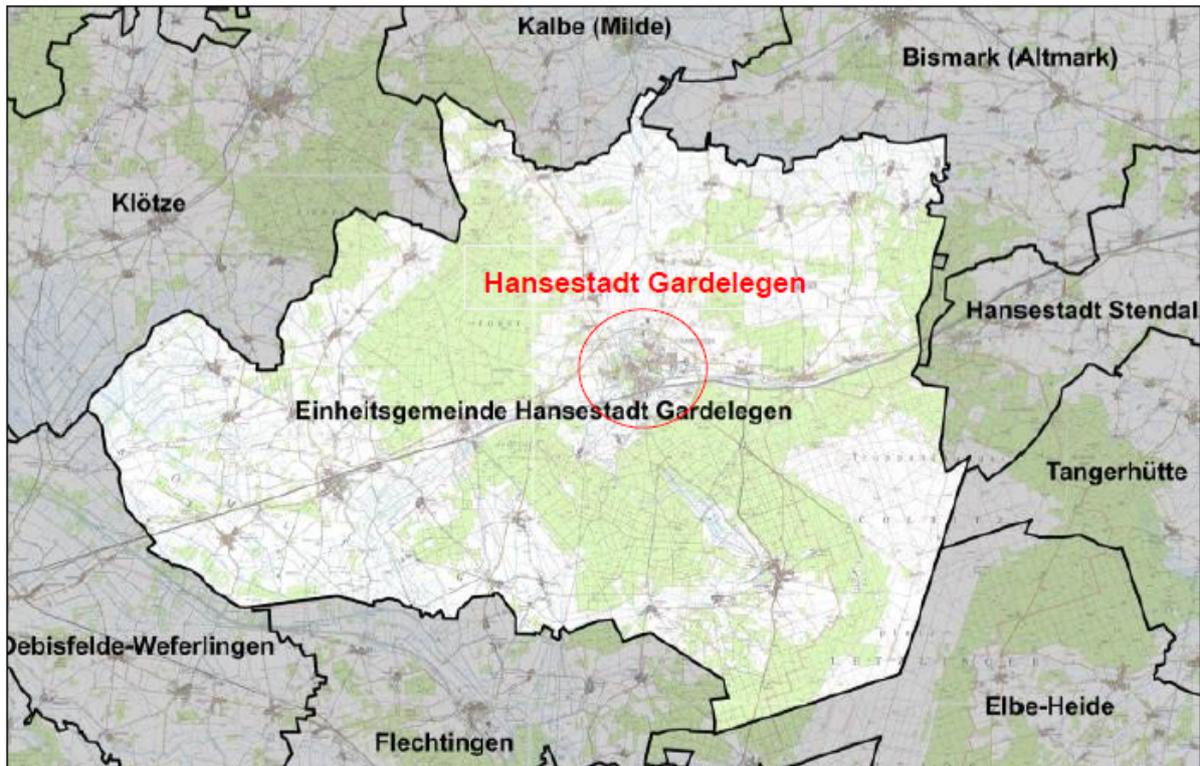
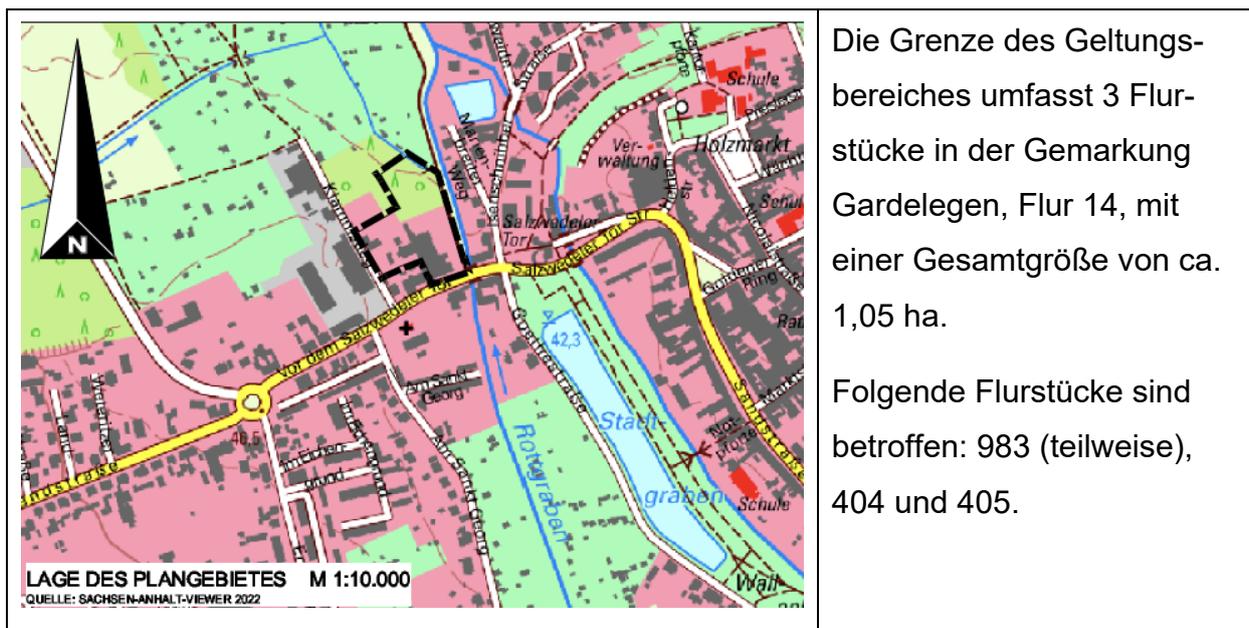


