

Flächennutzungsplan

„Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen“

Begründung

Genehmigungsfassung

Auftraggeber

Hansestadt Gardelegen

Rudolf-Breitscheid-Straße 3
39638 Gardelegen



Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
Außenstelle Altmark
Bahnhofstraße 2
39638 Gardelegen

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

Landespflege / Umwelt
Dipl. Ing. (FH) Binder, Marit
Dipl. Ing. Alexandra Kupietz

Stand 24.04.2019
Redaktionelle Anpassung September 2019

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
1.1	Allgemeines Anliegen	1
1.2	Lage im Raum	1
1.3	Grenze des Geltungsbereiches	3
1.4	Veranlassung / Zielsetzung	4
1.5	Rechtsgrundlagen und Datenverwendung.....	6
2	Fachliche Vorgaben.....	10
2.1	Vorgaben der Raumordnung	10
2.1.1	Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt.....	10
2.1.2	Regionaler Entwicklungsplan Altmark.....	14
2.2	Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.....	23
2.2.1	Flächennutzungspläne.....	23
2.2.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne der Hansestadt Gardelegen.....	24
2.3	Informelle Planung	29
2.4	Naturraum.....	35
2.4.1	Geschützte Flächen des Plangebietes	35
2.4.2	Naturräumliche Einordnung des Plangebietes.....	38
2.4.3	Naturräumlich wertvolle Alleinstellungsmerkmale der Planungsregion.....	43
2.5	Geschichtliche Entwicklung der Region.....	45
2.6	Denkmalschutz und Denkmalpflege	52
3	Rahmenbedingungen	54
3.1	Die demografische Zukunftsfähigkeit der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.....	54
3.1.1	Bevölkerungsrückgang mit zunehmender Dynamik	54
3.1.2	Bevölkerungsbewegungen 2010-2017	55
3.1.3	Die Altersstruktur	59
3.1.4	Vorliegende Prognosen für 2030	65
3.2	Die wirtschaftliche Basis der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.....	69
3.3	Soziokulturelle Rahmenbedingungen	83
3.3.1	Vereinsleben, Kultur und Sport.....	83

3.3.2	Schulen und Kindertagesstätten	86
3.3.3	Brandschutz.....	89
3.3.4	Medizinische Versorgung	91
3.4	Verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur	93
3.4.1	Öffentlicher Personennahverkehr – Bus und Bahn.....	93
3.4.2	Überregionaler Verkehr	95
3.4.3	Rad- und Wanderwege.....	97
3.4.4	Technische Infrastruktur	101
3.4.5	Soziale Infrastruktur.....	104
4	Bodennutzung und Raumentwicklung	105
4.1	Aufgabe der Flächennutzungsplanung	105
4.2	Allgemeine Vorschriften der Art der baulichen Nutzung	108
4.2.1	Wohn- und gemischte Bauflächen.....	108
4.2.2	Gewerbliche Bauflächen.....	110
4.2.3	Sonderbauflächen.....	111
4.3	Flächenverteilung im Planungsraum.....	113
4.3.1	Auslastung der rechtsgültigen Bebauungspläne.....	113
4.3.2	Gewerbeflächen.....	119
4.3.3	Sonderflächen	121
4.3.4	Einzelhandel	123
4.3.5	Flächen für Erneuerbare Energien.....	125
5	Plangebietsuntersuchung.....	128
5.1	Konkurrierende Nutzungen - Flächen mit besonderem Gewicht	129
5.1.1	Verkehr	129
5.1.2	Geologie und Bergbau.....	131
5.1.3	Trinkwasserschutzgebiete	132
5.1.4	Rohstoffsicherung.....	135
5.1.5	Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz	135
5.1.6	Gewässerschutz	136
5.1.7	Flächen für die Landwirtschaft und Wald.....	138
5.1.8	Naturschutz	139
5.1.9	Schutz, Pflege und Entwicklung von Flächen	141

5.1.10 Klimawandel und seine Bedeutung.....	143
5.2 Denkmalrechtliche Betrachtungen.....	145
5.2.1 Bau- und Kunstdenkmale	145
5.2.2 Archäologische Denkmale	145
6 Städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Gardelegen.....	146
6.1 Flächenvergleich nach Art der tatsächlichen Nutzung	147
6.2 Siedlungsplanung, Bauflächen und Baugebiete	147
6.2.1 Splittersiedlungen	148
6.2.2 Rückentwicklungen der Bauflächen aus rechtswirksamen Flächennutzungsplänen.....	149
6.2.3 Rückentwicklung im Wohnungsbau	153
6.3 Zukünftige Entwicklung der Hansestadt Gardelegen.....	154
6.4 Bedarfsanalyse der Entwicklungsflächen	175
6.4.1 Analyse der Wohnbauflächen.....	175
6.4.2 Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs.....	178
6.4.3 Bevölkerungsveränderung.....	181
6.4.4 Prognose der Wohnbauflächen	182
6.4.5 Bedarf an Wohnbauflächen	183
6.4.6 Zusammenfassung	186
7 Literatur- und Quellenverzeichnis.....	189

1 Einführung

1.1 Allgemeines Anliegen

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen hat die Aufstellung eines ganzheitlichen Flächennutzungsplans beschlossen mit dem Ziel, ein gesamtstädtisches und gesamträumliches Konzept für die Dauer der nächsten 10 bis 15 Jahre zu entwickeln. Auf Grundlage der einzelnen zum Teil schon älteren Flächennutzungspläne, die lediglich die städtebaulichen Ziele der jeweiligen Orte abbilden, ist ein Gesamtziel für die nachhaltige städtebauliche Entwicklung der Einheitsgemeinde nicht definierbar. Ein in den Grundzügen aktualisierter Flächennutzungsplan für alle 50 Ortsteile erreicht eine geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung und schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alle verbindlichen Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Gardelegen.

1.2 Lage im Raum

Das Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist Teil des ländlichen Siedlungsraums der Altmark im Norden Sachsens-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.

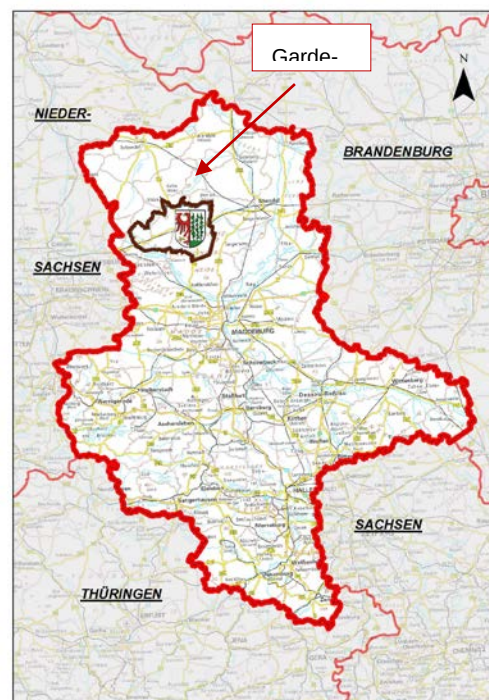


Abb. 1: Lage der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt in der südwestlichen Altmark, im Altmarkkreis Salzwedel und grenzt an die Nachbargemeinden Klötze und Kalbe (Milde) im selben Landkreis. Bismark (Altmark), Hansestadt Stendal und Tangerhütte im Landkreis Stendal grenzen nördlich bis östlich an das Plangebiet. Im Süden sind die Gemeinden Elbe-Heide, Flechtingen und Oebisfelde-Weferlingen des Landkreises Börde direkte Nachbarn der Einheitsgemeinde.

Insgesamt lebten zum Stichtag 31.12.2018 im Gebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen 22.735 Einwohner, davon nahezu die Hälfte in der Kernstadt Gardelegen. Die Einheitsgemeinde ist vor allem ländlich geprägt und gehört mit 37 Einwohnern je km² zu den am dünnsten besiedelten Regionen Deutschlands.

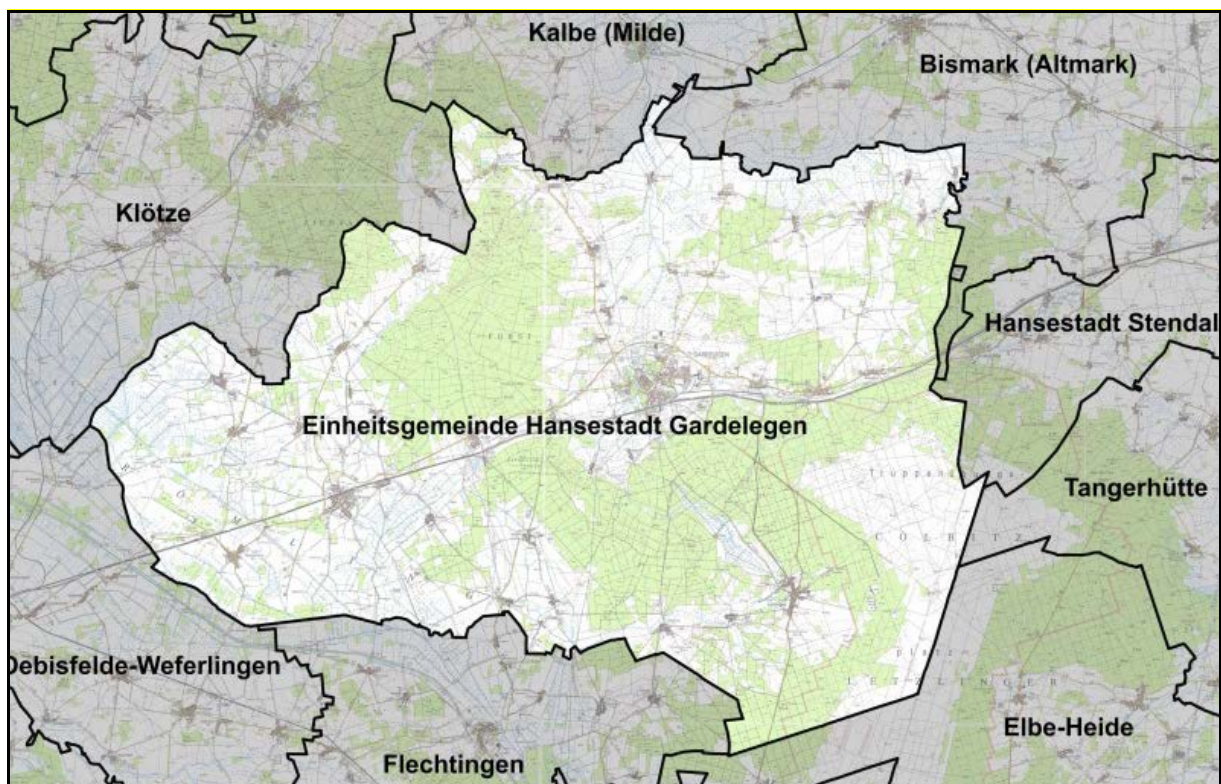


Abb. 2: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit ihren Nachbargemeinden; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

1.3 Grenze des Geltungsbereiches

Die Grenze des Geltungsbereiches umfasst die 50 Ortsteile der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen:

- | | | |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| • Ackendorf | • Köckte | • Seethen |
| • Algenstedt | • Laatzke | • Lotsche |
| • Berge | • Letzlingen | • Sichau |
| • Breitenfeld | • Lindenthal | • Siems |
| • Dannefeld | • Lindstedt | • Solpke / Sylpke |
| • Eigenthum | • Lindstedterhorst | • Tarnefitz |
| • Estedt | • Lüffingen | • Taterberg |
| • Gardelegen | • Mieste / Kahnstieg | • Theerhütte |
| • Hemstedt | • Miesterhorst | • Trüstedt |
| • Hottendorf | • Parleib | • Wannefeld |
| • Ipse | • Peckfitz | • Wernitz |
| • Jävenitz | • Polvitz | • Weteritz |
| • Jeggau | • Potzehne | • Wiepke |
| • Jerchel | • Roxförde | • Wollenhagen |
| • Jeseritz | • Sachau | • Zichtau |
| • Kassieck | • Schenkenhorst | • Zienau |
| • Kloster Neuendorf | | • Ziepel |

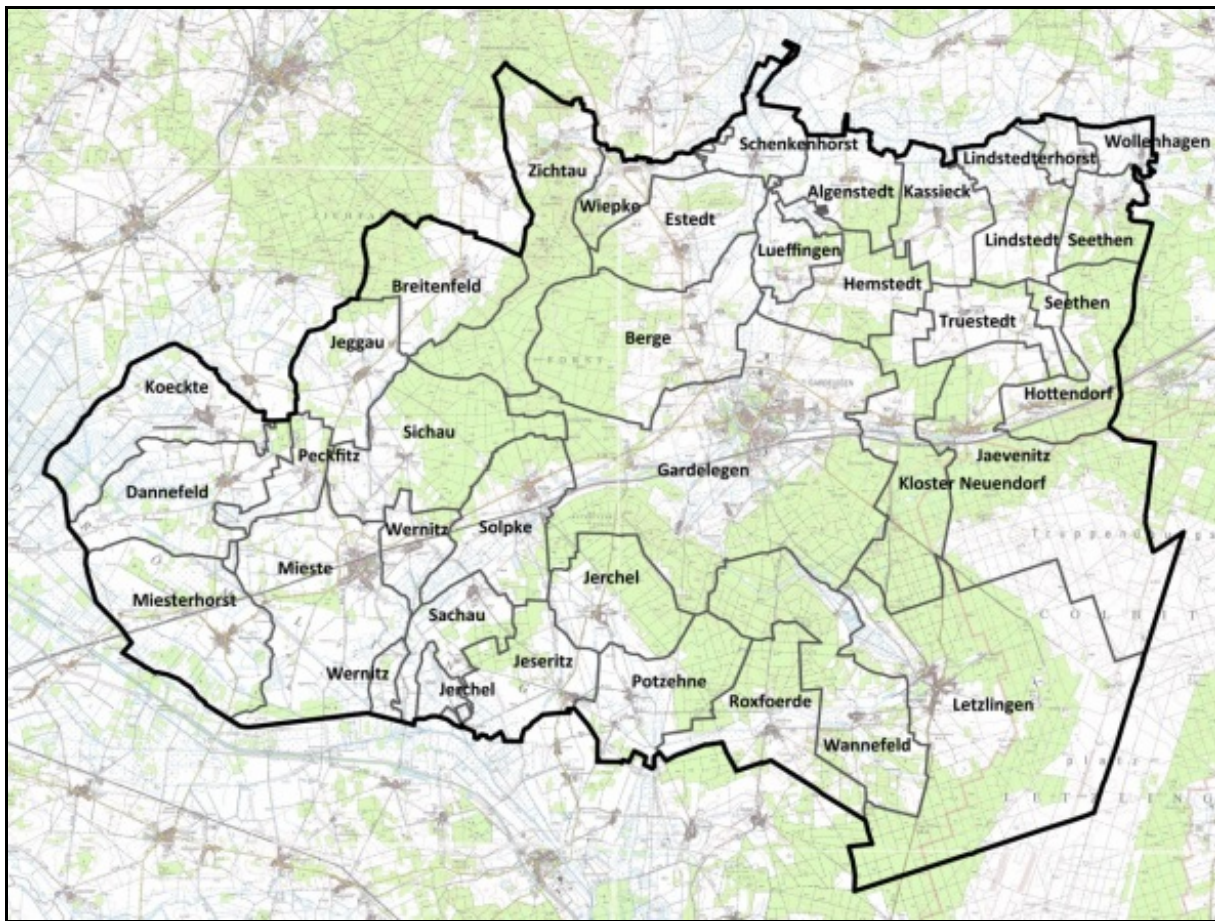


Abb. 3: Grenze des Geltungsbereiches; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

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).

Mit dem Flächennutzungsplan soll das städtebauliche Leitbild unter Berücksichtigung des besonderen Charakters jeden Ortsteiles herausgearbeitet werden. Dabei sind Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu prüfen und zu bewerten. Mit dem Flächennutzungsplan sind auch Maßnahmen für künftige Generationen zu entwickeln.

Folgende Schwerpunkte stehen im Focus der Betrachtungen:

- nachhaltige städtebauliche Entwicklung der einzelnen Ortsteile,
- Betrachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekte und Anforderungen,
- Gewährleistung einer sozialgerechten Bodennutzung,
- Sicherung der Natur und Umwelt.

Bei der Herangehensweise sind die Aspekte Nachhaltigkeit, demografische Entwicklung und Flächenkonzept zu betrachten und wie folgt zu berücksichtigen.

Nachhaltigkeit:

- sparsamer Umgang mit Flächen, angemessene bauliche Nutzung und Verdichtung,
- Vorrang der Innenentwicklung ,d.h. Konzentration auf brachliegende Flächen und Potentialflächen,
- Ökologie – und Umweltaspekte,
- Ressourcenoptimierung,

Demografische Entwicklung:

- Betrachtung der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung
- Altersentwicklung und Strukturerefordernisse
- Infrastruktur
- Ausweisung und Anpassung an die veränderten Rahmenbedingungen von:
 - Wohn- und Gewerbeflächen
 - Gemeindebedarfs- und Versorgungsflächen
 - Verkehrsflächen

Flächenkonzept

- Sicherung und Vorhaltung von Flächen, die für eine Besiedlung oder Bebauung langfristig nicht zur Verfügung stehen sollen, dazu gehören:
 - Grün- und Freiflächen
 - Flächen für Landwirtschaft und Wald
 - Ausgleich- und Ersatzflächen
 - Gewässerflächen einschließlich Randstreifen

Ziel ist die Herstellung eines Grundkonsenses zwischen den Entwicklungsabsichten der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen und seinen Bürgern einerseits sowie zwischen den Trägern öffentlicher Belange, den Nachbargemeinden und der höheren Verwaltungsbehörde andererseits. Deshalb ist bei der Aufstellung der Bauleitpläne das öffentliche und das private Interesse gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1, Abs. 6 BauGB).

1.5 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; 2018 / G01-5000806-2014-5

Folgende Blätter fanden Verwendung:

- | | | | |
|----------|----------|----------|----------|
| • 3333SO | • 3433SO | • 3435SW | • 3434NW |
| • 3334SO | • 3433SW | • 3532NO | • 3534SO |
| • 3334SW | • 3434NO | • 3532NW | • 3534SW |
| • 335SO | • 3434NW | • 3532SO | • 3535NO |
| • 3335SW | • 3434SO | • 3533NO | • 3535NW |
| • 3432SO | • 3434SW | • 3533NW | • 3535SO |
| • 3432SW | • 3435NO | • 3533SO | • 3535SW |
| • 3433NO | • 3435NW | • 3533SW | • 3634NO |
| • 3433NW | • 3435SO | • 3534NO | • 3635NW |

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

➤ 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)
➤ 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)
➤ 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

➤ 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,
➤ Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt (GO LSA) vom 05.10.1993 GVOBl. LSA S. 568 einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen
➤ 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)
➤ 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. Aufgrund des nahezu vollendeten Bearbeitungsstandes des neuen LRP wurde er bei der Planung beachtet.
➤ 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 Vorgaben der Raumordnung

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist Teil der Kulturlandschaft Altmark, eine der ältesten Kulturlandschaften Deutschlands. Diese Kulturlandschaft ist zu sichern und zu gestalten hinsichtlich Siedlungsstruktur, Architektur, Kultur, Wirtschaft und Tourismus im Rahmen der schützenswerten naturräumlich Vorgaben.

2.1.1 Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt

Der ländliche Raum ist gemäß LEP 2010 grundsätzlich gekennzeichnet durch eine aufgelockerte Siedlungsstruktur und eine überwiegend von mittelständischen und kleineren Betriebseinheiten geprägte Wirtschaftsstruktur.

Grundzentren werden im LEP 2010 wie folgt definiert: die Aufgabe der Grundzentren, deren Festlegung in den Regionalen Entwicklungsplänen erfolgt, ist es, den Grundbedarf für die Versorgung der Bevölkerung abzudecken.

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.

Als Zentrum mit grundzentralen Funktionen (Grundzentrum) ist zusätzlich der Ortsteil Mieste festgesetzt.

Zur Gewährleistung einer flächenhaften Ausstattung des Gemeindegebietes mit zentralen Funktionen, sind der Status der Ortsteile Gardelegen und Mieste zu sichern.

Vorrangstandorte für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen sollen entsprechend dem Bedarf weiterentwickelt werden. Neuausweisungen gleichartiger Gebiete an anderer Stelle werden somit unterbunden. Diese Vorgehensweise dient der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und beugt der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort vor.

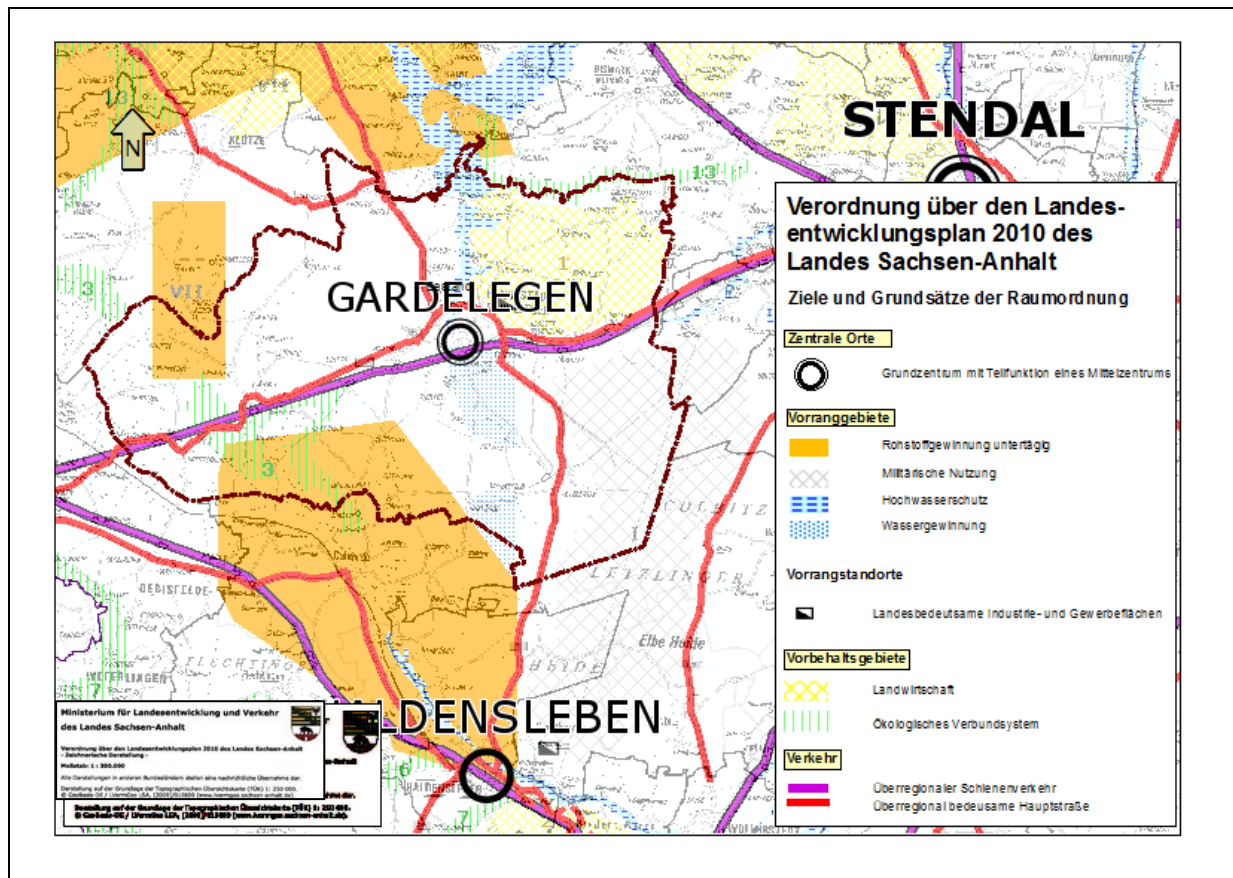


Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 vom 14.12.2010,
 Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

Die Vorrangstandorte sind im Allgemeinen infrastrukturell gut erschlossen und verkehrsgünstig gelegen. Hier sollen gezielt Unternehmen angesiedelt werden, die insbesondere auf Verkehrsgunst angewiesen sind. Die Vorhaltung dieser Standorte für die Ansiedlung von Industrie und produzierendem Gewerbe liegt im öffentlichen Interesse. Sie sollen bei Bedarf für weitere Industrieansiedlungen flächenmäßig weiterentwickelt werden können. Für die mit einer erheblichen Flächeninanspruchnahme verbundene Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen diese Standorte wegen ihrer besonderen Lagegunst unter dem Gesichtspunkt eines effektiven Flächenmanagements nicht zur Verfügung stehen.

Vorranggebiete

Im Südwesten des Flächennutzungsplangebietes ragt das **Vorranggebiet Natur und Landschaft** Nr. III Drömling und Feldflur bei Kusey hinein, bis hin zu den Ortschaften Miesterhorst, Peckfitz, Jeggau und Köckte. Schwerpunkt ist hier die Sicherung der grundwasserbeeinflussten Natur- und Kulturlandschaft mit ihrem naturnahen bis natürlichen Ökosystem der Nass- und Feuchtstandorte und der kulturhistorisch bedeutsamen Moordammkulturen. Zum Erhalt der Arten- und Formenvielfalt ist die Regulierung des moortypischen Wasserhaushaltes essentiell. Der kleinräumige Wechsel der Wald-, Grünland- und Ackerstandorte, welche entlang der vielen Gräben durch zahlreiche lineare Gehölze strukturiert sind, bieten der Avifauna einen besonders bevorzugten Lebens- und Nahrungsraum (Rastplatz).

Im Südosten des Flächennutzungsplangebietes, östlich der Bundesstraße B 71 von Letzlingen bis Jävenitz, befindet sich das **Vorranggebiet für militärische Nutzung** Nr. I Truppenübungsplatz Altmark. Hier überlagern sich landespolitische Interessen einerseits und Ziele des Umwelt- und Naturschutzes andererseits. Immissionen durch Lärm und Schadstoffe sind zu vermeiden bzw. zu minimieren und durch Einrichtung von Pufferzonen ist die Bevölkerung zu entlasten. Die einschlägigen Fachgesetze finden auch an diesem Standort ihre Umsetzung. Auswirkungen auf die Wirtschaftskraft der Region durch den Truppenübungsplatz sind bei den vorzunehmenden Abwägungsprozessen miteinzubeziehen.

Der natürliche Überschwemmungsbereich der Milde gehört zum **Vorranggebiet für Hochwasserschutz**, welches durch Verordnung bzw. per Gesetz festgelegt wurde. Die Basis dieser Ausweisung bilden statistisch ermittelte Hochwasserereignisse einmal in 100 Jahren (HQ₁₀₀). Die hohe Bedeutung dieser Gebietsausweisung ergibt sich aus der Tatsache, dass durch eintretende Hochwasserereignisse Leben und Gesundheit der Bevölkerung bedroht sein kann und wirtschaftliche Schäden eintreten können. Im Abwägungsprozess besitzen die Hochwasserschutzgebiete hohe Priorität gegenüber anderen Nutzungsinteressen.

Südlich von Gardelegen über Letzlingen bis nach Haldensleben erstreckt sich das **Vorranggebiet zur Wassergewinnung** Nr. I Colbitz – Letzlinger Heide. Über das

Verbundsystem der öffentlichen Trinkwasserversorgung werden mit dem gewonnenen Heidewasser die Bevölkerung in den Landkreisen Anhalt-Bitterfeld, Jerichower Land, Salzlandkreis und die Landeshauptstadt Magdeburg versorgt. Die Bereitstellung von Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität gehört zur essenziellen Daseinsvorsorge. Zur gegenwärtigen und künftigen Absicherung dieser Aufgabe müssen die qualitativen und quantitativen Voraussetzungen langfristig geschaffen werden. Die landesplanerische Sicherung der Gebiete dient dem Schutz des Wassereinzugsgebietes vor schädigenden Einflüssen aus intensiver Landwirtschaft, Bebauung, Industrie- und Verkehrsanlagen sowie Abwasseranlagen, da im Schadensfall Sanierungen dieser Wassereinzugsgebiete aufwendig und kostspielig sind. Dem Schutz der Wasservorräte gebührt in den ausgewiesenen Gebieten oberste Priorität.

Von Haldensleben aus ragt das **Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung** Nr. I Kalisalzlagertstätte Zielitz in das Flächennutzungsplangebiet hinein bis zu den Ortschaften Mieste, Sachau, Jerchel. Die Sicherung der untertägigen Vorratsfelder und die damit verbundenen Erweiterung der Anlagen und Halden über Tage sind Voraussetzung für den Fortbestand des Kalibergwerkes. Für die nationale und internationale Düngemittelherstellung besitzt der Rohstoff eine hohe Bedeutung.

Nordöstlich von Gardelegen - zwischen Algenstedt, Seethen, Kloster Neuendorf und Jävenitz - erstreckt sich das **Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft** Nr. 1 Teile der Altmark. Die Landwirtschaft ist ein bedeutender Wirtschaftsfaktor im ländlichen Raum. Voraussetzung ist bei der stetig steigenden Flächenkonkurrenz der Erhalt des Produktionsfaktors Boden in zusammenhängenden Gebieten. Bei Abwägungen sind daher die Interessen der landwirtschaftlichen Produktion vor dem Hintergrund der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung (steigende Weltbevölkerung/ Veränderung Essgewohnheiten), dem steigendem Energieverbrauch (Verknappung fossiler Energieträger/ Klimawandel/ nachwachsende Rohstoffe) und der Notwendigkeit von Infrastrukturmaßnahmen gegeneinander abzuwägen.

Im südwestlichen Plangebiet befindet sich das **Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** Nr. 3 Teile des Drömlings. Die dünn besie-

delte Kulturlandschaft ist geprägt von einem breit gefächerten Netz an Gräben, welche einen durch Feuchtigkeit geprägten Lebensraum entstehen ließen. Er bietet verschiedenen Arten der Reptilien, Amphibien, Vögeln und Säugetieren einen wertvollen Lebensraum. So sind die Vorkommen von Biber und Fischotter sowie vom Großen Brachvogel, Weiß- und Schwarzstorch von überregionaler Bedeutung.

Verkehr

Mit der Bundesstraße B 188 von Stendal nach Wolfsburg in Ost-West-Richtung und der Bundesstraße B 71 von Haldensleben nach Salzwedel führen zwei **überregional bedeutsame Straßen** durch das Flächennutzungsplangebiet, die sich in Gardelegen, dem Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie und Gewerbeflächen kreuzen. Als **Überregional bedeutsame Schienenverbindung** durchquert die Bahnstrecke Hannover – Stendal – Berlin das Flächennutzungsplangebiet in West-Ost-Richtung mit Bedeutung sowohl für den Personenverkehr als auch für den Schienengüterfernverkehr.

2.1.2 Regionaler Entwicklungsplan Altmark

Im Regionalen Entwicklungsplan der Altmark (REP Altmark 2005) vom 14.02.2005 wurde die regionale Bedeutung und Funktion der Hansestadt Gardelegen und des Ortsteils Mieste weiter konkretisiert. Die allgemeinen raumordnerischen Leitvorstellungen für die Planungsregion Altmark folgen dem Ziel einer nachhaltigen Raumentwicklung, die soziale und wirtschaftliche Ansprüche an das Gebiet mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung führt.

Die Ausweisungen des Landesentwicklungsplans Sachsen-Anhalt wurden in den Regionalplan der Altmark weitestgehend übernommen und durch vertiefende bzw. ergänzende Zuordnungen erfolgt eine detaillierte Strukturierung der jeweiligen raumordnerischen Funktionsräume.

Vorranggebiete

Im Regionalplan Altmark wurden einige Areale der Einheitsgemeinde als **Vorranggebiete für Natur und Landschaft** festgelegt. Dazu gehören Nr. I der Drömling, Nr. III Teilbereiche der Colbitz-Letzlinger Heide, Nr. VII Teile der Milde- und Secantsgrabenniederung. Weiterhin wurden als für die Region bedeutsam festgelegt die Nr. XV Kellerberge nordöstlich Gardelegen und die Nr. XXI das Jeggauer Moor.

In diesen Gebieten sind Maßnahmen vorzusehen, die die Entwicklung und Sicherung des ökologischen Potenzials zum Ziel haben. In diesen Gebieten ist verstärkt auf die nachhaltige Sicherung der ökologischen Funktionen hinzuwirken. Dazu gehören u.a.

- die Erhaltung einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume,
- die Verbesserung des Klimas und der Frischluftzufuhr,
- die Reinhaltung der Luft,
- die Erhaltung der Bodenqualität,
- die Reinhaltung der Gewässer und Sicherung der hydrogeologischen Gegebenheiten.

Im Plangebiet sind des Weiteren zwei Ausweisungen des **Vorranggebietes für Hochwasserschutz** zu benennen: zum einen die Ausuferungs- und Retensionsflächen der Milde (IV) entlang ihres Verlaufes in Nord-Südrichtung und mehrere Teilflächen der Ohre (V) westlich und südlich von Mieste.

Das **Vorranggebiet Wassergewinnung** nimmt einen breiten Raum ein im Flächennutzungsplangebiet. Als schützenswerte Bereiche werden ausgewiesen Nr. I die Colbitz-Letzlinger Heide mit überregionaler Bedeutung und Nr. XXIX Wiepke-Solpke. Für Gardelegen befinden sich Wasserschutzgebiete Ia und II in Planung.

Zu den flächenmäßig großen Ausweisungen des **Vorranggebietes Rohstoffgewinnung** im Landesentwicklungsplan werden im Regionalplan punktuelle Schwerpunkte gesetzt.

Hierzu gehören:

- X Kies-und Kiessande Trüstedt
- XV Quarzsand Gardelegen – Großer Gotteskasten,
- XVI Quarzsand Roxförde
- XX Sand Solpke.

Der Truppenübungsplatz Altmark mit Gefechtsübungszentrum ist als **Vorranggebiet für militärische Nutzungen** im Südosten des Plangebietes sehr prägend. Eine umweltverträgliche Nutzung ist oberstes Gebot. Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Landschaft sind weitestgehend zu vermeiden, zu minimieren und ggf. in geeigneter Weise zu kompensieren.

Bei den Ausweisungen der Vorbehaltsgebiete kommt es häufig zu Überlagerung mehrere Gebietsfunktionen. So sind die Gebiete Tourismus und Erholung oft mit den Gebieten zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems verbunden und diese Ausweisung ist wiederum mit Gebieten zur Wassergewinnung einhergehend.

Vorbehaltsgebiete

Im Nordosten des Flächennutzungsplangebietes liegt eine Teilfläche des **Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft** „Teile der Altmark einschließlich Schollener Land“.

Zum **Vorbehaltsgebiet Tourismus und Erholung** gehören die Gebiete Nr. 3 mit Zichtau und Nr. 11 Colbitz-Letzlinger-Heide mit Letzlingen.

Als Vorrangstandort für regional bedeutsame großflächige Freizeitanlage wurde der Freizeitpark Altmark in Berge (OT Ackendorf) festgelegt. Eine Umsetzung stellt sich aus heutiger Sicht jedoch als sehr schwierig dar.

Der Regionale Entwicklungsplan befindet sich derzeit in der Überarbeitung. Die Hansestadt Gardelegen hat die Herausnahme des Freizeitparks Altmark in Berge beantragt. Auch wird weiterführend bei der Neuaufstellung des Regionalplanes Altmark, welcher sich im Anhörungsverfahren befindet, seitens der Hansestadt Gardelegen auf das ausgewiesene Vorranggebiet für Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger-Heide, speziell der Nordbereich, Stellung genommen. Hier sollte auf Grund der heutigen Erkenntnisse der Fachbehörden eine Anpassung vorgenommen werden.

Das **Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems** geht weitestgehend konform mit dem Ökologischen Verbundsystems des Landkreises Salzwedel. Zu benennen sind hier:

- Nr. 1 Teile des Drömlings mit der Reduzierung um die Erweiterungsflächen des Vorranggebietes Natur Nr. I Drömling und Nr. XXI Jeggauer Moor,
- Nr. 2 Teile der Colbitz-Letzlinger-Heide vermindert um die Flächen des Vorranggebietes Rohstoffgewinnung Nr. XVI Roxförde,
- Nr. 5 Milde und Secantsgrabenniederung reduziert um die Flächen des Vorranggebietes Hochwasserschutz Nr. IV Milde und des Vorranggebietes Natur und Landschaft Nr. VII Teile der Milde und Secantsgrabenniederung.

Zur langfristigen Versorgung der Öffentlichkeit mit Wasser in ausreichender Menge und guter Qualität werden **Vorbehaltsgebiete für Wassergewinnung** festgelegt, die auch in Teilgebieten das Flächennutzungsplangebiet betreffen. Die Gebiete Nr. 1 Drömling und Nr. 3 Zichtau wurden aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt in ihren Grenzen übernommen.

Die Ausweisung von **Vorbehaltsgebieten für Erstaufforstung** basiert auf der Forstlichen Rahmenplanung, um den Waldgebieten - die in der Altmark spärlich und kleinräumig vorhanden sind - ein erhöhtes Gewicht hinsichtlich der Schutz-, Nutz- und Erholungsfunktion beizumessen. Die geplanten Erstaufforstungsflächen dienen der Schaffung größerer zusammenhängender Waldgebiete von 60 ha und größer. Im Flächennutzungsplangebiet sind es die Gebiete Nr. 10 Sachau-Jerchel-Potzehne und Nr. 14 Zichtau-Ackendorf, die für Aufforstungen vorgesehen sind.

Weiterhin ist die Hansestadt Gardelegen aufgrund ihrer geschichtlichen Entwicklung, ihrer Kulturgüter und der daraus folgenden Bereicherung der Kulturlandschaft Altmark als **Regional bedeutsamer Standort für Kultur und Denkmalpflege** festgelegt.

Verkehr

Grundsätzlich ist zur **Verkehrsentwicklung** festzustellen, dass die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplanes im Regionalen Entwicklungsplan für die Altmark übernommen wurden. So sind die Industrie- und Gewerbestandorte in die regionalen und überregionalen Verkehrsnetze einzubinden.

Hinsichtlich des **Schienennetzes** gilt die Aussage, dass die Stammstrecke Hannover-Stendal-Berlin einen parallelen Ausbau der Stammstrecke erfahren soll. In dem Zusammenhang ist auch die Einbindung Gardelegens als Zentraler Ort in die Streckenrelation Hannover/ Braunschweig-Wolfsburg-Stendal-Berlin zu sehen. Die Erreichbarkeit von Oberzentren (Landeshauptstädten) und Wirtschaftszentren sind sowohl für den Personen- als auch für den Güterverkehr von Bedeutung. Nicht zuletzt profitiert die touristische Erschließung des Flächennutzungsplangebietes von einer Ausrichtung der Streckenrelation anhand des Zentrale-Orte-Systems. Daher ist im Rahmen des Schienenpersonennahverkehrs die Bedienung des Mittelzentrums Gardelegen auf Regionalexpresssebene unerlässlich. In dem Zusammenhang ist eine enge Abstimmung mit dem **straßengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr** eine zwingende Voraussetzung, um bedarfsgerecht und flexibel die Anforderungen der Bevölkerung - Schüler- und Linienverkehr im Einklang - bedienen zu können. Dabei sind auch neue Formen des Gemeinschaftsverkehrs zu prüfen und nutzbar zu gestalten.

Im Interesse der Sicherheit sind erforderliche Reparaturarbeiten neben Ausbau- und Neubaumaßnahmen auf **kommunalen Straßen wie auf Kreis-, Landes- und Bundesstraßen** zur Sicherung der funktionsgerechten Leistungsfähigkeit sicher zu stellen.

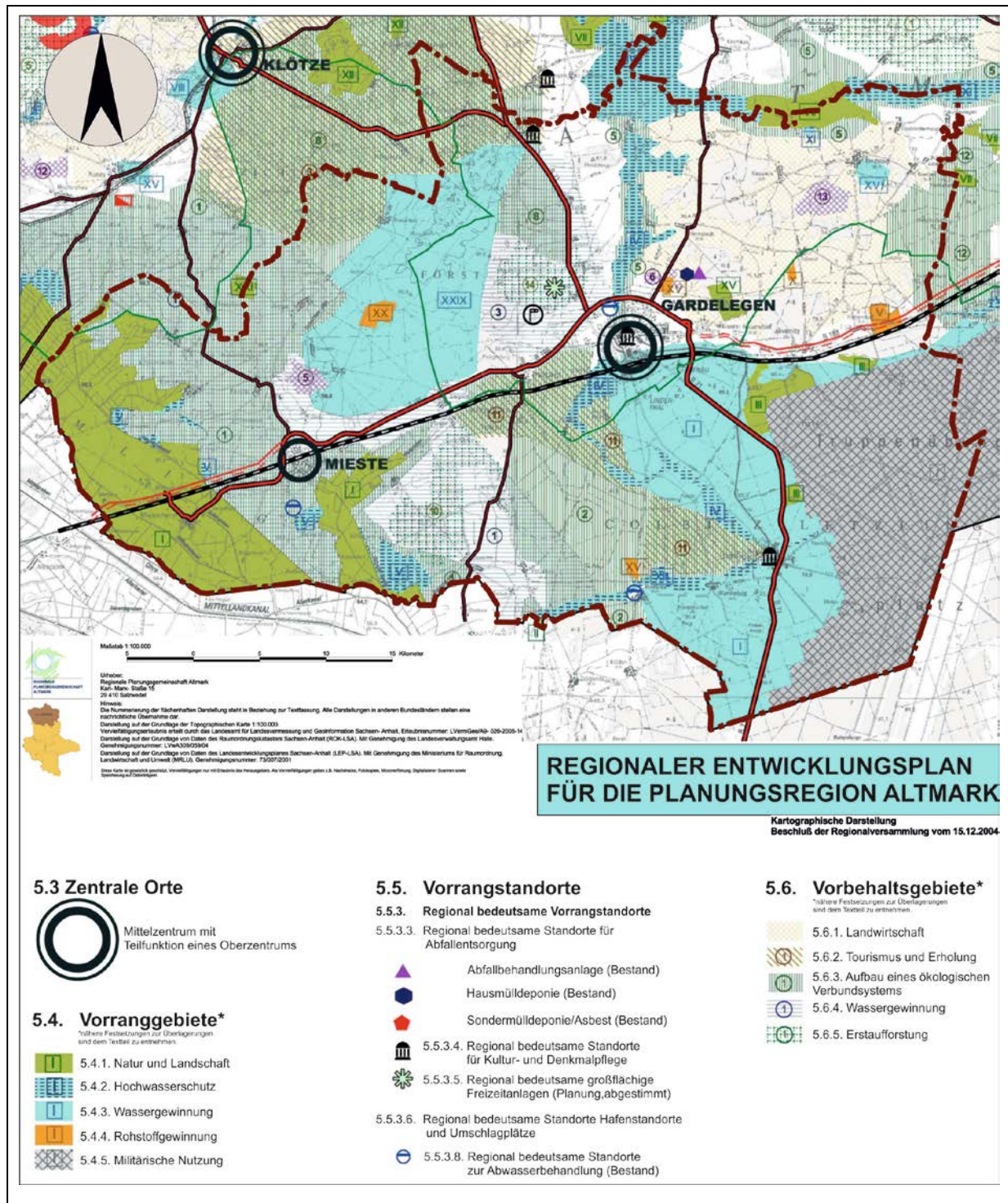


Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Altmark 2005 vom 14.02.2005
Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung

Die Bundesstraßen B 71 Magdeburg-Haldensleben-Salzwedel und B 188 Wolfsburg-Stendal-Rathenow (-Berlin) einschließlich der Ortsumgehungen sind neu- bzw. auszubauen zum Zwecke der Wirtschaftsförderung, der verbesserten Funktionsfähigkeit und Erreichbarkeit sowie zur Entlastung des Grundzentrums Mieste und des Grundzentrums mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Gardelegen.

Der Altmarkrundkurs ist ein **Radweg** mit regionaler Bedeutung, er schafft unter Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Wege attraktive Verbindungen zwischen Tourismusschwerpunkten und den jeweiligen Ortschaften (u.a. zentralen Orten). An viel befahrenen Straßenabschnitten sollen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit eine Trennung zwischen beiden Verkehrsarten vorgenommen werden. Der Ausbau des Wegenetzes soll mit dem „Ländlichen Wegekonzept des Landes Sachsen-Anhalt“ und in Abstimmung mit den jeweiligen Gemeinden vorgenommen werden.

Windenergie

Die Nutzung der Windenergie steht im engen Zusammenhang mit Ressourcenschonung, Luftreinhaltung und Klimaschutz. Die Ausweisung von Vorranggebieten mit Wirkung von **Eignungsgebieten zur Nutzung der Windenergie** dient dem Ziel, Anlagen konzentriert dort anzusiedeln, wo in räumlicher Nähe auch Energieverbrauchsorte liegen. Die Standortwahl muss, neben ökonomischen Gesichtspunkten, sozialverträglichen und ökologischen Ansprüchen genügen. Zerschneidungen von Wald- bzw. Schutzgebieten, z.B. für den Vogelzug, sind ebenso zu vermeiden wie eine geringe Beanspruchung landwirtschaftlicher Nutzfläche zu beachten ist. Bereits vorbelastete Standorte sind gegenüber weniger naturnahen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gebieten in der Ausweisung zu bevorzugen. Bei der Auswahl der Windeignungsgebiete im Regionalplan wurde die von der Regionalversammlung beschlossene Abstandsregelung eingesetzt und folgende Gebiete befinden sich Flächennutzungsplangebiet:

- Nr. 5 Gemeinde Sichau,
- Nr. 6 Stadt Gardelegen und
- Nr. 13 Gemeinden Kassieck und Lindstedt.

Teilplan zum Regionalen Entwicklungsplans Altmark

In **Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark** um den sachlichen **Teilplan „Regionalstrategie Daseinsvorsorge und Entwicklung der Siedlungsstruktur“** (Beschluss vom 30.06.2017) sollen die Orte Hansestadt Gardelegen ihrer grundzentralen Funktion mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums und Mieste ihre grundzentrale Funktion in der Raumordnung beibehalten.

Folgende Aspekte des regionalen Leitbildes sollen bei der Neugestaltung und Neuordnung Berücksichtigung finden:

1. Gestaltung wirtschaftlicher und sozialer Entwicklung unter Beachtung demografischer Aspekte,
2. Ausbau der Verkehrsinfrastruktur vorantreiben zur Sicherung und Erweiterung der Standort- und Lagegunst der Region,
3. Bestandssicherung des altmärkischen Mittelstandes und Ausbau bestehender Kapazitäten bzw. Ansiedlung neuer Kapazitäten,
4. Aufbau und Weiterentwicklung von Wertschöpfungsketten bei regionalen Produkten und Leistungen in der Land- und Forstwirtschaft,
5. Erhaltung und Entwicklung der landschaftlichen Vielfalt und des Reichtums an naturnahen Landschaftsteilen (Einklang herstellen zwischen Naturschutz und Lebens- und Arbeitsbedingungen),
6. Weiterentwicklung des Natur- und Landtourismus mit zielgruppenspezifischer Ausrichtung auf den Radwander-, Reit-, Wasser-, Wander- und Naturtourismus und dessen Vermarktung,
7. Unterstützung der Innovationsfähigkeit in allen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereichen und Bündelung innovationsrelevanter Institutionen und Unternehmen,
8. Verstärkung der Nutzung moderner Informations- und Kommunikationstechnologien,
9. Entwicklung lokaler und regionaler Cluster (Netzwerke und Verbände),
10. Erhalt der historisch gewachsenen und die Region prägenden Siedlungsstruktur.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wird im Regionalplan der Altmark den ländlichen Teilgebieten außerhalb der Verdichtungsräume zugeordnet und ist ausgestattet mit günstigen wirtschaftlichen Entwicklungspotentialen.

Zusätzlich werden Teilbereiche der Einheitsgemeinde, wie die Colbitz-Letzlinger Heide und der Naturpark Drömling, als ländliche Teilräume mit relativ günstigen Potentialen für den Tourismus herausgestellt.

Insbesondere kommt es darauf an, die Rahmenbedingungen für regionale Kooperationsnetze positiv zu beeinflussen, indem u.a. zwischen kleinen und mittleren Unternehmen ein Technologietransfer initiiert und unterstützt wird. Telematik im ländlichen Raum ist vorrangig in diesen Gebieten auszubauen.

Zielstellung für die ländlichen Räume mit günstigen Potentialen im Tourismus ist, diese Standorte zu sichern und dafür Sorge zu tragen, dass die Intensität der Nutzung nicht zu negativen Folgen führt.

Da die raumordnerische und regionalplanerische Funktion nur für die Hansestadt Gardelegen und Mieste geregelt werden, sind für die übrigen ländlichen Ortsteile der Einheitsgemeinde folgende weitere Maßnahmen zur Stärkung der Vielfalt einzusetzen:

1. Erhaltung und Stabilisierung der Vielfalt ländlicher Siedlungsstrukturen und Lebensformen,
2. Wahrung der kulturellen Identität und Eigenständigkeit der Dörfer unter Integration neuer Elemente des strukturellen Wandels,
3. Sicherung der Standortbedingungen von Betrieben in den Dörfern,
4. Sicherung des Infrastrukturangebotes, einschließlich von Angeboten für Grundversorgung und Dienstleistungen,
5. Sanierung der Dorfkerne und Entwicklung der ländlichen Siedlungsstrukturen in Übereinstimmung mit den gewachsenen Formen und Traditionen,
6. Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedingungen in den Dörfern,
7. Sicherung einer umweltgerechten Entwicklung auf dem Lande.

2.2 Bauleitplanungen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

2.2.1 Flächennutzungspläne

Ein zusammenhängender Flächennutzungsplan für die gesamte Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt aufgrund der noch jungen Gemeindegebietsreform (2010/11) im Bundesland Sachsen-Anhalt und der damit einhergehenden Eingemeindung der Ortschaften um Gardelegen nicht vor. Von den insgesamt 50 Ortsteilen wurden in der Vergangenheit lediglich für 15 Ortsteile Flächennutzungspläne bzw. Teilflächennutzungspläne aufgestellt und beschlossen.

Das Datum der Rechtskräftigkeit der bestehenden Flächennutzungspläne und Teilflächennutzungspläne geht in Einzelfällen bis in das Jahr 1991 zurück.

Flächennutzungspläne haben im Allgemeinen eine Lebensdauer von maximal ca. 10 bis 15 Jahre, hiernach sollten die vorbereitenden Bauleitpläne den aktuellen Erfordernissen an die Bodennutzung und auch an den Stand der Technik (z.B. digitale und/oder auch GIS-fähige Flächennutzungspläne) angepasst werden.

Tabelle 1: Flächennutzungspläne und Teilflächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen;
 Quelle: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Flächennutzungs- plan	Teil-Flächen- nutzungsplan	rechtskräftig
Breitenfeld	41	X		18.11.1992
Dannefeld	36		X	01.07.1992
Estedt	10		X	17.02.1992
Gardelegen einschließlich Ziepel, Ipse, Zienau, Lindenthal, Weteritz 15 Änderungen, letzte rechtskräftige Änderung vom 15.03.2017	01	X		22.04.1998
Kassieck	13		X	01.10.1991
Kloster Neuendorf	21	X		08.05.2006
Köckte	35		X	21.09.1994
Letzlingen einschließlich Theerhütte 1. Änderung	23	X		13.12.2007 09.12.2010
Lindstedt, einschließlich Lindstedterhorst und Wollenhagen 1. Änderung	14, 15, 16	X		30.06.2006 18.12.2013
Mieste einschließlich Wernitz	32, 31	X		30.12.2010
Roxförde	25	X		08.02.1992

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Flächennutzungs- plan	Teil-Flächen- nutzungsplan	rechtskräftig
Sachau	29		X	06.02.1992
Seethen	17		X	11.05.1992
Solpke	30	X		09.08.1991
Zichtau	42		X	29.07.1991

2.2.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne der Hansestadt Gardelegen

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen verfügt über diverse Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB, die verbunden mit konkreten Vorhaben im Einzelnen betrachtet werden müssen. Relevante Bebauungspläne, vor allem Bebauungspläne, die Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen vorbereiten, bedürfen zudem hinsichtlich der einheitlichen Entwicklung sowie auch hinsichtlich der demografischen Entwicklung einer Überarbeitung.

Tabelle 2: Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen;
 Quelle: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Bebauungspläne Stand März 2019			
Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Ackendorf	06	Wohngebiet „Köthenberg“	26.04.1993
		„Am Reuthen“	24.04.2001
		1. Änderung	26.04.2002
Estedt	10	"Am Dorfe"	16.07.2002
		Wohnstandort „An der Kleinbahn“	20.03.2019
Gardelegen	01	Gewerbegebiet Nord, 1. und 2. BA	07.07.1992
		Gewerbegebiet Nord, 3. BA Industriegebiet	10.12.1993
		1. Änderung	24.11.1999
		2. Änderung	05.04.2000
		3. Änderung	14.08.2002
		4. – 6. Änderung	22.04.2015
		Gewerbegebiet Nord, 4. BA Mischgebiet Bismarker Str.	10.12.1993
		1. Änderung	01.10.1994
		2. Änderung	04.04.2001
		3. Änderung	21.02.2001
		4. Änderung	10.07.2015
		Betriebserweiterung FUPRIN (Swedwood),	05.08.1998
		1. Änderung	28.01.2004

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Gardelegen	01	Betriebserweiterung AKT	31.12.1998
		1. Änderung	20.09.1999
		2. Änderung	19.06.2002
		3. Änderung	25.02.2004
		„Ipser Weg“	19.04.2000
		Industriegebiet Nord II	14.08.2002
		01/2001 Dr.-Alb.-Schweizer-Straße	21.11.2001
		01/2002 Arnold-Bierstedt-Straße	29.01.2003
		Fliegerhorst	21.05.2008
		1. Änderung	28.01.2009
		2. Änderung	17.08.2011
		04/2003 „Wohnstandort Remonte-Bismarker Str“	21.09.2005
		1. Änderung	05.09.2005
		4/2000 „Walzenmühle“	19.07.2006
		3/2000 „Stendaler Straße“, ehemaliges NVA-Gelände	19.07.2006
		1. Änderung 03/01 „Waltroper Straße“	19.07.2006
		Kiefernweg	14.09.2011
		1. Änderung	25.01.2012
		Sankt Georg	18.05.2011
		Gewerbegebiet Ost I (ehemals Swedwood)	16.11.2011
		1. Änderung	21.11.2012
		Wohnstandort „Am Kämmereiforst“	24.09.2014
		Ipser Weg II	21.01.2015
		Langförderweg	28.01.2009
		Photovoltaikanlage Stendaler Chaussee	20.11.2013
		Letzlinger Landstraße	22.07.2015
		Otto-Nuschke-Straße	13.07.2016
		1. Änderung	20.09.2017
		Klammstieg	17.02.2016
		Sondergebiet Bismarker Straße/Gifhorner Straße	20.09.2017
		Altengerechtes Wohnen, Vor dem Salzwedler Tor GA	13.12.2017
		Einzelhandelsstandort Straße der Opfer des Faschismus	20.09.2017
		Wohnstandort Berthold-Brecht-Straße, Gardelegen	24.04.2018
		Freiflächenphotovoltaik, Lüffinger Straße, Gardelegen	01.05.2019*4
		Freiflächenphotovoltaik Südliche Alte Heerstraße	15.03.2017
Hemstedt	08	H/01/2005	23.08.2006
Jävenitz	20	Wohngebiet „An der Schule“	26.04.1993
		Vereinfachte 1. Änderung	
		Vereinfachte 2. Änderung	12.02.2003
		02 Wohnanlage am Laugenbach	08.02.2001
		„In den Gärten“	12.03.2003
		Altes Dorf	21.10.2015
Kloster Neuendorf	21	„Lüffinger Weg“	17.05.2006

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Letzlingen	23	01 „Klosterstraße-Zienauer Weg“	27.10.1993
		02 „An der Wannefelder Straße“	19.04.1996
		03 „Heinrich-Heine-Weg“	08.02.2001
		05 „Zuführungsstraße Gefechtsübungszentrum Heer“	13.09.2001
		06 „Gewerbegebiet an der Salchauer Straße“	04.05.2000
		„Kletschweg“ - Aufhebung im Verfahren *2	04.02.2010
Lindstedt	14	I/92 „Gewerbegebiet Lindstedt“	10.05.1993
		„Gutshof mit Turmhügelburg	18.12.2013
Mieste	32	„Elsholzweg“	02.10.1992
		1. Änderung	01.11.1995
		2. Änderung	21.09.1998
		„Dammkrug“ *3	17.01.1994
		Vereinfachte 1. Änderung	30.05.1994
		Teilaufhebung	16.02.2011
Mieste	32	Vorh. B-Plan „Altenpflegeheim“	12.08.2003
		Vorh. B-Plan „Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb“	15.12.2010
		Gewerbegebiet Mieste West – Carl BECHEM GmbH	21.05.2014
		Dammkrug/Wilhelmstraße 1. BA	29.08.2016
		Dammkrug/Wilhelmstraße 2. BA	21.03.2018
Miesterhorst	33	„Siedlungsstraße“	18.04.2000
		„Am Sportplatz“	24.01.2000
		„Eschhorstweg“	06.10.2004
		Vorh. B-Plan „Erweiterung ABL-Technik“	15.10.1998
		1. Änderung	01.09.2004
Roxförde		Errichtung Einfamilienhaus	16.12.2015
Sichau	39	Vorh. B-Plan „Windfeld Bullenbusch“	06.11.2002
Solpke	30	Vorh. B-Plan „J.H.B. Automobile“	16.02.2005
		Vorh. B-Plan „Lehmteiche Solpke“	18.05.2011
Wannefeld	24	„Hinter den neuen Gärten“	16.03.2005
Wiepke	43	Wohnsiedlung Am Wiepker Bach	25.01.2001
Zienau	01	Wohnstandort Zienau	22.02.2012
		Klosterstraße	26.12.2012
Ziepel	04	02/02	15.09.2004
Vorhaben- und Erschließungspläne Stand März 2019			
Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Estedt	10	Wohnstandort "In den langen Stücken" *1	17.11.1993
		In den langen Stücken	01.05.2019*4
Zienau	01	Außenwohngruppe der Lebenshilfe	03.11.2003
Gardelegen	01	Wohnstandort "Mühlen Straße"	10.12.1993
		Wohnstandort "Weteritzer Landstraße"	24.12.1993

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Gardelegen		"Wohnanlage Rosthop-Stücke"	25.07.1994
		1. Änderung	05.09.1998
		2.Änderung Baufeld 4	05.09.1998
		3. Änderung Baufeld 5	29.04.1999
		4. Änderung Baufeld 5	23.01.2008
		Einkaufs-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrum Busch- horstweg	04.10.1994
		"Wohngebiet Vogelsang"	14.10.1994
		Wohnstandort Rienbeckweg	26.01.1995
		Wohnstandort An der Koppel	21.06.1993
Wohnstandort Rosenweg	28.11.1996		
Letzlingen	23	"Tankstelle und Kfz-Center"	19.04.1993
		Kunststoffensterfirma	19.04.1993
		Neubau Kfz-Werkstatt	31.01.1996
		1. Änderung	03.04.1998
Mieste	32	Lebensmittelmarkt und Tankstelle	27.10.1993
		Altengerechte Wohnungen	16.12.2015
Abrundungs- und Ergänzungssatzungen Stand März 2019			
Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Ackendorf	06	"Wiesenweg"	16.02.1994
Berge	06	"Ziegelei"	01.09.1992
Breitenfeld	41	Flur 5 Flurstücke 17/3 – 17/6 ; 66/18	07.11.1992
Dannefeld	36	"Lindenstraße"	10.10.1994
Estedt	10	"Am Dorfe"	13.07.1993
		"Am Schulweg"	16.02.1994
		An der Mühle"	27.05.1997
Iipse	03	Fl.18, Flst. 160/1, 113/3, 113/4, 113/5	11.12.1999
Gardelegen	01	"Buschhorstweg"	03.05.1993
		"Mühlenstraße"	03.05.1993
		"Walzenmühle"	03.05.1993
		"Holzweg"	05.12.1992
		Isenschnibber Straße	28.11.1996
		"Walzenmühle (Anliegerweg)"	11.11.1994
		"Holzweg" Weiterführung	26.05.1994
		Feldstraße	24.12.1993
		"Am Nesenitzbach"	17.07.2002
Jävenitz	20	westlich "Trüstedter Straße	05.05.1992
		"Lindstedter Straße - Pension Lorbeer"	17.03.1992
		"Am Bahngelände"	09.05.2001
Jerchel	28	"Lunauer Straße"	22.06.1992
		Flur 6, Flst. 42/1, Teilfläche 11/4	17.01.1996
		02 Lunauer Straße	21.11.2012

Ortsteil	Blatt/ Blatt-Nr.	Bezeichnung	rechtsver- bindlich
Jeseritz	27	"Krugende"	07.06.1993
		Flur 7, Flst. 24/8, 26/9, 28/10;11;12	25.08.1997
Kloster Neuendorf	21	"Ortsausgang Richt. Gardelegen"	28.07.1992
		"Ortsausgang am Letzlinger Weg"	19.06.1992
		"Trüstedter Straße"	29.06.1993
Kloster Neuendorf	21	"südl. an der B188 Richtung Jävenitz"	Nov 95
		Ergänzung "Lüffinger Weg" mit Auflagen	11.02.1999
Köckte	35	"Stadtweg"	16.12.2009
Letzlingen	23	"Klättschweg"	24.05.1993
		"Verbindung H.-Heine-Weg u. Theerhütter-Str."	24.05.1993
		"H.-Heine-Weg" (Telekom)	24.05.1993
		"Buchtweg - Colbitzer Str."	24.05.1993
		"Roter Strumpf"	24.05.1993
		"Theerhütter Straße"	24.05.1993
		H.-Heine-Weg und Salchauer Straße genehmigt	21.05.1999
Lindenthal	02	"Lindenthal"	14.03.1992
Lindstedt	14	"An der Wasserstraße"	17.03.2005
Lüffingen	09	"Ortseingang Lüffingen" - Dorfstraße	22.07.1992
		Ortsausg. Richtg. Hemstedt	12.11.1996
Mieste	32	Außenbereichssatzung "Wernitz Nord"	17.06.2001
Miesterhorst	33	Ergänzungsgebiete Nr. 1, 2 und 3	27.06.2001
		Bahnhof/Taterberg	20.04.2005
Potzehne	26	Jeseritzer Straße	25.09.2013
Seethen	17	Richtung Lotsche, Flur 1	09.07.1996
		Flur 1, Flurstück 215/1	06.09.2000
Sichau	39	OT Siems	20.08.1992
		OT Tarnefitz	20.08.1992
Solpke	30	"Krumme Straße"	03.02.1992
		"Breitenfelder Weg"	28.09.1993
		"Schneiderberg"	22.08.2007
Wannefeld	24	Fl. 4, Flst. 402/81 u. 83/1	02.10.2002
Wernitz	31	Außenbereichssatzung Nr.1 Wernitz Nord	05.06.2001
		Teile des Flurstückes 9/12	11.04.2003
Zichtau	42	Alte Gärtnerei des ehemaligen Gutshofes	15.06.1993
		Kiefernweg	10.02.1997

*1 Umplanung ist erfolgt. Durch neuen B-Plan „An der Kleinbahn“ nicht mehr existent

*2 Die Aufhebung des Bebauungsplanes Kletschweges im Verfahren, in Abstimmung mit der/dem Ortsbürgermeisterin/Ortschaftsrat.

*3 Für den Bebauungsplan Dammkrug erfolgte ein Aufhebungsverfahren. Der Satzungsbeschluss erfolgt am 29.01.2018, Die Rechtsverbindlichkeit wird mit der Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses am 28.02.2018 im Amtsblatt des Altmarkkreises Salzwedel rechtsverbindlich.

*4 Beschluss für den Stadtrat der Hansestadt Gardelegen zum 27.05.2019 vorbereitet.

2.3 Informelle Planung

Dorferneuerung

Die Maßnahmen der Dorferneuerung sind ein fester Bestandteil der Förderung zur Entwicklung der ländlichen Räume in Sachsen-Anhalt. Die Dorferneuerung wird in Sachsen-Anhalt seit 1991 im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes“ aus Mitteln des Landes, des Bundes und der EU gefördert. Das Hauptanliegen ist die Stärkung des ländlichen Raumes, um damit verbundene Aufgaben und Funktionen als Wirtschaftsstandort sowie Arbeits-, Lebens-, Erholungs- und Kulturraum erfüllen zu können.

Für einen Großteil der Ortsteile der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurden zwischen den Jahren 1992 und 2002 Dorferneuerungspläne erarbeitet.

Die Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur, zur Gestaltung der dörflichen Freiräume und zur Sanierung der ortsbildtypischen landwirtschaftlichen Bausubstanz haben das Ortsbild vieler Dörfer positiv verändert. Es entstanden attraktive Wohnstandorte. Der Erfolg der Dorferneuerung ist deshalb in vielen Orten der Einheitsgemeinde unübersehbar und bildet eine gute Ausgangslage.

Eine Liste zu den erfolgten Dorferneuerungsplanungen in den jeweiligen Ortsteilen ist im Anhang beigefügt [Stand 12.11.2014].

Sanierungsgebiet

In der Kernstadt Gardelegen wurde 1991 ein Areal mit ca. 70 ha, größtenteils der Altstadtbereich der Kernstadt, als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt. Folgende Ziele wurden mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes in den Focus gerückt:

- Stärkung der Innenstadt Gardelegens und ihrer städtebaulichen Funktion,
- Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände und
- Berücksichtigung des Denkmalschutzes zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.

Bis zum Jahr 2010 wurden Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung über das Bundesprogramm der Städtebauförderung umfänglich gefördert. Bereits bewilligte Fördermaßnahmen wurden bis Ende des Jahres 2016 baulich umgesetzt.

Das Ziel für die Hansestadt Gardelegen war, ihre erneuerungsbedürftigen insbesondere historischen Bestandsstrukturen und Typologien an die veränderten Bedürfnisse und Entwicklungen anzupassen. Die Wohnfunktion sollte hierbei gestärkt, wichtige historische Bausubstanz erhalten sowie die Verkehrsinfrastruktur entwickelt werden.

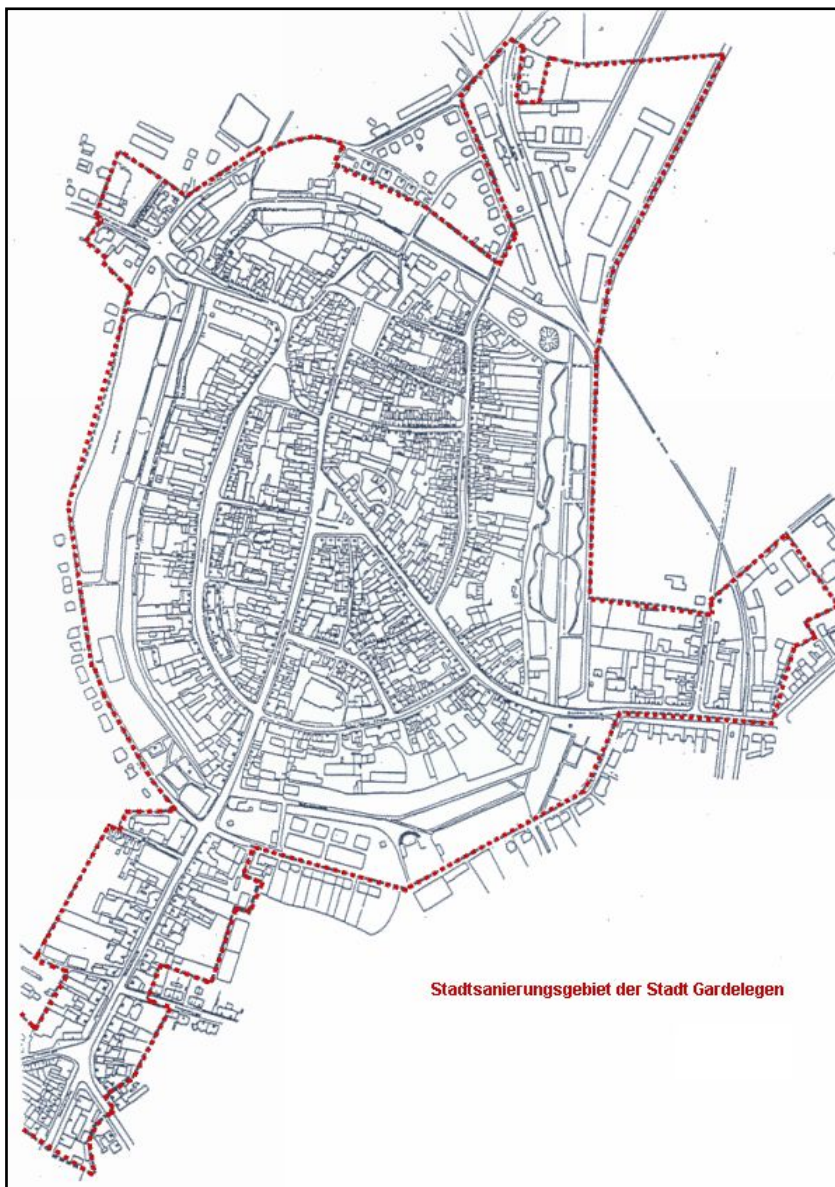


Abb. 6: Sanierungsgebiet Altstadt Hansestadt Gardelegen (Quelle: www.gardelegen.info)



Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

Im November 2014 wurde der Abschlussbericht zum **Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzept – IGEK** – der Hansestadt Gardelegen fertiggestellt. Das IGEK ist ein Leitfaden, der Handlungsanweisungen enthält, um den gesellschaftlichen Herausforderungen der nächsten 10 bis 15 Jahre aktiv zu begegnen.

Gardelegen – Zukunft in der Fläche

Integriertes Gemeindliches Entwicklungskonzept

IGEK

Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen



Abb. 7: Logo des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen;
Quelle: IGEK Gardelegen, Stand 12.11.2014

Die Hansestadt Gardelegen hat das IGEK zusammen mit Vertretern aller Ortschaften und der dortigen lokalen Vereine und Netzwerke erarbeitet. In der Zeit von September 2013 bis September 2014 fanden 42 gemeinsame Termine statt: öffentliche Infoveranstaltungen, Sitzungen des Prozessbeirates, Ortsbürgermeisterrunden, Ortsbegehungen und Arbeitsgruppentreffen. Des Weiteren hat die Hansestadt Gardelegen

ausgewählte Träger öffentlicher Belange in den informellen Planungsprozess einbezogen. Wichtige Arbeitsschritte wurden über die regionalen Medien und die kommunale Internetseite kommuniziert.

Als Leitbild wurde im IGEK formuliert: „Gardelegen – Zukunft in der Fläche“. Dieses Motto bringt das Selbstverständnis der Stadt und die damit verbundenen Chancen und Notwendigkeiten auf den Punkt und soll fortan das kommunale Handeln bestimmen.

Die strategischen Ziele für die zukünftige Entwicklung der Hansestadt lassen sich in drei Komplexen zusammenfassen:

- 1) Gardelegen als gemeinsamen Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort stärken,
- 2) allen Bevölkerungsgruppen attraktive Lebensbedingungen bieten und
- 3) sanften Erholungs- und Erlebnistourismus fördern.

Es sind konkrete Maßnahmen zu ergreifen, um das Leitbild und die strategischen Ziele mit Leben zu füllen. Beispielhaft werden zu den drei Komplexen einige Maßnahmen benannt. Eine vollständige Auflistung der Maßnahmen bleibt dem IGEK vorbehalten.

1. Gardelegen als gemeinsamen Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort stärken

- Etablierung einer **Willkommenskultur** - Bürger, Investoren, Gäste, Fachkräfte, und Zuzugswillige werden eine hilfsbereite, serviceorientierte Stadtverwaltung erleben,
- **Leerstandsmanagement** – Erfassung leer stehender Gebäude sowie brachliegender Bauflächen, um neue Nutzungszuweisungen vorzunehmen,
- Unterstützung von **Unternehmen mit nachhaltiger Geschäftsstrategie**, z.B. in den Bereichen Direktvermarktung und Energie,
- flächendeckender **Ausbau der Breitbandinfrastruktur** zur Sicherung der bestehenden Unternehmensstandorte, zur Förderung ihrer Wettbewerbsfähigkeit und zur Erhöhung der Lebensqualität für die Bevölkerung,
- die **Flächenpotenziale in den verkehrsgünstig gelegenen Gewerbegebieten** stehen im Fokus der Vermarktung,

- **abwechslungsreiche Wohnformen** berücksichtigen die Ausdifferenzierung verschiedener Lebensstile vom Mehrgenerationenwohnen bis zum mobilen Wohnen,
- **Ressourcenschutz und Energieeffizienz** sind wichtige, miteinander eng verknüpfte Querschnittsaufgaben, zu lösen z.B. beim Thema Wohnen und Mobilität,
- **enge Abstimmung der kurz- und langfristigen Termine** zwischen Veranstalter und städtischem Kulturbeauftragten,

2. Allen Bevölkerungsgruppen attraktive Lebensbedingungen bieten

- Gardelegen ist **Grundzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums** und muss eine Reihe von Funktionen vorhalten, die gemeindeübergreifend in Anspruch genommen werden und zu festigen sind, z.B. Krankenhaus und Gymnasium
- der Erhalt des Ortsteils **Mieste als Grundzentrum** ist durch einen raumordnerischen Vertrag zur Gewährleistung einer **flächenhaften Ausstattung** des Gemeindegebietes **mit zentralen Funktionen** langfristig zu sichern.
- die Ortsteile **Letzlingen und Jävenitz** sind als **Versorgungsorte für den ländlichen Raum** mit einer Grundschule, einer allgemeinmedizinischen Praxis sowie einem Lebensmittelladen zu erhalten (z.B. Bildung von Schulverbünden, junges medizinisches Personal binden),
- zur **Einhaltung der Hilfsfrist in der rettungsdienstlichen Versorgung** im Westen der Einheitsgemeinde ist in Mieste die Stationierung eines Rettungswagens sowie die damit zusammenhängende Qualifizierung des örtlichen Personals der Freiwilligen Feuerwehr zu prüfen und zu sichern,
- die **Herstellung der Barrierefreiheit** öffentlicher Anlagen und das Impulsprojekt **Mehrgenerationenhof**, in dem Jung und Alt einen bereicherten ländlichen Alltag erleben, berücksichtigen die verschiedenen Altersstrukturen,
- Erarbeitung einer **Zustandsanalyse** inklusive **Zukunftskonzept** für die bestehenden **Kindertagesstätten**,
- **Dorfgemeinschaftshäuser** sollen künftig noch intensiver bzw. vielseitiger genutzt werden als bisher unter Ausnutzung ortsübergreifende Synergien in Verantwortung lokaler Akteure
- langfristige Sicherung der **Freibäder** durch ergänzende Nutzungsideen (Impulsgeber - bundesdeutsche Netzwerk Bürgerbäder).

3. Sanften Erholungs- und Erlebnistourismus fördern

- Stabilisierung und Ausbau der Erschließung der **Landschaftsräume Drömling, Hellberge und Letzlinger Heide** zur Nutzung des hohen Potenzials insbesondere für **naturverbundene Naherholungssuchende** aus den umliegenden Zentren.
- Öffnung und Vermarktung der **Gebäude und Anlagen von bau- und kulturhistorischem Interesse**, die in vielen Ortschaften vorhanden sind.
- Entwicklung von und Werbung für **Jahreszeiten-typische Freizeit und Tourismusangebote**, die die Attraktivität Gardelegens für Gäste und Touristen steigern bei gleichzeitiger **besserer Vernetzung bestehender Angebote**

Da nicht alle Handlungsempfehlungen und Projektansätze gleichzeitig umgesetzt werden können zur Erreichung des Leitbildes, liefert das IGEK einen Vorschlag zur Berechnung der **demografischen Relevanz** einzelner Projekte. Um sicherzustellen, dass die in die Zukunft gerichteten Maßnahmen des IGEK in Bezug zu aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen in Gardelegen stehen, wurde eine **umfassende Bestandsanalyse** und die Herleitung von **Stärken und Schwächen** bzw. **Chancen und Risiken** vorangestellt. Die Bestandsanalyse liefert aussagekräftige Informationen, die in Bezug auf das Gesamtgebiet der Hansestadt Gardelegen bisher in diesem Umfang nicht vorlagen und auch für die Flächennutzungsplanung eine wertvolle Datenquelle darstellen.

Die Hansestadt Gardelegen wird den **IGEK-Prozess verstetigen**. Fortan steht die Realisierung der Projekte entsprechend des Leitbildes im Mittelpunkt, neue Projekte und Ideen werden gleichermaßen begleitet. Der **IGEK-Beirat** setzt seine Tätigkeit fort und soll durch externen Sachverstand unterstützt werden. Zur **Erfolgskontrolle** des Umsetzungsprozesses dienen das **Leitbild** und eigens hierfür entwickelte **Prüfkriterien**.

2.4 Naturraum

2.4.1 Geschützte Flächen des Plangebietes

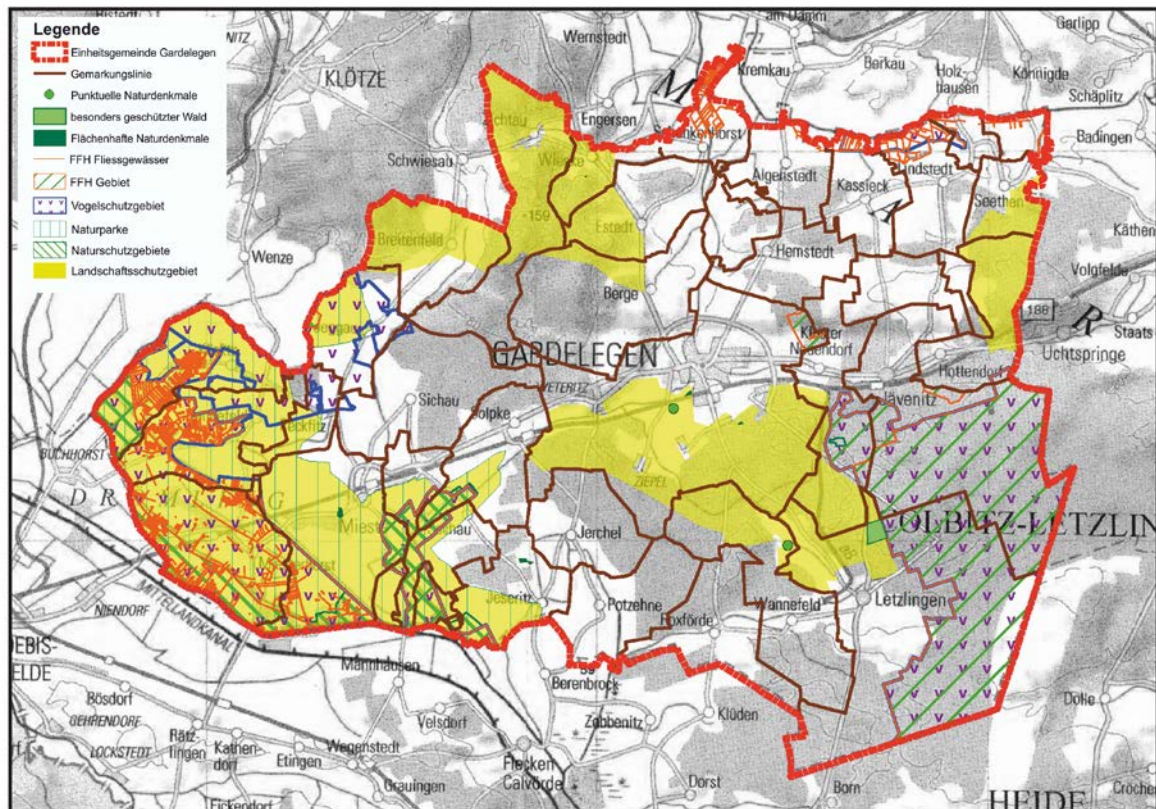


Abb. 8: Überblick zu den Schutzgebieten im Flächennutzungsplangebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen, Erlaubnis des Landesamtes für Landesvermessung und Datenverarbeitung Sachsen-Anhalt Gen.-Nr.: (c)GeoBasis-DE / LVerGeo LSA; 2018 / G01-5000806-2014-5; Quelle: Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2015 Eigene Darstellung auf der Basis der TK 1:250.000

Die Gemarkung Gardelegen befindet sich im südöstlichen Zipfel des Altmarkkreises Salzwedel. Das Gemarkungsgebiet wird naturräumlich im Westen vom Naturpark Drömling, im Zentrum von den Landschaftsschutzgebieten Zichtauer Berge und Klötzer Forst sowie Lindenthaler Forst und im Osten vom FFH-Gebiet Colbitz-Letzlinger Heide wesentlich geprägt. Innerhalb der Großschutzgebiete und damit innerhalb der Gemarkungsgrenze befindet sich eine Reihe von weiteren Schutzgebietsausweisungen mit großen Flächenanteilen am 63.243 ha großen Gemarkungsgebiet:

- sieben FFH-Gebiete mit einem Flächenanteil von 8.328,33 ha (= 13,17 %),
- vier Vogelschutzgebiete mit einem Flächenanteil von 14.991,51 ha (= 23,70 %),

- vier Landschaftsschutzgebiete mit einem Flächenanteil von 21.944,85 ha (= 34,70 %),
- drei Naturschutzgebiete mit einem Flächenanteil von 2.366,67 ha (= 3,74 %),
- ein Naturpark und ein besonders geschützter Wald mit einem Flächenanteil von 11.453,40 ha (= 18.11 %) sowie
- zwei Naturdenkmale und fünf flächenhafte Naturdenkmale mit 15,52 ha (= 0,02 %).

Des Weiteren sind acht Geotope, davon sieben Findlinge und ein Aufschluss, zu benennen (vergleich auch im Anhang Geotope, Stand 12.11.2014).

Die Angaben zu den Flächenanteilen der jeweiligen Schutzkategorie an der gesamten Gemarkungsfläche sind im Zusammenhang mit der Abbildung 8 zu betrachten, da es vielfach zu Überlagerungen der Schutzgebiete kommt. So befindet sich in der Gemarkung Miesterhorst eine besondere Dichte an Schutzgebieten, hier konzentrieren sich Ausweisungen des Naturparks, des Landschaftsschutzgebietes, des Naturschutzgebietes, des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes Drömling.

Tabelle 3: Schutzgebiete im Bereich der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
 Quelle: Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt, Stand: 31.12.2015

Schutz- gebiets- status	landesinterne Nr.	Gebiets- Nr.	Name	Größe (ha)	Anteil am Plangebiet (ha)
FFH-Gebiet					
	FFH0018	3533-301	Drömling	4.328	1.237,67
	FFH0235	3535-301	Colbitz-Letzlinger Heide	19.348	6.383,13
	FFH0230	3434-303	Brauereikeller Gardelegen	0	0,01
	FFH0027	3434-301	Jävenitzer Moor	508	507,52
	FFH0019	3433-301	Jeggauer Moor	54	23,95
	FFH0080	3434-302	Kellerberge nordöstl. Gardelegen	116	115,51
	FFH0025	3634-301	Klüdener Pax-Wannekeh östl. Calvörde	1.162	9,29
	FFH0031	3435-301	Mooswiese Hottendorf östl. Gardelegen	51	51,25
	FFH0016	3334-301	Secantsgraben, Milde und Biese	472	ohne Angaben
	FFH0020	3532-301	Grabensystem Drömling	779	ohne Angaben
Summe:					8.328,33
EU-Vogelschutzgebiet					
	SPA0024	3432-401	Feldflur bei Kusey	4.911	2.211,16

Schutz- gebiets- status	landesinterne Nr.	Gebiets- Nr.	Name	Größe (ha)	Anteil am Plangebiet (ha)
	SPA0009	3334-401	Mildeniederung/Altmark	2.207	264,13
	SPA0012	3635-401	Vogelschutzgebiet Col- bitz-Letzlinger Heide	20.383	6.890,65
	SPA0007	3532-401	Vogelschutzgebiet Drömling	15.265	5.625,57
Summe:					14.991,51
Landschaftsschutzgebiete					
	LSG0008SAW		Zichtauer Berge und Klötzer Forst	10.800	4.030,11
	LSG0010____		Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördl. Uchtspringe	12.395	1.210,76
	LSG0011SAW		Gardelegen-Letzlinger Forst	5.300	5.300
	LSG0031____		Drömling	27.821	11.403,98
Summe:					21.944,85
Naturschutzgebiet					
	NSG0007		Jävenitzer Moor	14	12,8
	NSG0154		Klüdener Pax- Wanneweh	1.100	9,29
	NSG0387		Ohre-Drömling	10.340	2.344,58
Summe:					2.366,67
Naturparke					
	NUP0001LSA		Drömling	27.820	11.403,98
	Besonders geschützter Wald		Möllenhöft	49,42	49,42
Summe:					11.453,40
Flächenhafte Naturdenkmale					
	NDF0005SAW		Wiepker Mergelgrube	0,30	0,3
	NDF0004SAW		Vogelsangwiese	2,21	2,21
	NDF0001SAW		Trockenrasen Zienauer Heide	1,03	1,03
	NDF0002SAW		Breiter Pool	6,08	6,08
	NDF0017SAW		Trippers Soll	5,9	5,9
Summe:					15,52
Flächennaturdenkmale					
	FND0001SAW		Orchideenwiese	-	-
	FND0002SAW		Rottwiesen	-	-
Gesamtfläche:					30.522,61

Neben den Flächenhaften Naturdenkmälern und Flächennaturdenkmälern befinden sich des Weiteren eine Vielzahl an Naturdenkmälern im Flächennutzungsplangebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen

2.4.2 Naturräumliche Einordnung des Plangebietes

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen gehört zu einer der ältesten Kulturlandschaften Deutschlands: die Altmark. Sie ist Teil des Norddeutschen Tieflandes und wurde wesentlich von der vorletzten Eiszeit, der Saaleeiszeit, geformt.