Abb. 2: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit ihren Nachbargemeinden; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

1.3 Grenze des Geltungsbereiches



Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst 3 Flurstücke in der Gemarkung Gardelegen, Flur 14, mit einer Gesamtgröße von ca. 1,05 ha.

Folgende Flurstücke sind betroffen: 983 (teilweise), 404 und 405.

Abb. 3: Geltungsbereich Hansestadt Gardelegen Vor dem Salzwedeler Tor, Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer 2022

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 Gardelegen und die Aufstellung des Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ Ortsteil Gardelegen ist für die weitere städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich und wird mit Hilfe der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor in der Hansestadt Gardelegen“ aus dem Jahr 2022 (vergleiche Anlage im Anhang) fundiert begründet.

1.5 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ Ortsteil Gardelegen wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB aufgestellt.

Nach Abschluss des FNP-Änderungsverfahrens werden die digitalen Planunterlagen an das Ministerium des Innern des Landes Sachsen-Anhalt zur Datenverarbeitung übergeben.

1.6 Rechtsgrundlagen und Datenverwendung

Die rechtliche Grundlage der Bauleitplanung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das

zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. 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 vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist
➤ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
➤ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
➤ Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - Plan-ZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.

1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
➤ Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des ersten Gesetzes zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der EntsorgungsfachbetriebeVO und des BundesnaturschutzG vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
➤ Wasserhaushaltsgesetz (WHG)vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist
➤ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Vorgaben des Landes Sachsen-Anhalt

➤ Landesentwicklungsgesetz Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 (GVBl. LSA S. 170) BS LSA 230.11 geändert durch § 1, § 2 ÄndG vom 30.10.2017 (GVBl. LSA S. 203)
➤ Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt vom 16. Februar 2011 (GVBl. LSA 2011, 160)
➤ 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 23.05.2018,
➤ Aufgrund der Einstellung des Änderungsverfahrens wurde in der Regionalversammlung, 87. Sitzung am 22. Juni 2022 (Beschlussdrucksache 05/2022), ein Aufstellungsbeschluss für einen neuen Regionalen Entwicklungsplan gefasst.

➤ Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 71a eingefügt durch Gesetz vom 18. November 2020 (GVBl. LSA S.660)
➤ Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt von 2014
➤ Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (NatSchG LSA) vom 10.12.2010 (GVBl. LSA 2010, 569), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2019 (GVBl. LSA S.346)
➤ Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt, aufgrund des neuen LRP ist dieser vorrangig mit als Planungsgrundlage für den FNP zu verwenden.

Sonstige Fachplanungen

➤ Landschaftsrahmenplan des Altmarkkreises Salzwedel, 2018 fertiggestellt
➤ 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)
➤ Baumschutzsatzung der EHG Hansestadt Gardelegen (vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 04.07.2022)

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.