Naturräumlich ist die Einheitsgemeinde gemäß des Landschaftsprogramms des Landes Sachsen-Anhalt dreigeteilt:

- 1) die Altmarkheiden (1.1.2),
- 2) die Altmarkplatten (1.2) und
- 3) der Drömling (2.8¹).

Die Altmarkheiden (1.1.2) und die Altmarkplatten (1.2) gehören zur Landschaftseinheit Nr. 1 Landschaften am Südrand des Tieflandes, wohingegen der Drömling (2.8) zur Landschaftseinheit Nr. 2 Flusstäler und Niederungslandschaften zuzuordnen ist. Südlich grenzt die Landschaftseinheit Magdeburger Börde und nördlich das Wendland an. Die Altmark ist Teil des Landschaftsgroßraumes: „Norddeutsches Tiefland“.

zu 1) Um Gardelegen herum zieht sich ein schmaler Ausläufer der **östlichen Altmarkplatten**, der sich nach Norden hin fortsetzt. Dabei handelt es sich um überwiegend landwirtschaftlich geprägte gewässerreiche Offenlandschaften der Platten und Hochflächen aus pleistozänen Grundmoränen- und Schmelzwasserbildungen. Entsprechend kommen hier in den grundwasserbeeinflussten Niederungen Gley-Böden vor. Zwischen Ackendorf, Lüffingen und Estedt haben sich durch den stetigen Grundwasserstand Niedermoore gebildet.

¹ Gebietsnummer aus der Übersichtskarte der Landschaftseinheiten des Landes Sachsen-Anhalt

Die Östliche Altmarkplatte wird durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete nördlich Uchtspringe“ repräsentiert. Das LSG wird durch die Niederung der Uchte charakterisiert, die landschaftlich sehr strukturreich in Erscheinung tritt. Der Wechsel von Grünland, Eichen- und kleinen Nadelholzforsten, Erlen-Eschen-Wäldern, kleinen Erlenbrüchen sowie Erlenreihen zeichnen das Gebiet besonders aus.

zu 2) Daran schließt der Südliche Landrücken, mit den **Altmarkheiden** an. Sie nehmen flächenmäßig den größten Anteil im Gemeindegebiet ein. Dabei handelt es sich um aufgeschüttete und aufgestauchte Endmoränenlandschaften durch einen warthestadialen Inlandeisvorstoß. Die Einheitsgemeinde Gardelegen wird vor allem von der Letzlinger Eisrandlage geprägt. Sie verläuft im Raum Letzlingen von Südost nach Nordwest bis nach Weteritz und schwenkt im Nord-Süd-Verlauf bis in den Raum Zichtau ab. Das Relief der Altmarkheiden wurde durch die Gletscher der Saalekaltzeit geprägt.

In dieser Landschaftseinheit kennzeichnen die Zichtauer und die Klötzer Berge die Besonderheiten der Endmoränenhügelkette. Typisch für die Altmarkheiden sind großflächige Waldgebiete wie der Gardelegen-Letzlinger Forst und die Uchte-Tangerquellen und Waldgebiete.

Die dominierende Bodenform sind trockene Sand-Braunerden, die oft forstwirtschaftlich genutzt werden.

zu 3) Der westliche Bereich bis Köckte, Peckfitz und Mieste gehört zur Groseinheit der Talauen und Niederungslandschaften, dem **Drömling**. Der Drömling ist ein Teil des Breslau-Magdeburger-Bremer Urstromtales. Er bildet ein charakteristisches, kleinstrukturiertes Mosaik aus Feuchtgebieten und Niedermoorkomplexen. Dabei handelt es sich um ein waldarmes gewässerreiches Offenlandgebiet in der Niederung der oberen Ohre.

Typischerweise kommen hier grundwasserbeeinflusste Bodentypen wie Gleye, Humusgleye und Anmoorgleye vor. Diese Böden werden als Grünlandstandorte genutzt, hauptsächlich intensive Grünland- und Weidewirtschaft. Ziel ist eine Überführung in extensive Grünlandbewirtschaftung (Mähwiesen und Weidewirtschaft).

Der Drömling ist in seiner Arten- und Formenvielfalt als Lebensraum für die dort wildlebenden bestandsgefährdeten Tiere und Pflanzen zu sichern. Der Hauptvorfluter, die Ohre, teilt den Drömling in Nord- und Süddrömling. Der westliche Teil des Plangebietes liegt im Norddrömling. Die gesamte Landschaftseinheit wird durch das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Drömling“ abgedeckt. Im LSG liegen das SPA-Vogelschutzgebiet Drömling, das FFH-Gebiet „Drömling“ sowie das „Grabensystem Drömling“ und das Naturschutzgebiet „Ohre-Drömling“.

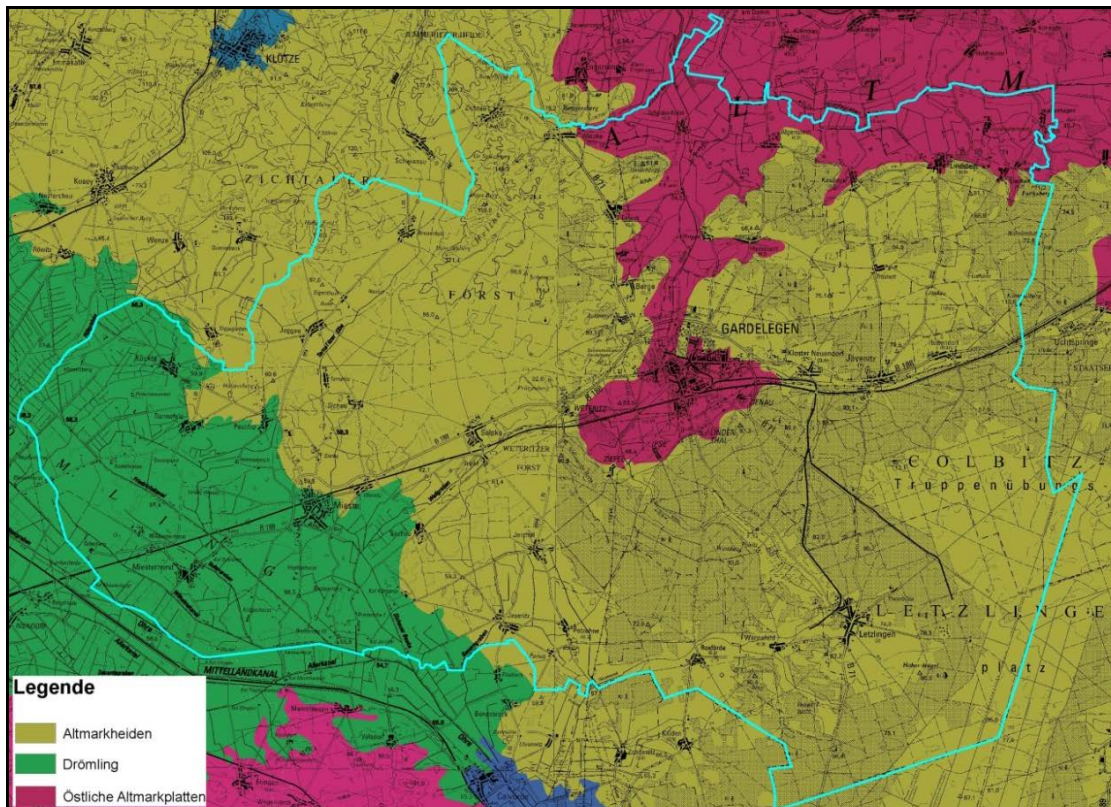


Abb. 9: Landschaftseinheiten der Einheitsgemeinde;
Quelle: Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt, Stand: 31.10.2015;
Eigene Darstellung auf der Basis der TK 1:100.000,

Das Relief des Plangebietes gestaltet sich recht heterogen. In den Niederungen von Gewässern werden die niedrigsten Höhenwerte und in den Forsten der Altmarkheiden die größten Höhen des Plangebietes erreicht, wie die folgenden Angaben belegen:

- 29,8 m üNN - Schenkenhorst am Königsgraben im Bereich des Grabensystems der Milde,
- 56,3 m üNN - zwischen Krügerhorst und Breiteiche II im Bereich des Grabensystems Drömling,

- 113,1 m üNN - der Stahrenberg im Bereich der Colbitz-Letzlinger-Heide und
- 159,9 m üNN - im Bereich Zichtauer Berge - Hellberge.

Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist überwiegend ländlich geprägt, das spiegelt sich auch in der Nutzungsstruktur wieder.

Tabelle 4: Flächennutzung (jährlich treten Zuordnungsdifferenzen auf)

	Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung				
	Waldfläche in ha	Gebäude- und Freiflä- chen in ha	Landwirt- schafts- fläche in ha	Wasser- fläche in ha	Erholungs- flächen in ha
EHG Hansestadt Gardelegen * Gesamtfläche 63.243 ha	24.894	1.113	34.328	608	721
%	38,8	1,7	53,6	1,0	1,1
Sachsen-Anhalt** Gesamtfläche 2.045.174ha	506.923	88.393	1.254.667	47.898	52.092
%	24,8	4,3	61,4	2,3	2,6

Quelle: * Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) Stand 08.06.2016 Zugriff 27.03.2018

** Baudienstleistungen der Hansestadt Gardelegen – Archikart Flurstücksverwaltung , Katasterdaten vom 20.02.2018

Die landwirtschaftlichen Flächen nehmen mit 54 % den größten Anteil im Gebiet ein. Die Gemeinde liegt damit jedoch unter dem Landesdurchschnitt. Von der landwirtschaftlichen Fläche werden rund 23 % als Grünland bewirtschaftet, welches aufgrund der naturräumlichen Rahmenbedingungen hauptsächlich im Bereich des Drömling vorhanden ist.



Abb. 10: Landwirtschafts- und Waldflächen in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Foto: LGSA)

Insgesamt ist die Einheitsgemeinde von einer Vielzahl an Gehölzen, kleinen Waldflächen und Heckenstrukturen durchsetzt.

Der Waldanteil ist im Vergleich zum gesamten Bundesland überdurchschnittlich hoch. Große zusammenhängende Waldgebiete bestimmen das Landschaftsbild. Dabei handelt es sich um großflächige Kiefernforste mit vereinzelt alten Laubhölzern. Der Zichtauer Forst nordwestlich von Gardelegen erstreckt sich über die Gemeindegrenze hinaus bis nach Klötze (Klötzer Forst). Der Weteritzer Forst verläuft in Richtung Südosten und geht in die Colbitz-Letzlinger Heide über. Ein Großteil der Waldflächen wurde zu Landschaftsschutzgebieten erklärt.

Wasserflächen nehmen im Gemeindegebiet eine eher untergeordnete Stellung ein. Natürliche Standgewässer fehlen weitestgehend. Das bekannteste Fließgewässer im Gemeindegebiet ist die Milde. Sie entspringt nördlich von Letzlingen und durchfließt auf ihrem Weg nach Kalbe/Milde die Stadt Gardelegen. Der Laugebach fließt aus östlicher Richtung in die Milde. Der Weteritzbach vereint sich am Rottweg südwestlich der Forellenzuchtanlage Gahrns mit dem Rottgraben. und fließt am Marienbreiter Weg in die Milde. Der Flötgraben fungiert als Vorfluter, der in südwestliche Richtung in Friedrichskanal und Ohre entwässert. Nördlich von Breitenfeld am Fuße der Hellberge entspringt die Tarnefitzer Elbe und verläuft in Richtung Drömling. Insgesamt weist das ehemalige Niedermoorgebiet ein stark verzweigtes natürliches und künstliches Gewässersystem auf.

Das Gebiet ist von einer Vielzahl an Schutzgebieten der Flora und Fauna überlagert. Zudem befinden sich innerhalb der Einheitsgemeinde mehrere Trinkwasserschutzgebiete. Insgesamt stehen ca.45 % der Gemeindefläche unter einem Schutzstatus, der größtenteils nach EU-Recht gesichert und damit überregional bedeutsam ist.

Für die drei im Plangebiet vorkommenden Landschaftseinheiten sind im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt Leitbilder formuliert, die im Umweltbericht dargestellt werden.

2.4.3 Naturräumlich wertvolle Alleinstellungsmerkmale der Planungsregion

Die dünn besiedelte Altmark bietet vielfältige und schützenswerte Naturerlebnisräume. Die landschaftsprägenden Elemente sind die ausgedehnten Heide- und Magerrasenflächen im Südosten von Gardelegen, eine geschlossene Waldfläche im Zentrum der Einheitsgemeinde sowie großräumige landwirtschaftliche Flächen und zwei bedeutende schützenswerte Niederungsgebiete mit dem Drömling und der Milde-Secantsgraben-Niederung.

Im Westen hat die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen Anteil am **Drömling**. Dieses Gebiet wurde 1990 mit einer Fläche von insgesamt ca. 27.820 ha als Naturpark sowie ein Teil als Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Das künstliche Gewässersystem entstand seit dem 18. Jahrhundert, um den Drömling – ein ehemaliges Sumpfgebiet - mittels Kanalsystem und Schöpfwerken für die Landbewirtschaftung zu erschließen. Es entstand im Laufe von Jahrzehnten eine der reizvollsten naturnahen Kulturlandschaften von regionaler, überregionaler und landesweiter Bedeutung, die in der Biosphärenreservatausweisung ihren Niederschlag finden soll. Der Wechsel aus Gräben, Äckern, Wiesen, Baumreihen und Heckenelementen zeichnen den Drömling als einen wertvollen Lebensraum für Weißstorch, Biber und Fischotter aus. Jährlich rasten hier unzählige Kraniche und nordische Gänse. Das „Land der tausend Gräben“ kann man zu Fuß, per Rad oder Ross erleben.

Im Südosten grenzt eine der größten zusammenhängenden Heidegebiete und eines der größten Waldgebiete Mitteleuropas an das Gemeindegebiet: die **Colbitz-Letzlinger Heide**. Die militärische Nutzung als Truppenübungsplatz verhalf der Natur in diesem Gebiet zu ihrer Einzigartigkeit.

Aufgrund der fehlenden Versiegelung und Zersiedelung der Landschaft konnten sich hier ausgedehnte Kiefernforsten, uralte Mischwälder, der größte Lindenwald Europas, Moore und Heideflächen entwickeln.



Abb. 11: Colbitz-Letzlinger Heide (Foto: LGSA)

Seltene und vom Aussterben bedrohte Tier- und Pflanzenarten, die in der intensiv genutzten Kulturlandschaft keinen Lebensraum mehr haben, finden in dem am geringsten besiedelten Gebiet Deutschlands ihre Chance zum Überleben. 25.000 ha der Colbitz-Letzlinger Heide sind als Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) ausgewiesen. Die Bestrebungen der Landesregierung ein Großteil der Fläche als Naturpark auszuweisen, wurde jedoch zugunsten einer militärischen Weiternutzung ausgesetzt.

Die **Hellberge oder Zichtauer Berge** sind ein knapp 160 m hoher Höhenzug, der während der letzten Eiszeit entstand und mit dem Langen Berg die wohl größte Erhebung der Region darstellt. Er verläuft nordwestlich von Gardelegen zwischen den Ortschaften Breitenfeld, Estedt, Wiepke und Zichtau. Die Hellberge bilden zusammen mit dem Klötzer Forst das Landschaftsschutzgebiet „Zichtauer Berge-Klötzer Forst“. Dabei handelt es sich vorrangig um einen Kiefernwald. Darunter mischen sich auch Buchen-, Linden-, Eichen- und Douglasienbestände. Hinzu kommen seltene Pflanzen- und Tierarten. Der pilzreiche Wald ist ein ideales Wandergebiet für naturbezogene Erholung.

Das **Mildetal** schlängelt sich von Gardelegen kommend nach Norden in Richtung Kalbe. Hier findet man eine einmalige abwechslungsreiche Naturlandschaft an den Ufern der Milde. Teile des Mildetals sind als Europäisches Vogelschutzgebiet „Milde-Niederung/Altmark“ ausgewiesen.

2.5 Geschichtliche Entwicklung der Region

Die historischen vor allem dörflichen Siedlungsstrukturen der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen sind heute noch deutlich zu erkennen, wie erhalten gebliebene städtebauliche Räume (Gebäudeanordnungen) und historischen Gebäude belegen. Die Siedlungsstruktur der einzelnen Ortsteile ist als kompakt zu bezeichnen. Eine Zersiedelung der Landschaft ist nicht gegeben. Diese Spuren gilt es zu bewahren und durch Innentwicklung stärker herauszuarbeiten.

Das Zentrum und der Osten des Plangebietes wurden von altmärkischen Strukturen geprägt und im Westen bestimmte das heutige Naturschutzgebiet Drömling die Entwicklung dieses Gebietes.

Die **Altmark**, der westliche Teil der Mark Brandenburg, wird im Osten von der Elbe begrenzt. Auch nach Süden und Südwesten besitzt sie mit der ausgedehnten Letzlinger und Colbitzer Heide, der Ohreniederung und dem großen Sumpfgebiet des Drömlings eine natürliche Grenze. Im Norden und Westen fehlt eine ähnliche naturräumlich Begrenzung, wenn man von den großen Waldungen nördlich des Arendsees absieht, in denen die Grenze zum Hannoverschen Wendland verläuft.

Erste Siedlungsfunde aus dem Raum Gardelegen stammen aus dem Neolithikum. In der näheren Umgebung wurden Spuren der ersten sesshaften Bauern aus der Zeit um 3.500 v. Chr. gefunden, Spuren in Form bandverzierter Tonware.

Die Altmark war in den ersten Jahrhunderten n.Chr. stark bevölkert, wie große germanische Gräberfelder belegen. Nach einem Rückgang der Bevölkerung in der Völkerwanderungszeit (4./5. Jahrhundert) erfolgte um 600 elbabwärts die Zuwanderung slawischer Siedler.

Sowohl die Menschen aus der Zeit der Ur- und Frühgeschichte, als die Menschen des Neolithikums bevorzugten Siedlungsplätze in der offenen Waldlandschaft. Bestimmend für eine Siedlungsplatzwahl waren die Faktoren Boden, Klima, Gewässernetz, Relief und natürliche Vegetation. Zu den bevorzugten Siedlungsplätzen in der Altmark bis in die Zeit des mittelalterlichen Landausbaus (12./13. Jh.) zählten u.a. die Trüstedter Altmarkplatten. Als natürliche Grenzen zwischen den germanischen und wendischen Völkern können der Drömling mit seinen Sümpfen, und die Colbitz-Letzlinger-Heide mit ihren dichten Wäldern, angesehen werden. Sie waren aufgrund

der natürlichen, für den Menschen damals widrigen Bedingungen nur wenig besiedelt.

Laut LAUENBURG (1918) gibt es folgende Phasen der Besiedlung des altmärkischen Raums:

Tabelle 5: Die fünf Besiedlungsphasen des altmärkischen Raums, Quelle: Landschaftsplan Gardelegen, Stand:1998

Periode	Zeitraum	Fakten
1	bis 531 n. Chr.	- Siedlungen hauptsächlich auf den Grundmoränenlandschaften, - relativ hohes Alter, - Orte mit Endungen -stedt, -ingen, -leben
2	531 bis ca. 800	- Bestreben, die ganze Landschaft gleichmäßig mit Siedlungen zu überziehen, - Orte der Hochflächen und Niederungen, - sächsischen Ursprungs die Orte mit Suffixen -sen, -dorf
3	800 bis 1000	- Beginn der slawischen Einwanderungen, - Besiedlung der weniger fruchtbaren Talsand- und trockenen Hochflächen, - Orte mit Suffixen -ow, -itz, -in
4	800 bis 1300 Zeit der Rodungen und Kolonisation	- Neugründungen dieser Zeit sind vor allem Burgsiedlungen und Städte - Besiedlung der breiten Flussauen und höhergelegenen Talsande - Orte mit -feld, -berg, -dorf
5	1300 bis heute	- wenig Neugründungen, vor allem Gutshöfe und Kolonistenhöfe

Während der gesamten Siedlungstätigkeit kam es immer wieder zu Wüstungen unterschiedlicher Intensität. Hinsichtlich der Waldentwicklung war bis zum Mittelalter eine gewisse Kontinuität zu verzeichnen. Ab dem 9. Jahrhundert begannen die ersten Rodungen, sie endeten etwa im 14. Jahrhundert.

Während des 30-jährigen Krieges kam es wieder zur Ausdehnung von Waldflächen, die durch Aufforstungsmaßnahmen Friedrichs II. begünstigt wurden. Wirtschaftliche Gründe (schlechter Getreidepreis) und soziale Gründe (Arbeitskräftemangel) führten zu einer weiteren Ausdehnung der Waldgebiete in der Altmark. Vorrangig kamen die schnellwüchsigeren Nadelhölzer zum Einsatz, die bestandsbildend für die heutigen Forste sind.

Der Übergang vom frühen zum hohen Mittelalter ist stark durch Landesausbau, Entwicklung von Ministerialitäten und Landesherrschaften geprägt. Zu dieser Zeit stieg die Zahl der Burgen und Ortschaften sprunghaft an. Die slawischen Siedler beteiligten sich aktiv am Landesausbau. Außerdem wirkte sich die Kolonisation niedersächsischer und niederländischer Siedler auf die Gestaltung der Siedlungsstruktur aus.

Während der stärker slawisch besiedelte Ostteil der Altmark durch das annähernd quadratische Grubenhaus gekennzeichnet ist, wurden im mehr deutsch besiedelten Nordwesten der Altmark eher rechteckige Grubenhäuser und große ebenerdige Pfostenhäuser errichtet.

Landesausbau und Landerschließung sind Vorgänge, bei denen die ansässigen und kolonisierten Bevölkerungsgruppen aus ihrem angestammten Lebensumfeld in andere Räume vordringen, die eine Neuorientierung des Zusammenlebens erfordern, jedoch auch neue Lebensperspektiven ermöglichen. Dörfer und Fluren werden erweitert, neue Siedlungen mit einem bewirtschafteten Umfeld entstehen. Sie prägen das Landschaftsbild neu. Es lassen sich in der Altmark mindestens drei verschiedene Ansiedlungen unterscheiden, die aufgrund klerikaler Einflussnahme von Bischöfen oder Klöstern durchgeführt wurden, die von der Landesherrschaft als staatliche Projekte geplant und gefördert wurden sowie die der Ritterschaft und des Landadels, die bestrebt waren, ihre Dörfer zu vergrößern oder neu zu gründen.

Aus den Ausführungen ist zu erkennen, dass im Allgemeinen die Ortschaften der Altmark planmäßig angelegt sind. In der Altmark herrschen vorrangig Reihendörfer und Platzdörfer vor.

- Das ***Straßendorf*** als besondere Form des Reihendorfes ist gekennzeichnet durch eine schmale und langgestreckte Siedlungsform entlang einer einzigen Straße; die Gehöfte stehen eng und rechtwinklig an der Straße; Nutzgarten und Felder erstrecken sich direkt hinter den Höfen.
- Das ***Rundlingsdorf*** als besondere Form des Platzdorfes ist eine kleinere Siedlung, in der alle Gebäude um einen zentralen Platz oder ein zentrales Gebäude, welche nur durch eine Straße zugänglich ist, angeordnet sind. Der Platz diente z.T. als nächtlicher Viehpferch; hinter den Höfen erstrecken sich das Dorf umgebende Hecke und keilförmige Baumgärten.

Der ***Drömling*** ist ein großes Niedermoorgebiet an der Grenze zwischen Niedersachsen und Sachsen-Anhalt. Der größere Teil liegt auf sachsen-anhaltinischer Seite. Bis in das 18. Jh. war der Drömling ein schwer zugängliches Sumpfgebiet. Aufgrund des geringen Gefälles verzweigten sich die Drömlingszuflüsse in ein sehr verzweigtes Netz an Rinnen und Gräben. Die Hochwässer flossen über Ohre und Aller sehr langsam ab, so dass das Sumpfgebiet weitestgehend unbesiedelt blieb und von Er-

len- und Birkenbruchwäldern bestockt wurde. Auf den sandigen Horsten gediehen Eichen-Birkenwälder. Die umliegenden Dörfer nutzten den Drömling nur temporär zum Holzeinschlag und zum Vieheintrieb.

Im April 1770 erteilte Friedrich II, König von Preußen, den Befehl zur Entwässerung und Kultivierung des Drömlings. In verschiedenen Etappen bis 1801 wurde die Ohre als Hauptgewässer ausgebaut und weitere Entwässerungsgräben angelegt. Durch die Anlage eines engmaschigen Grabensystems wurden die Voraussetzungen für die planmäßige Nutzung und Besiedlung geschaffen. Die Senkung des zu hohen Grundwasserspiegels und besonders die schnelle Abführung der Hochwässer blieben jedoch unvollkommen. Mit dem Bau des Allerkanals um 1860, der bei Grafhorst ab und mündet oberhalb von Calvörde in die Ohre, verbesserte sich die Situation. Erst die künstliche Anlage des Mittellandkanals, der den Drömling an seiner Südflanke durchzieht, schuf eine abschließende Lösung für die Melioration des Drömlings. Ein erheblicher Teil der Hochwässer kann in den Kanal abgeleitet werden.

Zunächst wurde der Drömling überwiegend für die Grünlandbewirtschaftung genutzt. Im nördlichen Drömling wurden um 1870 die nach dem Rittergutsbesitzer Theodor Heinrich Rimpau benannten Moordammgräben angelegt. Somit konnte der Drömling auch ackerbaulich genutzt werden und der Ackerbau drang auf mehr als der Hälfte der landwirtschaftlichen Nutzfläche in die Niederung ein.

Die ständigen Moorsackungen erforderten regelmäßige Vertiefungen der Vorflut und die Regulierung der Wasserverhältnisse. Bei Kusey wurden die Gräben ausgehoben und für die Fischerei genutzt, Grabenbegleitgehölze wurden abgeholzt. Mit der Aushubmasse wurden die alten Dammgräben verfüllt. Es führte zu einer Verarmung des Gebietes an abwechslungsreichen Biotopstrukturen und zu einer Austrocknung noch größerer Flächen.

Die Anforderungen an die landwirtschaftliche Produktion stiegen in den 60-er Jahren und mit zunehmender Technisierung wurde Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen weiter intensiviert. Dies erforderte eine erneute, komplexe Melioration. Die Projekte Süd- und Norddrömling wurden in den 70er und 80er Jahren durchgeführt. Die wasserbaulichen Maßnahmen gingen zu Lasten der Standortvielfalt, es entstand eine kaum strukturierte großräumige Bewirtschaftungsfläche.

Gegenwärtig erfolgt eine großflächige landwirtschaftliche Nutzung des Drömlings mit einem Grünflächenanteil von 36 %, einem Ackerflächenanteile von 56 % und einem Waldanteil von 9,4 %. Das Gesamtgebiet ist seit 1990 als Naturpark gesichert. Derzeit laufen die Maßnahmen zur Ausweisung eines länderübergreifenden Biosphärenreservates Drömling in gemeinsamer Verantwortung von Niedersachsen und Sachsen-Anhalt.

Der Name der Hansestadt **Gardelegen** weist auf die Lage in sumpfigem Gelände hin. Gardelegen entwickelte sich aus mindestens drei verschiedenen Siedlungsstätten zu einer ellipsenförmigen Stadt an der Furth der Flüsse Milde und Lausebach (heutiger Laugebach). Im 10. Jh. wurde das Dorf Gardelegen dem Kloster Corvey übereignet. Durch Markgraf Albrecht der Bär von Ballenstedt wurde im 12. Jh. die erste Burg errichtet und auf sein Geheiß kamen flämisch-niederländische Bauern in die heutige Altmark, da sie mit der Urbarmachung sumpfiger und überschwemmungsgefährdeter Ländereien vertraut waren. Im Schutz der Burg entwickelte sich das Dorf Gardelegen. Der erste Beleg für den Stadtstatus Gardelegens stellt die Schenkungsurkunde des Markgrafen Otto II. an seinen Bruder Albrecht II. dar, aus dem Jahre 1196.

Ein weiterer Grund für die Entstehung der Stadt war sicherlich auch die strategisch günstige Lage am Schnittpunkt der Handelsstraßen von Magdeburg nach Hamburg und Lübeck sowie von Stendal nach Braunschweig. Die Einteilung der Stadt (1567 erstmals belegt) in die drei Stadtviertel Magdeburger, Stendaler und Salzwedeler rührt aus der Existenz dieser Handelsstraßen, die Stadttore und Straßennamen sowie die Form des Rathauses künden noch heute davon. In kurzer Folge entstanden die St. Nicolaikirche, die St. Marienkirche und das Rathaus. Die drei Türme dieser Gebäude bestimmen noch heute die Gardeleger Silhouette. An den Stadttoren entstanden auch Mühlen, die nicht nur für das Mehl zum Brotbacken, sondern auch für die Malzgewinnung zum Bierbrauen sorgten. In Konkurrenz dazu entstanden weitere Mühlen im Umland.

Der Hopfenanbau und die Bierbrauerei brachten Gardelegen sehr früh Reichtum und Ansehen. Der Hopfenanbau prägte die Stadt und schlug sich in deren Stadtwappen nieder. In seiner ältesten Form an einer Urkunde als Siegel von 1309 und an einem Kürschner-Gildebrief von 1327 zeigt sich das Wappen mit einem halben roten aska-

nischen Adler auf der linken Seite und auf der rechten Seite mit fünf schwach gebogenen, aus einer Erdscholle herausragenden Gerten, dem Hopfen. Der Stadt Gardelegen wurde bereits 1317 vom Markgrafen Waldemar dem Großen das Mälzrecht verliehen wurde. In Gardelegen wurde der Hopfen sehr früh zum Bierbrauen verwendet. Alte Namen wie Hopfenstraße, Hopfenbörse und geselliges Liedgut zeugen von der Bedeutung dieser Pflanze für Gardelegen. Aufgrund der Hopfendarre auf den Hausböden, die dann aber mit der Stadtordnung von 1450 verboten wurde, kam es zu großen Stadtbränden, der letzte war 1685. So blieben nur wenige historische Bauten der Nachwelt erhalten.

Die Entwicklung der Stadt schritt schnell voran: 1316 Erhalt der Gerichtsbarkeit, 1353 Mitglied des Altmärkischen Städtebundes, 1358 Hansestadt (Roland auf dem Markt), 1427 Erhalt des Münzrechtes. Zwischen 1539 und 1553 begann der Bau der Wallanlage zwischen den drei Stadttoren, er diente der Stadtbefestigung und wurde von Milde und Laugebach gespeist. Die Stadtmauer mit modernsten Verteidigungstechniken verlieh der wohlhabenden Stadt auch nach außen hin ein repräsentatives und wohlhabendes Aussehen. Darüber hinaus leistete sich die Stadt neben vielen prächtigen Bürgerhäusern eine große Stadtschule und einen Rathausneubau, vor dem 1564 der erste steinerne Roland aufgestellt wurde. Die Einwohnerzahl stieg im ausgehenden Mittelalter um etwa 2500.

Die Blüte des Bierbrauens führte dazu, dass 1567 von 606 steuerzahlenden Bürgern 167 das Braugewerbe betrieben und das Bier auch zum Gesundheitsmittel erhoben wurde. Bis ins 17. Jahrhundert war die Bierbrauerei die wirtschaftliche Grundlage der Stadt. An der falschen Steuer- und Handelspolitik ging die Bierbrauerei in Gardelegen zu Grunde. Zu Beginn des 20. Jh. gab es noch 4 Brauereien in Gardelegen und heute ist die Stadt wieder bekannt für ihr Bier.

Der Beginn des 30jährigen Krieges führte zum wirtschaftlichen Niedergang der einst starken Stadt zu einer unbedeutenden Ackerbürgerstadt. Sie benötigte somit keine Wehranlagen mehr. 1658 werden auf kurfürstlichen Befehl die Stadtmauern geschliffen, in den Jahren 1658, 1667 und 1685 zerstörten Stadtbrände große Teile Gardelegens. 1715 wurde Gardelegen für 275 Jahre Garnisationsstandort der brandenburgisch-preußischen Armee und das Tuchmacherhandwerk gewann an Bedeutung zur Versorgung der Armee.

Im Rahmen der Neugliederung Preußens wurde 1816 der Kreis Gardelegen mit 144 Dörfern innerhalb der Provinz Sachsen gegründet mit Gardelegen als Kreisstadt.

1871 erfolgte der Anschluss an die neue Bahnlinie Berlin-Hannover-Lehrte. Damit begann ein gewisser Aufstieg, denn es entstand Kleinindustrie zur Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte sowie eine Landmaschinenfabrik. Gegen Ende des 19. Jahrhunderts, die Stadt erlangte wieder Wohlstand, wurde Gardelegen technisch modernisiert, Elektrifizierung, neue Wasserleitungen und Kanalisationen, gepflasterten Straßen sowie die Gründung einer Feuerwehr. Ebenso wurden in dieser Zeit die zerstörten Wallanlagen in einen Bürgerpark umgewandelt. Im Zuge dieser Entwicklung entstand erstmals eine Bebauung außerhalb der historischen Altstadtgrenze: die Bebauung der Bahnhofsvorstadt, die Stendaler-Tor-Vorstadt und die Salzwedeler-Tor-Vorstadt. Bis zu den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts entwickelte sich Gardelegen zu einer Bahnhofsvorstadt mit einzelnen Gehöften, Handwerksbetrieben und kleinen Betrieben, späteren Wohngebieten und der Post, die Endphase des Zweiten Weltkrieges hinterließ auch in Gardelegen Spuren, so wurde u.a. die Nicolaikirche zerstört.

Gardelegen wurde 1952 Kreisstadt im Bezirk Magdeburg. Die Wiedervereinigung Deutschlands verändert auch Gardelegen. Die denkmalgeschützte Altstadt wird ab 1990 umfangreich saniert, die zwischen 1960 und 1980 entstandenen Neubaugebiete werden durch Sanierung, Teilabriss und Rückbau aufgewertet. Am 1. Juli 1994 verlor Gardelegen den Kreisstadtstatus. Die Stadt ist seitdem kreisangehörige Stadt des Altmarkkreises Salzwedel.

Ab Mitte der 90er Jahre werden im Norden und Osten entlang der ausgebauten Bundesstraße B 188 Gardelegens Industrie- und Gewerbegebiete erschlossen, auf denen fortlaufend neue Betriebe entstehen.

Seit dem 28. Mai 2008 trägt die Stadt wieder den Namenszusatz Hansestadt. Am 1. Juli 2009 wurden die Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Südliche Altmark nach Gardelegen eingemeindet und die Stadt somit Einheitsgemeinde. Am 1. Januar 2010 erfolgte die Eingemeindung von Jeseritz, Potzehne, Roxförde, Wannefeld, Wiepke und Zichtau. Zum 1. Januar 2011 wurden die Orte Breitenfeld, Dannefeld, Estedt, Hottendorf, Jävenitz, Jeggau, Jerchel, Kassieck, Köckte, Letzlingen, Lindstedt, Mieste, Miesterhorst, Peckfitz, Sachau, Seethen, Sichau und Solpke ebenso eingemeindet.

2.6 Denkmalschutz und Denkmalpflege

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurden die bekannten denkmalgeschützten Bereiche und Denkmale unter Punkt 12 „Nachrichtliche Übernahme“ eingearbeitet.

Im Anhang befinden sich der Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale für das Gebiet der Einheitsgemeinde. Hierbei handelt es sich um die derzeit bekannten Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 DenkmSchG LSA. Die aktuelle Auflistung hat nachrichtlichen Charakter und wird beständig fortgeschrieben.

Zu den Kultur- und Sachgütern zählen:

- Baudenkmäler,
- gesellschaftliche Bauwerke mit hoher funktionaler Bedeutung (Brücken u.a.),
- Dokumente naturhistorischer Entwicklungen (Gletscherschliffe, Versteinerungen u.a.),
- archäologische Objekte und
- kulturhistorische Fundstätten.

Die Einheitsgemeinde Gardelegen ist Teil der historischen Kulturlandschaft Altmark, die sich vom Drawehn im Westen bis an die Elbe im Osten erstreckt, im Süden an die Magdeburger Börde und im Norden an das Wendland grenzt.

Das Plangebiet besitzt viele kulturhistorisch wertvolle Gebäude, Häusergruppen, Straßenzüge bzw. Elemente von historischer Bedeutung. Weiterhin befinden sich acht Geotope im Untersuchungsgebiet, dabei handelt es sich vordergründig um Findlinge sowie eine ehemalige Mergelgrube bei Wiepke.

In der freien Landschaft wurden, gemäß Darstellung der Daten des Raumordnungskatasters, verschiedene archäologische Bodendenkmale lokalisiert, die im Anhang aufgeführt sind (siehe Anhang Archäologische Bodendenkmale). Für die Ausweisung von Baugebieten im Rahmen des Flächennutzungsplans bilden sie einen wichtigen Bewertungsgrundsatz zur Umsetzung der vorgeschlagenen Nutzung.

Tabelle 6: Schützenswerte Kultur- und Sachgüter in der Einheitsgemeinde Gardelegen, Quelle: Zusammenstellung durch LGSA

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Ausprägung	Bestand
Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungsbereiche, -elemente und Landschaftsbestandteile	• Vorhandensein siedlungstypischer Ortskerne sowie typische altmärkische Rundlingsdörfer in einigen Ortschaften, • mehrere Kirchen, • gut erhaltene Bürgerhäuser, Fachwerkbauten und historische Stallungen, • bedeutsame Landschaftsbestandteile sind z.B. Streuobstwiesen
Kulturdenkmale, Historische und landschaftlich wertvolle Ortsbilder, Ausflugsziele, Aussichtspunkte	• Gutshof Lindstedt, • Schloss Letzlingen, • Lenne'-Park Weteritz mit Herrenhaus, • ehem. Drögemühle in Ipse
Naturdenkmale, Einzelbäume, Baumreihen und Alleen	Sind im gesamten Planungsgebiet anzutreffen; z.B. abgestorbene Zichtauer Eiche in den Hellbergen, Findling bei Zichtau
Archäologische Denkmale	sind im gesamten Planungsgebiet anzutreffen, siehe Anhang archäologische Bodendenkmale Anhang 4

Entlang der Bundesstraßen B 71 und B 188 von Klötze über Zichtau, Estedt, Gardelegen, Solpke, Mieste und Miesterhorst in Richtung Rätzlingen führt die Straße der Romanik, und erschließt damit kulturhistorische Besonderheiten des Plangebietes. Neben dem Stadtmuseum in Gardelegen gibt es weitere Museen und Bauernstuben in verschiedenen Ortschaften. Die dort gezeigten Sammlungen historischer Dokumente und Materialien gestalten den Verlauf der Geschichtlichen Entwicklung der Region erlebbar.

3 Rahmenbedingungen

3.1 Die demografische Zukunftsfähigkeit der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

3.1.1 Bevölkerungsrückgang mit zunehmender Dynamik

Zum 31.12.2017 hatten 22.614 Menschen ihren Hauptwohnsitz in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Gegenüber 1990 ist dies ein Rückgang um 16,9 %. Der Altmarkkreis Salzwedel hat in besagtem Zeitraum 19,6 %, das Land Sachsen-Anhalt sogar 22,6 % seiner Einwohner verloren. Im regionalen Vergleich ist die Entwicklung weniger drastisch. Allerdings hat sich der Bevölkerungsrückgang nach 2000 bis 2010 verstärkt, um sich bis 2017 wieder zu entspannen. Betrug der Rückgang der Gardelegener Einwohnerzahl zwischen 1990 und 2000 gerade einmal 702 Personen, so waren es zwischen 2000 und 2010 mehr als das Dreifache und zwischen 2010 und 2017 etwa das Doppelte an Personen, die die Hansestadt verließen. (StaLa LSA; eingesehen am 07.03.2019; <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/index.html>). Betrachtet man die Bevölkerungsbewegung im Landkreis Salzwedel, so verhalten sich die Bevölkerungszahlen in den verglichenen Zeiträumen analog. Fokussiert man die Betrachtung auf das Land Sachsen-Anhalt, so ist zu verzeichnen, dass es zwischen 1990 und 2000 sowie zwischen 2000 und 2010 rund 10 % Bevölkerungsschwund gab. Von 2010 bis 2017 halbierte sich der Rückgang der Bevölkerungszahl.

Die nachstehende Abbildung 12 verdeutlicht den stetigen Rückgang der Bevölkerung sowohl in der Einheitsgemeinde Gardelegen als auch im Altmarkkreis Salzwedel insgesamt.

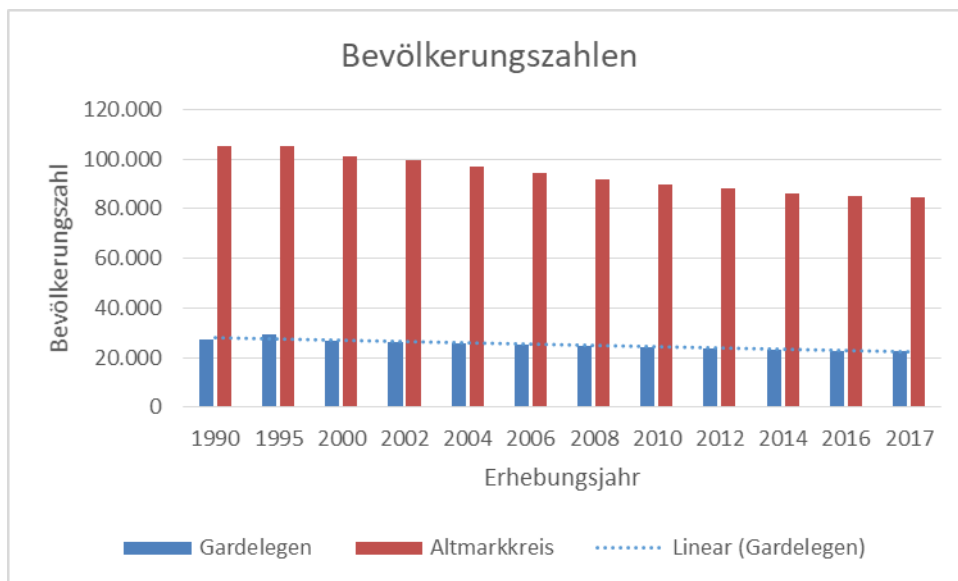


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Vergleich mit dem Altmarkkreis Salzwedel von 1990 bis 2017;

Quelle: <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de>, Statistisches Landesamt, Angaben für 2017: Gebietsstand 01.01.2014; Aktualisierung 16.10.2018, Zugriff am 07.03.2019

3.1.2 Bevölkerungsbewegungen 2010-2017

Für die aktuelle Bevölkerungsentwicklung lässt sich feststellen, dass auch die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen mit Einwohnerschwund zu kämpfen hat. Vorwiegend junge Erwachsene verlassen die Einheitsgemeinde. Insbesondere Frauen wandern aus der Region ab. Daraus resultieren wiederum die ausbleibenden Geburten. Dieses Szenario findet man in vielen Kommunen des ländlichen Raums ebenso vor.

Die Anzahl der Geburten hat sich in der letzten zehn Jahren annähernd stabilisiert, wenn auch auf niedrigem Niveau mit einer leichten Steigerung zwischen 2014 und 2016. Im Zeitraum der letzten 8 Jahre hielten sich Zu- und Abwanderung in etwa die Waage. Erfreulicherweise überwiegen 2014 und 2015 die Zuzüge gegenüber den Wegzügen. In den Jahren 2011 und 2016 übersteigen die Wegzüge die Zuwanderung deutlich.

Neben den durch Überalterung geprägten Ortschaften gibt es auch solche mit positiver Dynamik, d.h. vielen Neugeborenen und höherem Anteil junger Einwohnerinnen und Einwohner.

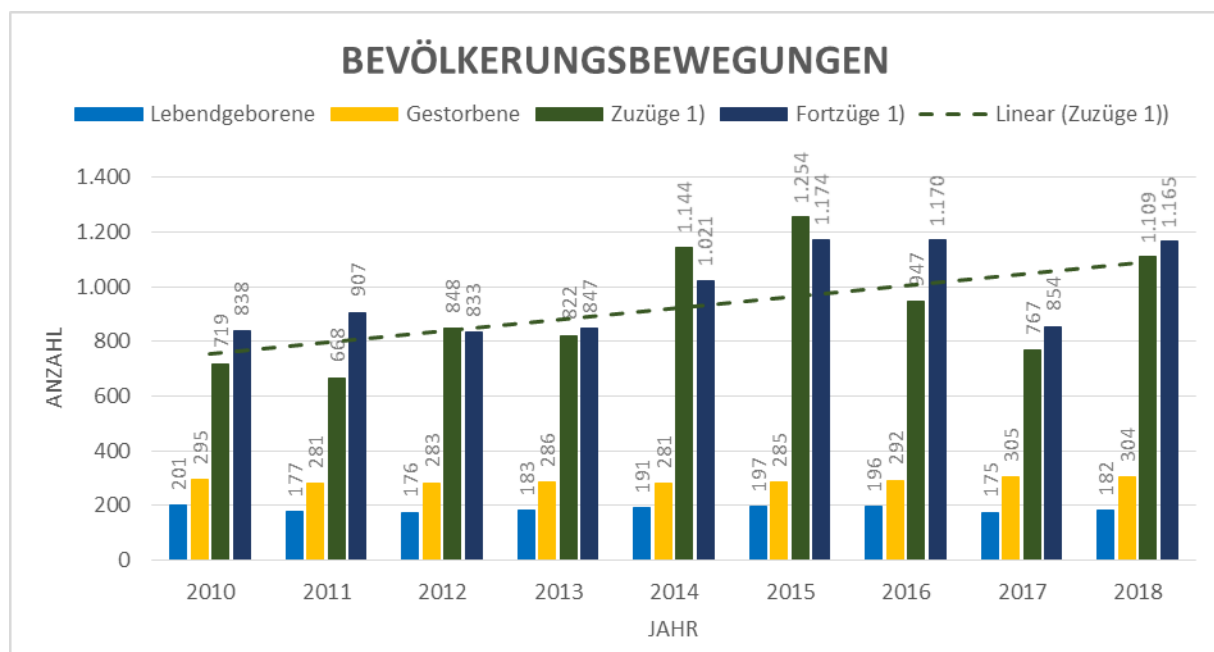


Abb. 13: Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen, Gebietstand: 01.01.2014, Aktualisierung: 16.10.2018, Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 07.03.2019;

1) über die Gemeindegrenze, ab 2012, fortschreibungsrelevante Bewegungsdaten nach dem Zensusstichtag 2011

Schwankendes Wanderungsverhalten - konstantes Geburtendefizit

Der Einwohnerrückgang in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist vordergründig auf Wanderungsverluste zurückzuführen, zusätzlich zum Rückgang der Geburtenrate. Diese Entwicklung spiegelt nicht die Situation auf Landesebene wider, hier liegt die Ursache des Bevölkerungsrückgangs in erster Linie im Geburtendefizit.

Der Wanderungssaldo hat sich seit Beginn der 90-er Jahre recht ungleichmäßig entwickelt. 1991 wurden 283 mehr Fort- als Zuzüge registriert. 1995 überwogen dagegen die Zuzüge deutlich, um 474. Dies ist v.a. auf die verstärkte Aufnahme von Asylbewerbern zurückzuführen, die Anfang und Mitte der 1990er Jahre in Deutschland praktiziert wurde. Die daraus resultierende Bevölkerungszunahme war nur von kurzer Dauer.

2011 betrug der Saldo aus Zu- und Fortzügen -239 Personen und der Saldo aus Lebendgeborenen und Gestorbenen -104 Personen. (vgl. folgende Abb. 14). 2014 und 2015 sind nach 1995 die Zuzüge erstmals wieder größer im Vergleich zum Wegzug, so dass ein positiver Wanderungssaldo vorliegt. Aufgrund des positiven Wanderungssaldos gestaltet sich auch der Gesamtsaldo leicht positiv.

Bereits 2015 ist der Gesamtsaldo wieder negativ, trotz des größeren Zuzugs (80 Personen) im Vergleich zum Wegzug. Im Jahr 2016 ist wieder ein negativer Gesamtsaldo zu verzeichnen, da die Wegzüge mit ca. 200 über den Zuzügen liegen.

Das Jahr 2016 liegt in der Auswertung wieder auf dem Niveau von 2011, in 2017 zeigt sich eine leichte Verbesserung des Gesamtsaldos bedingt durch mehr Zu- als Wegzüge. Der Trend in 2017 und auch in 2018² weist auf ein sich angleichendes Verhältnis von Zu und Wegzügen.

1991 bleibt in dieser Auswertung das Jahr mit den für die Bevölkerung Gardelegens ungünstigsten Gesamtsaldo. Allgemein gilt: junge Menschen sind mobiler als ältere, Frauen sind mobiler als Männer.

Die Anzahl der jährlichen Sterbefälle ist in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen seit 1995 nahezu konstant (ca. 290) und lag seitdem immer über der Anzahl der lebend Geborenen (im Mittel der vergangenen 27 Jahre lagen die Geburten um 100 unter der Zahl der Sterbefälle). Die Geburtenzahl ist zwischen 1991 und 2011 kontinuierlich zurückgegangen. Von 2012 bis 2016 stiegen die Geburtenzahlen wieder leicht an, um sich dann 2017 und 2018 wieder rückläufig zu entwickeln. Der natürliche Bevölkerungssaldo ist demzufolge, trotz positiver Tendenz, seit der Wende konstant negativ (vgl. Abb. 14).

² Angaben für 2018 sind in der Diagramm-Auswertung Abb. 13 nicht enthalten, da Vergleichswerte zum Landkreis Salzwedel und zum Land Sachsen-Anhalt im StaLa nicht zur Verfügung standen.

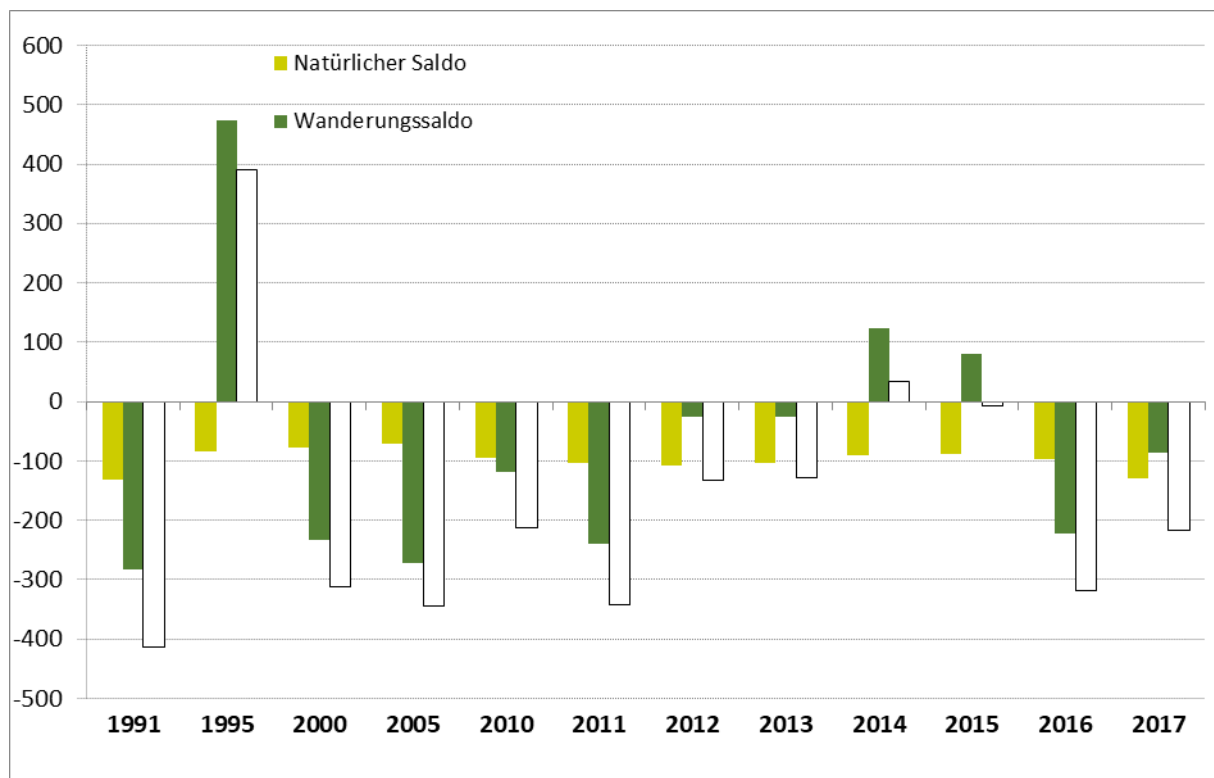


Abb. 14: Natürlicher und Wanderungssaldo der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Ausgewählte Jahrgänge 1991 bis 2017;

Datengrundlage: StaLa LSA; <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/index.html> (eingesehen am 07.03.2019)

Junge Frauen gehen fort, massive Auswirkungen auf Geburten

Im Jahr 1990 waren die Frauen in der Bevölkerung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen noch in der Überzahl (51,7%), 2012 sank der Anteil kurzfristig auf 49,8% und stieg bis 2017 wieder an auf 50,0 %. Auf Kreisebene war die Entwicklung identisch. Im Bundesland Sachsen-Anhalt lebten auch 2016 noch geringfügig mehr Frauen als Männer (2017: Frauenanteil an der Bevölkerung 50,7 %, 1990: Frauenanteil an der Bevölkerung. 52,30%).

Ganz gleich ob man die Einheitsgemeinde, den Landkreis oder das gesamte Bundesland betrachtet, ist der ausgewogene Anteil der Frauen an der Gesamtbevölkerung v.a. auf die Dominanz in den Altersgruppen ab 60 Jahren zurück zu führen. Im Jahr 2012 gab es in der Altersgruppe der 60- bis 64-Jährigen einen Überhang in der Gesamtbevölkerung. Bereits im Jahr 2015 verschiebt sich der kleine zahlenmäßige Überhang der Frauen in die Altersgruppe der 65- bis 69-Jährigen. Für die mittel- und langfristige Entwicklung gibt jedoch primär der Frauenanteil im gebärfähigen Alter von 15-49 Jahren Aufschluss. Unter allen Bewohnern dieses Alters waren

2012 nur 46,1% Frauen, und damit noch weniger als im Landkreis (46,6%) und im Land Sachsen-Anhalt (47,5%). Es kehren unter den jungen Menschen überwiegend Frauen der Heimat den Rücken, v.a. im Zuge der Ausbildung bzw. des Berufsstarts. Daran ändern auch Hochschulen und Arbeitsplätze in erträglicher Tagespendler-Entfernung wenig.

Wie viele ostdeutsche Kommunen im ländlichen Raum kämpft auch Gardelegen damit, dass der (bis auf die Jahre 1995 und 2014) anhaltende negative Wanderungssaldo insbesondere bei den jungen Frauen die Geburtenzahl reduziert. Wurden 1991 auf dem Gebiet der heutigen Einheitsgemeinde 229 Kinder geboren, so waren es 26 Jahre später 175 Kinder (kleinste Geburtenzahl im Rahmen dieser Auswertung)- ein Rückgang um 23,6%. Das Jahr 2015 war im Zeitfenster von 1991 bis 2017 mit 8,4 Geburten je 1000 Einwohner das Jahr mit der höchsten Geburtenzahl. Solange insbesondere Frauen zwischen 15 und 29 die Gemeinde verlassen, wird das Problem der zu geringen Geburtenrate zunehmen

3.1.3 Die Altersstruktur

Die Altersverteilung nach männlicher und weiblicher Bevölkerung ist in folgender Abbildung zu sehen. In heller Farbe ist der Überschuss des jeweiligen Geschlechts in einer Alterskohorte dargestellt. Die Alterspyramide 2012 zeigt, dass bis kurz vor dem Rentenalter die Männer überwiegen (Ausnahme 5 bis 9 Jährige). In den Alterspyramiden 2015 und 2018 verschob sich der Altersüberhang bis in die Kohorte der 60- bis 64 Jährigen. Ab dem Alter von 65 Jahren sind die Frauen zunehmend deutlicher in der Überzahl. In der Kohorte 80 Jahre und älter gibt es doppelt so viele Frauen wie Männer.

Dass die Frauen aber im reproduktionsfähigen Alter zwischen 15 und 45 durchweg nur einen Bevölkerungsanteil <50 % erreichen, ist umso folgenreicher.

Die Abbildung der Alterspyramide verdeutlicht das Problem des geringen Nachwuchses nachdrücklich. Die abgebildeten Alterspyramiden stehen auf einem deutlich schmalen Sockel der Generationen der 0- bis 24- Jährigen, 2018 auch der bis zu 29-Jährigen, als die Elterngenerationen der 45- bis 64- Jährigen. Die Kinder der Babyboomer (45 bis 54 Jährige) sind nachweislich weniger als die Hälfte ihrer Elterngeneration vertreten. Entweder wurden sie in Folge des Geburtenrückgangs in der Wendezeit nicht geboren oder sie sind inzwischen fortgezogen. Immerhin, die vier

jüngsten Kohorten sind quantitativ stabil geblieben. Des Weiteren lassen sich die Einschnürung der Alterspyramide im Zusammenhang mit dem Ende des 2. Weltkrieges bei den Endsiebzigern, der „Pillenknick“ bei den 40- bis 49- Jährigen ebenso ablesen wie der generelle Einwohnerrückgang im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung 1990 bei der Generation der 20-Jährigen.

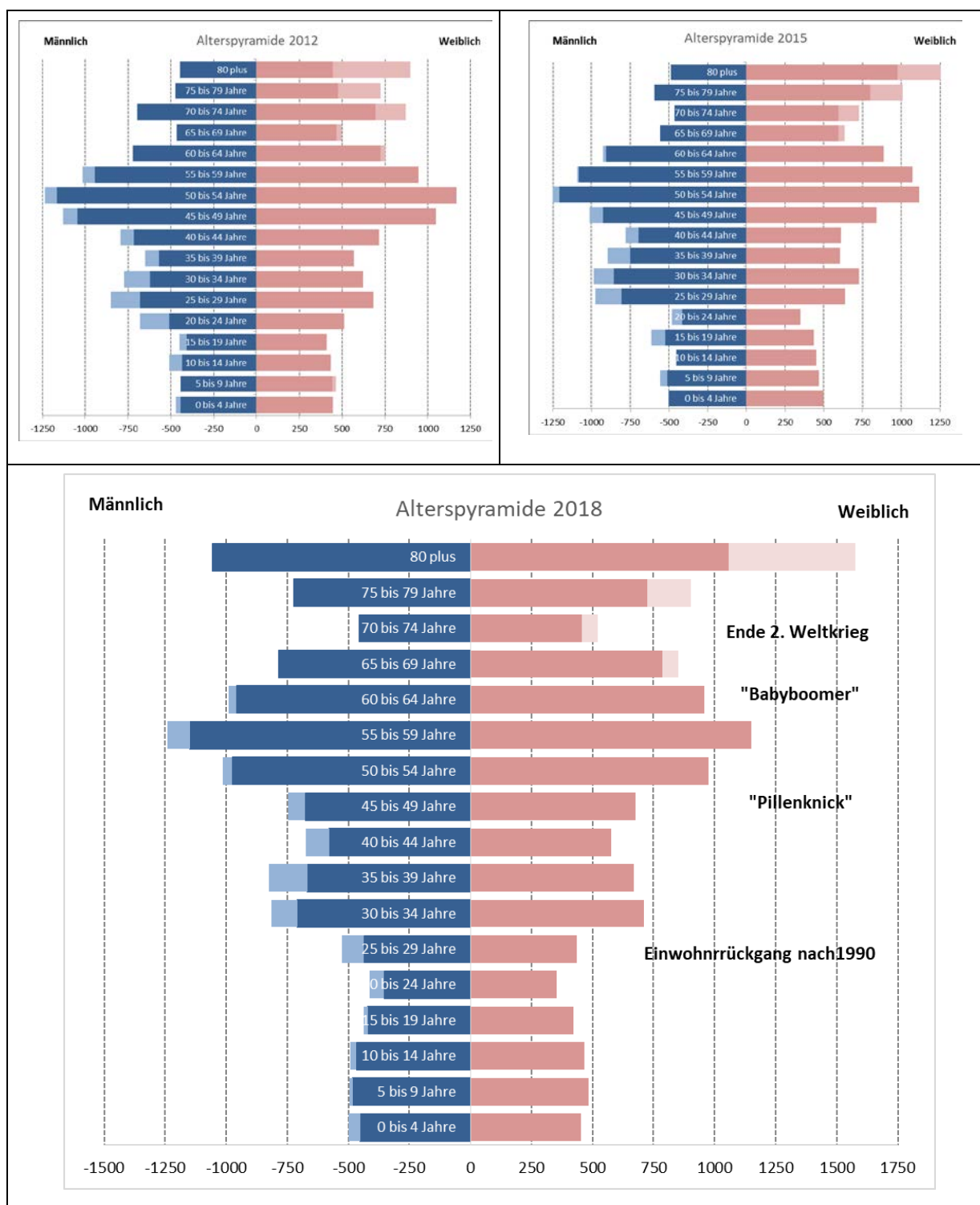


Abb. 15: Bevölkerung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen nach Altersgruppen und Geschlecht;
 Datengrundlage: Kommunales Melderegister, Stand 31.12.2012, 31.12.2015 und 31.12.2018 (eingesehen am 18.03.2019)

Differenzierte Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften

Die Bevölkerungszahlen in den Ortschaften der heutigen Einheitsgemeinde haben sich seit der Wende sehr unterschiedlich entwickelt. Positiv: Mit Stand 2018 lagen einige Ortschaften annähernd auf dem Bevölkerungsniveau von 1991, wie z.B. Breitenfeld. Im Jahr 2015 gehörten auch Jävenitz, Sichau, Letzlingen und Zichtau zu den Ortsteilen mit stabilen Einwohnerzahlen. Eine absolute Ausnahme stellen die Orte Berge und Jerchel dar mit konstanten Einwohnerzuwächsen im betrachteten Zeitraum von 1991 bis 2018. In Berge wohnten 2018 sogar 10,2 % mehr Menschen als 1991. Ebenso nahm Jerchel eine erfreuliche Bevölkerungsentwicklung, hier stieg die Anzahl der Einwohner 2015 um 15,8 % im Vergleich zum Jahr 1991, 2017 waren es noch 4,3 % und 2018 immerhin noch 1,6 % mehr Einwohner.

Auf der anderen Seite gibt es auch 16 Ortschaften, die von 1991 bis 2018 über 15 % ihrer Bevölkerung verloren haben. Kassieck (-30,95 %), Wannefeld (-29,4 %), Köckte (-28,3 %), Algenstedt (- 27,5 %), Lindstedt (-27,23 %) und Schenkenhorst (-27,4%) fallen hier besonders auf. Relativierend ist zu sagen, dass insbesondere in kleinen Ortschaften der Zu- und Fortzug einer jungen Familie schon erhebliche statistische Auswirkungen hat. Der stete Trend in den vergangenen 20 Jahren ist im Falle der genannten Ortschaften jedoch eindeutig.

Die drei bevölkerungsreichsten Orte Gardelegen, Mieste und Letzlingen mit den grundzentralen Versorgungseinrichtungen entwickelten sich über den betrachteten Zeitraum von 27 Jahren nicht im demografischen Gleichklang. Die Bevölkerungszahl der Hansestadt verringert sich kontinuierlich mit positiven Ausreißern von 1994 bis 1997 sowie 2009. In Mieste verhält sich die Entwicklung ähnlich rückläufig, lediglich mit leichtem Anstieg 2015, ohne jedoch an die Bevölkerungszahlen von 1991 heranzureichen. Allein Letzlingen vergrößerte von 1997 bis 2015 seine Bevölkerungszahl, am deutlichsten im Jahr 2003, allerdings zeigen sich auch hier 2017 und 2018 absteigende Tendenzen.

Eine Überalterung der Bevölkerung in der Einheitsgemeinde Gardelegen ist die Folge dieser demografischen Entwicklung. Bei einem Vergleich der Alterskohorten der 0-6, der 6-15 und auch der 15-25- jährigen Kinder und Jugendlichen mit den 65-75 und den über 75-jährigen Rentnern zeigt sich, dass -bis auf die Ortschaften Berge,

Jeggau, Jerchel und Jeseritz - der Anteil der Rentner gegenüber dem Anteil der jungen Generation deutlich überwiegt.

Auch die Generation der „Familiengründer“ im Alter von 25-45 Jahren sind im Schnitt um 10 % weniger in der Alterspyramide vertreten als die in der „Lebensmitte“ befindlichen Einwohner im Alter von 45-65 Jahren. Die nachstehende Abbildung verdeutlicht, dass sich die hier beschriebene Situation sowohl auf den Altkreis Salzwehel als auch auf das Bundesland Sachsen-Anhalt übertragen lässt (es standen Daten von 2014 und 2016 aus dem Statistischem Landesamt zur Auswertung zur Verfügung).

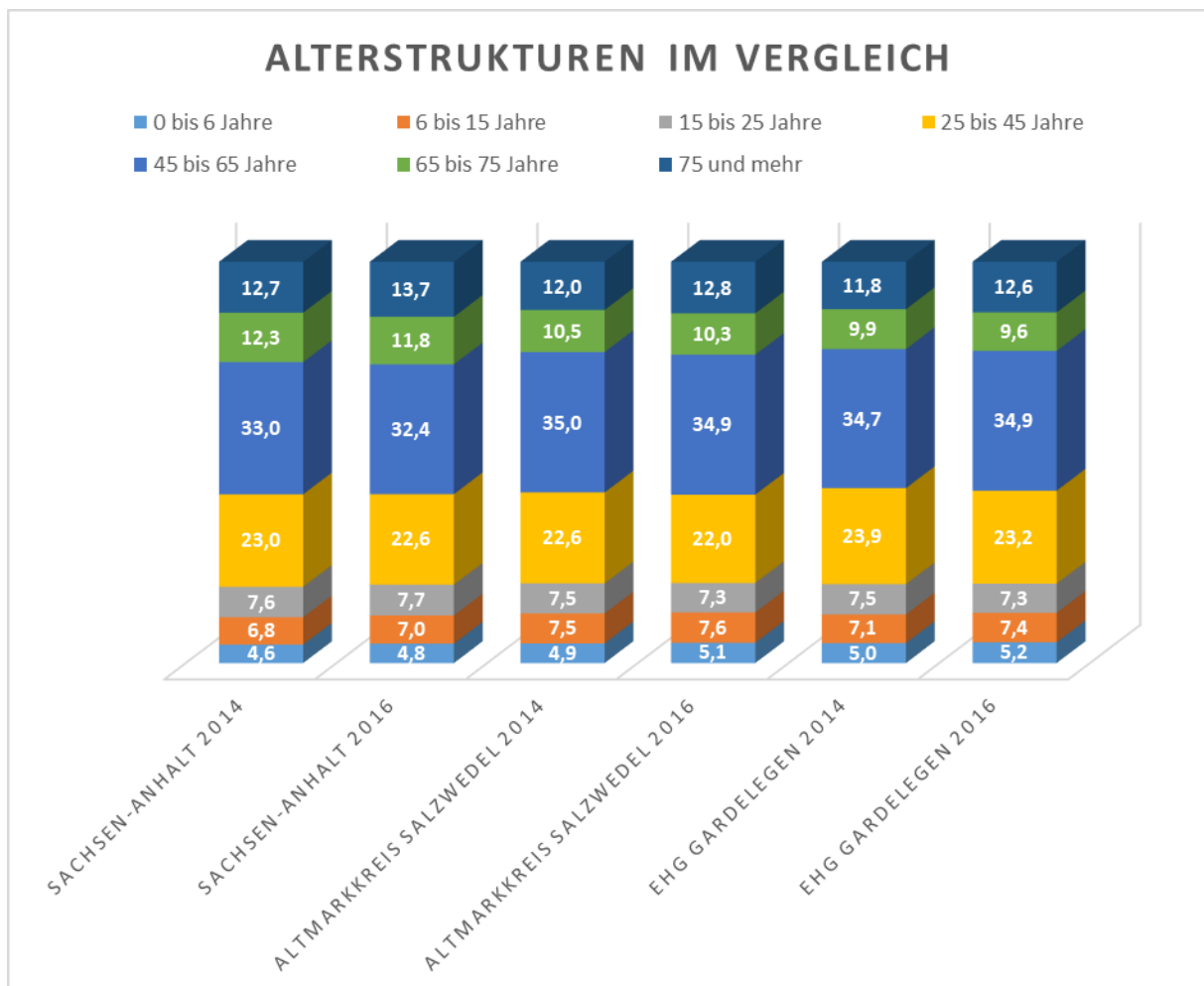


Abb. 16: Altersstruktur der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen, Altkreis Salzwehel und Sachsen-Anhalt nach Altersgruppen;

Datengrundlage: StaLa LSA; <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/index.html> (eingesehen am 07.03.2019);

Stellt man die Bevölkerungsentwicklung in den Ortschaften zwischen 1991 und 2018 vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowie wichtige Einrichtungen der Daseinsvorsorge gegenüber lassen sich folgende Erkenntnisse festhalten:

- Die größten Bevölkerungsverluste (-20 % und mehr) sind in Ortschaften abseits der Verkehrskorridore B 71, B 188 und der Bahnlinie Stendal-Wolfsburg zu verzeichnen. Eine relativ stabile Einwohnerentwicklung erfolgte ausschließlich entlang der B71.
- Ortschaften mit (gebündelten) Einrichtungen der Daseinsvorsorge weisen nicht zwingend eine positivere Dynamik auf als andere. Die stabile Entwicklung benachbarter (kleinerer) Ortschaften ist u.a. auf das vorhandene Angebot zurückzuführen. Beispielsweise profitiert Zichtau von Einrichtungen in Estedt, die Ortschaften Sichau und Sachau nutzen die Vorteile der Einrichtungen in Mieste.

Tabelle 7: Bevölkerungszahlen (absolut) der Ortsteile der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen von 1991 bis 2015; Quelle: Einwohnermeldeamt; Stichtag: 31.12.2017; erstellt am 27.03.2018

Blatt-Nr.	Ortsteil	1991	1994	1997	2000	2003	2006	2009	2012	2015	2017	2018
1	Gardelegen	12761	14824	14508	12206	11889	11491	12892	10910	11300	10716	10644
6	Berge	590	643	673	718	727	726		680	705	652	650
8	Hemstedt	352	347	344	329	309	294		316	313	299	303
10	Estedt	395	391	421	444	419	398	389	361	379	356	341
11	Schenkenhorst	201	203	191	181	186	180		151	169	157	146
12	Algenstedt	229	236	217	202	205	216		171	176	153	166
13	Kassieck	252	250	228	229	222	200	193	184	190	172	174
14	Lindstedt	694	694	689	687	648	589	563	540	542	505	504
17	Seethen	178	168	170	176	174	166	155	148	156	134	132
19	Hottendorf	298	283	287	290	300	288	267	245		244	239
20	Jävenitz	1104	1148	1231	1256	1209	1216	1119	1050	1105	997	989
21	Kloster Neuendorf	515	503	495	529	535	510		478	462	448	436
23	Letzlingen	1491	1461	1533	1609	1612	1558	1532	1493	1585	1480	1462
24	Wannefeld	357	336	325	306	297	287	260	255	287	252	252
25	Roxförde	236	237	231	248	234	222	227	219	228	213	215
26	Potzehne	284	281	282	291	297	275	253	260	256	250	242
27	Jeseritz	313	326	311	302	281	287	284	250	288	257	248
28	Jerchel	304	309	330	327	323	320	319	294	352	317	309
29	Sachau	152	145	162	156	168	154	144	152	141	120	123
30	Solpke	633	633	632	621	622	589	576	580	561	504	497
32	Mieste	2468	2500	2469	2449	2355	2276	2234	2139	2296	2168	2153
33	Miesterhorst	722	733	738	736	764	721	695	682	686	687	642
35	Köckte		476	464	440	437	448	423	399	382	361	352
36	Dannefeld	442	427	439	437	418	393	380	358	368	335	335
37	Peckfritz	169	185	166	162	173	166	160	146	150	144	138
38	Sichau	252	232	226	247	259	254	256	252	258	256	242
40	Jeggau	253	222	240	238	222	231	229	226	213	202	205
41	Breitenfeld	151	140	156	165	168	159	145	151	163	154	144
42	Zichtau	251	261	285	303	297	272	277	253	264	229	225
43	Wiepke	253	255	242	229	238	224	211	215	228	221	227
	SUMME	26.300	28.849	28.685	26.513	25.988	25.110	24.183	23.558	24.203	22.938	22.735

Auswertung der Bevölkerungsentwicklung in Prozent von 1991 bis 2018 mit dem Basisjahr 1991 (gleichzusetzen mit 100 %):

- Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Mieste als Grundzentrum und Letzlingen
- Berge, Jerchel und Breitenfeld mit den höchsten Zuwächsen an Bevölkerung,
- Köckte, Algenstedt, Kassieck mit den höchsten Verlusten an Bevölkerung.

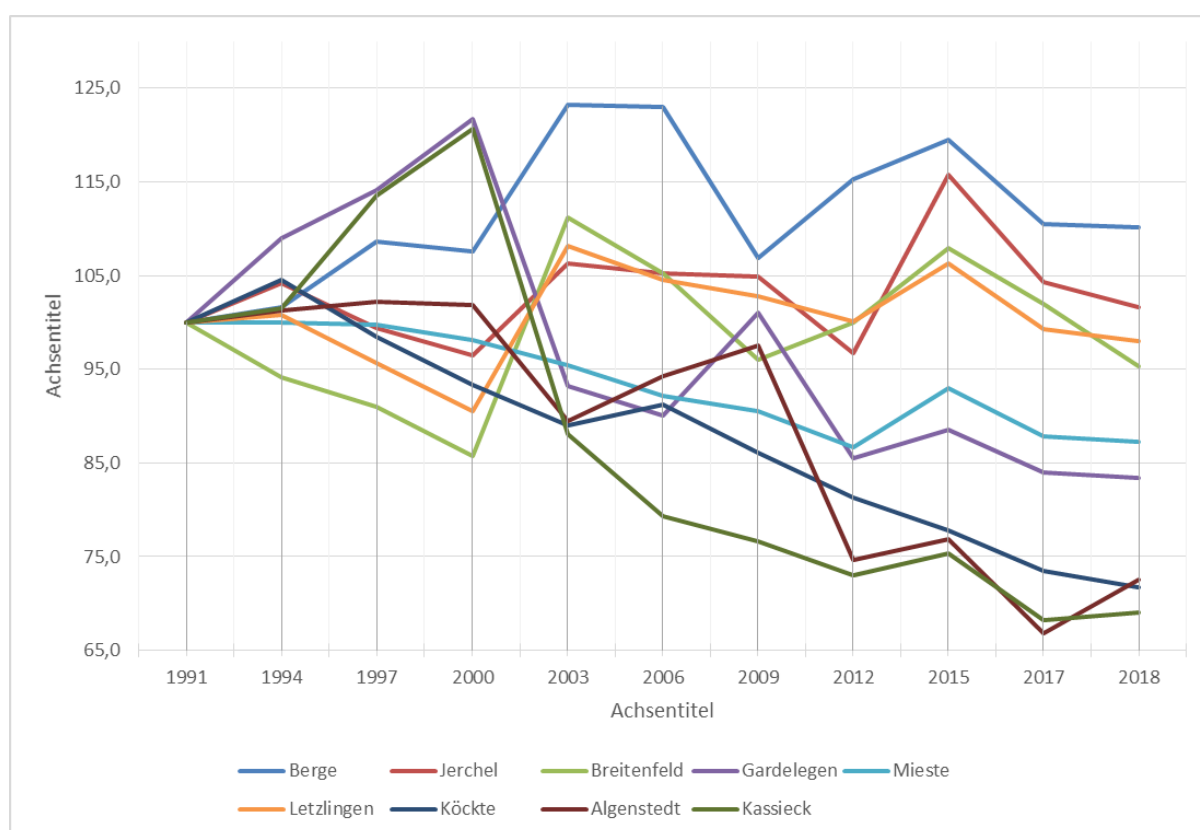


Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2018 ausgewählter Ortsteile in Prozent,
 Quelle: Einwohnermeldeamt; Stichtag: 31.12.2018; erstellt am 07.01.2019

3.1.4 Vorliegende Prognosen für 2030

Die reale Entwicklung zwischen dem Basisjahr der Prognosen der 5. Regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes 2008 und dem Jahr 2012 lässt zunächst die Vermutung zu, dass sich der Negativtrend nicht so stark fortsetzen wird wie 2008 vorhergesagt. Im Jahr 2012 war die Einwohnerzahl um 362 höher als vorher gesagt.

Inzwischen liegt die 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose vor. Auch hier zeigt sich eine - wenn auch geringe – positive Abweichung zwischen der tatsächlichen, vom Einwohnermeldeamt der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ermittelten Bevölkerungszahl 2015 mit 23.414 Einwohnern gegenüber der Prognose mit geschätzten 23.148 Einwohnern. Für 2017 ermittelte das Einwohnermeldeamt 22.938 Einwohner und die Prognose gibt für das Jahr 2017 22.812 Einwohner an, die Grundtendenz stimmt überein mit einem leicht positiveren realen Wert.

Fakt ist, dass bei anhaltend negativem Wanderungssaldo und Geburtendefizit die Bevölkerung in Gardelegen auch in Zukunft abnehmen und dabei deutlich älter werden wird. Die Prognosen geben Richtwerte an. Durch aktives Handeln von Kommune und Bürgern können die Negativentwicklung und ihre Folgen abgemildert werden.

2030 leben zwischen 19.000 und 20.000 Einwohner in Gardelegen

Bevölkerungsprognosen sind mit Vorsicht zu betrachten, insbesondere wenn sie für kleinräumige Gebiete, z.B. Gemeinden und Gemeindeverbände, 10 Jahre und mehr in die Zukunft blicken und dabei die auf die letzte Stelle genaue Einwohnerzahl liefern sollen.

Tabelle 8: Auszüge aus der 6.Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030; Quelle: STALA; Stichtag: 31.12.2014; erstellt am 27.04.2016, Zugriff am 07.03.2019

Bezug	Basisjahr 2014	Prognosejahr 2030	Bevölkerungsveränderung	
			absolut	prozentual
Land Sachsen- Anhalt Aktualisiert: 26.07.2016	2. 235.548	1.990.324	-245.224	-11,0
Altmarkkreis Salzwedel Aktualisiert: 26.07.2016	86.071	74.039	-12.032	-14,0
Einheitsgemeinde Hanse- stadt Gardelegen Aktualisiert: 26.07.2016	23.144	19.604	-3.540	-15,3

Andererseits sind solche Prognosen unerlässlich für anstehende Entscheidungen zur Daseinsvorsorge. Die Größenordnung des zu erwartenden Einwohnerzuwachses bzw. -schwundes lässt sich gut abschätzen, sofern mindestens zwei Prognosen bzw. zwei Szenarien vorliegen.

Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt aktuell die 6.Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030 vor, die die aktuelle Entwicklungen mit Hilfe definierter Annahmen in die Zukunft extrapolieren (vgl. auch die folgende Abb. 18):

- Das Statistische Landesamt sagt für das Jahr 2030 für die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (EHG Gardelegen) eine Einwohnerzahl von 19.604 voraus. Dies entspricht einem Defizit von 15,3% gegenüber 2014.
- Im Landkreis Salzwedel (Landkreis SAW) ergibt sich im selben Zeitraum ein Rückgang der Bevölkerungszahl um 14 %.
- Im Land Sachsen-Anhalt (LSA) fällt der Rückgang bis 2030 insgesamt etwas schwächer aus gegenüber dem Jahr 2014 mit 11 %.

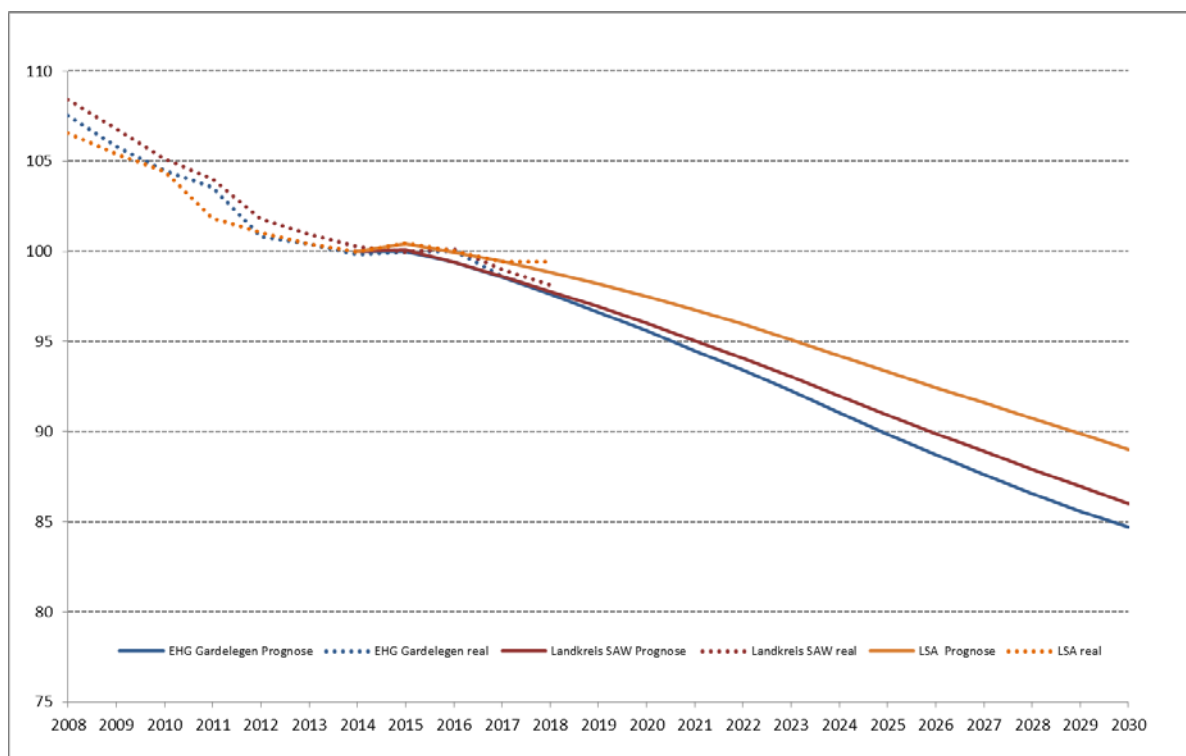


Abb. 18 : Bevölkerungsprognosen 2014-2030 für Gardelegen, Altmarkkreis Salzwedel, Land Sachsen-Anhalt im Vergleich (2014 = 100 %) Quelle: Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung : 16.10.2018, Einsichtnahme 07.03.2019 StaLa 2019,

Für 2030 muss sich die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen statistisch gesehen auf einen Rückgang von ca. 3.500 Einwohnern gegenüber 2014 vorberei-

ten. Im regionalen Vergleich ist die Entwicklung, wenngleich sie einen Abwärtstrend aufweist, also nicht dramatisch. Allerdings muss zu denken geben, dass sich der Trend im Verlauf von 24 Jahre verstärkt hat (vergleiche auch Kapitel 3.1.1).