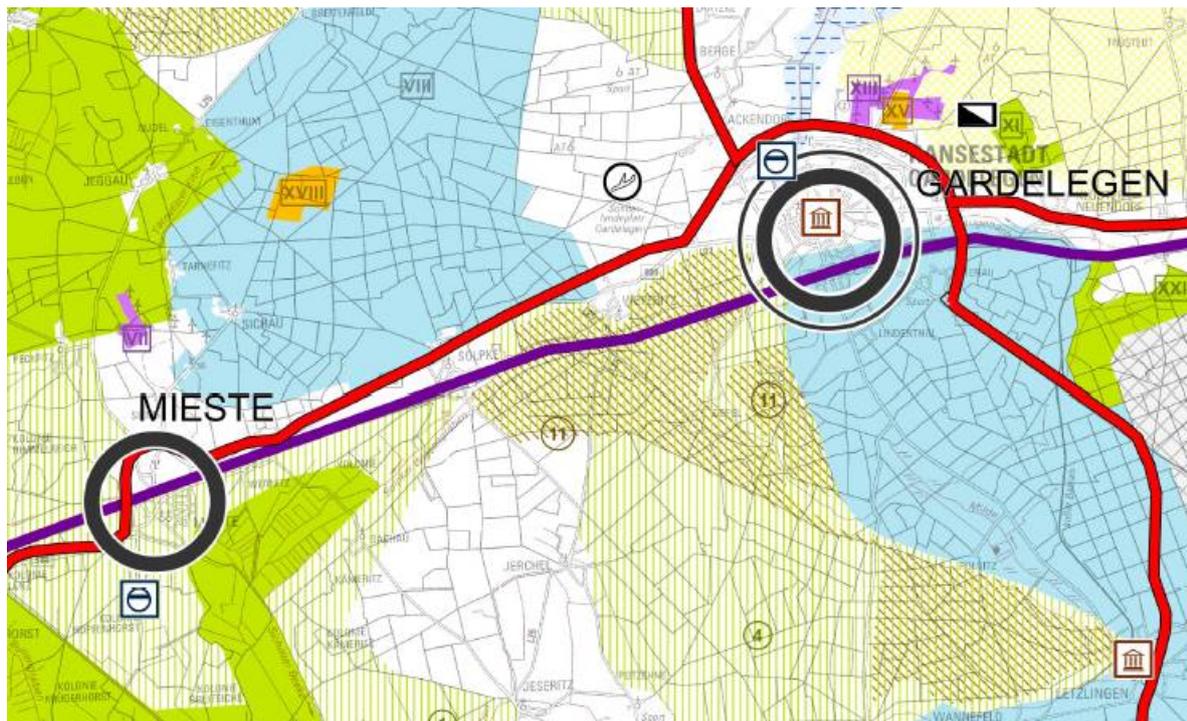


Abb. 4: Auszug REP Altmark 1. Entwurf Arbeitskarte 2019 zum Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP 2005 mit dem Ziel zur Angleichung an den LEP 2010 inklusive den drei Teilplänen Wind, Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur

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. Das Verfahren zur Änderung und Ergänzung des REP Altmark 2005 wurde eingestellt. Gegenwärtig liegt die allgemeine Planungsabsicht, einen neuen REP aufzustellen, vor. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Regionalversammlung, 87. Sitzung, am 22.06.2022 mit der Beschlussdrucksache 05/2022 gefasst.

Die Hansestadt Gardelegen wird im künftigen Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt und auch in der Überarbeitung des Regionalen Entwicklungsplan Altmark als Mittelzentrums vorgesehen.

In den Geltungsbereich der hier zu betrachtenden Planänderung ragt ein schmaler Streifen des Vorranggebietes Hochwasserschutz IV Milde hinein, welches aktuell noch im in der Überarbeitung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan Altmark enthalten ist. Der Geltungsbereich befindet sich aber außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

2.2 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 im südlichen Bereich als Mischgebiet und im nördlichen Bereich als Waldfläche gekennzeichnet.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für den Ortsteil Gardelegen existieren weitere Bebauungspläne für die Kategorie Sondergebiet Einkaufszentrum. Stellvertretend sei hier der Bebauungsplan „Sondergebiet Gifhorner Straße/Bismarker Straße (Verlagerung des REWE-Marktes“ genannt.

3 Änderungsbereich

3.1 Bestand

Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 404 und 405 der ehemalige Veranstaltungsort "Volkshaus", welche vor der Nutzungsaufgabe als Gastwirtschaft, Festsaal und Tagungsstätte genutzt wurde. Der Veranstaltungsort steht seit einigen Jahren leer. Eine Wiederinbetriebnahme ist nicht geplant. Es liegt nahe, dass aufgrund der ehemaligen Nutzung alle Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden sind bzw. unmittelbar im Nahbereich des Projektgebietes entlangführen.

Der nördliche Teil des Flurstückes 405 weist einen Strauchbewuchs auf, das Gelände ist stark ruderalisiert mit Dominanzbeständen der Brombeere. Teilflächen sind im Randbereich von Bäumen bestanden. Am nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand grenzen kleine Grabengewässer an, tangieren es bzw. durchziehen es mit temporär trocken gefallenem Abschnitten.

Westlich des Gebäudes "Volkshaus" auf dem Flurstück 983 sind weitere gewerblich genutzte Gebäude vorhanden.

In der Umgebung des Plangebietes schließen nördlich und östlich unmittelbar schützenswerte Wohnnutzungen (Einfamilienhäuser) an. Zum Schutz und zur Vorsorge der dort ansässigen Bevölkerung erfolgte die Erarbeitung eines Verkehrsgutachtens und einer Schallimmissionsprognose, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in der Auswertung des Umweltberichtes ihren Niederschlag finden.

3.2 Planung

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Ortsteil Gardelegen mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches	2. Änderung FNP der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Ortsteil Gardelegen - Vor dem Salzwedeler Tor
	
Vorher Darstellung Geltungsbereich mit Mischgebiet und Waldfläche	Nachher Darstellung Geltungsbereich mit Sonderbaufläche Einzelhandel

Abb. 6: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen sowie der 2. Änderung

Das Plangebiet ist vorgesehen für die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, um den Bau eines Einkaufszentrums zu ermöglichen. Konkret plant die Hanseatic Bauträger GmbH eine Ansiedlung auf dieser Fläche Vor dem Salzwedeler Tor.

Im Flächennutzungsplan besteht für diese Fläche eine zweigeteilte Ausweisung.

Der ruderalisierte nördliche Abschnitt ist derzeit noch als Waldfläche definiert. Aufgrund des Sturmschadens musste eine große Anzahl Bäume entfernt werden, so dass die vorhandene Gehölzstruktur nicht mehr den Kriterien einer Waldfläche entsprechen. Dieser Umstand wurde bereits mit der Unteren Forstbehörde des Altmarkkreises Salzwedel vorbesprochen (Mai 2022) und fand auch dementsprechend Eingang in die Bilanzierung des baulichen Eingriffs zur Ableitung von Kompensationsmaßnahmen.

Der südliche Abschnitt ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche ausgewiesen. In diesem Areal liegt der frühere Veranstaltungsort "Volkshaus" mit seinen Gebäuden, Nebenanlagen und dem befestigten Parkplatzbereich.

Seit Jahren wird vorrangig versucht, im zentralen Versorgungsbereich „Hauptzentrum Altstadt“ eine Ansiedlung von einem Lebensmittelmarkt zu erreichen.

Seit geraumer Zeit hat sich herauskristallisiert, dass es schwer bzw. gänzlich unmöglich ist, in der Altstadt eine Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes zu erreichen. Die hohen Anforderungen an Bestandsimmobilien im Altstadtbereich sowie die mit der Nutzung einhergehenden einzuhaltenden gesetzlichen Bestimmungen und die Entwicklung des Einzelhandels im Ganzen ist nicht in einen Einklang zu bringen.

Das ausgewiesene Gebiet des Geltungsbereiches eignet sich infrastrukturell sehr gut als Erweiterung für den Nahversorgungsstandort Vor dem Salzwedeler Tor. Mit der Aktivierung eines brach gefallenen, bereits versiegelten Standortes und der ehemaligen Waldfläche, welche durch Sukzession sich heute als ruderalisierte Strauchfläche mit Einzelbäumen im Randbereich darstellt, kann für die Hansestadt Gardelegen in ca. 450 m Luftlinie westlich vom Rathaus die womöglich einzige Möglichkeit geschaffen werden, einen Lebensmittelmarkt unweit vom Altstadtkern zu etablieren. Ein moderner und kompakter Vollversorger entstünde, der über die Nahversorgung hinaus auch den Bekleidungs- und Schuhsektor abdeckt. Die Stadt würde einen attraktiven Marktbetreiber zur Sicherung der Nahversorgung innerhalb der Stadtgrenzen eine Plattform bieten. Durch die avisierte Flächennutzungsplanänderung wird der Weg an diesem Standort für den Investor geebnet.

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.

Über die Ackendorfer Landstraße und über die Weteritzer Landstraße (L27) jeweils ab dem Kreisverkehr ist der Vorhabensstandort in der Straße Vor dem Salzwedeler Tor gut erreichbar und damit auch an den überregionalen Verkehr direkt angebunden.

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 bedienen 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.

Die Hansestadt Gardelegen verfügt somit über einen guten ÖPNV-Anschluss. Dies wird über die Deutsche Bahn, landesbedeutsame und regionale Buslinien und Anruf

busse realisiert. Außerdem gibt es diverse Buslinien für den Schülerverkehr. Der Schülerverkehr ist in den gesamten ÖPNV integriert.

Zur ÖPNV-seitigen Erschließung des Ortsteils 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).

Die verkehrsseitige Haupterschließung des Einzelhandelsstandortes wird über die Straße „Vor dem Salzwedeler Tor“ erfolgen. Durch gutachterliche Betrachtungen zu Schalltechnischen Untersuchungen und Verkehrsuntersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans wird die Realisierbarkeit des Vorhabens auf ein sicheres Fundament gestellt.