Aus dem „Demografiebericht – Ein Baustein des Wegweisers Kommune“ der Bertelsmann Stiftung von 2011 sind tendenziell vergleichbare Aussagen zu entnehmen, obgleich die Werte um fünf bis sechs Prozent über den Werten der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose liegen. Im Demografiebericht wurde das Jahr 2009 als Basisjahr gewählt. Für die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wurde in diesem Demografiebericht ein Bevölkerungsdefizit um ca. 20,5 % ermittelt, für den Altmarkkreis nur ca. 19 % und den höchsten Wert mit ca. 21 % für das gesamte Bundesland.

2030 ist nur noch jeder Dritte jünger als 45 - zu wenige Frauen in gebärfähigem Alter

Wie bereits im Kapitel 3.1.3 dargelegt, wirkt sich zu der sinkenden Bevölkerungszahl auch der unter 50% liegende Frauenanteil an der Bevölkerung aus. 1990 liegt der Frauenanteil in der Einheitsgemeinde Gardelegen, im Landkreis Salzwedel und im Land Sachsen-Anhalt noch bei ca. 52%, im Jahr 2010 unterschreitet er in der Einheitsgemeinde und im Landkreis bereits die 50 %. Gemäß der 6. Bevölkerungsprognose hält sich der Frauenanteil in Gardelegen 2030 gleichbleibend bei 49,8 % (wie 2010/2014), im Landkreis insgesamt wird ein leichter Anstieg auf 50,2 % prognostiziert und für das Land Sachsen-Anhalt sinkt der Frauenanteil weiter auf 49,3 %

Zudem ist hinzuzufügen, dass der Anteil an Frauen im gebärfähigem Alter von 25 bis 44 Jahren ca. 1/3 unter dem Anteil der Frauen im Alter von 50 bis 59. Bei den 20- bis 24-jährigen Frauen halbiert sich die Anzahl gegenüber den Jahrgängen 45 bis 59.

Die jüngere Bevölkerung wird demnach nur noch ein Drittel der Bevölkerung ausmachen. Einzig bei den Personen im Rentenalter (65 Jahre und älter) wird es bis 2030 Zuwachs geben. Die Personenanzahl wird sogar deutlich zunehmen und sich fast verdoppeln. Frauen werden auch in Zukunft ausschließlich in der Altersgruppe 65 Jahre und älter quantitativ dominieren. Der Bevölkerungsrückgang insgesamt

wirkt sich nur in dieser Altersgruppe nicht aus, sie kann jedoch die Defizite der Frauengenerationen im gebärfähigen Alter nicht kompensieren.

3.2 Die wirtschaftliche Basis der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

Ab Mitte der 90er Jahre werden im Norden und Osten Gardelegens, dort, wo die Bundesstraßen B 188 und 71 aufeinandertreffen, Industrie- und Gewerbegebiete erschlossen, auf denen fortlaufend neue Betriebe entstanden und noch entstehen.

Die Kernstadt Gardelegen ist im Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 (LEP 2010) vom 14.12.2010 raumordnungsplanerisch als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums und Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbefläche im ländlichen Raum festgelegt.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen verfügt über diverse Bebauungspläne und Satzungen nach §34 Abs.4 BauGB, die verbunden mit konkreten Vorhaben im Einzelnen betrachtet werden müssen. Relevante Bebauungspläne, die Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen vorbereiten, bedürfen zudem hinsichtlich der einheitlichen Entwicklung sowie auch hinsichtlich der demografischen Entwicklung einer Überarbeitung.

Die klassische 3-Sektoren-Theorie geht von folgender Zuordnung aus:

- primär produzierender Sektor - mit Land- und Forstwirtschaft, Fischerei und Bergbau,
- sekundär verarbeitender Sektor – Verarbeitung von einem der Rohstoffe aus dem primären Sektor mit Handwerk, Industrie, Energie und
- tertiärer Sektor - Dienstleistungsbereich mit Handel, Gastgewerbe, Maklertätigkeit und Beratung.

Die Schwerpunkte wirtschaftlicher Tätigkeit verschoben sich – rückblickend betrachtet - zunehmend vom primären, über den sekundären zum tertiären Bereich. Experten, die die Theorie des 3-Sektoren-Modells aufstellten, verbinden mit dieser Entwicklung gesellschaftliche Fortschritte. Mechanisierung und Globalisierung führten

zur Verlagerung des Arbeitskräftebedarfs, aber auch zur Herausbildung neuer Nachfragestrukturen.

Mit Aufkommen der Informations- und Kommunikationstechnologien wird dem Modell noch ein vierter Sektor hinzugefügt. Wissen wird demnach zur zukünftig wichtigsten Ressource. Zu dieser Rubrik gehören Softwareentwickler, Ingenieure oder Unternehmensberater. Die Definition dieses Sektors ist nicht so einfach, da insbesondere die Abgrenzung zum Dienstleistungsbereich schwer fällt. Der größte Vorteil des Wirtschaftsbereiches „Wissen“ ist für Kommunen zugleich der größte Nachteil: die Standortunabhängigkeit. Gegenüber den anderen Sektoren zählen hier weniger Zufahrtsstraßen, Autobahnnähe oder ein emissionstolerantes Umfeld als schnelle Internetverbindungen und weiche Standortfaktoren, sie treten in den Vordergrund und machen Geschäftssitze austauschbarer. Grundsätzlich wird die Entwicklung hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft mit Modernität gleichgesetzt.

Da im Rahmen der Erhebungen zu den Ortsbegehungsprotokollen im IGEK keine eindeutige Zuordnung der Dienstleistungsbetriebe zur „Wissenstransferbranche“ möglich war, wurden diese Unternehmen in den Pool „tertiär“ mit einbezogen.

Die Untersuchung verdeutlichte, dass der Dienstleistungssektor anzahlmäßig in allen betrachteten Ortsteilen dominiert. Darunter zu fassen sind klassische Verkaufsläden, Gaststätten, Reisebüros, Versicherungsvertreter und Hausmeisterdienste ebenso wie die Einrichtungen der sozialen Branche zur medizinischen Versorgung, zur Kinderbetreuung und Schulausbildung.

Grundsätzlich lässt die Untersuchung erkennen, dass ein quantitativer Zusammenhang zwischen Einwohner- und Unternehmerzahl besteht, der jedoch mit Zunahme des quartären Sektors („Wissenstransfer“ - der bei diesen Betrachtungen noch außen vor gelassen wurde) durchaus aufgelöst werden kann.

Lebensmittelläden, als Vertreter des tertiären Sektors, sind ein wesentliches Element der gemeindlichen Infrastruktur, unabhängig von der Kategorie Fachgeschäft, Supermarkt oder Discounter. Die beiden Grundzentren Gardelegen und Mieste sind gut aufgestellt. Sie versorgen alle angrenzenden Ortsteile und die im Umfeld befindlichen Nachbargemeinden. Es gibt auch ortsansässige Anbieter in sechs kleineren Ort-

schaften, mobile und temporäre Lösungen sowie zweimal wöchentlich ein Markttag in Gardelegen. Lebensmitteldiscounter erschweren den lokalen Anbietern das Leben. Die Möglichkeiten der Direktvermarktung und Hofläden sind noch nicht ausgeschöpft, ebenso bietet die Innenstadt Gardelegens ausbaufähiges Potential hinsichtlich von nichtstörendem Gewerbeansiedlungen im Handel- und auch Dienstleistungssektor.

Der primäre und der sekundäre Sektor halten sich mit einer annähernd gleichen Anzahl an Gewerbeanmeldungen über das gesamte Flächennutzungsplangebiet betrachtet in etwa die Waage. Lokale Häufungen findet man ebenfalls wieder in den Grundzentren vor sowie in Letzlingen, Miesterhorst, Dannefeld, Hottendorf, Jävenitz, Köckte und Lindstedt.

Aussagen zum Arbeitsmarktpotential sind allein auf Basis der Gewerbeanmeldungen schwer möglich. Da zum Beispiel im Dienstleistungsbereich häufig die Firmen als Ein-Personen-Unternehmen agieren, ist die Anzahl der Arbeitsplätze in der Regel stark begrenzt.

Die nachfolgende Statistik inkludiert neben den in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen arbeitenden Erwerbspersonen auch Auspendler in andere Gemeinden, so dass sich die Wirtschaftsstruktur der Stadt allein auf dieser Grundlage nicht umfassend beurteilen lässt. Die Beschäftigungsstatistik der Agentur für Arbeit sowie die aus den Ortsrundgängen resultierende Themenkarte Wirtschafts- und Arbeitsstandort im IGEK ermöglichen folgende Einschätzungen.

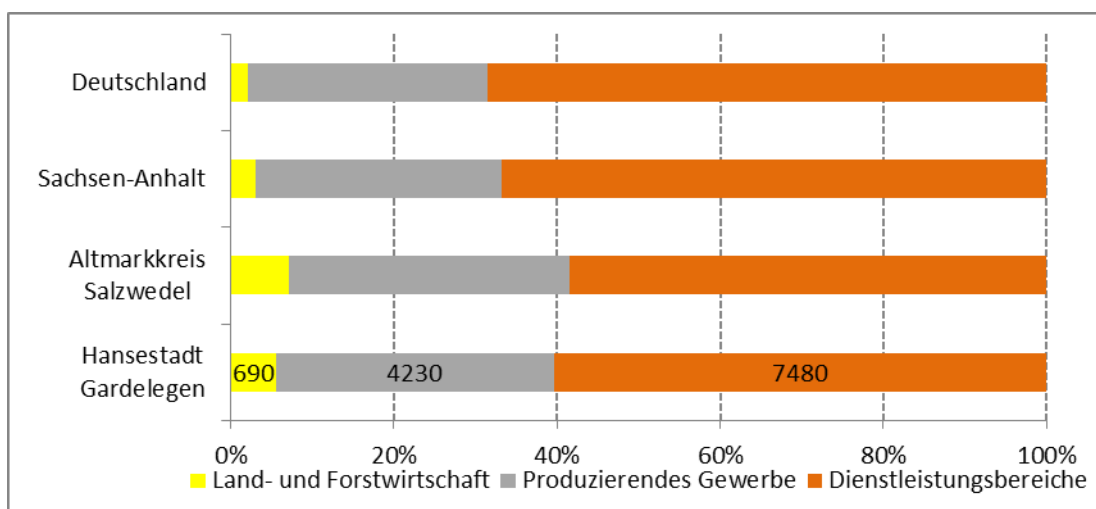


Abb. 19: Erwerbspersonen nach Wirtschaftszweigen 2011; erstellt am 27.04.2016

Auf Grund ihrer Lage im ländlichen Raum ist in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen der Anteil der Erwerbspersonen im landwirtschaftlichen Sektor mit 5,6 % größer im Vergleich zu Deutschland mit 2,1 % und zu Sachsen-Anhalt mit 3,1 %. Nur der Altmarkkreis Salzwedel insgesamt liegt mit 7,2 % in diesem Wirtschaftszweig über der Einheitsgemeinde, was bei Betrachtung des Flächenkreises mit seinem hohen Anteil landwirtschaftlicher Flächen und geringer Einwohnerdichte offensichtlich ist.

Insbesondere in der Kernstadt Gardelegen - im ausgewiesenen Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe - und an den Ortschaften entlang der Bundesstraße B 188 liegt es nahe, dass sich Unternehmen im sekundären Sektor mit größeren Mitarbeiterstämmen etablieren können. Beispielhaft sind hier die Zulieferindustrie der Automobilbranche und auch größere Dienstleistungsunternehmen zu nennen aufgrund der guten Erreichbarkeit zum namenhaften Automobilhersteller Volkswagen in Wolfsburg. Im produzierenden Gewerbe sind 4.230 Personen bzw. 34,1% tätig. Der Wert für den Altmarkkreis Salzwedel liegt in vergleichbarer Größenordnung, Land und Bund stehen mit 30,1% bzw. 29,4% etwas zurück. Die deutliche Mehrheit, 60,3% aller in Gardelegen gemeldeten Erwerbspersonen arbeiten in der Dienstleistungsbranche. Zum Vergleich: In Sachsen-Anhalt und auf Bundesebene sind es sogar gut zwei Drittel (66,9 bzw. 68,5%) (vgl. die vorherige Abbildung 17).

Wirtschaftsstruktur

Tabelle 9: Anzahl und relativer Anteil Betriebsstätten und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach für die Hansestadt Gardelegen relevanten Wirtschaftsabschnitten, Stand 06/2013;
 Datengrundlage: Bundesagentur für Arbeit, Beschäftigungsstatistik.,
 Quelle IGEK der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen vom 12.11.2014

Wirtschaftsabschnitt	Betriebs- stätten	SV- Beschäftigte
	Anzahl / %	Anzahl / %
A Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	61 (10 %)	363 (5 %)
C Verarbeitendes Gewerbe	47 (8 %)	1.969 (27 %)
E Wasserversorgung; Abfallentsorgung	7 (1 %)	86 (1%)
F Baugewerbe	88 (14 %)	583 (8 %)
G Handel; Kfz-Instandhaltung	127 (21 %)	908 (12 %)
H Verkehr und Lagerei	26 (4 %)	226 (3 %)
I Gastgewerbe	39 (6 %)	232 (3 %)

Wirtschaftsabschnitt	Betriebs- stätten	SV- Beschäftigte
	Anzahl / %	Anzahl / %
K Finanz- und Versicherungsdienstleistungen	13 (2 %)	114 (2 %)
L Grundstücks- und Wohnungswesen	7 (1 %)	55 (1 %)
M Freiberufliche und technische Dienstleistun-	38 (6 %)	154 (2 %)
N Sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen	24 (4 %)	868 (12 %)
O Öffentliche Verwaltung, Verteidigung; Sozial- versicherung	12 (2 %)	589 (8 %)
P Erziehung und Unterricht	25 (4 %)	252 (3 %)
Q Gesundheits- und Sozialwesen	59 (10 %)	810 (11 %)
S Sonstige Dienstleistungen	36 (6 %)	212 (3 %)
SUMME	609 (100 %)	7421 (100 %)

Die Tabelle bestätigt die bereits erwähnte prozentuale Verteilung nach Wirtschaftszweigen, erlaubt jedoch einen deutlich detaillierten Einblick. Der in der Systematik der Wirtschaftsabschnitte wichtigste Bereich ist das verarbeitende Gewerbe mit fast 2.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten u.a. in der Herstellung von Metall-erzeugnissen bzw. der Erzeugung von Nahrungs- und Futtermitteln.

Auch Handel und Kfz-Instandhaltung (zusammen 908 Beschäftigte), sonstige wirtschaftliche Dienstleistungen (868) und das Gesundheits- und Sozialwesen (810) sind von hoher Relevanz. Werden Gesundheit, Erziehung und Verwaltung/Verteidigung gemeinsam betrachtet, kommt der öffentliche Sektor auf 1.651 Beschäftigte. Kommunale und staatliche Stellen sind nach dem verarbeitenden Gewerbe der wichtigste Arbeitgeber in der Hansestadt Gardelegen.

Es wurden Informationen aus den im Rahmen des IGEK durchgeführten Ortsrundgängen ausgewertet³, um ortschaftsspezifische Aussagen treffen zu können. Außerhalb von Gardelegen und Mieste dominiert mit 134 Unternehmen (62,9%) der Dienstleistungssektor. Landwirtschaftsbetriebe (44x) besitzen nach wie vor eine bedeuten-

³ vgl. Anhang im IGEK der der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen vom 12.11.2014: Themenkarte Wirtschafts- und Arbeitsstandort; Für Gardelegen und Mieste liegen nur „Größer als“-Angaben vor. Beide Ortschaften werden in der textlichen Auswertung nicht berücksichtigt.

de Rolle für die Wirtschaftsstruktur der Ortsteile Gardelegens, die bis - auf die Kernstadt – auch alle anderen klassische dörfliche Strukturen aufweisen. Der relevante Erwerbspersonenanteil der Landwirtschaftsbetriebe liegt im Vergleich zum relevanten Erwerbspersonenanteil des Dienstleistungssektors bei einem 4 mal höheren Wert (20,7 %).

Produktions- und Baubetriebe (zusammen 35x) sind seltener in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. In den Ortsrundgängen wurde deutlich, dass der Stellenbesatz vor allem in einem landwirtschaftlichen Betrieb gegenüber den Dienstleistungsunternehmen deutlich höher ist.

Arbeitsmobilität: Auspendler dominieren

Die gute Erreichbarkeit der umliegenden Zentren Wolfsburg, Braunschweig, Magdeburg und Stendal wirkt sich auf die vorherrschende Richtung der Pendlerströme in Gardelegen aus. Im Juni 2013 wohnten 9.701 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Gardelegen. 5.236 Personen pendelten in andere Gemeinden zur Arbeit, das sind deutlich mehr als die Hälfte (54,0 %).⁴

Als Arbeitsort hat Gardelegen ein Bedeutungsdefizit. Nur 78,1% der von der Bevölkerung wahrgenommenen Beschäftigungsverhältnisse sind vor Ort möglich. Der Wert für den Altmarkkreis Salzwedel ist noch geringer (76,2%), für das Land Sachsen-Anhalt deutlich besser, aber auch nicht ausgeglichen (90,6%).

⁴ <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Beschaeftigung/Beschaeftigung-Nav.html>; eingesehen am 18.03.2014

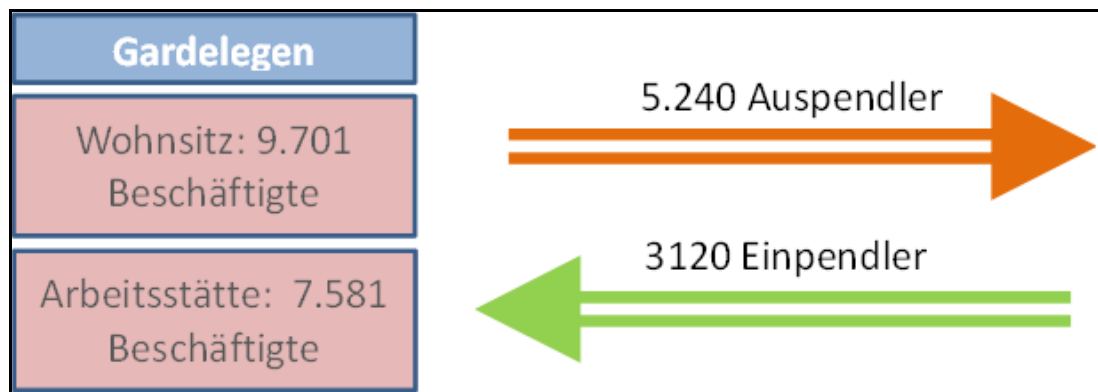


Abb. 20: grafische Darstellung der Anzahl der Ein- und Auspendler im Vergleich zu Wohnsitz und Arbeitsstätte

Dieses Bedeutungsdefizit ist typisch für vorwiegend ländlich geprägte Räume. In den Zentren dagegen liegt die Zahl der dort arbeitenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten i.d.R. höher als die Zahl der dort wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Pendlerüberschuss).

Kaufkraft

Die Kaufkraft stellt das verfügbare Jahresnettoeinkommen einer Person bzw. eines Haushaltes inklusive staatlicher Transferzahlungen (z.B. Renten, Kinder- oder Arbeitslosengeld) und abzüglich der wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen (z.B. Mieten und Kredite) dar.

2011 betrug im Altmarkkreis Salzwedel die Kaufkraft je *Einwohner* 17.105 €, dies entspricht einem Anstieg gegenüber 2007 um 13,9%.⁵ Es wird davon ausgegangen, dass diese Einkommenszunahme auch in der kreisangehörigen Stadt Gardelegen zu verzeichnen ist. Für Gardelegen liegen nur Angaben für *Haushalte* im Jahr 2011 vor: Demnach betrug die Kaufkraft eines Privathaushaltes 2011 im Durchschnitt 32.900 €. Trotz steigender Einkommen stehen den Gardelegener Haushalten auch 20 Jahre nach der Wende deutlich weniger Mittel zur Verfügung als dem bundesdeutschen Durchschnittshaushalt, nämlich nur ca. 85%. Die meisten ländlichen Räume Ostdeutschlands weisen ähnliche Werte auf.⁶

⁵ <https://www-genesis.destatis.de/gis/genView?GenMLURL=https://www-genesis.destatis.de/regatlas/ai010-2.xml&CONTEXT=REGATLAS01>; eingesehen am 19.03.2014

⁶ GfK Geomarketing: GfK Kaufkraft 2011

Ausbildungsmarkt

Der Anteil der Schulabgänger ohne Hauptschulabschluss ist im Altmarkkreis Salzwedel zwischen 2008 und 2012 von 14,9 % auf 16,1% gestiegen. 2013 und 2014 gab es mit 9,6 % eine leichte Entspannung und 2015 liegt der Wert wieder bei 13 %⁷. Die Entwicklung ist mit der Situation in Sachsen-Anhalt und auch mit der Situation der Neuen Bundesländer vergleichbar, ein vielfach zu beobachtendes Phänomen. Es stellt die Betriebe vor große Probleme, sie finden immer schwieriger geeignete Auszubildende da auch die Gesamtzahl der Schulabgänger insgesamt zurückgeht.

Der gestiegene Anteil der Schulabgänger mit allgemeiner Hochschulreife (von 2008 bis 2015 um 5 % auf 28,7%⁸) kann dieses Problem nicht ausgleichen. Ein großer Anteil dieser Schülerinnen und Schüler strebt eine Hochschulausbildung an und muss mangels Möglichkeiten vor Ort Gardelegen zwangsläufig verlassen.⁹

Die Zahl der gemeldeten Berufsausbildungsstellen in Sachsen-Anhalt ging zwischen 2008 und 2012 um 9,6% zurück, die Zahl der Bewerber sank sogar um 16,4%.¹⁰ Theoretisch war somit für jeden Bewerber ein Ausbildungsplatz erhältlich. Praktisch bleiben viele Ausbildungsplätze auf Grund der oben beschriebenen Problematik unbesetzt. Diese Situation hielt auch über die Ausbildungsjahre 2013/2014 und 2014/2015 bis einschließlich 2015/2016 im Land Sachsen-Anhalt an.

Im Altmarkkreis Salzwedel (Stand August 2016) näherten sich Bedarf und Nachfrage von Ausbildungsplätzen an, im Jahr 2014/15 wurden einmalig mehr Lehrstellen als Bewerber registriert. Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht den beschriebenen Trend.

7 Angaben aus dem Strukturkompass des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Indikator K011 – Anteil der Schulabgänger/-innen ohne Hauptschulabschluss an der gleichaltrigen Bevölkerung [%] Gebietsstand 01.01.2014, letzte Änderung 18.03.2016, eingesehen am 08.09.2016

8 Angaben aus dem Strukturkompass des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt, Indikator K012 – Anteil der Absolvent(en)-innen mit allgemeiner Hochschulreife an der gleichaltrigen Bevölkerung [%] Gebietsstand 01.01.2014, letzte Änderung 18.03.2016, eingesehen am 08.09.2016

9 <https://www-genesis.destatis.de/gis/genView?GenMLURL=https://www-genesis.destatis.de/regatlas/ai003-2.xml&CONTEXT=REGATLAS01>; eingesehen am 19.03.2014

10 <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Ausbildungsstellenmarkt/Ausbildungsstellenmarkt-Nav.html>; eingesehen am 19.03.2014

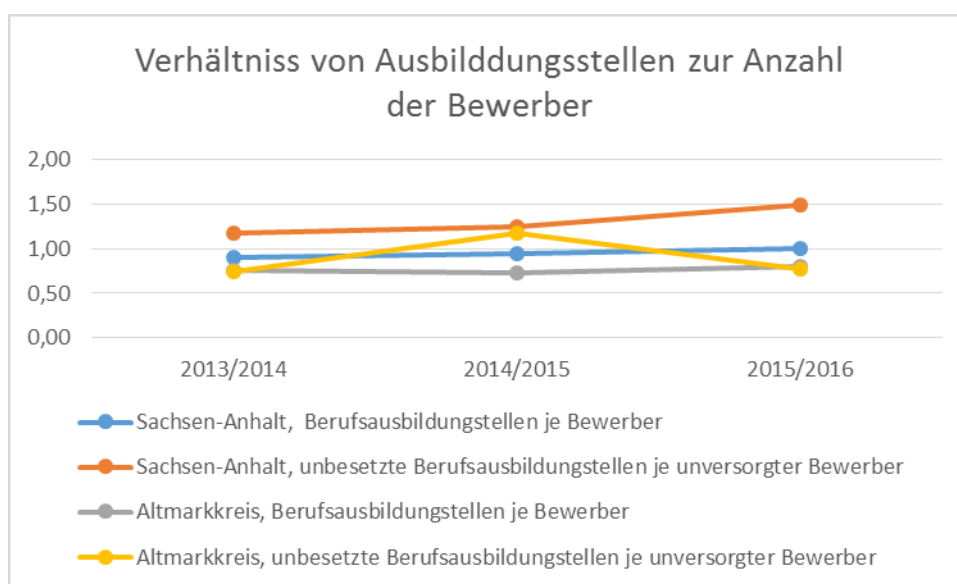


Abb. 21: Verhältnis von Ausbildungsstellen zur Anzahl der Bewerber, Quelle: „Arbeitsmarkt in Zahlen- Ausbildungsstellenmarkt“, Erststellungsdatum 19.08.2016, eingesehen im Internet am 09.09.2016

Für die heimische Wirtschaft ist qualifizierter Nachwuchs überlebenswichtig.

Erwerbstätigkeit und Arbeitslosigkeit

Gemessen an der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter betrug in der Hansestadt Gardelegen 2011 der Anteil der Erwerbstätigen 63,7%. Im Vergleich zum Altmarkkreis Salzwedel (62,8%) sowie zum Land Sachsen-Anhalt (57,4%) ist dies ein positiver Wert. Auch unter den Frauen und unter Personen im Alter zwischen 55 und 64 Jahren ist die Erwerbstätigenquote in Gardelegen am höchsten.¹¹ Auch den Vergleich auf Bundesebene, hier betrug die Erwerbstätigenquote 63,8%, besteht Gardelegen. Kommunal und Nationaler Wert liegen quasi gleichauf. Hier kommt der im Osten traditionell höhere Anteil erwerbstätiger Frauen zum Tragen.

Die Studie des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt 2016 (eingesehen am 08.09.2016) veröffentlichte folgende Aussagen zu Sozialversicherungspflichtig Beschäftigten:

¹¹ Bertelsmannstiftung 2012: Demografiebericht Kommune Gardelegen. S. 4

- In Sachsen-Anhalt sank im bundesweiten Vergleich von 30.06.2000 bis 30.06.2014 die Zahl der Beschäftigten mit 7,8% am stärksten, wobei der Anteil der Männer einschneidender betroffen war. Der Anteil der Beschäftigten mit 50 Jahren und älter nahm zu und stieg von 20,1 % im Jahr 2000 auf 37,2 % im Jahr 2014. Im selben Zeitraum verringerte sich der Beschäftigungsanteil der unter 25-Jährigen um 5,6 %. Die Entwicklung der Beschäftigungszahlen spiegelt die Entwicklung der Alterspyramide eindeutig wieder – die Überalterung der sachsen-anhaltinischen Bevölkerung.
- Bei der Betrachtung der Beschäftigungsquote, sie weist den Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort an der gleichaltrigen Bevölkerung aus, kann im Vergleichszeitraum von 2003 bis 2014 ein deutlicher Anstieg vermerkt werden. Die nicht abgewanderte, gealterte Bevölkerung von 50 bis unter 65 Jahren hat höhere Zuwächse der Beschäftigungsquote zwischen ca. 7, 14 und 20 % zu verzeichnen.
- Der Betrachtungszeitraum zeigt für die „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“, dass in Sachsen-Anhalt im verarbeitenden Gewerbe die meisten sozialversicherungspflichtig Beschäftigten angestellt sind. Die größten Zuwächse hatten die Bereiche
 - o Gesundheits- und Sozialwesen mit +15,6 %,
 - o Gastgewerbe mit +8,2 %,
 - o Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen sowie sonstige Dienstleistungen mit +8,1 %.

Die Zahlen spiegeln die Situation in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen insofern wieder, als dass der tertiäre Sektor den stärksten Zuwachs verzeichnet.

Im Bereich Erziehung und Unterricht ist der größte Rückgang der Beschäftigung um 20 % zu verzeichnen, der in etwa mit dem Geburtenknick Mitte der 90-er Jahre und dem daraus resultierenden Rückgang der Schülerzahlen in Verbindung zu bringen ist sowie mit der im selben Zeitraum starken Abwanderung der Bevölkerung. Die Anpassung der Anstellungsverhältnisse für Lehrer und Erzieher an die

schwankenden Kinder- und Schülerzahlen hält gegenwärtig nicht Schritt, so dass immer wieder vom Lehrermangel in den Medien zu lesen ist.

- Im Vergleichszeitraum von 2001 bis 2014 verdoppelte sich nahezu die Anzahl der Teilzeitbeschäftigten. Dementsprechend verringerte sich die Vollzeitbeschäftigung in etwa um denselben Anteil. Die Teilzeitbeschäftigung geht auch in die Beschäftigungsquote ein, so dass die positiven Entwicklungen der Teilzeitbeschäftigung sich entsprechend im Bevölkerungsanteil der über 50-Jährigen niederschlagen.
- Erfreulicherweise sank 2014 in Sachsen-Anhalt der Anteil der Personen ohne abgeschlossenen Berufsabschluss gegenüber dem Jahr 2000 um 4,2 %. Allerdings stieg die Anzahl der Personen mit anerkanntem Berufsabschluss nicht äquivalent an. Im selben Zeitraum stieg die Zahl der Absolventen der Fach- und Hochschulen bzw. der Personen mit akademischen Berufsabschluss um 2,8 %. Der Fachkräftemangel, der sich trotz positivem Trend auch in diesen Zahlen zeigt, wurde bereits angesprochen, die Abwanderung ist eine der Ursachen dieses Problems.
- Eine weitere Erklärung für den Fachkräftemangel kann in dem hohen Auspendleranteil der in Sachsen-Anhalt 844,2 Tausend Beschäftigten gesehen werden. Der Anteil der Auspendler (Arbeitsziele in Niedersachsen und Sachsen) liegt um mehr als das Doppelte über dem Anteil der Einpendler (ein Drittel aus Sachsen). Auch hier finden sich Parallelen in der Situation der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Auspendler nach Niedersachsen, vergleiche Grafik im Kapitel 3.2 Thema „Arbeitsmobilität: Auspendler dominieren“).

Die gute Beschäftigtenquote ändert nichts an der bereits im Absatz Einkommen und Kaufkraft aufgezeigten wirtschaftsstrukturellen Diskrepanz zu anderen Teilen Deutschlands. Die Arbeitslosenquote liegt auf Bundesebene 2015 mit 6,4 % um ein Drittel unter dem Gardelegener Wert von 2013.

Positiv ist jedoch die sinkende Tendenz: in Gardelegen ging die Quote seit 2011¹² um 0,4 auf 10,9% zurück, auch auf Landkreis- und Landesebene haben die Werte seit 2009 kontinuierlich abgenommen (2013: 9,2% bzw. 11,2%; 2015: 8,4 % bzw. 10,2 % - vergleiche nachstehende Abbildung „Entwicklung der Arbeitslosenquote 2009-2015“).

Der auffallend starke Rückgang der Arbeitslosenquoten insbesondere zwischen 2009 und 2011 ist neben wirtschaftlichem Aufschwung allerdings auch auf eine veränderte Zählweise in der Arbeitslosenstatistik des Bundes zurück zu führen.

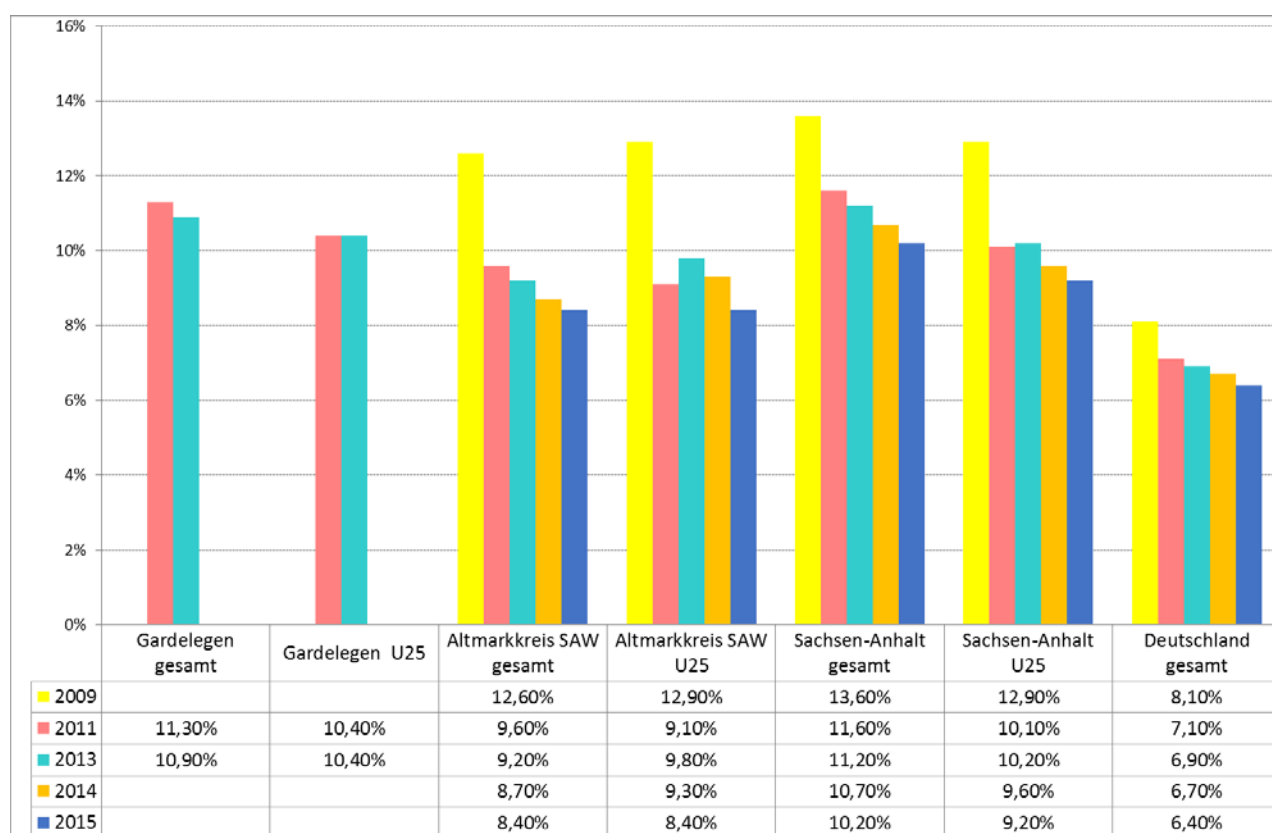


Abb. 22: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2009-2015 (Datengrundlagen: Arbeitsagentur¹³ und StaLa¹⁴), Erstellungsdatum 12.09.2016, eingesehen im Internet am 12.09.2016

¹² Keine Vergleichsdaten für 2009 auf Grund veränderter Gebietszuschnitte

¹³ <http://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistik-nach-Themen/Arbeitslose-und-gemeldetes-Stellenangebot/Arbeitslose-und-gemeldetes-Stellenangebot-Nav.html>

¹⁴ http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/apps/online_recherche/pages/recherche/recherche.php#stat_103164; eingesehen am 20.03.2014

Nach 2011 bis 2013 nahm bei den unter 25 Jährigen die Arbeitslosenquote (leicht) zu. Konkret trifft dies für den Altmarkkreis und Sachsen-Anhalt zu. In den Folgejahren sinkt aber auch hier die Arbeitslosenquote bei den unter 25 Jährigen sowohl im Altmarkkreis als auch im Land Sachsen-Anhalt, gleichlautend mit dem bundesdeutschen Trend. Das im Absatz „Ausbildungsmarkt“ geschilderte Problem der zunehmenden Schulabbrecherzahlen, der Anteil unbesetzter Lehrstellen im Vergleich zu Ausbildungssuchenden, der sich im Altmarkkreis 2015/2016 dem tatsächlichen Bedarf recht gut angenähert hat, macht sich jedoch nachweislich auf dem Arbeitsmarkt bemerkbar. Darüber kann der gestiegene Anteil von Absolventen mit akademischen Abschlüssen nicht hinwegtäuschen. Sie gehören häufig zu den Pendlern oder wandern ab aufgrund besserer Verdienstmöglichkeiten außerhalb der Einheitsgemeinde bzw. des Altmarkkreises.

Zusammenfassung zum Thema Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Ortsansässige (Klein-)Betriebe sind in nahezu allen Ortschaften anzutreffen. Es besteht ein guter Branchenmix jedoch mit einem Schwerpunkt in der Dienstleistungsbranche. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum besitzt die Landwirtschaft eine besondere Bedeutung. Durch das Fehlen eines alles dominierenden Großunternehmens im Flächennutzungsplangebiet - mit Ausnahme des Bundeswehrstandortes Letzlingen - werden Abhängigkeiten vermieden. Der Wirtschaftsstandort Gardelegen weist eine nahezu stabile Entwicklung auf, wie sie im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt auch anvisiert wird.

Die gut ausgebaute Verkehrsinfrastruktur ermöglicht eine gute regionale und überregionale Erreichbarkeit der Arbeitsorte, auch im benachbarten Niedersachsen. Die Löhne und Gehälter in Niedersachsen liegen über dem Lohnniveau in Sachsen-Anhalt, dementsprechend ist auch die Kaufkraft in Niedersachsen höher als im sachsen-anhaltinischen Gardelegen. Dieses Attraktivitätsplus führt zu den beschriebenen hohen Auspendlerzahlen und natürlich zu der vergleichsweise niedrigen Arbeitslosenquote gegenüber dem Landesdurchschnitt. Im Umkehrschluss bedeutet dies aber auch, dass ortsansässige Wettbewerber um Arbeitskräfte und Auszubildende nur

schwer qualifiziertes Personal finden, die die in der Einheitsgemeinde angebotene Lohn- bzw. Gehaltshöhe akzeptieren.

Der Truppenübungsplatz wirkt sich durchaus positiv auf den Arbeitsmarkt und die regionale Wirtschaft aus.

Die langfristig geplanten Ortsumgehungsstraßen, z. B. für die Ortsteile Jävenitz und Letzlingen, sollten als Chance einer attraktiven Ortsanbindung genutzt und nicht zum Risikopotential für Handel und Gastronomie aufgrund des sinkenden Durchfahrverkehrs negiert werden.

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen besitzt Chancen zur Stabilisierung und zur Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Situation, indem zum einen die vorhandenen Flächenpotenziale in den ausgewiesenen Industrie- und Gewerbegebieten gezielt vermarktet werden. Leerstand – sei es bei Gebäuden oder sei es bei Flächen – ist zu minimieren bzw. vorzubeugen. Ein weiterer wichtiger Schwerpunkt liegt im Ausbau der Internet-Breitbandversorgung, welcher auch durch das Land Sachsen-Anhalt gefördert werden soll, um insbesondere in der (webgebundenen) Dienstleistungsbranche Standortvorteile noch stärker zu nutzen. Die vorhandene Dienstleistungsbranche gilt es zu stabilisieren und durch neue Angebote wie z.B. altersgerechten Service, landwirtschaftliche Direktvermarktung und naturverbundenen Tourismus zu erweitern. Im ländlichen Raum sind es gerade auch die Familienbetriebe, die diese Entwicklung mittragen werden aber auch dementsprechend zu unterstützen sind, sei es durch Förderung oder zinsgünstige Kredite.

Der allgegenwärtige Fachkräftemangel wird nicht zuletzt durch die nach wie vor noch zu hohe Schulabbrecherquote von 13 % (Wert für Altmarkkreis Salzwedel 2015) befeuert. Im Ausbildungsjahr 2014/2015 gab es im Altmarkkreis erstmals mehr unbesetzte Lehrstellen als Bewerber. Bedarf und Nachfrage nach Ausbildungsplätzen halten sich hier ansonsten in etwa die Waage. Eventuell bieten verstärkter praxisnaher Unterricht in den Schulen oder ausgedehntere Praktika im Vorfeld von Bewerbungen mit bindenden Konditionen für beide Partner - sowohl des Lehrstellenanbieters als auch des Lehrstellensuchenden - mehr Transparenz im Berufsalltag und damit auch mehr Sicherheit bei der Wahl des Berufes bzw. der Wahl des Bewerbers.

Eine regelmäßig (jährlich) stattfindende identitätsstiftende Gewerbemesse, auf der sich die ortsansässigen Branchen der Region Gardelegen präsentieren, eingebettet in ein kulturelles Rahmenprogramm kann zur Netzwerkbildung/-stabilisierung beitragen und auch über die administrativen Grenzen hinaus Präsenz im jeweiligen Handlungsfeld demonstrieren sowie Partnerschaften initiieren. Die Gewerbetreibenden einerseits und die Arbeitsplatzsuchenden und Berufseinsteiger andererseits können von diesem Projekt profitieren.

3.3 Soziokulturelle Rahmenbedingungen

3.3.1 Vereinsleben, Kultur und Sport

In der Einheitsgemeinde besteht eine große Vielfalt an kulturellen Initiativen und Sportgemeinschaften. Sie basieren in hohem Maße auf ehrenamtliche Arbeit und bereichern das Leben vor Ort. Ohne die freiwillige Leistungsbereitschaft mehrerer hundert Bürgerinnen und Bürger wäre die Lebensqualität für einen großen Teil der Bevölkerung deutlich geringer. Das große Kultur- und Sportangebot ist für die Lebensqualität junger Familien von ähnlich hoher Relevanz wie das Angebot von Kindertagesstätten und Schulen.