4.2 Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist für den Ortsteil Gardelegen durch den Wasserverband Gardelegen, Philipp-Müller-Straße 2, in 39638 Hansestadt Gardelegen abgesichert. Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Vor dem Salzwedeler Tor bzw. Klammstiege). Aufgrund des Zustandes, der verwendeten Materialien und der ungenügenden Dimensionierung ist im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens die Herstellung neuer Grundstücksanschlussleitungen für Trink- und Schmutzwasser erforderlich, wie der Wasserverband im Rahmen der Trägerbeteiligung mitteilte.

Für die Abwasserbeseitigung der Gemeinden sind Abwasserbeseitigungskonzepte gemäß § 78 Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WG LSA) aufzustellen und umzusetzen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung gilt folgendes: nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist Niederschlagswasser Abwasser, wenn es aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen gesammelt abfließt. Zur Beseitigung des innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß § 79 b 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. – Auf der Ebene des Bebauungsplans ist durch die Erarbeitung eines Oberflächenwasser-Entwässerungskonzeptes die wasserrechtlich geforderte Niederschlagswasserbeseitigung nachweislich geregelt.

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 – hier der konkreten Ausführungsplanung - zu beachten.

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet, zur Gewährleistung der Auflagen des Brandschutzes, wird gemäß den Angaben der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen, Abteilung Brandschutz, aus dem Stadtgraben sichergestellt.

4.3 Stromversorgung

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

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

Die Leitungen befinden sich jeweils in den vorhandenen angrenzenden Straßen am Geltungsbereich (Vor dem Salzwedeler Tor bzw. Klammstieg).

Zur Sicherstellung einer stabilen Elektroenergieversorgung wird im Rahmen der Bearbeitung des B-Plans eine zusätzliche Trafostation geplant. Dazu erfolgte im Vorfeld mit dem Betreiber AVACON eine Abfrage zu den konkreten Leitungsverläufen und eine Abstimmung zur Erweiterung der Versorgungsanlagen am Klammstieg.

4.4 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 (Vor dem Salzwedeler Tor bzw. Klammstieg).

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:

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

Die STRABAG verwaltet Liegenschaften und Gebäude der Telekom.

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

4.5 Gasversorger

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

- GDMcom, Gesellschaft für Dokumentation und Telekommunikation mbH, Maximilianallee 4, 04347 Leipzig,

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

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

4.6 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 und auch die Industrie-, Gewerbe und Handelsbetriebe entsprechende Tonnen. Glassammelcontainer sind in jeder Ortschaft der Einheitsgemeinde platziert. In der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen übernimmt folgende Firma die Abfallentsorgung:

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

Im Geltungsbereich liegen keine Altlastverdachtsflächen.

5 Auswirkungen der Änderung des Bereiches Hansestadt Gardelegen Vor dem Salzwedeler Tor Ortsteil Gardelegen auf weitere betroffene öffentlichen Belange

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 10.500 m². Der Geltungsbereich umfasst einerseits eine bereits versiegelte Fläche innerhalb einer Mischgebietsausweisung im südlichen Abschnitt des Geltungsbereichs und andererseits eine ruderalisierte Sukzessionsfläche, die vormals als Waldfläche geführt war, im nördlichen Areal des Plangebietes. Ein Graben, Gewässer II. Ordnung, bildet den nördlichen Geländeabschluss, die Einhaltung des gesetzlich geschützten Gewässerrandstreifens von 5 m ist durch entsprechende baurechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan zu definieren.

Das Planungsziel ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche Einzelhandel für die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums inklusive verschiedener Fachmärkte, welche durch einen Bebauungsplan im Parallelverfahren abgesichert werden sollen.

Mit der „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen am Standort Vor-dem-Salzwedeler-Tor in der Hansestadt Gardelegen“ der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 02.05.2022 (vergleiche Anhang) mit ergänzender Stellungnahme vom Oktober 2023 wird die fachliche fundierte und vom Gesetzgeber gemäß § 11 Abs.3 BauNVO geforderte Begründung dokumentiert, dass die geplante Ansiedlung eines Vollversorger-Fachmarktes mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt von 2010 vereinbar ist. Das Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums Hansestadt Gardelegen kann grundsätzlich das gesamte Spektrum der Funktionen der Daseinsvorsorge für sich in Anspruch nehmen. Hierzu gehört auch die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, die dann aus Ziel Z 46 des LEP 2010 folgt.

Demnach sind nachhaltige schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Nahbereich, dem Altstadtzentrum, und auch in den im weiteren Umfeld befindlichen Einkaufszentren nicht zu erwarten. Eine gesteigerte wettbewerbliche Konkurrenz um Kunden und Marktanteile wird insbesondere im benachbarten

Einkaufsmarkt Lidl aber auch für weiter entfernte Märkte erfolgen, jedoch wird dies nicht zu einer Betriebsaufgabe in diesen Märkten führen. Es wird eher von einer Erweiterung des Angebotssortimentes hinsichtlich Vielfalt und Preisniveau ausgegangen. Letztendlich soll der Standort eine stabile und bereichernde Nahversorgung des Westteils der Hansestadt und der sich angliedernden Ortsteile unterstützen.

Neben den marktwirtschaftlichen Untersuchungen flossen Analysen zur künftigen Verkehrssituation (Verkehrsuntersuchung – Einzelhandelsnutzung Vor dem Salzwedeler Tor in der Hansestadt Gardelegen, Mai 2022) am Vorhabensstandort ein und folglich auch gutachterliche Betrachtungen zum Schutz vor Schallimmissionen (Schalltechnische Untersuchung - Neubau Lebensmittelmarkt + Fachmärkte, März 2022, ergänzende Stellungnahme September 2023) in die Ausgestaltung des Bebauungsplans ein. Diese beiden Gutachten dienen der Vorsorge vor schädigenden Umweltwirkungen.

Eingriffe in den Naturhaushalt sind mit Umsetzung der Sonderbaufläche „Einzelhandel“ zu erwarten, da sich die Planung in Bezug zum Ausgangszustand wesentlich verändert. Es wird auf den weitestgehenden Erhalt der verschiedenen Gehölzstrukturen orientiert, sofern die Bauphase und auch die spätere Nutzung dies erlauben. Die Eingriffe finden auf unterschiedlichen Flächen statt: z.T. auf der ruderalisierten, ungenutzten Freifläche mit mittlerem Biotopwert, z.T. auf Gehölzbestandenen Flächen mit höherem Biotopwert sowie z.T. auf von Gebäuden bestandenen Fläche und bereits versiegelten Platzfläche mit geringem Biotopwert.

Der Geltungsbereich der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans, das Sondergebiet „Einzelhandel“, befindet sich außerhalb von Schutzgebietsausweisungen nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz und nach dem Wassergesetz. In den Geltungsbereich hinein reicht ein archäologisches Bodendenkmal, wie das Landesamt für Archäologie und Denkmalschutz im Rahmen der Trägerbeteiligung zum Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mitteilte, ein mittelalterlicher Siedlungsfund vor der Stadtmauer. Das Bodendenkmal ist vor Beeinträchtigungen zu schützen, eine Sekundärerhaltung wird im Rahmen der Realisierung des Bauvorhabens angestrebt.

Im Umweltbericht des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ werden Vermeidungsmaßnahmen zur Beachtung der Artenschutzbelange

(von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und insbesondere Amphibien [bereits aktive Maßnahmen durch Amphibienschutzzaun]) angegebenen, um so erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Arten abzuwenden. Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen wird eine Verletzung der Verbote nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

Des Weiteren werden durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung die Beeinträchtigungen des baulichen Eingriffs kompensiert. Ein kleiner Anteil der Kompensationsmaßnahmen wird auf der Sondergebietsfläche, direkt am Eingriffsort, realisiert.

Es werden externe Kompensationsflächen benötigt die im Flächennutzungsplan mit der Signatur Nr. 11 „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs., 6 BauGB) gekennzeichnet sind. Zum einen handelt es sich um Maßnahmen gemäß der Baumschutzsatzung der EHG Hansestadt Gardelegen (vom 10.12.2001, zuletzt geändert am 04.07.2022) für die Kompensation des Innbereichs. Sie sind im Bereich der grünen Wallanlage geplant, westlich der Goethestraße und nördlich der Straße „Am Rottweg“ (vgl. Zusatzkarte für FNP Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Ortsteil Gardelegen, Blatt – Nr. 01). Bei den avisierten Baumpflanzungen wird der Mindestabstand von 5 m zum Gewässerrand der dort im Umfeld vorhandenen Gewässern II. Ordnung eingehalten.

Zum anderen handelt es sich um Maßnahmen für die Kompensation des Außenbereichs gemäß Bilanzierungsmodell des Landes Sachsen-Anhalt, deren Realisierung in der Gemarkung Trüstedt, in einer Waldfläche nördlich des Seethener Weges, vorgesehen ist (vgl. Zusatzkarte für FNP Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Ortsteil Trüstedt, Blatt – Nr. 02). Die Herkunftsempfehlungen des Landes Sachsen-Anhalt vom März 2023 sind hier ebenso zu berücksichtigen wie die Aussagen des Forstvermehrungsgesetzes vom August 2015.