Die Vielfalt konnte sich u.a. auf Grund der vorhandenen Infrastruktur, z.B. Sportanlagen, Gemeinschafts- und Ausstellungsräume, entwickeln.

Die Aktivitäten umfassen neben der Organisation von Freizeit auch und insbesondere Aktivitäten, die der Daseinsvorsorge zuzuordnen sind. Bedingt durch die Rahmenbedingungen im ländlichen Raum übernehmen die Menschen mehr Verantwortung für eigentlich staatliche Aufgaben bzw. helfen, diese zu erfüllen, als es vergleichsweise in der Stadt üblich ist. Dies zeigt sich auch in Gardelegen. Diese Leistungsbereitschaft ist von hohem Wert für die Gemeinde. Aktivitäten in beständigen aber körperschaftlich nicht fassbaren Netzwerken spielen eine große Rolle für das Landleben. Es zeichnet sich ab, dass der inhaltliche Schwerpunkt zumeist auf Freizeitaktivitäten im klassischen, privaten Sinn liegt, von dem mitunter aber auch ein größerer Personenkreis profitiert. Die funktionierende Nachbarschaftshilfe ist ein großer Vorteil gegenüber oft anonymen Lebensverhältnissen in der Stadt. Wenn sich diese vorhandenen vielseitigen Netzwerke zukünftig noch stärker in Planungs-

prozesse der Einheitsgemeinde Gardelegen einbringen, können sich daraus entwickelnde Synergien einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen und bedarfsgerecht angepassten Grundsicherung insbesondere in den ländlichen Ortschaften leisten.

Die häufigste Organisationsform ist in der Regel der eingetragene Verein, e.V. Die meisten Vereine sind im Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrum Hansestadt Gardelegen, im Grundzentrum Mieste und in Letzlingen verortet. Geordnet nach Themenbereichen wurden folgende in der Einheitsgemeinde tätige Netzwerke / Organisationen identifiziert:

Soziale Initiativen

- zwei Kindergarten-Trägervereine,
- ca. 15 Ortsgruppen der Volkssolidarität bzw. des DRK,
- 27 Freiwillige Feuerwehren in den Ortschaften,
- Kirchenvereine,

Politische Vereinigungen

- Ortsgruppen etablierter Parteien,
- Neue Wählergemeinschaften,

Wirtschaft und Tourismus

- drei Gewerbevereine: in Gardelegen, Mieste, Letzlingen,
- Fremdenverkehrsvereine: Mieste,
- Verein historische Region Lindstedt
- Garten Akademie Land Sachsen – Anhalt in Gardelegen,
- drei Fördervereine für Freibäder: Zichtau, Potzehne.

Kultur- und Brauchtumspflege

- 36 Vereine. Organisation von Festen, Bewahrung historischer Schätze,

Sport und Freizeit

- 49 Sportvereine: Fußball, Handball, Volleyball, Kegeln, Schützenverein, Tennis, Tischtennis, Reiten, Motorsport,
- Jagd- und Schützenvereine,
- Gesangs- und Musikvereine,
- Kaninchen- und Geflügelzüchter
- Kreisanglerverein Gardelegen e.V.

Die Aufstellung stellt nur einen Auszug dar, da es ständigen Veränderungen unterliegt.

Die *Brauchtumspflege* spielt in der Hansestadt Gardelegen eine große Rolle. In 18 Ortschaften gibt es mindestens eine Initiative zur Kultur- und Brauchtumspflege mit verbindlicher Organisationsstruktur (e.V.) Mit dem persönlichen Engagement vieler Mitstreiter werden Traditionen bewahrt, Feste organisiert und die Gemeinschaft gepflegt. Werden die gesellschaftlichen Aktivitäten der Feuerwehr bzw. informelle Singe- oder Theatergruppen hinzugerechnet, so lässt sich für nahezu jeden Ort eine lebendige Brauchtumspflege bescheinigen. Nicht zuletzt aus solchen Gemeinschaftsaktivitäten heraus erwächst ein Zusammenhalt im Ort, der stets als positiver Aspekt der ländlichen Lebensqualität herausgestellt wird.

Den kulturellen Jahreshöhepunkt bildet in 16 Ortschaften kleinere und größere *Volksfeste*. Die Termine verteilen sich über das ganze Jahr, im Sommerhalbjahr gibt es naturgemäß eine Häufung der Veranstaltungen. Rund um Feiertage gibt es viele kleine Veranstaltungen, die vornehmlich die Ortsbewohner adressieren, z.B. Osterfeuer, Maifeste oder Weihnachtsfeiern. Einige Feste drehen sich rund um einen besonderen lokalen Brauch bzw. eine lang etablierte Tradition, wie z.B. Faslom im Februar, Hunnebrössel zu Pfingsten, Kränzchenreiten im August und das Weidenhoffest im Oktober.

Dorfgemeinschaftshäuser bzw. Veranstaltungsräume für gemeinschaftliche Aktivitäten und private Anlässe stehen der Bevölkerung in 23 von 30 Ortschaften zur Verfügung. Die Kapazitäten vor Ort korrelieren nicht zwingend mit den Einwohnerzahlen. Bis auf wenige Ausnahmen befinden sich die Räumlichkeiten in Trägerschaft der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Die Nutzung durch ortsansässige Vereine ist vertraglich geregelt.

In sieben Ortschaften pflegen die Dorfgemeinschaften bzw. Brauchtumsvereine kleine *Museumsstuben*. Möbel, Werkzeug, Kleidung und Geschirr des Landlebens der vergangenen Jahrhunderte werden liebevoll präsentiert. Eine voneinander unterscheidbare thematische Ausrichtung der kleinen Museen ist nicht erkennbar.

Möglichkeiten des *Lebenslangen Lernens* bieten folgende Angebote in der Kernstadt: die Außenstelle der Kreisvolkshochschule, die Musikschule sowie die Stadtbibliothek. Weitere Bibliotheken befinden sich Jävenitz, Kloster Neuendorf sowie in Letzlingen.

Sportanlagen und Sportvereine finden sich in 21 Ortschaften. Sofern es eine beispielbare Anlage, aber keinen registrierten Verein im Ort gibt, wurde die Sportstätte mitgezählt. In kleineren Orten haben ansässige Sportvereine sich auf eine, maximal zwei Sportarten spezialisiert. Somit leisten die Vereine automatisch einen Beitrag zur ortsübergreifenden Kommunikation der Menschen und fördern das Zusammenwachsen.

Auf dem Gebiet der Einheitsgemeinde befinden sich drei Schwimmbäder in Trägerschaft der Stadt: das Erlebnisbad Gardelegen mit einem beheizbaren Becken am südwestlichen Rand der Kernstadt, das Freibad Potzehne sowie das Waldbad Zichtau mit im Freien liegenden Schwimmbecken, die nach einem verwaltungsinternen Bäderkonzept bewirtschaftet werden. Eine öffentliche Nutzung erfolgt je nach Wetterlage zwischen Mai und September. Die drei Standorte stehen in Wettbewerb zu umliegenden Freibädern in Klötze, Bismark und Lüderitz sowie zu den Hallenerlebnisbädern in Wolfsburg und Stendal.

Ein Blick auf die Verteilung innerhalb der Ortsteile offenbart bei 68 Vereinen sieben Ortsteile, die keinerlei Aktivitäten aufweisen. Charakterisiert werden diese Ortsteile vor allem durch eine sehr geringe Einwohnerzahl von durchschnittlich ≤ 200 Bürgern.

Quantitative Aussagen zur Vereinslandschaft sind deshalb von Relevanz, weil dies ein Indikator für Lebendigkeit und Stabilität ist. Vereine beleben die Orte und bieten auch Ankerpunkte für die Dorfgemeinschaft. Angesichts ausgedünnter Infrastruktur wird ihnen zudem die Kraft zugeschrieben, Lücken mit bürgerschaftlichem Engagement in Form von Geben-Nehmen-Börsen oder Bürgerbussen schließen zu können.

3.3.2 Schulen und Kindertagesstätten

Bildungs- und Freizeiteinrichtungen für Kinder- und Jugendliche sind in der Einheitsgemeinde räumlich sinnvoll verteilt. Ein solches umfassendes Angebot ist von hohem

Wert für junge Familien, insbesondere in den kleineren Ortschaften. Die Beibehaltung des aktuellen Standards kann beitragen, die Bevölkerungsverluste zu verringern. Negativ sind die langen Anfahrtswege zu den Schulen der Sekundarstufe.

Über das gesamte Gemeindegebiet sind 19 *Kindertageseinrichtungen* gleichmäßig verteilt. In kommunaler Trägerschaft befinden sich 17 Häuser, darunter drei Kinderkrippen, eine integrative Einrichtung und 13 Kindergärten.

In der Ortschaft Gardelegen können die Eltern unter zwei Krippen und vier Kindergärten wählen, in Mieste gibt es je eine Krippe bzw. einen Kindergarten. Elf weitere Ortschaften verfügen über je eine Einrichtung, davon befinden sich in freier Trägerschaft:

- Jerchel: Kindergarten Hollerbusch e.V.,
- Köckte: Kindergarten Abenteuerland e.V.

Aus dem ländlichen Raum der Einheitsgemeinde ist in Roxförde und Letzlingen praktizierende Tagesmütter bekannt.

Der Bestand der Kindertageseinrichtungen ist im Vergleich zu Schulen schwieriger zu planen, denn die Nachfrage erfolgt bereits ab 12 Monate nach erstmaliger Registrierung des neugeborenen Kindes. Ein Zukunftskonzept für die kommunalen Kindertageseinrichtungen gibt es aktuell nicht.

In der Hansestadt Gardelegen gibt es aktuell 13 *Schulen*:

- acht Grundschulen (sieben in kommunaler und eine in freier Trägerschaft, an fünf Standorten),
- zwei Sekundarschulen (beide in Trägerschaft des Landkreises, je eine in Gardelegen und eine in Mieste),
- ein Gymnasium (in Trägerschaft des Landkreises, in Gardelegen),
- zwei Förderschulen (in Trägerschaft des Landkreises, in Gardelegen).

Die Grundschulen befinden sich in den einwohnerstärksten Ortschaften Gardelegen (drei Grundschulen), Mieste, Letzlingen und Jävenitz. Dabei erschließen sie bestmöglich die umliegenden ländlich geprägten Ortschaften. Die Ortschaften mit der größten Entfernung zur nächsten Grundschule sind Breitenfeld (12 km nach Estedt bzw. Mieste), Jerchel (12 km nach Mieste bzw. Gardelegen) und Potzehne (11 km

nach Mieste bzw. Letzlingen). Die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personen-nahverkehr innerhalb von 30 Minuten ist gegeben.

Tabelle 10: Grundschulen in Gardelegen und ihre Zukunftsperspektive; Datengrundlage: Landesschulamt Sachsen-Anhalt

Schulbezeichnung	Ortschaft	Schüler- zahl 2011/12	Perspektive
Grundschule „Otto Reutter“	Gardelegen	110	Über 2017 hinaus gesichert
Grundschule „K.F.W. Wanderer“	Gardelegen	91	Über 2017 hinaus gesichert
Grundschule „J.W. v. Goethe“	Gardelegen	85	Über 2017 hinaus gesichert
Evangelische Grundschule Gardelegen	Gardelegen	37	Unabhängig von Landesvorgaben
Grundschule Jävenitz	Jävenitz	80	Über 2017 hinaus gesichert
Grundschule Letzlingen	Letzlingen	61	Über 2017 hinaus gesichert
Grundschule Mieste	Mieste	127	Über 2017 hinaus gesichert

Alle Grundschulen sind aus heutiger Sicht auch über 2017 hinaus gesichert (vgl. Tab. zuvor). Die Grundschule Letzlingen weist bautechnische Mängel auf. Es wird geprüft, ob eine Sanierung des bestehenden Gebäudes oder an anderer Stelle ein Neubau geplant wird. Die evangelische Grundschule (aktuell 37 Schülerinnen und Schüler) ist nicht von den Landesvorgaben betroffen, dort auftretende Infrastruktur- und Personalkosten werden von der Kirche getragen.

Die Sekundarschulen und das Gymnasium werden auch in mittelfristiger Zukunft die vom Land vorgegebenen Mindestschülerzahlen erreichen, ihr Bestand wird für die nächsten 10 bis 12 Jahre seitens der Landesregierung als gesichert angesehen.

Spielplätze zählen zur Grundausrüstung in den Ortschaften. In sehr unterschiedlichem Zustand ist allerdings ihre Ausstattung bzw. ihr Zustand.



Abb. 23: Spielplatz in Breitenfeld (Foto: LGSA; Freyer)

Jugendclubs sind Aufenthaltsräume, die den Heranwachsenden zur freien Verfügung stehen. Die Räume stehen dabei nicht im Kontext zu Vereinsaktivitäten. Die Pflege bzw. den Ausbau des Clubraumes übernehmen die Jugendlichen z.T. selbst, dies steigert die Wertschätzung für das Inventar.

Augenscheinlich befinden sich Jugendclubs insbesondere in solchen Ortschaften, die ohnehin schon ein vielfältiges Vereinsangebot aufweisen. Hier kristallisieren sich acht Ortschaften mit unterschiedlichen Freizeitangeboten für Teenager (z. B. Feuerwehr, Sportverein, Brauchtumspflege, Jugendclub) heraus: neben den Grundzentren Gardelegen und Mieste handelt es sich um Letzlingen, Köckte, Dannefeld, Jeseritz, Zichtau und Seethen.

3.3.3 Brandschutz

Feuerwehren zählen nicht zu den klassischen Vereinen, auch wenn sie ausschließlich aus ehrenamtlichen Mitgliedern bestehen. Grund dafür ist das Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz von Sachsen-Anhalt, wonach es zum Aufgabenkatalog der Ge-

meinden gehört, „eine leistungsfähige Feuerwehr aufzustellen, auszurüsten, zu unterhalten, einzusetzen und mit den erforderlichen baulichen Anlagen und Einrichtungen auszustatten, sowie für eine ausreichende Löschwasserversorgung Sorge zu tragen“. Die örtlichen Feuerwehren erfüllen essentielle Aufgabe.

Theoretisch ist jeder Ortsteil bzw. jede Kolonie innerhalb der vorgegebenen Hilfsfrist von 12 Minuten vom nächstgelegenen Feuerwehrstützpunkt zu erreichen. Die maximale Straßenentfernung eines Ortsteils bzw. einer Kolonie zum nächsten Feuerwehrstützpunkt beträgt 5,9 km (vergleiche folgende Tabelle).

Tabelle 11: Maximale Entfernungen zum nächstgelegenen Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr

Ortsteil / Kolonie	Entfernung	Nächstgelegene Feuerwehrstation
Ziepel	5,9 km	Gardelegen
Kahnstieg	5,5 km	Dannefeld
Weteritz	5,5 km	Jerchel
Sachau-Breiteiche	5,5 km	Mieste
Luthäne	4,4 km	Uchtspringe (Hansestadt Stendal)
Jeggau	4,2 km	Peckfitz
Sichau	4,0 km	Peckfitz

Nachwuchssorgen und z.T. äußerst geringe Tagesverfügbarkeit durch hohe Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort sowie Austritt von Mitgliedern auf Grund von Fortzug bzw. Druck vom Arbeitgeber erschweren die Sicherung des Brandschutzes.

Der 2011 aufgestellte Brandschutzbedarfsplan zeigt der Hansestadt Gardelegen Wege auf, wie der flächendeckende Brandschutz dennoch zu sichern ist. Bei Brand und Unfall werden Einheiten mehrerer Standorte alarmiert und leisten am Einsatzort gemeinsam Erste Hilfe. Durch ortsübergreifende Lösungen kann der Brandschutz derzeit gewährleistet werden. Eine Aktualisierung der Risikoanalyse erfolgt im Jahresrhythmus.

Über ihren eigentlichen Bestandszweck hinaus leisten die Freiwilligen Feuerwehren vielerorts einen wichtigen Beitrag für die örtliche Gemeinschaft; z.B. in der Kinder-

und Jugendarbeit oder bei der Organisation von Dorffesten. Die Freiwillige Feuerwehr ist in vielen Orten der gesellschaftliche Dreh- und Angelpunkt.

3.3.4 Medizinische Versorgung

Die Gewährleistung medizinischer Grundversorgung ist wesentliches Qualitätsmerkmal einer Kommune. Nach Datenlage der Kassenärztlichen Vereinigung Sachsen-Anhalt wird über die beiden Grundzentren Gardelegen und Mieste die Grundversorgung gewährleistet.

Die Versorgung der Bevölkerung durch Fachmediziner erfolgt in der Regel über die benachbarten Mittel- bzw. Oberzentren Salzwedel, Stendal und Magdeburg.

Derzeit ist die Gesundheitsversorgung in der Einheitsgemeinde in Hinblick auf Klinikum, niedergelassene Mediziner und ergänzende Dienstleistungen wie Physiotherapien, Behinderten- und Altenbetreuung als gut einzuschätzen. Sowohl das umfassende stationäre Angebot im Klinikum als auch die ausgeglichene räumliche Verteilung der Allgemeinmediziner ergeben insbesondere für die ländlichen Ortsteile eine Versorgungssituation, die sich positiv abhebt von vergleichbaren Kommunen des ländlichen Raumes. Die unzureichende Erreichbarkeit zahlreicher Ortschaften durch die Rettungsdienste ist dagegen sehr typisch für ländliche Räume und kritisch zu bewerten

Die *stationäre medizinische Versorgung* wird durch einen Standort der Altmark Klinikum gGmbH (Träger: Landkreis) in der Ortschaft Gardelegen gesichert. Am Standort Gardelegen gibt es sieben Fachstationen:

- Klinik für Innere Medizin, Diabetologie, Kardiologie, Geriatrie,
- Klinik für Allgemein- und Viszeralchirurgie,
- Klinik für Orthopädie, Unfall- und Wirbelsäulenchirurgie,
- Klinik für Anästhesie und Intensivmedizin,
- Klinik für Frauenheilkunde und Geburtshilfe,
- Klinik für Kinderheilkunde und Jugendmedizin,
- Radiologie.

Statistische Kennzahlen zum Klinikum liegen nur für die Summe der beiden Standorte Salzwedel und Gardelegen vor. 2011 standen 430 Betten zur Verfügung. Insgesamt wurden 19.186 Patienten behandelt, im Schnitt betrug die Aufenthaltsdauer 5,7 Tage.

Die *ambulante medizinische Versorgung* nehmen in erster Linie die niedergelassenen Ärztinnen und Ärzte sowie das Fachärztliche Zentrum am Altmark-Klinikum wahr.

Allgemeinmedizinische Praxen sind derzeit gut über das Gemeindegebiet verteilt: Gardelegen (11), Letzlingen (1), Mieste (1), Estedt (1). In Lindstedt finden regelmäßig Sprechstunden statt. Problematisch ist das hohe Durchschnittsalter der Hausärzte im Altmarkkreis Salzwedel (53 Jahre, nach Auskunft KVSA), den medizinischen Nachwuchs zieht es eher in die Städte, Landarztpraxen sind finanziell wenig lukrativ.

Zahnärzte gibt es in Gardelegen (9), Mieste (4) sowie in Jävenitz (1). Zusätzlich sind in Gardelegen 2 *Fachärzte* niedergelassen.

Die in Trägerschaft des Landkreises befindliche *Notfallversorgung* übernehmen die Rettungsdienste von DRK und Johanniter. Die einzige Rettungsstation auf Gemeindegebiet befindet am Altmark-Klinikum in Gardelegen. Umliegende Rettungsstationen sind in Kalbe, Stendal und Oebisfelde angesiedelt. In Folge dieses im Vergleich zum Brandschutz (siehe dort) grobmaschigen Stationsnetzes sind weite Teile des Gemeindegebietes nicht innerhalb der Hilfsfrist von 12 Minuten zu erreichen. Ausgehend von den vorhandenen Rettungsstationen liegen ausschließlich die Ortschaften Gardelegen (alle Ortsteile) und Berge (alle Ortsteile) in maximaler Straßenentfernung von 5 km.

Von 13 *Physiotherapien* im Gemeindegebiet konzentrieren sich acht auf die Ortschaft Gardelegen. Die übrigen fünf sind ausgewogen im Raum verteilt, zwei Praxen in Letzlingen, je eine Praxis in Mieste, Jävenitz und Wannefeld).

Bei der Verteilung der *Apotheken* verhält es sich ähnlich, zu den fünf Geschäften in der Kernstadt kommt je eine Apotheke in Mieste und Letzlingen.

Einrichtungen der *stationären Seniorenbetreuung* gibt es aktuell drei. In der Ortslage Gardelegen betreibt der Johanniterorden zwei Pflegeheime für ca. 200 Personen, die Volkssolidarität eine Anlage des Betreuten Wohnens. In Mieste hat ein privater Anbieter 2005 eine neue Anlage für 40 Personen eröffnet, die sowohl der Nachfrage für ein Pflegeheim als auch für Betreutes Wohnen gerecht wird. In Letzlingen beabsichtigt ein lokaler Investor eine Anlage des Betreuten Wohnens zu errichten.

In Gardelegen befindet sich ein weiteres Altenpflegeheim in Vorbereitung.

Verschiedene *ambulante Hauspflegedienste* haben ihren Sitz in der Einheitsgemeinde: z. B. der Marien-Pflegedienst in Mieste sowie für die häusliche Krankenpflege der Johanniter Orden (ehemals Kuke Karola) in Gardelegen.

Zur *Betreuung geistig und körperlich behinderter Menschen* unterhält z. B. die Lebenshilfe Altmark West gGmbH und die Salus verschiedene Wohnheime und Einrichtungen des Betreuten Wohnens.

3.4 Verkehrliche, technische und soziale Infrastruktur

3.4.1 Öffentlicher Personennahverkehr – Bus und Bahn

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen ist in ein vergleichsmäßig gut ausgebautes, leistungsfähiges Verkehrsnetz eingebunden. Aufgrund der zentralen Lage der Kernstadt Gardelegen ist diese von allen Orten der Einheitsgemeinde sehr gut zu erreichen.

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 Zweistundentakt 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.

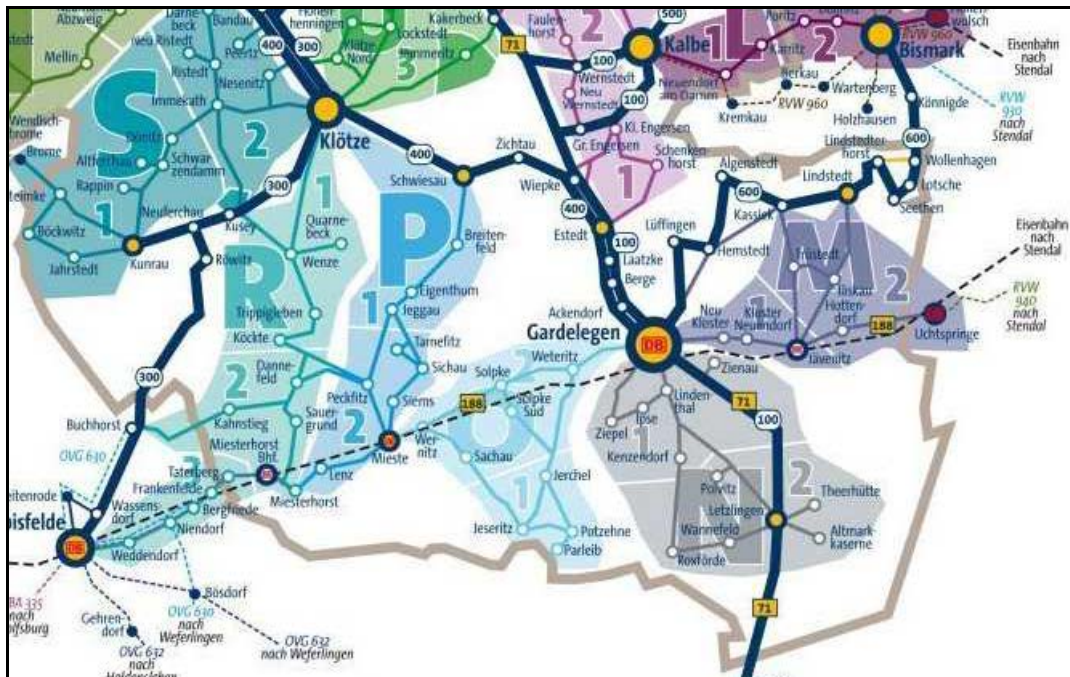


Abb. 24: Netz Karte der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH mit Darstellung der Rufbusflächen (Kartenauszug der Netz Karte)

In der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen sind mindestens alle Ortschaften mit mehr als 50 Einwohnern an den ÖPNV angeschlossen und verfügen somit über einen ÖPNV-Anschluss zur Kernstadt Gardelegen. Dies wird über Bahn, landesbedeutsame und regionale Buslinie und Anrufbusse realisiert. Außerdem gibt es diverse Buslinien für den Schülerverkehr. Der Schülerverkehr ist in den Gesamt- ÖPNV integriert.

Neben den landesbedeutsamen Hauptlinien 100 und 400 gibt es noch die regionale Linie 600, die Gardelegen mit Bismark (Altmark) verbindet. Alle, nicht durch die Hauptlinien oder den SPNV (KBS 301) erschlossenen Orte, werden über Anrufbusse im Flächenbetrieb (Flächen M, N, O, P, R) an den ÖPNV angeschlossen.

Zur ÖPNV-seitigen Erschließung der Kernstadt Gardelegen gibt es dort zwischen 08:00 - 20:00 Uhr einen City-Rufbus. Hier werden bei Bedarf alle Haltestellen der Kernstadt jeweils zur vollen und zur halben Stunde bei einer Voranmeldezeit von 45 Minuten mit Kleinbussen bedient. Die Hauptlinien und das Rufbusangebot werden durch die PVGS Altmarkkreis Salzwedel mbH organisiert und koordiniert (Tel: 03901/30 40 30).

3.4.2 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 Kernstadt Gardelegen und bilden das tragende verkehrliche Gerüst der Einheitsgemeinde. Die regionale Anbindung erfolgt über Kreis- und Landstraßen.

Der nächste erreichbare Autobahnanschluss befindet sich in ca. 50 km Entfernung nahe Magdeburg bzw. nahe Wolfsburg. Über die benannten Autobahnanschlüsse sind auch die nächstgelegenen Flughäfen gut erreichbar:

- bis zum Flughafen Hannover in Niedersachsen ca. 100 km,
- bis zu den Flughäfen in Berlin ca. 150 km und
- bis zum Flughafen Halle-Leipzig ca. 130 km.

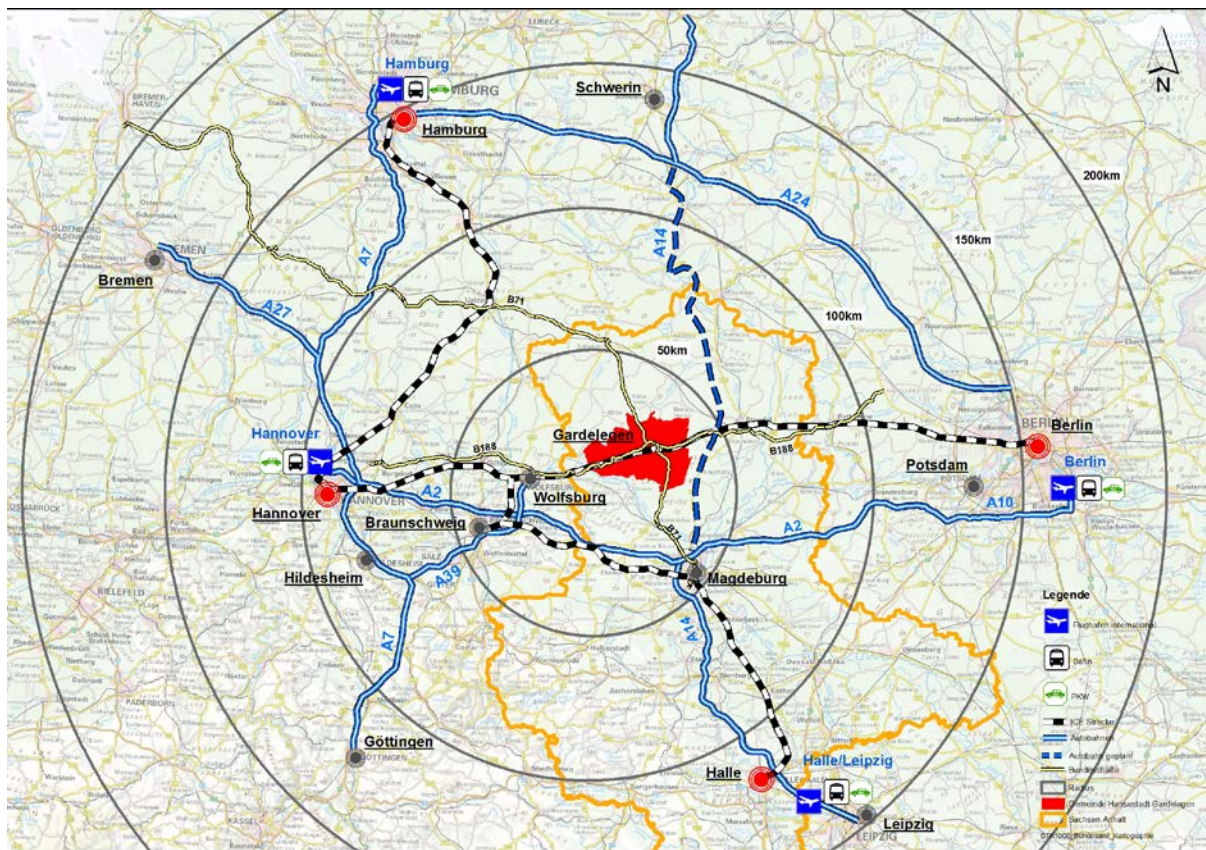


Abb. 25: Darstellung der verkehrstechnischen Erschließung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: eigene Recherchen auf Basis der DTK 1:1.000.000 World Map Service WMS (DTK100,2013) mit Angaben zu Straßen (VER01;42002 AX_Strassen) aus dem Digitalen Landschaftsmodell DLM (© GeoBasis-DE / BKG2013), Stand 31.08.2016

Für die Orte Mieste, Wernitz und Gardelegen führte der Ausbau der Bundesstraßen B71 und der B188 inklusive der Ortsumgehungen zur innerörtlichen Entlastung (Schutz der Wohn- und Naherholungsfunktion) insbesondere vom Schwerlast-, Liefer- und Durchfahrtverkehr. Gemäß der Neuaufstellung des Bundesverkehrswegeplans des Landes Sachsen-Anhalt 2015 sind weitere Ortsumgehungen geplant:

Die geplanten Ortsumgehungen Klosterneuendorf-Jävenitz- Hottendorf sowie Miesthorst im Zuge der B188 sind in den Planzeichnungen eingetragen. Als weiteres derzeit in der Planung befindliches Vorhaben ist die Ortsumgehung Estedt im Zuge der B 71. Auf Grund des Planungsstandes kann hier eine Eintragung des zukünftigen Trassenverlaufes noch nicht erfolgen. Derzeit läuft die Untersuchung der möglichen Varianten mit dem Ziel, die Vorzugsvariante auszuweisen. Die Ortsumgehung Letzlingen (B71) und Solpke B188 wurde im Rahmen des Bundesverkehrswegeplanes 2030 angemeldet.

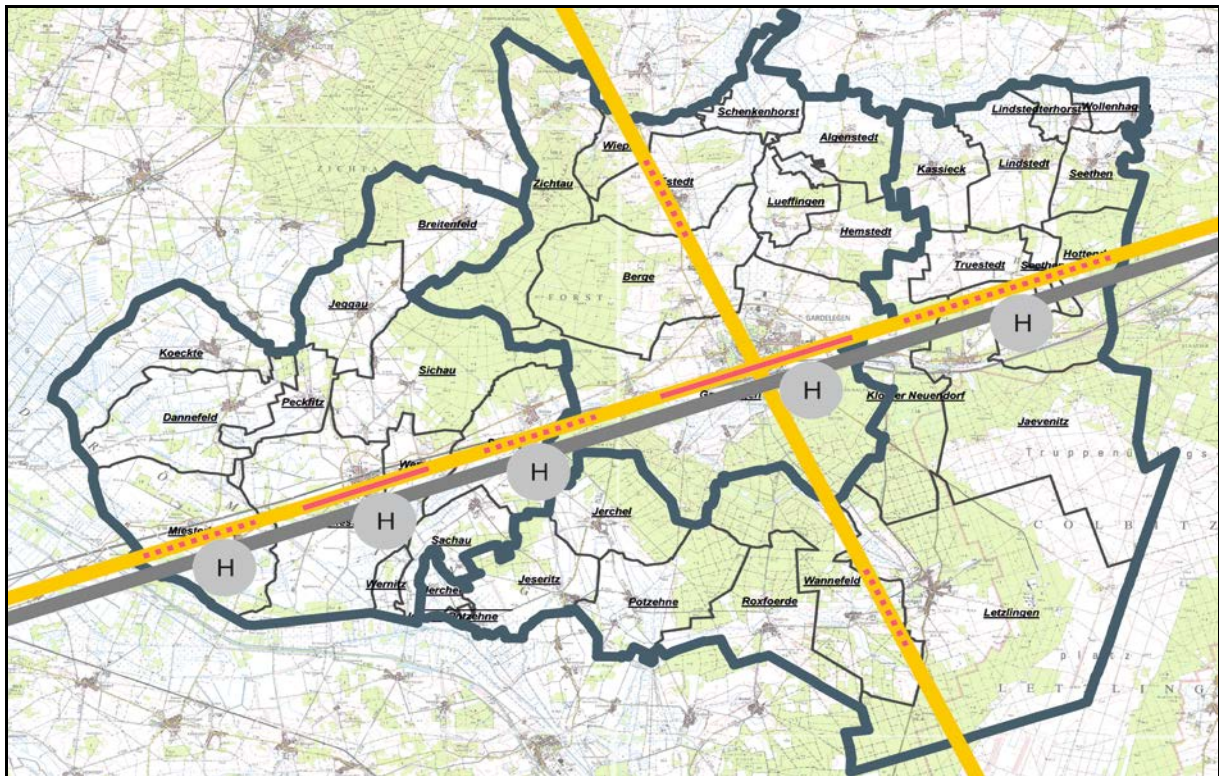


Abb. 26: grafische Darstellung der Ortsdurchfahrten (Bundesstraßen), Haltestellen Regionalbahn und der ausgeführten (rot durchgängig) sowie geplanten (rot gestrichelt) Ortsumgehungen

3.4.3 Rad- und Wanderwege

Das Flächennutzungsplangebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen wird von einer Vielzahl an ausgeschilderten Rad- und Wanderwegen durchzogen, welche die abwechslungsreiche Landschaft der Altmark zum Erlebnis werden lassen.

Von überregionaler Bedeutung sind zwei Radwanderrouten:

- der **Altmarkrundkurs** mit ca. 500 km Länge und
- der **Milde-Biese-Radweg** mit ca. 70 km Länge.

Sie sind gemäß dem Landesradverkehrswegeplan des Landes Sachsen Anhalt in die Klasse 2 einzustufen. Es handelt sich um Wege mit landesweiter Bedeutung, die in bilateraler Abstimmung zwischen betroffener Gebietskörperschaft und dem Land definiert werden.



Abb. 27: Radwegesystem der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Foto: LGSA)

Des Weiteren gibt es im Flächennutzungsplangebiet eine Wanderroute 7, den **Heidewanderweg**. Er besitzt regionale, landkreisbezogene und auch landkreisübergreifende Bedeutung.

Die ruhige abwechslungsreiche Landschaft zieht auch viele Pferdeliebhaber in die Region. Die Altmark besitzt mit rund 1.600 km und über 200 kartierten Reitrouten ein umfassendes **Reitwegenetz**.

ALTMARKRUNDKURS

Auf ca. 500 km führt der Altmarkrundkurs durch herrliche Waldgebiete, Felder, alte Dörfer mit sehenswerten Feldstein- und Fachwerkkirchen. Überwiegend sind die Wege befestigt und ausgebaut.

Die Tour 8 von Tangerhütte zur Hansestadt Gardelegen auf 53,5 km verläuft durch das Flächennutzungsplangebiet der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen über Trüstedt, Kloster Neuendorf, Zienau, Lindenthal, Ipse, Ziepel, Weteritz bis in die Kernstadt. Sehenswert auf diesem Streckenabschnitt sind die Zienauer Waldlandschaft, das Zisterzienser Nonnenkloster in Kloster Neuendorf, Heidegebiet und Kellerberge und die Isenschnibber Feldscheune Gedenkstätte.

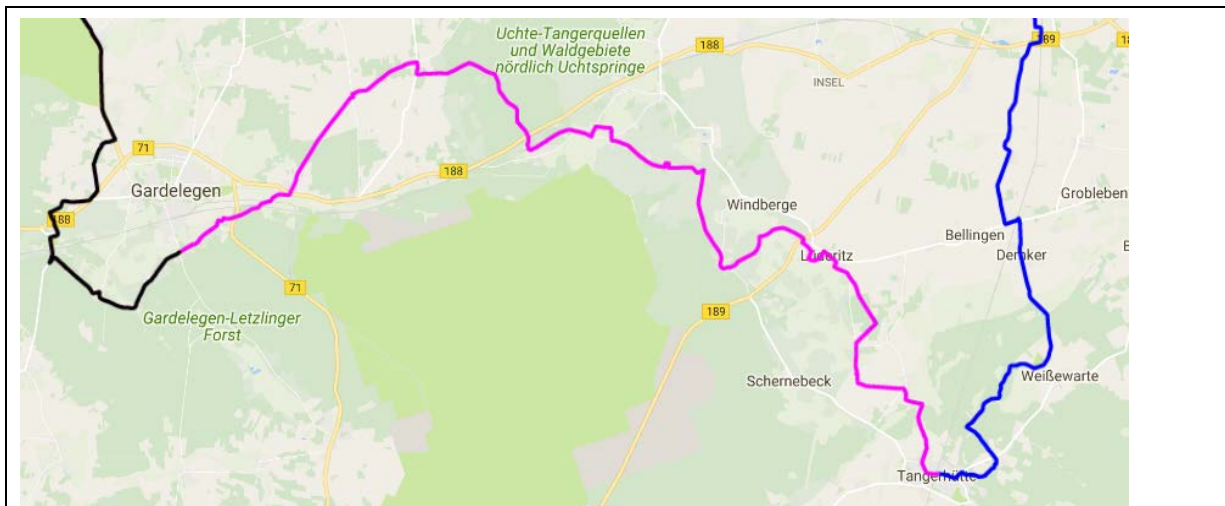


Abb. 28: Kartenausschnitt aus dem Altmarkrundkurs Touren 8 und 9
Quelle: <http://www.altmark-rundkurs.de/route.php>,
Stand 01.09.2016

Die Tour 9 von der Hansestadt Gardelegen nach Klötze mit 20,6 km führt über Weteritz, Ackendorf, Berge, Wiepke und Zichtau. Nach der Besichtigung der historischen und denkmalgeschützten Innenstadt von Gardelegen, welche von einer Wallanlage eingefasst wird, können unterwegs noch viele weitere Sehenswürdigkeiten entdeckt werden wie der Gutspark von Weteritz, in Wiepke die Reichmannsche Wassermühle und die sanfte Hügel-Landschaft der Klötzer Berge.

Im Gutspark in Weteritz, der im Jahr 1830/31 von dem bekannten Gartenkünstler Peter Joseph Lenné gestaltet wurde, lohnt es sich ein kleiner Aufenthalt. Der wertvolle Baumbestand vereint herrliche uralte von Efeu umrankte Eichen, Buchen oder nordamerikanische Hemlocktannen und ermöglicht beeindruckende Sichtachsen zum alten Herrenhaus und zum Teich mit Quelle.

MILDE-BIESE-RADWEG

Der Radweg verläuft vom Quellgebiet der Milde bei Letzlingen durch das Landschaftsschutzgebiet „Letzlinger Forst“ über Gardelegen weiter vorbei an kleinen Altmarkdörfern nach Norden in Richtung Kalbe und von dort in Richtung Arendsee. Das Gelände ist leicht wellig mit einigen wenigen höheren Erhebungen. Der Weg, Zustand und Belag variieren, führt durch Feld, Wald und Wiese.



Abb. 29: Kartenausschnitt aus dem Milde-Biese-Radweg, Quelle: <http://www.sachsen-anhalt-tourismus.de/touren/details/tour/milde-biese-tour-16/>, Stand 01.09.2016

HEIDEWANDERWEG

Gardelegen zählt mit dem knapp 16 km langen Heideweg zu einem der Altmärkischen Wandernester. Das sind Orte, die nach strengen Kriterien des Deutschen Wanderverbandes arbeiten. Der attraktive Rundwanderweg beginnt im Stadtbereich am Salzwedeler Tor und führt über die Wallanlage um die Altstadt herum durch das Landschaftsschutzgebiet „Gardelegen-Letzlinger Forst“ nach Zienau, Kloster Neuen-dorf und durch die renaturierte Heidelandschaft an den Kellerbergen. Im Naherholungsgebiet Lindenthaler Forst schwören Kneippianer auf die Wassertretstelle und Naturfreunde auf die Vogelwiese.



Abb. 30: Kartenausschnitt vom Heidewanderweg, Quelle: <http://www.wanderkompass.de/Altmark/altmark-wanderroute-7.html>, Stand 01.09.2016

Weiterführende Betrachtungen sind im Umweltbericht näher erläutert.

3.4.4 Technische Infrastruktur

WASSERVER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers ist für die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen durch folgende Anbieter abgesichert:

- Wasserverband Klötze, Oebisfelder Str. 18, 38486 Klötze – für Dannefeld, Köckte (Wasser und Abwasser), Miesterhorst (nur Wasser), Taterberg (nur Wasser),
- Wasserverband Bismark, Wartenberger Chaussee 13, 39629 Bismark – Schmutzwasserentsorgung für Lindstedt und Seethen.
- **zentrale** Schmutzwasserentsorgung “mit Überleitung zur Kläranlage Bismark für die Ortslagen Lindstedt, Lindstedterhorst, Seethen und Lotsche“

- **dezentrale Schmutzwasserentsorgung**“ für die gesamte Ortslage Wollenhagen erfolgen.
- Wasserverband Gardelegen, Philipp-Müller-Straße 2, 39638 Gardelegen – alle übrigen Gemeinden.