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

Der im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Sondergebiet „Einzelhandel“ erstellte Umweltbericht beschreibt anhand von Maßnahmenblättern konkret die zu realisierenden Kompensationsmaßnahmen.

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsstandort - Vor dem Salzwedeler Tor“ der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt außerhalb des zurzeit geltenden festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Milde, wie der nachfolgende Luftbildausschnitt (Abb.7) der Unteren Wasserbehörde des Altmarkkreises Salzwedel zeigt:



Abb. 7: Quelle: Auszug aus der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel, Untere Wasserbehörde, vom 03.11.2022 zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen - Grenzen des derzeit gültigen Überschwemmungsgebietes der Milde

Der Ausschnitt aus der Hochwassergefahrenkarte des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasser- schutz des Landes Sachsen-Anhalt zeigt, dass nördlich der Sonderbaufläche „Einzelhandelsstandort“ bei einem Extremereignis (HQ200) ein

Hochwasserbereich mit einer Wassertiefe von 0-0,5 m den Geltungsbereich berühren würde. Diese Information in Verbindung mit den Aussagen des im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens eruierten Baugrundgutachtens bestimmen die Art der Bauausführung und das Oberflächenwasser-Entwässerungskonzept die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung. Die Erkenntnisse aus den Gutachten und Konzepten sind im Rahmen des Bauantrags sowie des Antrags auf Wasserrechtliche Genehmigung zu berücksichtigen und vollumfänglich umzusetzen.

Als Anlage folgt die Wirkanalyse der Änderungsfläche.

Ortsteil: Gardelegen

Ort	Gardelegen								
Vorhaben	Bebauungsplan Einzelhandelsstandort – Vor dem Salzwedeler Tor Ortsteil Gardelegen	Flächen-größe	10.500 m ²						
Art der baul. Nutzung	Sonderbaufläche Einzelhandel (S)	Plan-Nr.	1						
		Eignung der Fläche / Umweltfachliche Beurteilung							
		<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #00FF00;">-</td> <td>unproblematisch</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFA500;">-</td> <td>bedingt geeignet</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FF0000;">-</td> <td>erhebliche negative Auswirkungen</td> </tr> </table>		-	unproblematisch	-	bedingt geeignet	-	erhebliche negative Auswirkungen
		-	unproblematisch						
		-	bedingt geeignet						
-	erhebliche negative Auswirkungen								
Gebiete / Objekte mit rechtlichem Schutzstatus									
<p>Direkt betroffen: keine Im näheren Umfeld: in 610m südl. Entfernung Landschaftsschutzgebiet „Gardelegen-Letzlinger Forst“ (LSG 0011SAW), unbefestigter Weg trennt Vorhabensstandort vom Überschwemmungsgebiet der Milde, grenzt an HQ200-Ausläufer</p>									
Umweltanalyse									
Schutzgut	Zustandsanalyse	Wirkfaktoren / Wirkanalyse	Grad der Erheblichkeit						
Arten und Lebens-räume	ruderalisierte Grünfläche; heimischer und nichtheimischer Baumbestand im Randbereich, keine geschützten Arten innerhalb des Gebietes bekannt (LAU)	Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna; Biotop mit mittlerer biologischer Bedeutung	erheblich						
Boden	teilweise bebaut, ansonsten unversiegelt, keine Altlastverdachtsfläche; geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit	kaum Versiegelung im bebauten Bereich; Versiegelung im unbebauten Bereich mit mäßiger Flächengröße und dadurch Verlust der Bodenfunktionen	erheblich						
Wasser	Oberflächengewässer: 2 Fließgewässer 2. Ordnung berühren Vorhabensgebiet Grundwasser: Speicherfunktion GW-Geschützttheit: gering, Sonderbaufläche grenzt an ein Überschwemmungsgebiet und wird von HQ200-Ausläufer (0-0,5 m Wassertiefe) im N/NO berührt	Einschränkung der Versickerungsfähigkeit und GW-Neubildungsrate durch Überbauung; teilweise Verminderung durch Entwässerungskonzept Beachtung Überschwemmungsgebiet und HQ200-Ausweisung hinsichtlich Bauweise, Versiegelungsgrad, Niederschlagswassermanagement	erheblich						
Klima / Luft	Unbebauter Bereich mit klimatischer Bedeutung für das Mikroklima, Gehölzstrukturen wirken als Frischluftproduzent	Verlust von Freifläche mit klimatischer Bedeutung für das Mikroklima durch Überbauung; teilweise Erhalt des Baumbestandes; Einfluss auf Makroklima gering	nicht erheblich						

Schutzgut	Zustandsanalyse	Wirkfaktoren / Wirkanalyse	Grad der Erheblichkeit
Landschaftsbild/ Erholung	angrenzende Wohnbebauung sowie Kleingärten, Randbereich der Innenstadt, geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, keine Erholungseignung und Freizeitznutzung, keine Sichtachsen betroffen	Geplante Sonderbaufläche Einzelhandel führt zur Umnutzung einer brachliegenden ruderalisierten Grünfläche, teilweise Erhalt des Baumbestandes	nicht erheblich
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Freifläche im Innenbereich mit mittlerer Bedeutung; Freifläche teilweise von Gehölzreihen umschlossen, insgesamt kein hoher landschaftsästhetischer Wert, Kenntnis von einem archäologischen Bodendenkmal – mittelalterlicher Siedlungsfund	Errichtung Sondergebiet auf Freifläche mit mittlerer biologischer Vielfalt und geringer klimatischer Funktion Sekundärerhaltung wird angestrebt, wirkt auf finanziellen und zeitlichen Rahmen des Vorhabens, logistischer Mehraufwand, der final zur Mehrung von Kulturgut führen kann	nicht erheblich teilweise erheblich
Gesamtbewertung des Vorhabens:			
<p>Das Vorhaben bewirkt voraussichtlich bei den Schutzgütern Arten und Lebensräume, Boden sowie Wasser und Kulturgut (teilweise) erhebliche Beeinträchtigungen.</p> <p>Das Gebiet liegt im Westen Gardelegens in der Nähe des Altstadtkerns.</p> <p>Der Eingriff ist nach derzeitigem Kenntnisstand ausgleich- bzw. ersetzbar gem. § 15 BNatSchG und gem. §14 (9) DenkmSchG LSA.</p> <p>Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft formuliert.</p> <p>Der Artenschutz wird praktiziert durch ökologische Baubegleitung (u.a. Amphibienschutzzaun).</p> <p>Dem Denkmalschutz ist Rechnung zu tragen bzgl. der Sicherung mittelalterlicher Siedlungsfunde vor allem während der Bauphase.</p> <p>Verkehrsuntersuchung und schalltechnische Untersuchung dienen der Sicherheit und dem Schutz vor Immissionen, die vom Vorhaben ausgehen können, durch Definition einzuhaltender Standards.</p> <p>Zur Verminderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Des Weiteren sind die Risiken der benachbarten Lage zum Überschwemmungsgebiet der Milde sowie der mögliche Eintritt eines HQ200-Ereignisses hinsichtlich Bebauungsdichte, Bauweise und möglicher Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans durch präzise Festsetzungen und im Rahmen des Bauantrages durch die konkrete Bauausführung entsprechend zu berücksichtigen</p> <p>Die Gutachten und Konzepte bieten die Chance zur Überprüfung und damit zur Einhaltung von Grenzwerten mit dem Ziel, eine der Umwelt angepassten Bewirtschaftung zu gewährleisten.</p>			

6 Literatur- und Quellenverzeichnis

- 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
- Daten des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt,
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA)
- Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass
- Landschaftsplan Gardelegen, Stand:1998
- Hansestadt Gardelegen, Dezernat I Bürgerservice
- Hansestadt Gardelegen, Dezernat II 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
- Nutzungsvermerke für Hansestadt Gardelegen:
(c)GeoBasis-DE / LVerGeo LSA; 2020 / G01-5000806-2014-5

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 Hansestadt Gardelegen Vor dem Salzwedeler Tor, Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer 2022	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	8
Abb. 5: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen.....	9
Abb. 6: Quelle: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Hansestadt Gardelegen sowie der 2. Änderung ..	11
Abb. 7: Quelle: Auszug aus der Stellungnahme des Altmarkkreises Salzwedel, Untere Wasserbehörde, vom 03.11.2022 zum Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen - Grenzen des derzeit gültigen Überschwemmungsgebietes der Milde.....	21
Abb. 8: Hochwassergefahrenkarte; Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (Extremereignis) (200-jährliches Ereignis – HQ200/ HQextrem) ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen; Quelle. Landesbetrieb für Hochwasserschutz und Wasserschutz des Landes Sachsen-Anhalt, Internetseite (https://www.geofachdatenserver.de/de/hochwassergefahrenkarte-hq200.html) eingesehen am 29.05.2023	21