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 gesamtes 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.

STROMVERSORGUNG

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

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

Durch das Plangebiet führt in Nord-Süd-Richtung die 110 KV Hochspannungsleitung.

TELEKOMMUNIKATION

Im Planbereich 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. Detailpläne können 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

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 Gardelegen

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.

Aus dem Raumordnungskataster wurden die Altlastverdachtsflächen nachrichtlich übernommen.

3.4.5 Soziale Infrastruktur

Es gibt mittlerweile zahlreiche Landkreise, die sich aktiv für eine Verbesserung der Breitbandinfrastruktur in ihrem Gebiet einsetzen. Die Landkreise Altmarkkreis Salzwedel und Stendal haben im Juli 2012 dafür den ersten kommunalen Breitbandzweckverband in Sachsen-Anhalt gegründet. Auch die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen trat dem Zweckverband Breitband Altmark (ZBA) bei mit dem Ziel, den Breitbandausbau schnellstmöglich voranzutreiben.

Die Konzentration auf den Breitbandausbau hat den Focus der letzten Jahrzehnte auf den Ausbau der Wasser-, Abwasser- und Energieversorgung weitestgehend abgelöst. Leistungsfähige Breitbandnetze zum schnellen Informations- und Wissensaustausch sind unbedingte Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum und die positive Entwicklung von Kommunen und Regionen. Es ist ein wesentlicher Standortfaktor und spielt eine immer wichtigere Rolle sowohl für Unternehmen als auch für Bürgerinnen und Bürger.

Die Kernziele dieses interkommunalen und altmarkweiten Infrastrukturprojektes sind:

- Errichtung einer nachhaltigen und zukunftsfesten Breitbandinfrastruktur mit dem Ziel: Glasfaser für jeden Haushalt (FTTH),
- ein Breitbandnetz in öffentlicher Hand (inkl. Bau- und Netzplanung),
- ein Breitbandnetz ohne Kapazitätseinschränkungen; d. h. Leitungslängen spielen im Glasfasernetz faktisch keine Rolle,
- GBit/s (= 1.000 Mbit/s) via Glasfaseranschluss, wobei die Kapazität des Netzes weitaus höhere Bandbreiten je Kundenanschluss zulassen wird,
- alle heutigen und zukünftigen Breitbandanwendungen wie z.B. Internet-Fernsehen in Ultra-HD oder Telepräsenz-Anwendungen werden auch im ländlichen Raum möglich,
- eLearning, eHealth, eGovernment & SmartHome für den ländlichen Raum,
- Nutzung von Synergiemöglichkeiten beim Breitbandausbau,
- Erhalt und Steigerung der Immobilienwerte, der Attraktivität und Lebensqualität der gesamten Region Altmark,
- Sicherung von Unternehmensstandorten und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit der Region.

Das Ziel des ZBA ist die flächendeckende Errichtung eines kommunalen Telekommunikationsnetzes, welches auch der steigenden Nachfrage an hochbitratigen symmetrischen Bandbreiten in den Jahren 2020 und 2030 standhalten kann. Die sachsen-anhaltinische Landesregierung unterstützt dieses Vorhaben und sieht darin ein Modellprojekt für den ländlichen Raum (Internetanbindung in der Fläche).

4 Bodennutzung und Raumentwicklung

4.1 Aufgabe der Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan als Ergebnis der vorbereitenden und übergeordneten Bauleitplanung stellt für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten

städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung in den Grundzügen dar.

Er soll dabei die Nutzung aller Flächen im Gemeindegebiet so steuern, dass die unterschiedlichen räumlichen Nutzungsansprüche bestmöglich einander zugeordnet werden können. Der Flächennutzungsplan besteht aus zwei Teilen, Planzeichnung und Begründung.

In der Planzeichnung werden die städtebaulichen Entwicklungsziele, im Detail u.a. die beabsichtigten Bodennutzungsarten z. B. Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft sowie auch Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landwirtschaft, grafisch dargestellt. Die Begründung dient der textlichen Erläuterung und Darlegung der zeichnerischen Plandarstellung, insbesondere, welche Belange bzw. Erwägungen zur jeweiligen planerischen Entscheidung geführt haben.

Zur besseren Darstellung des über 632 km² großen Areals wurde die Planzeichnung in Ost und West mit den Blattnummern 1 und 2 sowie einem Maßstab von 1:30.000 geteilt. Die 43 Zusatzkarten der Ortslagen sind im Maßstab 1:5000 erstellt und geben noch einen detaillierteren Überblick.

Die Flächennutzungsplanung als vorbereitende Bauleitplanung ist dem Bebauungsplan, der verbindlichen Bauleitplanung, übergeordnet. Er ist die Grundlage für die nachfolgenden Planungsstufen zur Konkretisierung der Planung und zur Schaffung von verbindlichem Planungsrecht. Der Flächennutzungsplan soll zur Wahrung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung verhindern, dass eine Vielzahl unabhängiger, kleinräumiger Planungen zu unerwünschten Konflikten führt und diese im Gesamtkontext damit dem Wohl der Allgemeinheit undienlich wären. Deshalb sind gemäß dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die unterschiedlichen Aufgaben der vorbereitenden im Vergleich mit der verbindlichen Bauleitplanung spiegeln sich in den jeweiligen Rechtsverbindlichkeiten wider. Der Flächennutzungsplan hat für die einzelnen Bürger und Bürgerinnen keine unmittelbare Rechtswirkung. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben bestimmt sich nicht

nach den Darstellungen des Flächennutzungsplans sondern nach den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Er zeigt den Bürgern und Bürgerinnen aber langfristige Entwicklungstendenzen für ihren Ortsteil bzw. für die Gesamtgemeinde auf. Die Bürger und Bürgerinnen können somit aus dem Flächennutzungsplan weder Rechtsansprüche auf die Verwirklichung der dargestellten Entwicklungsabsichten, noch Entschädigungsansprüche ableiten.

Die Flächennutzungsplanung hat zusammenfassend folgende Aufgaben:

Steuerung nachfolgender Planungen

- Sie steuert die nachfolgende Bebauungsplanung im Sinne einer sozialgerechten, dem Wohl der Allgemeinheit dienenden städtebaulichen Gesamtkonzeption.

Anpassung an Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- Der Flächennutzungsplan ist Teil des Systems der räumlichen Planung und insofern auch den übergeordneten, überörtlichen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Insbesondere die Grenzen und der Umfang der baulichen Inanspruchnahme des Außenbereichs werden durch die übergeordneten Planungen vorgegeben.

Darstellung und Berücksichtigung von Fachplanungen

- Der Flächennutzungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen und überörtlichen Fachplanungen, soweit sie sich auf die Bodennutzung auswirken, darzustellen und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtkonzeption zu berücksichtigen.

Ziele für eine geordnete Siedlungsstruktur

In Siedlungen des ländlichen Raumes werden verstärkt zunehmende Diversifizierungen der lokalen Wachstumsverhältnisse beobachtet. Während in den neu errichteten Außenbereichen oftmals homogene Altersstrukturen vorherrschen (junge Familien im Einfamilienhaus), leidet der Ortskern, mit seiner alten, teilweise unsanierten und denkmalgeschützten Baustruktur unter Wanderungsverlusten der insbesondere jungen Menschen mit daraus resultierender Überalterung der bleibenden Bevölkerung („Ageing in Place“). Die nachfolgenden Kapitel analysieren den derzeitigen Stand der Flächenverteilung, Auslastung der verbindlichen Bauleitplanung sowie das Erfassen von Gebäudeleerstand und Baulücken in den Siedlungsbereichen aller Orte der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen.

4.2 Allgemeine Vorschriften der Art der baulichen Nutzung

Im Flächennutzungsplan ist gemäß §5 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Es können für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen oder besonderen Art ihrer baulichen Nutzung dargestellt werden.

4.2.1 Wohn- und gemischte Bauflächen

Wohnbauflächen

Wohnbauflächen (W) sind Bauflächen, die überwiegend dem Wohnen dienen und aus denen in nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanungen Kleinsiedlungsgebiete (WS), Reine Wohngebiete (WR), Allgemeine Wohngebiete (WA) und Besondere Wohngebiete (WB) entwickelt werden können. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird ausschließlich nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung unterschieden.

Hinweise für die weiterführende Bauleitplanung: Kleinsiedlungsgebiete (WS): Baugebiete, die vor allem der Unterbringung von Kleinsiedlungen dienen, einschließlich

Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten sowie landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen. Die Gebiete sind dementsprechend geprägt v.a. durch Wohnbebauung und Gartennutzung.

Reine Wohngebiete (WR): Baugebiete, die im Regelfall nur dem Wohnen dienen. Im Vordergrund steht dabei insbesondere die Wohnruhe; von wohnungsfremden Einflüssen sollen diese Baugebiete weitgehend verschont bleiben.

Allgemeine Wohngebiete (WA): Baugebiete, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Der Wohncharakter des Gebiets muss trotz einer durchaus angestrebten Nutzungsmischung erhalten bleiben.

Gemischte Bauflächen

Gemischte Bauflächen (M) sind Bauflächen, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, wenn diese das Wohnen nicht wesentlich stören. Aus den Gemischten Bauflächen können in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Dorfgebiete (MD), Mischgebiete (MI) und Kerngebiete (MK) entwickelt werden. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird ausschließlich nach der allgemeinen Art der Nutzung differenziert.

Hinweise für die weiterführende Bauleitplanung:

Dorfgebiete (MD): Baugebiete, die der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben dienen. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Mischgebiete (MI): Baugebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen. Dennoch ist in diesen Gebieten eine gute Durchmischung der Nutzungen erwünscht. Das resultiert bereits daraus, dass die Gewerbebetriebe nur unter der einschränkenden Voraussetzung der nicht wesentlichen Störung der Wohnungsnutzung zulässig sind.

4.2.2 Gewerbliche Bauflächen

Gewerbliche Bauflächen (G) sind Bauflächen, die der Unterbringung von Gewerbe und Industriebetrieben dienen. Eine wesentliche Aufgabe der Bauleitplanung ist es, für die gewerbliche und industrielle Wirtschaft geeignete Flächen bedarfsgerecht innerhalb der Gemarkung bereitzustellen. Dies trifft für ansiedlungswillige Unternehmen ebenso zu, wie für örtliche ansässige Betriebe, die eine betriebliche Entwicklung mit Hilfe einer Standortverlagerung umsetzen wollen bzw. müssen. Die Flächensicherung für diese Zwecke erfolgt durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen. Aus den gewerblichen Bauflächen können in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Gewerbegebiete (GE) und Industriegebiete (GI) entwickelt werden. Im vorliegenden Flächennutzungsplan wird ausschließlich nach der allgemeinen Art der Nutzung differenziert.

Hinweise für die weiterführende Bauleitplanung:

Gewerbegebiete (GE), eingeschränkte (GE(e)): Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Dies bedeutet, dass die überwiegende Bebauung der Gewerbegebiete durch Gewerbebetriebe geprägt ist. Allerdings handelt es sich hierbei nur um den größten Teil der Bebauung, auch eine andere Bebauung ist grundsätzlich möglich. Auf Grund der Zwecksetzung des Gewerbegebietes, solche Gewerbebetriebe anzusiedeln, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen, sind hier lediglich Gewerbebetriebe möglich, die im Einklang mit der typischen Funktion dieses Gebietes stehen und nicht solche, die anderen Baugebieten ausdrücklich oder nach ihrer allgemeinen Zweckbestimmung zugewiesen sind. Der zulässige „Störgrad“ ist gegenüber dem anderer Baugebiete jedoch deutlich erhöht. Das folgt aus der Zwecksetzung des Gewerbegebietes. In diesem wird der Wohnbebauung ein sehr geringer Schutz gewährt, da diese nur ausnahmsweise und nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb zulässig ist. Demzufolge ist auf den Schutz der Wohnruhe keine Rücksicht zu nehmen.

Planungen von Gewerbegebieten haben sich immer auch mit der Immissionsproblematik gewerblicher Nutzungen auseinanderzusetzen. Dies gilt nicht nur für die Überplanung bestehender Konfliktsituationen, bei denen die unmittelbare Nachbar-

schaft emittierender Gewerbebetriebe und störepfindlicher Wohnnutzungen in der Regel differenzierte Darstellungen bzw. Festsetzungen zum Immissionsschutz erfordern. Auch bei der Planung neuer oder der Erweiterung vorhandener Gewerbegebiete sowie bei der Reaktivierung von Gewerbebrachen sind potenzielle Konflikte im Rahmen des vorbeugenden Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Besondere Bedeutung haben dabei die Gliederungsmöglichkeiten von Gewerbegebieten hinsichtlich ihres Störpotenzials. Für die Bauleitplanung sind vor allem so genannte eingeschränkte Gewerbegebiete von Bedeutung, bei denen die Zulässigkeit von Betrieben hinsichtlich ihres Störpotenzials bis hin zur Mischgebietsverträglichkeit geregelt werden kann. Bei allen Einschränkungen eines Gewerbegebietes muss der Gebietscharakter erhalten bleiben. Das heißt jedoch nicht, dass das gesamte Spektrum gewerblicher Nutzungen in einem Gewerbegebiet vorhanden oder zulässig sein muss. Vielmehr kann ein Gewerbegebiet auch in der Form eingeschränkt werden, dass hier nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig sind, sofern dies städtebaulich begründet ist und Flächen für die übrigen gewerbegebietstypischen Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet vorhanden sind.

Industriegebiete (GI): Baugebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen. Dabei betrifft der Zweck vorwiegend die Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Das Industriegebiet stellt somit das Baugebiet dar, in dem der höchste Störgrad der Gewerbebetriebe erreicht werden darf. Die gewerbliche Nutzung steht in diesem Baugebiet absolut im Vordergrund. Um den Gebietscharakter nicht zu entfremden, kann es sogar vorkommen, dass ein nicht erheblich störender Betrieb im Industriegebiet gerade nicht zulässig ist und eher in einem Gebiet angesiedelt werden kann, das einen geringeren Störfaktor aufweist.

4.2.3 Sonderbauflächen

Sonderbauflächen (S) sind Bauflächen, die der Erholung dienen und solche Bauflächen, die sich von den vorgenannten wesentlich unterscheiden. Aus den Sonderbauflächen können in nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen Sondergebiete und Sonstige Sondergebiete (beide SO) entwickelt werden. Im vorliegenden Flä-

chennutzungsplan werden Sonderbauflächen nach der allgemeinen Art ausgewiesen.

Hinweise für die weiterführende Bauleitplanung:

Sondergebiete (SO): Als Sondergebiete, die der Erholung dienen, kommen insbesondere Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete und Campingplatzgebiete in Betracht. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, das bedeutet, dass auch andere Gebiete Sondergebiete, die der Erholung dienen, darstellen können. Erforderlich ist jedoch, dass sie mit dem Charakter solcher Gebiete übereinstimmen oder mit diesem zumindest vergleichbar sind. Bei vorgenannten Sondergebieten muss der Erholungszweck im Vordergrund stehen. Sie sind geprägt von einem nur zeitweiligen Aufenthalt der Bewohner. Dadurch unterscheiden sie sich eindeutig von anderen Baugebieten. Die Zeit der Wohnungsnutzung ist lediglich für die Erholung vorgesehen.

Sonstiges Sondergebiet (SO): Als sonstige Sondergebiete kommen insbesondere Gebiete für den Fremdenverkehr wie Kurgebiete und Gebiete für die Fremdenbeherbergung, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, Hochschulgebiete, Klinikgebiete, Hafengebiete sowie Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien wie Wind- und Sonnenenergie dienen, in Betracht. Allen sonstigen Sondergebieten ist gemein, dass sie über die typische Nutzung von anderen Baugebieten hinausgehen. Die Aufzählung der sonstigen Sondergebiete ist nicht abschließend, das bedeutet, dass auch andere Gebiete als sonstige Sondergebiete eingestuft werden können. Dazu müssen sie dem Gebietscharakter der beispielhaft genannten Gebiete entsprechen bzw. mit ihnen vergleichbar sein.

4.3 Flächenverteilung im Planungsraum

Das Diagramm zeigt die Flächenverteilung mit Stand 20.02.2018 innerhalb der Einheitsgemeinde.

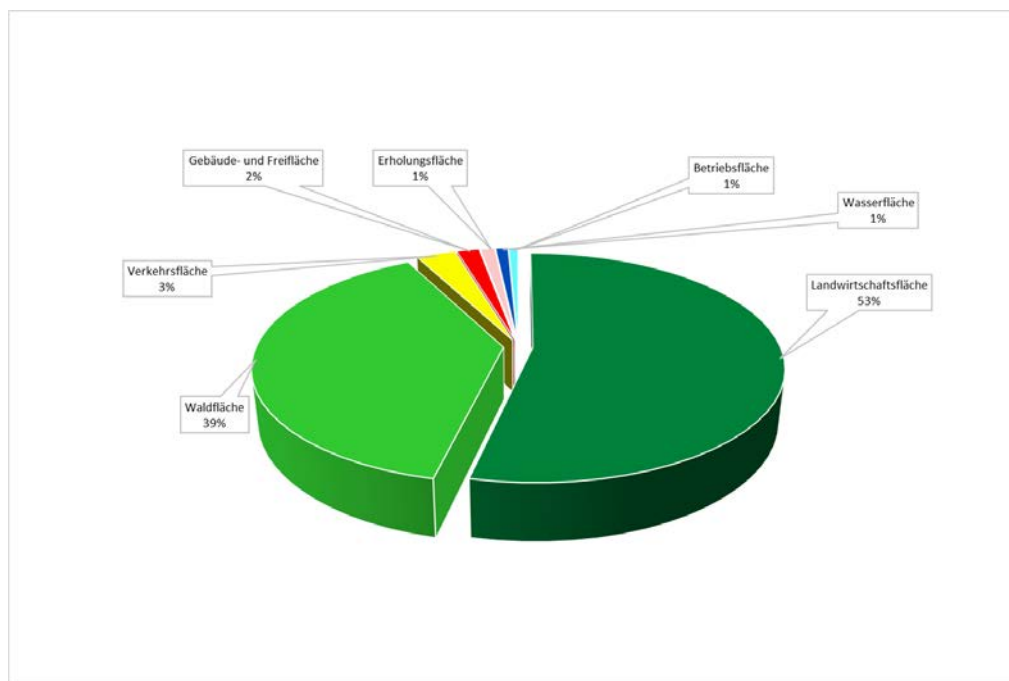


Abb. 31 Flächenvergleich nach Art der tatsächlichen Nutzung

Quelle: Baudienstleistungen der Hansestadt Gardelegen – Archikart Flurstücksverwaltung, Katasterdaten vom 20.02.2018

4.3.1 Auslastung der rechtsgültigen Bebauungspläne

Auslastung der verbindlichen Bauleitpläne

Die folgende Tabelle zeigt die verbindlichen Bauleitpläne des Plangebietes mit dem Stand Januar 2018 gegliedert nach Ortschaften. In der letzten Spalte befinden sich die Flächenreserven. Diese werden jeweils für die einzelnen Orte summiert und farblich in der jeweiligen Nutzungsart dargestellt.

Blatt Nr.	Stadt / Ort	Bezeichnung Bebauungsplan / Satzung	Ausweisung	Größe ha	Auslastung	Flächenreserve ha
01	Gardelegen	Gewerbegebiet Nord, 1. und 2. BA	G	47,45	100%	
01	Gardelegen	Betriebserweiterung FUPRIN (Swedwood),	G	2,60	100%	
01	Gardelegen	Betriebserweiterung AKT	G	4,75	100%	
01	Gardelegen	Fliegerhorst	G	45,46	56%	20,00
01	Gardelegen	Gewerbegebiet Ost I	G	15,45	52%	7,42
01	Gardelegen	Gewerbegebiet Nord, 3. BA Industriegebiet	GI	33,18	60%	13,27
01	Gardelegen	Industriegebiet Nord II	GI	38,47	67%	12,70
01	Gardelegen	Gewerbegebiet Nord, 4. BA Mischgebiet Bismarker Str.	MI	5,77	97%	0,17
01	Gardelegen	VE-EKZ, Buschhorstweg	SO Handel	4,57	100%	
01	Gardelegen	Stendaler Straße, ehem. NVA Gelände	SO Handel	1,37	100%	
01	Gardelegen	Photovoltaikanlage Stendaler Chaussee	SO Photovoltaik	9,47	100%	
01	Gardelegen	Wohnstandort, Am Nesenitzbach	W	0,90	100%	
01	Gardelegen	VE Mühlenstraße	W	0,92	100%	
01	Gardelegen	VE Wohnstandort, An der Koppel	WA	1,23	100%	
01	Gardelegen	Klammstieg	WA	0,24	100%	
01	Gardelegen	01/2001 Dr.-Alb.-Schweizer-Straße	WA	4,88	100%	
01	Gardelegen	01/2002 Arnold-Bierstedt-Straße	WA	1,96	100%	
01	Gardelegen	04/2003 „Wohnstandort Remonte-Bismarker Str.“	WA	3,016	93%	0,21
01	Gardelegen	4/2000 „Walzenmühle“	WA	2,08	100%	
01	Gardelegen	3/2000 „Stendaler Straße“, ehemaliges NVA-Gelände	WA	1,80	100%	
01	Gardelegen	1. Änderung 03/01 „Waltroper Straße“	WA	1,68	100%	0,00
01	Gardelegen	Kiefernweg	WA	0,85	100%	
01	Gardelegen	Wohnstandort „Am Kämmerereiforst“	WA	3,22	100%	0,00
01	Gardelegen	VE Wohngebiet Vogelgesang	WA	0,61	100%	

Blatt Nr.	Stadt / Ort	Bezeichnung Bebauungsplan / Satzung	Ausweisung	Größe ha	Auslastung	Flächenreserve ha
01	Gardelegen	Wohnstandort, Rosenweg	WA	0,13	100%	
01	Gardelegen	VE Wohnstandort Gifhorner Str. einschl. 4 Änderungen	WA	7,96	95%	0,40
01	Gardelegen	Ipser Weg II	WA	0,25	100%	
01	Gardelegen	VE Wohnstandort Rienbeckweg	WA	1,21	30%	0,85
01	Gardelegen	Langförderweg	WA	0,38	100%	
01	Gardelegen	VE Wohnstandort Weteritzer Landstr.	WA	2,51	100%	
01	Gardelegen	Otto-Nuschke-Straße	WA	0,47	100%	0,00
01	Gardelegen	Ipser Weg	WA	0,56	100%	
01	Gardelegen	Letzlinger Landstraße	WA	0,50	100%	
01	Gardelegen	St, Georg	WA	0,51	100%	
01	Gardelegen	Otto-Nuschke-Straße	WA	0,39	100%	0,00
01	Gardelegen	Sondergebiet Bismarker-Straße/Gifhorner Straße	SO	0,86	100%	
01	Gardelegen	Altengerechtes Wohnen	WA	0,30	100%	0,00
01	Gardelegen	Wohnstandort Bertolt-Brecht-Str	WA	2,16	20%	1,80
01	Gardelegen	SO Photovoltaik, Lüffinger Str.	S	1,20	100%	0,00
01	Gardelegen	Einzelhandelsstandort Straße des Opfer des Faschismus	M	1,48	50%*4	0,74
01	Gardelegen	Zwischensumme:	W			3,26
01	Gardelegen	Zwischensumme:	M			0,91
01	Gardelegen	Zwischensumme:	G			53,39
01	Gardelegen	Zwischensumme:	S			0,00
01	Zienau	Außenwohngruppe Lebenshilfe OT Zienau	W	0,16	100%	
01	Zienau	Wohnstandort Zienau	W	0,39	100%	
01	Zienau	Klosterstraße	W	0,12	100%	
01	Zienau	Zwischensumme:	W			0,00
04	Ziepel	02/02	W	0,39	100%	
04	Ziepel	Zwischensumme:	W			0,00
06	Ackendorf	„Am Reuthen“	WA	3,63	92%	0,30
06	Ackendorf	Wohngebiet „Köthenberg“	WR	2,94	100%	0,00
06	Ackendorf	Zwischensumme:	W			0,30

Blatt Nr.	Stadt / Ort	Bezeichnung Bebauungsplan / Satzung	Ausweisung	Größe ha	Auslastung	Flächenreserve ha
08	Hemstedt	H/01/2005	WA	0,80	100%	
08	Hemstedt	Zwischensumme:	W			0,00
10	Estedt	Am Dorfe	MD	0,64	50%	0,32
10	Estedt	Vorhaben und Erschließungsplan In den langen Stücken	WA	1,68	40%	1,01
10	Estedt	Zwischensumme:	M			0,32
10	Estedt	Zwischensumme:	W			1,01
14	Lindstedt	I/92 „Gewerbegebiet Lindstedt“	GE	2,00	100%	
14	Lindstedt	„Gutshof mit Turmhügelburg“	SO	6,36	100%	
14	Lindstedt	Zwischensumme:	G			0,00
14	Lindstedt	Zwischensumme:	S			0,00
20	Jävenitz	Altes Dorf	WA	1,03	70%	0,31
20	Jävenitz	02 Wohnanlage am Laugenbach	WA	1,75	100%	
20	Jävenitz	„In den Gärten“	WA	1,24	100%	
20	Jävenitz	Wohngebiet „An der Schule“	WR	1,30	100%	
20	Jävenitz	Zwischensumme:	W			0,31
21	Kloster Neuen-dorf	„Lüffinger Weg“	MD	0,90	90%	0,09
21	Kloster Neuen-dorf	Zwischensumme:	M			0,09
23	Letzlingen	VE Tankstelle und KFZ Center	G	3,66	100%	
23	Letzlingen	VE Kunststofffenster	G	0,80	100%	
23	Letzlingen	VE KFZ Werkstatt	G	0,413	100%	
23	Letzlingen	06 „Gewerbegebiet an der Salchauer Straße“	GE	9,89	100%	
23	Letzlingen	03 „Heinrich-Heine-Weg“	WA	1,30	100%	
23	Letzlingen	„Kletschweg“	WA	0,70	12,6%	
23	Letzlingen	02 „An der Wannefelder Straße“	WR	4,35	100%	0,00
23	Letzlingen	01 „Klosterstraße-Zienauer Weg“	WS	2,90	100%	
23	Letzlingen	Zwischensumme:	G			0,00
23	Letzlingen	Zwischensumme:	W			0,00
24	Wannefeld	„Hinter den neuen Gärten“	WA	0,658	78%	0,14
24	Wannefeld	Zwischensumme:	W			0,14

*1

*2

Blatt Nr.	Stadt / Ort	Bezeichnung Bebauungsplan / Satzung	Ausweisung	Größe ha	Auslastung	Flächenreserve ha
25	Roxförde	Errichtung Einfamilienhaus	WA	0,085	100%	
25	Roxförde	Zwischensumme:	W			0,00
30	Solpke	Vorh. B-Plan „J.H.B. Automobile“	GE	0,50	100%	
30	Solpke	Vorh. B-Plan „Lehmteiche Solpke“	SO	4,50	100%	
30	Solpke	Zwischensumme:	G			0,00
30	Solpke	Zwischensumme:	S			0,00
32	Mieste	Vorh. B-Plan altengerechte Wohnungen, Riesenbergstraße	alten-gerechte Wohnungen	0,16	100%	0,00
32	Mieste	VE Lebensmittelmarkt und Tankstelle	G	0,79	100%	
32	Mieste	Gewerbegebiet Mieste West – Carl BECHEM GmbH	GE	5,10	100%	0,00
32	Mieste	Dammkrug/Wilhelm Straße	MI	0,26	35%	0,17
32	Mieste	Vorh. B-Plan „Schlacht- und Verarbeitungsbetrieb“	GE Schlacht- u. Verarbeitungsbetrieb	3,00	0%	3,00
32	Mieste	Vorh. B-Plan „Altenpflegeheim“	SO Altenpflegeheim	2,80	44%	1,57
32	Mieste	Dammkrug 1. BA	W	0,89	61%	0,26
32	Mieste	Dammkrug 2. BA	WA	1,44	0%	
32	Mieste	„Dammkrug“,	WA	2,03	0%	
32	Mieste	„Elsholzweg“	WR	2,80	100%	0,00
32	Mieste	Zwischensumme:	G			3,00
32	Mieste	Zwischensumme:	M			0,17
32	Mieste	Zwischensumme:	S			1,57
32	Mieste	Zwischensumme:	W			0,26
33	Miesterhorst	„Am Sportplatz“	GE	1,50	46%	0,81
33	Miesterhorst	Vorh. B-Plan „Erweiterung ABL-Technik“	GI	0,40	100%	
33	Miesterhorst	„Eschorstweg“	WA	1,44	4%	1,38
33	Miesterhorst	„Siedlungsstraße“	WR	1,25	100%	0,00
33	Miesterhorst	Zwischensumme:	G			0,81
33	Miesterhorst	Zwischensumme:	W			1,38
39	Sichau	Vorh. B-Plan „Windfeld Bullenbusch“, Aufhebung des B-Planes befindet sich im verfahren	SO Wind		100%	
39	Sichau	Zwischensumme:	S			0,00

*3

*4

Blatt Nr.	Stadt / Ort	Bezeichnung Bebauungsplan / Satzung	Ausweisung	Größe ha	Auslastung	Flächenreserve ha
43	Wiepke	Wohnsiedlung Am Wiepker Bach	WA	1,22	28%	0,88
43	Wiepke	Zwischensumme:	W			0,88
Summe gesamt						67,80
	davon		W			7,54
	davon		M			1,49
	davon		G			57,20
	davon		S			1,57
In Aufstellung						
25	Letzlingen	Seniorenanlage	MI	0,80		

Stand Januar 2019

*1 der bestehende V u E Plan wird neu aufgestellt, passt sich an die heutigen Gegebenheiten an Satzungsbeschluss erfolgt, Durchführung der Erschließung erforderlich, Ausführung der Erschließung ist für 2020 vorgesehen durch die Stadt

*2 Das Verfahren zur Aufhebung wurde jetzt eingeleitet und läuft jetzt parallel zum FNP

*3 B-Plan wurde aufgehoben, Rechtskraft der Aufhebung liegt vor

*4 Die Rechtsverbindlichkeit des B-Planes liegt vor, die Erschließung ist für 2020 durch die Stadt vorgesehen, die Realisierung hängt von der Auslastung des 1.BA ab

In den Orten Estedt, Mieste, Miesterhorst und Letzlingen befinden sich Reserveflächen aus Bebauungspläne die noch nicht vermarktet werden konnten. Dabei liegt es nicht an der Nachfrage, sondern an der nicht vorhandenen Erschließung bzw. Probleme mit dem Eigentümer. In Estedt handelt es sich um das allgemeine Wohngebiet „In den Langen Stücken“, mit einer Reserve von 1,44 Hektar. Das Grundstück konnte während der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes ersteigert werden. Die Flächen befinden sich jetzt im Eigentum der Hansestadt Gardelegen. Vor der Erschließung des Gebietes wurde eine Anpassung des Bebauungsplanes an den heutigen Erfordernissen notwendig. Die Planung ist erfolgt, die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes liegt vor. Die Erschließungsplanung befindet sich in Bearbeitung.

In Miesterhorst betrifft es, dass allgemeine Wohngebiet „Eschhorstweg“ mit Restflächen von 1,38 Hektar. An der Umsetzung dieses Standortes möchte die Stadt festhalten. Zurzeit werden Lösungsmöglichkeiten gesucht.

Beim Bebauungsplan „Kletschweg“ 0,61 ha in Letzlingen wird in Abstimmung mit dem Ortschaftsrat ein Aufhebungsverfahren angestrebt. Der Beschluss zur Einleitung der Aufhebung durch den Stadtrat ist erfolgt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde durchgeführt. Die Beschlussfassung des Entwurfes der Aufhebung soll am 27.05.2019

durch den Stadtrat gefasst werden, sodass das Verfahren demnächst abgeschlossen werden kann.

Besonders bei den Gebieten mit einer guten Infrastruktur sind die Bauflächen sehr begehrt, welches sich in der Vergangenheit in der recht schnellen Vermarktung der Neuausweisung von Baugebieten bemerkbar machte. Da die obengenannten Flächen, genau wie viele Baulücken und Brachen nicht im Eigentum der Stadt sind, ist es schwierig eine dem Bedarf gerechte städtebauliche Anpassung vorzunehmen. Bei der Reduzierung um diese nicht vermarktbaren Flächen von insgesamt 1,99 ha (1,38 + 0,61), stehen nur noch **9,03** ha (7,54 + 1,49) freie Misch- und Wohnbauflächen aus den bestehenden Bauleitplänen zur Verfügung.

4.3.2 Gewerbeflächen

In der folgenden Abbildung wurde an Hand der Ausweisungen im Flächennutzungsplan die anteilige Flächenverteilung der gewerblichen Bauflächen innerhalb der Einheitsgemeinde mit unterschiedlichen Farbstärken in ihrer Gemarkung dargestellt. Weiß bedeutet keine Ausweisung innerhalb der Betrachtung. Danach folgen drei farbliche Unterteilungen in der Wichtung mit Flächen bis 5 ha, 10 ha und 25 ha sowie bis 300 ha. Die untere Hektarzahl gibt die tatsächliche Gewerbefläche mit dem Stand Januar 2018 an. Die Darstellung dient zur Analyse und Übersicht der Gewerbeflächen innerhalb der Einheitsgemeinde.

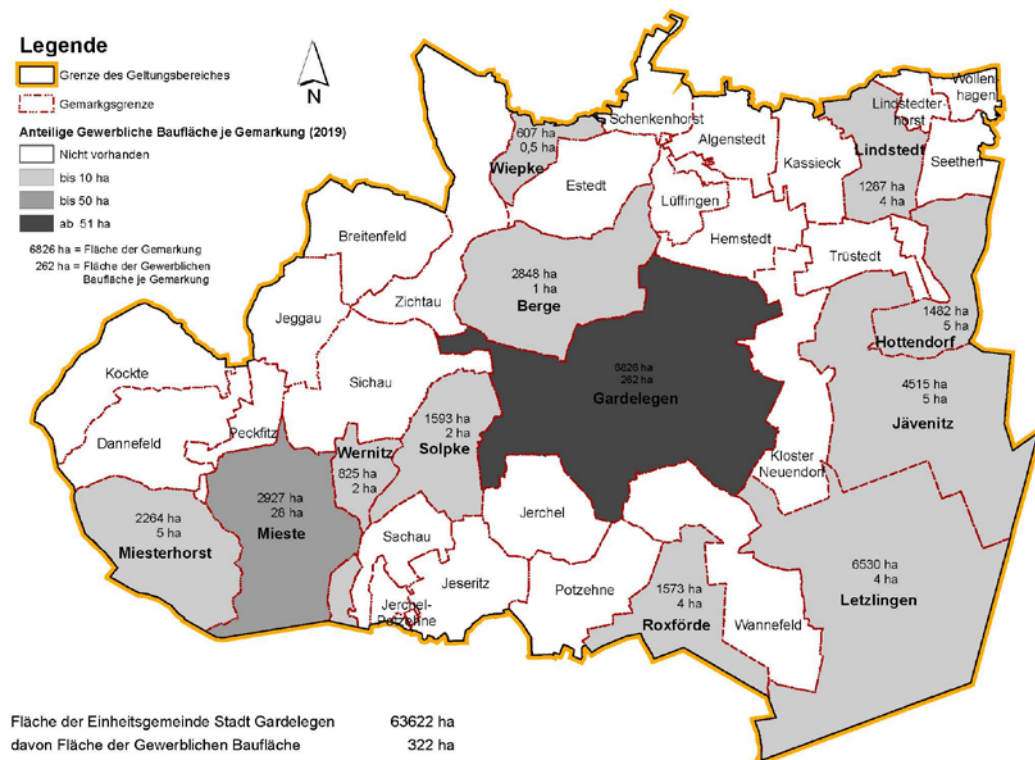


Abb. 32: Gewerbe- und Industriegebiete Stand März 2019 Quelle: Eigendarstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Gewerbe- und Industriestandorte konzentrieren sich auf die Hansestadt Gardelegen und den umliegenden Gemarkungen. Das zweite Standbein befindet sich im Westen des Plangebietes.

In der Einheitsgemeinde existieren zur weiteren wirtschaftlichen Entwicklung im Rahmen der Gewerbe- und Industrieansiedlung ca 57,20 Hektar freie Kapazitäten aus den Bauungsplänen so in Miesterhorst, Mieste und Gardelegen. Diese beschränken sich oft auf Splitterflächen die erfahrungsgemäß keine dominierende, nachhaltige wirtschaftliche Weiterentwicklung zur Folge hat. Die Hansestadt Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums hat eine zentrale Bedeutung und möchte den Anforderungen eines Industriestandortes gerecht werden. Hier befinden sich 12,70 ha freie Industriegebietsfläche im Industriegebiet Nord und ca. 13,27 ha im Gewerbegebiet Nord 3. Bauabschnitt. Als freie Gewerbefläche stehen im Gewerbegebiet Ost (Fliegerhorst) noch 20 ha und im Gewerbegebiet Ost I noch etwa 7,42 ha zur Entwicklung bereit.

Es ist darauf zu achten, dass die bestehenden Ansiedlungen auch einen gewissen Raum für ihre Eigenentwicklung beanspruchen. Für die Hansestadt Gardelegen ist zukünftig eine etwa 25 ha große Erweiterungsfläche südlich vom Gewerbegebiet Ost geplant.

Das Gewerbegebiet Mieste – West, Carl BECHEM GmbH mit 5,1 Hektar ist etwa zu 70% ausgelastet. Die verbleibenden 1,53 ha werden als Reserve bzw. Erweiterungsfläche eingestuft.

4.3.3 Sonderflächen

In dieser Abbildung wurde analog den Gewerbeflächen verfahren. An Hand der Ausweisungen im Flächennutzungsplan wurde die anteilige Flächenverteilung der Sonderbauflächen innerhalb der Einheitsgemeine mit unterschiedlichen Farbstärken in ihrer Gemarkung dargestellt. Weiß bedeutet keine Ausweisung innerhalb der Betrachtung. Danach folgen zwei farbliche Unterteilungen in der Wichtung bis 5 ha und bis 25 ha. Die untere Hektarzahl gibt die vorhandene Sonderbaufläche mit dem Stand Januar 2018 an. Die Darstellung dient zur Analyse und Übersicht der Verteilung der Sonderbauflächen im Planungsgebiet.



Abb. 33: Verteilung und Analyse Sonderflächen Stand März 2019 Quelle: Eigendarstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH

Sonderbauflächen je Gemarkung mit einer Gesamtfläche **bis zu 5 ha** befinden sich in **Wiepke** (Tourismus), **Solpke** (Angelgewässer), **Kassieck** (Erneuerbare Energien), **Lindstedt** (Tourismus).

Bis zu 25 ha

in Zichtau darunter fallen unter anderem Freizeit und Erholung, Ferienpark

in ***Mieste*** (z. B. Seniorenpflege, Erneuerbare Energien)

Gardelegen (z. B. Einzelhandel, Erneuerbare Energien, Tourismus

Letzlingen (z. B. Erneuerbare Energien)

Sonderbauflächen für Erneuerbare Energien sind im Plangebiet vorhanden. Neue Ausweisungen sind vorgesehen. In den Ortslagen Lindstedt und Solpke befinden sie sich im Verfahren, in Jeggau im Gespräch. Es handelt sich jeweils um Konversationsflächen.

Es befindet sich in Gardelegen nahe des Forellenhofes und der Gaststätte Gahrns eine Sonderfläche die als Campingplatz vorgesehen ist. Diese Fläche wurde ausgewiesen um den Mildepark zu stärken und die touristische Infrastruktur weiter auszubauen. Auch für touristische Zwecke wurde das Gebiet an der Wassermühle in Wiepke vorgesehen sowie in Zichtau der Ferienpark mit Wildgehege. In Solpke befindet sich das Sondergebiet Erholung mit Schutzstatus und §30 Biotop. Der Verein Solpker Lehmteiche e.V. hat die Fläche, auf der sich die Teiche und weitere Grünflächen befinden, käuflich erworben, um sie als Angelgewässer zu nutzen. Die Teiche sind aus stillgelegten Lehmgruben entstanden. Um die Teiche herum befinden sich Baum- und Strauchgruppen. Durch den Bebauungsplan wurde ermöglicht, dass Anglerhäuschen auf einer ausgewiesenen Fläche aufgestellt werden können. Der bestehende ehemalige Lokscheunen soll ohne Erweiterung und Veränderung später als Vereinsheim genutzt werden. Das Gebiet soll auch weiterhin der Bevölkerung, besonders Kindereinrichtungen zum Wandern und zum Erleben der Natur zur Verfügung gestellt werden.

In Peckfitz befindet sich das Offroad-Gelände – Wurzelsepp. Das ehemalige Gelände der DDR-Grenztruppen bietet auf 34 ha, abseits der befestigten Straßen, ein außergewöhnliches Offroad-Erlebnis. Der bebaute Bereich wurde als Sonderfläche ausgewiesen.

4.3.4 Einzelhandel

Die Einzelhandelsstandorte im Gemeindegebiet verteilen sich im Planungsgebiet auf die Hansestadt Gardelegen als Hauptzentrum. Um den Anforderungen im Einzelhandel und die Aufgabe als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums gerecht zu werden, hat die Hansestadt Gardelegen im Jahr 2006 ein Einzelhandelskonzept erarbeiten lassen, welches Mai 2017 fortgeschrieben wurde.

Weitere Nahversorgungszentren findet man in Mieste und Letzlingen. In Letzlingen besteht erheblicher Handlungsbedarf zur Stärkung der Nahversorgung, da die vorhandene Einrichtung den heutigen Anforderungen der Bevölkerung nicht mehr gerecht werden konnte. Während der Entwurfsauslegung des Flächennutzungsplanes Mitte 2018 wurde der Standort Letzlingen vom Betreiber jedoch aufgegeben. Die vorliegende Grundstückssituation ermöglicht keine bauliche Erweiterung. Deshalb wurde ein neuer Standort ausgewiesen der auch eine geeignete Straßenanbindung aufweist.

In Jävenitz befindet sich am südlichen Ortausgang ein Wildhandel, der sich in nächster Zeit zum Wildgourmet als Wildfleischmanufaktur etablieren möchte.

Neben den Nahversorgungsbereichen wurde zur Sicherung und Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche der Stadt eine abgestimmte Einzelhandelssteuerung in den nicht integrierten, dezentralen Standortlagen von Bedeutung. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten (Bündelung von Angeboten und Verkehrsströmen) ist ergänzend zum Hauptzentrum die Konzentration von nicht zentrenrelevanten Betrieben in unterschiedlichen Flächengrößen, an einem Standort entstanden. Zusätzlich zum zentralen Versorgungsbereich wurden daher Ergänzungsstandorte für den großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ausgewiesen, welche im Sinne einer „Arbeitsteilung“ den zentralen Versorgungsbereich im Idealfall funktional ergänzen. Dies findet man unter anderem im Gewerbegebiet Nord und Ost. Diese beiden Sonderstandorte werden bereits aktuell von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten dominiert.“

Im Gewerbegebiet Nord und am Buschhorstweg im Süden der Stadt befinden sich unter anderem Einkauf-, Freizeit- u. Dienstleistungsangebote mit einer Verkaufsfläche bis zu 10.900 m². In der Stendaler Straße entstand 2006 ein Sondergebiet für Einzelhandel.

Dort befinden sich Aldi, Edeka, TEDI und KiK. Mit der Umverlegung des REWE- Marktes an den Nahversorgungsbereich Kreuzung Bismarker Straße / Gifhorner Straße (Nahbereich Netto-Markt rot/gelb) wird ein weiterer Standort für Einzelhandel zentralisiert.

Standortstrukturen der Einheitsgemeinde

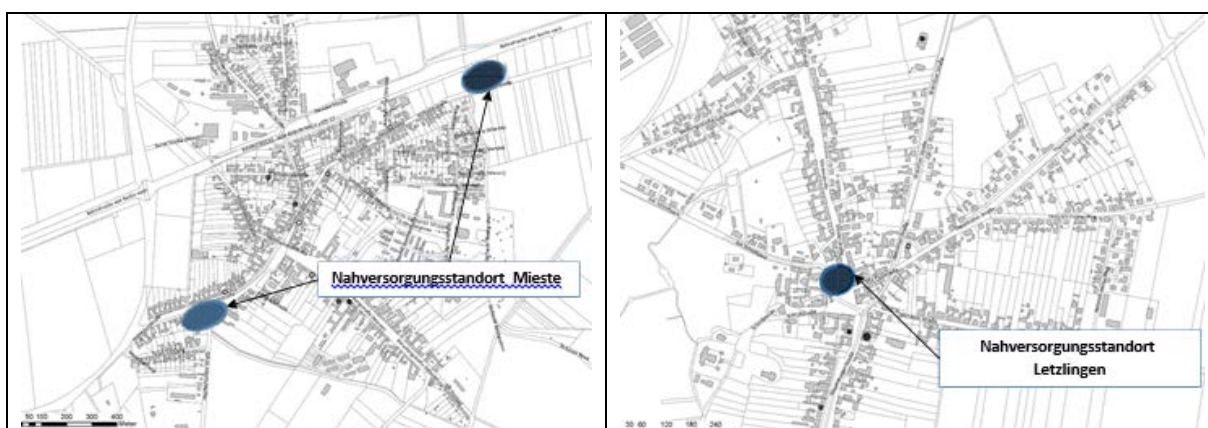
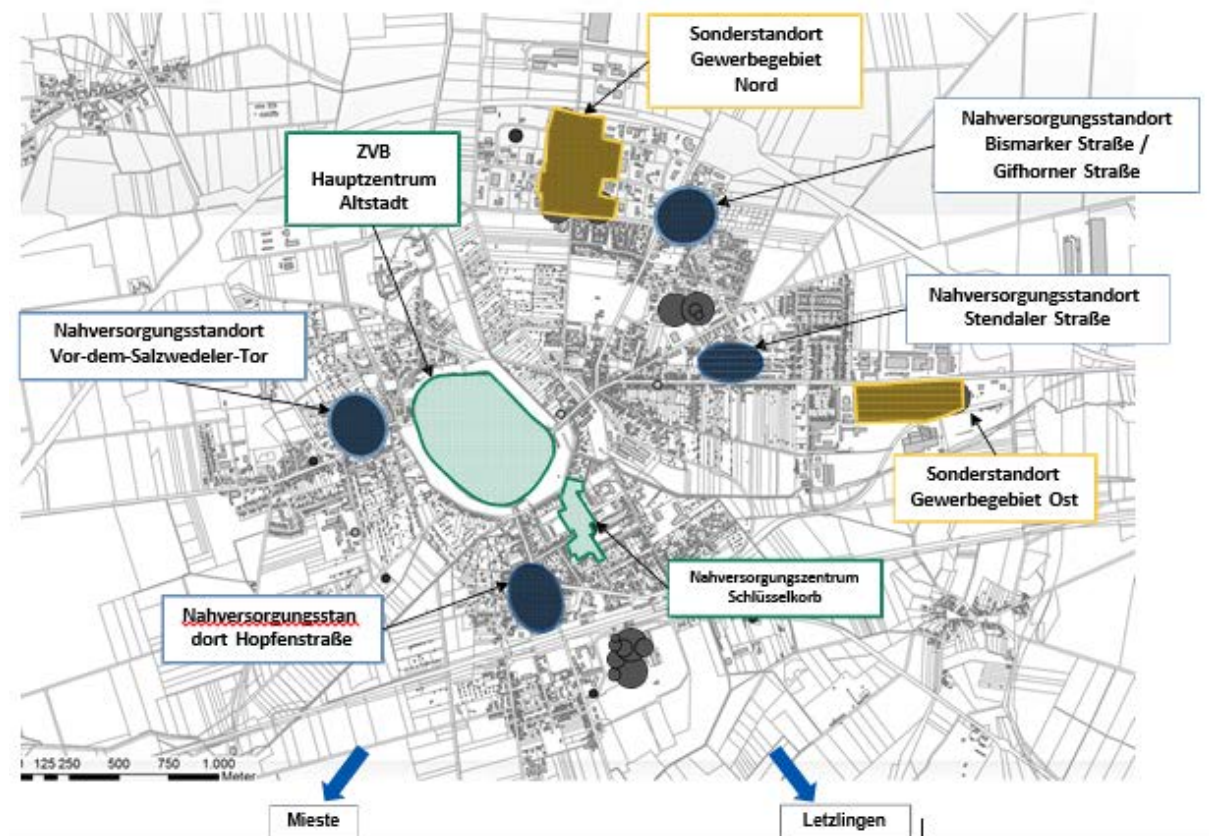


Abb. 34 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept vom Mai 2017 erarbeitete von GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)

4.3.5 Flächen für Erneuerbare Energien

Windenergie

In der Planungsregion Altmark sind Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie, mit Wirkung von *Eignungsgebieten zur Nutzung der Windenergie* festgesetzt. Diese Festsetzungen dienen dem Ziel, Anlagen konzentriert dort anzusiedeln, wo in räumlicher Nähe auch Energieverbrauchsorte liegen. Diese Eignungsgebiete sind Gebiete für bestimmte raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen sind und an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen werden. Im Flächennutzungsplan werden diese Eignungsgebiete als nachrichtliche Übernahme dargestellt ohne eine Bauflächenausweisung nach § 5(2) Nr.1 BauGB vorzunehmen. Eine Erweiterung der Standorte ist nicht vorgesehen. Im Plangebiet befinden sich drei Windparks. Davon ist der Windpark Sichau ausgelastet. Entwicklungspotential sind beim Windpark Kassieck / Lindstedt sowie Gardelegen unter Beachtung aller baurechtlichen Forderungen vorhanden.

Zwei Standorte werden im nach folgenden Abschnitt näher erläutert.

Nördlich der Hansestadt Gardelegen befindet sich das Vorranggebiet Wind. Eine Teilfläche überschneidet sich mit der planfestgestellte Abbaufäche vom Großen Gotteskasten. Hier wurde im FNP keine Baufläche ausgewiesen, da diese Gebiete aus kommunaler Sicht aber zu beachten sind, wurden sie nachrichtlich übernommen. Dennoch besteht ein Interessenkonflikt zwischen dem Vorranggebiet Wind und der planfestgestellte Abbaufäche.

Der vorhandene **Bebauungsplan „Windfeld-Bullenbusch“ in Sichau** ist aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz zur Windenergie, innerhalb des Gemeindegebietes nicht als Sondergebiet in die Planung übernommen wurden.

Hierzu einige Anmerkungen die zu der Entscheidung der nachrichtlichen Übernahme führten.

Der Ort **Sichau mit seinem Bebauungsplan „Windfeld Bullenbusch“** ist im vorliegenden Entwurf entfallen, dennoch wird diese Fläche zur Nutzung der Windenergie verwendet.

In der Ergänzung des Regionalen Entwicklungsplans Altmark um den sachlichen Teil „Wind“ ist das Vorranggebiet zur Nutzung von Windenergie mit Wirkung von Eignungsgebieten Nr. VII „Sichau“ ausgewiesen. Das Eignungsgebiet ist kleiner als der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan „Windfeld Bullenbusch“.

Im B-Plan „Windfeld Bullenbusch“ sind 8 Baufenster ausgewiesen, die bereits mit Windkraftanlagen (WKA) bebaut sind.

Beim Landesverwaltungsamt wurde durch eine Firma der Antrag auf Vorbescheid über die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit der Errichtung und des Betriebes zusätzlicher WKA gestellt. Dieser Antrag wurde durch das Landesverwaltungsamt negativ beschieden. Gegen den Bescheid wurde durch die Firma beim Verwaltungsgericht Klage eingereicht. Die Klage wurde abgewiesen. Daraufhin wurde Klage beim Obergerverwaltungsgericht eingereicht.

Mit Urteil des OVG vom 01.12.2012 wurde festgestellt, dass der B-Plan „Windfeld Bullenbusch“ Sichau unwirksam sei. Beim Landesverwaltungsamt wurde die Anfrage gestellt, wie weit sich die Nichtigkeitsfeststellung auswirkt.

Die Nichtigkeitsfeststellung wirkt sich nur zwischen den Parteien des Rechtsstreits aus. Der B-Plan ist weiterhin rechtswirksam, leidet aber durch den Abwägungsausfall an einen Ewigkeitsfehler und ist jederzeit angreifbar. Der Stadt wurde durch das Landesverwaltungsamt empfohlen, die **förmliche Aufhebung des B-Planes** zu prüfen oder durch einen neuen zu ersetzen. Eine Änderung des B-Planes ist nicht zu empfehlen, da dieser ebenfalls jederzeit angreifbar ist. Die bestehenden 8 WKA haben Bestandsschutz. Zusätzliche WKA können aufgrund des Regionalen Entwicklungsplanes mit dem sachlichen Teil Wind nicht errichtet werden.

Sonnenenergie

Es befinden sich in der Planungsregion etwa 30 ha Photovoltaikanlagen, die sich wie folgt verteilen:

- Stendaler Chaussee,
- Gewerbegebiet Nord, An der Breiten Gehre,
- Industriegebiet Nord, Buschstückenstraße
- südlich der alten Heerstraße

Weitere Anlagen befinden sich in Mieste Siemser Straße und Letzlingen an K 1101 (Altes Sägewerk) mit einer Gesamtfläche von ca. 9 ha. Für Peckfitz, Miesterhorst, Siems liegen Aufstellungsbeschlüsse vor. Eine Weiterführung des Verfahrens ist nicht vorgesehen.

Im Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 ist unter Ziffer 3.4. (Ziel 115) festgelegt, dass Photovoltaikfreiflächenanlagen in der Regel raumbedeutsam sind und vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung bedürfen. Dabei ist insbesondere die Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. Des Weiteren sollen Photovoltaikfreiflächenanlagen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden und die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.

Im Plangebiet sind außer die Entwicklungsfläche S1 in Gardelegen, keine neuen Flächenausweisungen im Bezug auf Sonnenenergie geplant. Die Gemeinde verfolgt das raumordnerische Ziel und möchte vorhabenbezogen, vorrangig Konversionsflächen, Industriebrachen oder nicht mehr genutzte militärische Übungs- und Flugplätze sowie entlang von Bahnlinien oder ehemalige Deponien nutzen um städtebauliche Missstände zu beseitigen.

Raumordnerisches Ziel dabei ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes und eine Verminderung von belastenden Wirkungen. Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche soll weitestgehend vermieden werden.

Biomasse

Tabelle 12 Biogasanlagen Stand 20.02.2018; Quelle AK SAW

Ortsteil	Betreiber	Leistung el. kW	In Betrieb Ja/Nein	Bemerkung
Gardelegen (Industriegebiet)	Biogas Gardelegen GmbH & Co. KG	1,59MW	J	Zuständigkeit LVwA
Hottendorf	Biogaspark Alpe Adria GmbH	534 kW	J	zwei baugleiche Anlagen Zuständigkeit LVwA
Hottendorf	Biogaspark Alpe Adria GmbH	534 kW	J	zwei baugleiche Anlagen Zuständigkeit LVwA

Jeseritz	Landwirtschaftsbetrieb Norbert Tendler	499 kW	J	
Köckte	Bioenergie Köckte GmbH & Co. KG	499 kW	J	Zuständigkeit LVwA
Lindstedterhorst	Agrarproduktion Lindstedt e.G. - BHKW-	550 kW	J	Zuständigkeit LVwA
Miesterhorst	ABO-Wind Biogas Sachsen- Anhalt GmbH & Co. KG	520 kW	J	
Schenkenhorst	Volber/Rebone GbR	549 kW	J	
Sichau	PELAPRO Peckfitz	265 kW	J	
Trüstedt	Biogas Trüstedt GmbH & Co. KG - Feuerungs- wärmeleist.	837 kW	N	Zuständigkeit LVwA
Wernitz	Biostrom Wernitz GbR	450 kW	J	
Wiepke	Becker GbR	100 kW	J	

5 Plangebietsuntersuchung

Der Flächennutzungsplan stellt die bestehenden und zukünftigen Entwicklungsflächen einer Gemeinde bzw. der Stadt dar. Das Baugesetzbuch appelliert an die Funktion des Flächennutzungsplanes als **vorbereitenden Bauleitplan** damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf dem gesamten Gemeindegebiet erfolgt. Hierbei sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Für die Abwägung ist die **Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt der Beschlussfassung** über den Flächennutzungsplan maßgebend (§ 214 Abs. 3 BauGB). Weiterhin soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden (§ 1a Abs. 1 BauGB).

Die Funktion des Flächennutzungsplans als **vorbereitender Bauleitplan** ergibt sich aus § 5 BauGB. Danach ist im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Somit erhält der Flächennutzungsplan die Funktion eines räumlichen Leitinstruments der gemeindlichen Entwicklung für etwa 10 bis 15 Jahre. Er bildet darüber hinaus auch inhaltlich die planungsrechtliche Voraussetzung für die

Aufstellung von Bebauungsplänen, die gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Der Flächennutzungsplan entfaltet Rechtswirksamkeit gegenüber den formell an der Planung beteiligten Stellen, soweit diese dem Planentwurf nicht widersprochen haben. Eine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber jedermann geht vom Flächennutzungsplan jedoch nicht aus. Insofern kann der Flächennutzungsplan auch keine Entschädigungsansprüche nach §§ 40ff BauGB auslösen. Auch ein Vertrauensschaden nach § 39 BauGB kann z. B. bei Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan nicht geltend gemacht werden. Der Flächennutzungsplan wird durch Beschluss des Stadtrates aufgestellt. Die Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen öffentlich zu unterrichten. Die Gemeinde holt Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, ein. Der Flächennutzungsplan bedarf gemäß § 6 Abs. 1 BauGB der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde; im vorliegenden Fall durch das Landesverwaltungsamt (Referat 44, MLV).

5.1 Konkurrierende Nutzungen - Flächen mit besonderem Gewicht

5.1.1 Verkehr

Durch die Einheitsgemeinde der Hansestadt Gardelegen verlaufen neben Bundes- und Landesstraßen, auch die Kreisstraßen die sich in Baulastträgerschaft des Altmarkkreises Salzwedel befinden. Folgende Kreisstraßen sind dabei zu nennen:

K 1101, K 1102, K 1103, K 1105, K 1106, K 1107, K 1110, K 1111, K 1112, K 1113, K 1116, K 1123, K 1084, K 1085, K 1086, K 1095, K 1096, K 1098, K 1099, K 1392.

Sie dienen überwiegend dem Verkehr zwischen benachbarten Kreisen und kreisfreien Städten, dem überörtlichen Verkehr innerhalb eines Kreises oder dem unentbehrlichen Anschluss von Gemeinden oder räumlich getrennten Ortsteilen an überörtliche Verkehrswege (§ 3 (1) Nr. 2 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt).

Die Kreisstraßen sollen in Verbindung mit Bundes- und Landesstraßen den Verkehr zu Grundzentren, Mittelzentren und Oberzentren vermitteln. Um eine schnelle Er-

reichbarkeit dieser Zentren zu gewährleisten sind sie in einem dem überörtlichen Verkehr tauglichen Zustand zu erhalten.

Bei der Ausweisung neuer Baugebiete sind daher die Regelungen des § 24 Abs.1 Straßengesetz für das Land Sachsen-Anhalt (StrG LSA) zu beachten. Hiernach dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teilen der Ortsdurchfahrt längs der Landes- oder Kreisstraßen nicht errichtet werden:

1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,
2. bauliche Anlagen im Sinne des Gesetzes über die Bauordnung, die über Zufahrten oder mittelbar angeschlossen werden sollen

Eine zentrale Bedeutung stellt hierbei der Bundesverkehrswegeplan bis 2030 dar. Durch das Plangebiet verlaufen die Bundesstraßen B188 und B71 und die ICE- Strecke Hannover – Berlin ohne Haltepunkt.

Obwohl die Bundesverkehrswegepläne selbst nicht rechtlich verbindlich sind, geben sie doch die Leitlinien der Verkehrsinfrastrukturpolitik des Bundes für die nächsten 10 bis 15 Jahre vor. Ihnen kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Die Entscheidung, welche Projekte in den kommenden Jahren zur Umsetzung gelangen, wird mit dem Beschluss der Ausbaugesetze durch den Deutschen Bundestag getroffen. Doch auch dann muss ein Projekt erst noch ein eigenständiges planungsrechtliches Verfahren durchlaufen, in dem alle nötigen Zulassungsvoraussetzungen für einen Baubeginn zu erfüllen sind. Im Gespräch sind Ortsumgehungen an beiden Bundesstraßen, zum Beispiel in Estedt B 71 und Kloster Neuendorf B188. Aber auch Ackendorf, Berge, Laatzke und Wiepke entlang der B71 werden geprüft. Für den Ortsteil Letzlingen führen die Stadträte vorrangig den Truppenübungsplatz und die im Bau befindliche Übungsstadt Schnöggersburg ins Feld. Mit der Entwicklung des Gefechtsübungsentrums in Letzlingen werde die schon vorhandene Belastung durch den Schwerlastverkehr weiterhin zunehmen. Die Aufnahme in den Bundesverkehrswegeplan 2030 erfolgte.

Die Landesstraßenbaubehörde verzeichnet im Amtsbereich der Einheitsgemeinde Gardelegen eine Vielzahl an Landes- und Bundesstraßen, für die sie verantwortlich ist. Die nachfolgend benannten Maßnahmen sind dort laut Stellungnahme zum Vorwurf des Flächennutzungsplanes in der Planung:

B 71, Radweg Wiepke-Landesstraße 21, 3. Bauabschnitt (Realisierung ab 2018/19),

B 71, Ortsumgehung (OU) Estedt (Planungszeit bis voraussichtlich 2026),

B 188, OU Kloster Neuendorf-Jävenitz-Hottendorf (Baurechtsverfahren ab 2018)

B 188, OU Miesterhorst (laufendes Baurechtsverfahren, Realisierung im Anschluss)

L 20, Ortsdurchfahrt (OD) Dannefeld (Realisierung ab 2018)

L 26, OD Jeggau (Realisierung in 2017)

L 26, OD Breitenfeld (Aufnahme der Planung in 2018)

L 28, OD Lindstedt (Aufnahme der Planung in 2017).

Die Ortsumgehungen die sich im fortgeschrittenen Planverfahren befinden (Miesterhorst und Kloster Neuendorf, wurden in der Planzeichnung als „Hauptverkehrsweg in Planung“ gelb-weiß gestrichelt dargestellt. Für die Ortsumgehung Estedt läuft zur Zeit die Variantenuntersuchung mit dem Ziel, die Vorzugsvariante auszuweisen.

Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplanes angemeldet, eine Aufnahme erfolgte aber nur für die OU Letzlingen, die im weiteren Bedarf im BVWP 2030 enthalten ist. Die OU Solpke fand bisher keine Berücksichtigung.

5.1.2 Geologie und Bergbau

Der Rohstoffgewinnung, dem Schutz und der Nutzung von anerkannten Lagerstätten kommt im Rahmen der Daseinsvorsorge gerade für die zukünftige Generation eine große Bedeutung zu. Bei einem Neuaufschluss sind grundlegende Betrachtungen heranzuziehen:

- Zum Abbau vorgesehene Lagerstätten sind nach dem Stand der Technik vollständig und umfassend abzubauen.
- Neue Lagerflächen nur dann erschließen, wenn ein Bedarf für Ihre Nutzung besteht und diese nicht durch vorhandene Abbaubereiche gedeckt werden kann.
- Landschaftsbestandteile von besonderem Wert sind zu schützen.

- Eingriffe in den Naturraum nicht nachhaltige Beeinträchtigungen zur Folge haben.
- Die abgebauten Bereiche entsprechend den Zielen des Landschaftsschutzes einer Wiedernutzbarkeit zuführen.

In der Planzeichnung wurden die Flächen für Abgrabungen, Aufschüttungen und Gewinnung von Bodenschätzen im Allgemeinen dargestellt. Nach Aussage des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt befinden sich 12 Bergauberechtigungen im Plangebiet.

5.1.3 Trinkwasserschutzgebiete

Die Planfläche berührt die Vorbehaltsgebiete für die Trinkwassergewinnung mit der Bezeichnung:

- „Drömling“ und „Zichtau“ sowie die
- Vorranggebiete „Wiepke/Solpke“ (XXIX, betriebene Wasserfassung),
- „Colbitz-Letzlinger-Heide“ (I) und
- „Lindstedt“ (XVI).

Für die Vorbehaltsgebiete „Drömling“ und „Zichtau“ liegen zurzeit keine Pläne vor, die Gebiete für die Trinkwassergewinnung zu nutzen. Im Vorranggebiet „Lindstedt“ wurde bis zum Jahr 2005 eine Wasserfassung betrieben, die jedoch zwischenzeitlich aufgelöst wurde. Für eine zukünftige Nutzung zur Trinkwassergewinnung liegen zurzeit keine Pläne vor.

Trinkwasserschutzgebiete sind Gebiete, in denen zum Schutz von Gewässern (Grundwasser, oberirdische Gewässer) vor schädlichen Einflüssen besondere Ge- und Verbote gelten. Die Gebiete unterteilen sich in Schutzzone I bis III. Im Plangebiet befinden sich die schützenswerte Bereiche in der Colbitz-Letzlinger Heide und zwischen Wiepke und Solpke. Die Flächen sind als Vorranggebiete für Wassergewinnung ausgewiesen.

Die Zone III des Trinkwasserschutzgebietes umfasst das gesamte Gebiet der geschützten Wasserfassung. Es gelten Verbote bzw. Nutzungseinschränkungen wie zum Beispiel:

- Ablagerungen von Schutt und Abfallstoffen,
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

In der engeren Schutzzone (Zone II) soll darüber hinaus eine bakterielle Verunreinigung verhindert werden. Der Fassungsbereich (Zone I) soll zusätzlich vor unmittelbaren Gefahren schützen.

Für bestehende Nutzungen innerhalb eines Wasserschutzgebietes gilt in der Regel Bestandsschutz, was jedoch zusätzliche Auflagen und Einschränkungen nicht ausschließt.

Während der Bearbeitung wurde mit Wirkung vom 21.02.2019 die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgesetzes Solpke und die Anordnung von Schutzbestimmungen in seiner neuen Fassung in Kraft gesetzt. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Trinkwasserschutzgebiete der gesamten Einheitsgemeinde der Hansestadt Gardelegen.

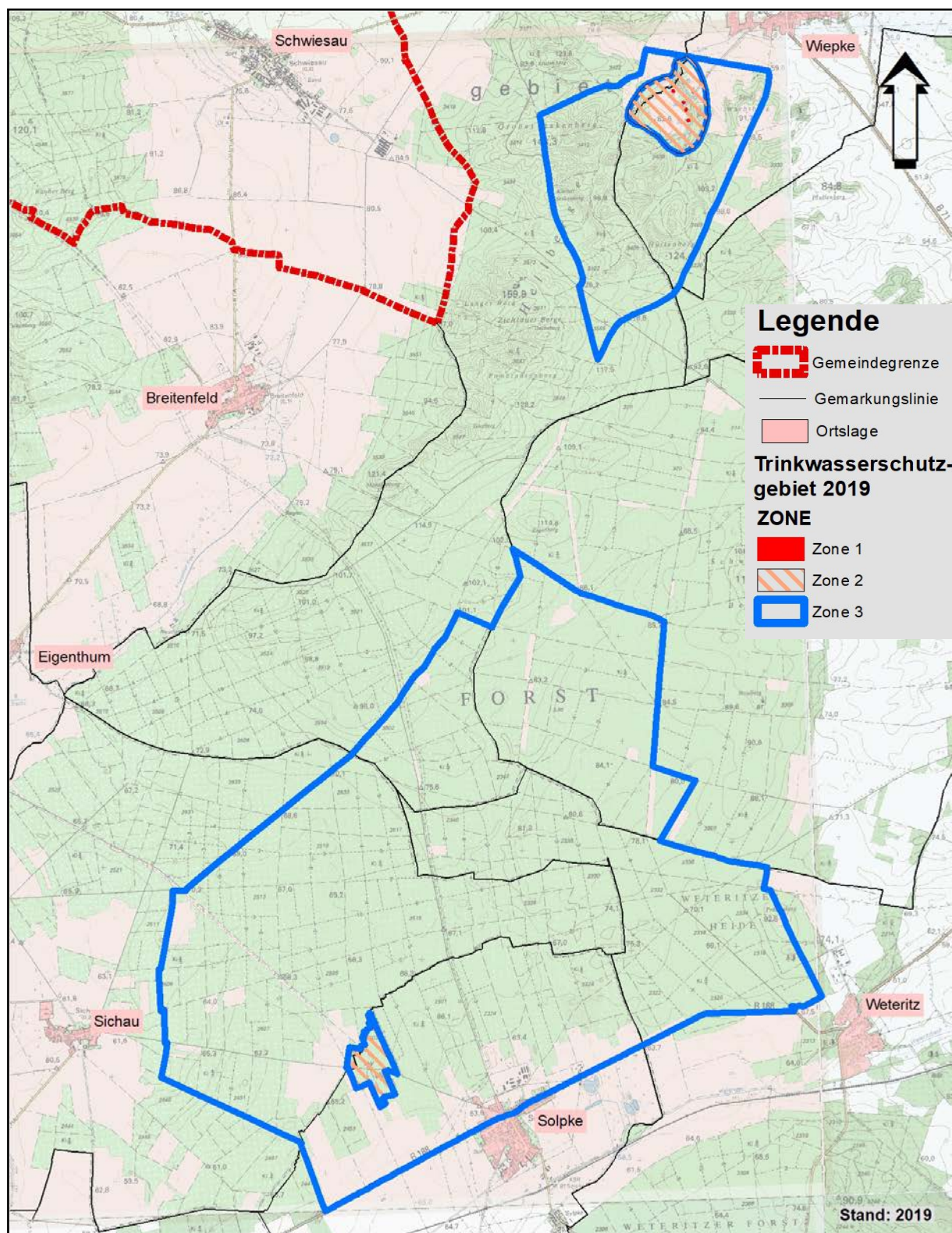


Abb. 35 Topographische Karte mit Trinkwasserschutzgebiet aus Raumordnungskataster Stand 2019 Quelle: Eigene Darstellung

Für die Wasserfassung Gardelegen Ia und II ist die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes geplant

5.1.4 Rohstoffsicherung

Zu den flächenmäßig großen Ausweisungen des **Vorranggebietes Rohstoffgewinnung** im Landesentwicklungsplan werden im Regionalplan punktuelle Schwerpunkte gesetzt. Hierzu gehören:

- V Hottendorf Kies-und Kiessande
- X Trüstedt Kies- und Kiesssande
- XV Quarzsand Gardelegen – Großer Gotteskasten,
- XVI Quarzsand Roxförde
- XX Sand Solpke

Kleinere Kies- bzw. Sandabbauflächen befinden sich verteilt im gesamten Plangebiet. Die Flächen wurden im Flächennutzungsplan übernommen und als Flächen für Aufschüttung, Abgrabungen oder Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt. Auf differenzierte Darstellungen von Abbauflächen wurde verzichtet, da eine sachgerechte Umweltverträglichkeitsprüfung von Abbauflächen nur in einem Betriebsplanverfahren möglich ist.

Beim Vorranggebiet XV Quarzsand Gardelegen - Großer Gotteskasten gibt es Überschneidungen mit dem Vorranggebiet Wind die zum Konflikt führen.

5.1.5 Überschwemmungsgebiete / Hochwasserschutz

Der Umgang im Bauplanungsrecht mit festgesetzten Überschwemmungsgebieten bedarf einer besonderen Aufmerksamkeit. Vom Grundsatz gilt:

- Der Hochwasserschutz ist eine Gemeinwohlaufgabe von hohem Rang, die das grundsätzliche Bauverbot im Überschwemmungsgebiet rechtfertigt. Weder die Gemeinden noch die Eigentümer werden unverhältnismäßig belastet.
- Das Bauverbot knüpft an die natürliche Lage des Grundstücks an.
- Ein Überschwemmungsgebiet kann nur für solche Grundstücke festgesetzt werden, die hier nach Maßgabe eines 50-jährigen Hochwassers (heutigen 100-jährigen) – tatsächlich bei Hochwasser überschwemmt werden.

- Eine Bebauung erhöht die Gefahr einer Ausweitung des Hochwassers, indem sie bisher vorhandene Rückhalteflächen verringert.
- Zugleich entsteht durch eine Bebauung der Grundstücke die Gefahr einer Beeinträchtigung durch Hochwasser.

Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrahmenrichtlinie (HWRL) wurden die neue Gebietskategorie der „Risikogebiete“, Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko, die auf der Grundlage einer Bewertung von Hochwasserrisiken bestimmt werden, eingeführt und in das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) aufgenommen. Für diese Gebiete sind die zuständigen Behörden verpflichtet, Gefahren- und Risikokarten zu erstellen. Die Gefahrenkarten erfassen Gebiete mit unterschiedlichen Hochwasserereignisse von niedrigen, mittleren und hoher Wahrscheinlichkeit. Hierbei wird das voraussichtliche Wiederkehrintervall von mindestens 100 Jahre angesetzt. (§74 Abs.2 WHG). In unserem Betrachtungsgebiet befinden sich diesbezüglich Risikobereiche die in der Planzeichnung übernommen wurden. Es liegen jedoch keine Entwicklungsflächen im Überschwemmungsgebiet. Eine gemischte Baufläche in Wernitz grenzt lediglich an.

5.1.6 Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes (FNP) der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen erstreckt sich über zwei Zuständigkeitsbereiche:

- Flussbereiches Osterburg (Einzugsgebiet der Milde)
- Flussbereiches Schönebeck (Einzugsbereich der Ohre).

Die Unterhaltungspflicht unterliegt bei Gewässer 2. Ordnung

UHV Milde Biese

UHV Obere Ohre

UHV Untere Ohre

UHV Tanger

Bei der weiterführenden Bauleitplanung ist bei Planung an Gewässern zu beachten, dass ein Verbot zur Errichtung von baulichen Anlagen sowie der Herstellung befes-

tiger Flächen und Einfriedungen besteht. Der Mindestabstand beträgt 5 m ab Böschungsoberkante, bei Gewässern 1. Ordnung 10 m ab Böschungsoberkante. Anpflanzungen mit gewässertypischen, heimischen Arten sind in Abstimmung mit dem Unterhaltungspflichtigen begrüßenswert. Die Festlegungen dienen dem Schutz der Gewässer und der Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltung. Es gelten § 36 WHG i.V.m. § 49 WG LSA Anlagen in, an, über und unter Gewässern und die §§ 38 WHG i.V.m. § 50 WG LSA Gewässerrandstreifen.

Der Altmarkkreis Salzwedel als Untere Wasserbehörde kann im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen von diesem Verbot zulassen soweit ein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse dies erfordert und nachteilige negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt nicht zu erwarten sind.

Die Verbote bzgl. Anlagen an Gewässern und im Gewässerrandstreifen gelten auch für im Innenbereich baugenehmigungsfreie Anlagen, wie z.B. feste Zaunanlagen, Gartenlauben. Die Unterhaltungsordnung ist unbedingt einzuhalten

Gewässerentwicklungskonzept Milde / Biese in der Entwurfsphase

Die Hauptgewässer Milde/Biese sind in der „Konzeption zur Umsetzung der ökologischen Durchgängigkeit in den Fließgewässern in Sachsen-Anhalt“ als Vorranggewässer eingestuft. Für diese wurde ein Entwurf für das Gewässerentwicklungskonzept Milde / Biese erarbeitet und im August 2014 abgeschlossen. Der Untersuchungsraum bezog sich auf das Einzugsgebiet des Fließgewässersystems Milde/Biese mit einer Gesamtfläche von 973 km². Innerhalb des Gewässersystems wurden etwa 198 km Fließgewässerlänge untersucht. Die im Entwurf des Gewässerentwicklungskonzeptes Milde/Biese vorgeschlagenen punktuellen und linearen Maßnahmen sind bei weiteren Maßnahmen zu berücksichtigen, da der Großteil der hier vorhandenen Gewässer durch erheblich veränderte (HMWB: heavily modified water body) Wasserkörper gekennzeichnet ist. Die gezielte Rückentwicklung naturfern ausgebauter Vorfluter ist eine weitere Möglichkeit, nachhaltige Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen vorzuhalten. Dabei sollten folgende Gewässer Beachtung finden

- Milde: MI06_PA02, Laufverschwenkung und Neuprofilierung des Gewässers
- Secantsgraben: SE11_PA02, Standortgerechte und naturraumtypische Pflanzungen

Da es sich um ein Entwurf handelt sind hier noch nicht alle abschließenden Maßnahmen betrachtet wurden.

Bei konkreten Bedarf für nachhaltige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, sollte auch eine Renaturierung der Niederungsforellenbäche wie zum Beispiel Weteritzbach, Rottgraben und Laugebach geprüft werden.

5.1.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Nichtbebaute Flächen und Grundstücke werden als Flächen für die Landwirtschaft oder als Waldflächen dargestellt.

Der Begriff Landwirtschaft ist in §201 BauGB definiert. Zur Landwirtschaft gehören hiernach insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei, die berufsmäßige Binnenfischerei.

Ausnahmen bestehen bei der flächenhaften Darstellung im unmittelbaren Zusammenhang des Siedlungsgefüges. Der Bebauungszusammenhang endet überwiegend am letzten Baukörper. Die Flächen für die Landwirtschaft ragen bis an die Bauflächen der Ortslage heran und stellen in den Grundzügen den Innenbereich zum Außenbereich dar. Auf Grund der Größe der Planungsregion und der nicht grundstückbezogenen Darstellung, wurden private Grünflächen neben und hinter den Gebäuden nicht gesondert ausgewiesen. Sie wurden den landwirtschaftlichen Flächen zugeordnet, aber nicht der klassischen Landwirtschaft. Die Gärten und Hofflächen sind nachhaltig dem Ortsbild zu erhalten. Sie sind ein typisches Merkmal der dörflichen Siedlung und sind der unmittelbare Zugang zur Landschaft. Bei Entwicklungsbedarf werden diese im Einzelfall betrachtet, um die dörflichen Strukturen als solche beizubehalten und zu entwickeln.

Der Begriff Wald nach §2 (1) Bundeswaldgesetz: Wald im Sinne dieses Gesetzes ist jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Als Wald gelten auch kahlgeschlagene oder verlichtete Grundflächen, Waldwege, Waldeinteilungs- und Sicherungsstreifen, Waldblößen und Lichtungen, Waldwiesen, Wildäusungsplätze, Holzlagerplätze sowie weitere mit dem Wald verbundene und ihm dienende Flächen.

5.1.8 Naturschutz

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft bzw. Aufbau eines ökologischen Verbundsystems besitzen eine besondere Raumfunktion, um hinsichtlich der Isolation von Biotopen oder ganzen Ökosystemen vorzubeugen. Vorbehaltsgebiete für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems umfassen großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaften sowie Verbundachsen zum Schutz naturnaher Landschaftsteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensgemeinschaften. In den Vorbehaltsgebieten wird den bestimmten vorrangigen Funktionen, Nutzungen und Ziele der Raumordnung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen. Im Planungsgebiet werden mehrere Schutzgebiete wie zum Beispiel §23 bis §27 und §32 BNatSchG berührt. Die Grenzen dieser Schutzgebiete wurden nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes übernommen. Im westlichen Bereich befindet sich das Plangebiet „Biosphärenreservat Drömling“ im Verfahren. Die Entwicklung des Landschaftsbildes wird im Landschaftsprogramm des Landes Sachsen-Anhalt für die einzelnen Landschaftselemente als Leitbilder erarbeitet.

Die Leitbilder sind nicht immer kurzfristig umzusetzen, sollen aber Anhaltspunkte für eine zukünftige Entwicklung des Landschaftsraumes geben.

In der durch Wasser und Moor geprägten Kulturlandschaft soll ein Wechsel von extensiv genutzten und naturnahen Flächen, weiterhin das Landschaftsbild bestimmen, die durch den Wechsel von Grundwasserständen eine räumliche Nutzungsdifferenzierung erreichen.

Die großflächige landwirtschaftliche Nutzung, erfolgt hauptsächlich durch intensive Grünland- und Weidewirtschaft. Ziel ist eine Überführung in extensiver Grünlandbewirtschaftung. Aufgelassene Wiesen und Weiden sollen durch Röhrichte und Weidengebüsche abgelöst werden. Drömlingswiesen sollen als Feuchtwiesen oder ein- bis zweischürige Rasenschmielenwiesen genutzt werden. Durch Vorflutregulierung und Renaturierungsmaßnahmen soll ein Ansteigen des Grundwasserspiegels erreicht werden (*siehe Leitbild Drömling; Landschaftsgliederung Sachsen-Anhalt*).



Hauptnutzer der Landschaft im Gemeindegebiet sind etwa zur Hälfte die Land- und Forstwirtschaft, somit bestimmen beide Nutzungsarten das örtliche Landschaftsbild. Detaillierte Ausführungen dazu befinden sich im Umweltbericht.

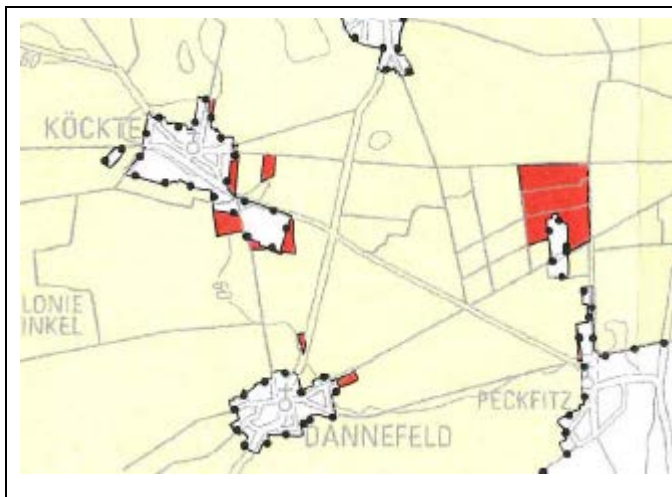
. Ansonsten ist der Drömling in seiner Arten- und Formenvielfalt als Lebensraum für die dort wildlebenden bestandsgefährdeten Tiere und Pflanzen zu sichern. Es wurde eine Neuordnung der Grenzen vorgenommen. Die Verordnung des Landesverwaltungsamtes Sachsen-Anhalt über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ wurde im Amtsblatt 5/2016 verkündet.

Das Landschaftsschutzgebiet ist in den Karten zur Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Drömling“ festgesetzt. Es umfasst einen Großteil des zu Sachsen-Anhalt gehörenden Ausschnitts des Drömlings und ragt randlich in die Landschaftseinheit Altmarkheiden hinein.

Das Landschaftsschutzgebiet enthält folgende als „Ortsbereiche“ gesondert bezeichnete Bestandteile bzw. Flächen der in o. g. Verordnung § 1 Abs. 4 aufgeführten EU SPA, die in Karten dargestellt sind. In der Einheitsgemeinde sind es die Ortslagen:



Miesterhorst mit umliegenden Bereichen wie Bahnhof und Kolonien



Bereiche bei Köckte und Dannefeld

Die Behandlung nach dieser Verordnung dient der rechtlichen Sicherung des Drömlings als „gesamtstaatlich repräsentatives Gebiet der Bundesrepublik Deutschland“ und der Umsetzung des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (Erfordernisse nach der Vogelschutz-Richtlinie der EU und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie der EU). Zusammen mit dem Land Niedersachsen ist ein länderübergreifendes Biosphärenreservat Drömling geplant. Der Antrag für UNESCO Biosphärenreservat Drömling wurde im März 2017 länderübergreifend beschlossen. Der Entwurf zur Verordnung über das Biosphärenreservat wurde im Dezember 2018 öffentlich ausgelegt und befindet sich im Verfahren.

Im Bereich der Colbitz-Letzlinger Heide und dem Drömling soll die Landschaft aufgrund der vorhandenen naturnahen Standortbedingungen und Strukturen gesichert bzw. weiter entwickelt werden, sodass ein Austausch zwischen den Populationen und deren Ausbreitung stattfinden kann. Die weitere Entwicklung der Waldflächen zielt vor allem auf die Umwandlung der Nadelforsten in naturnahe Laubwälder sowie der Entwicklung eines weitestgehend geschlossenen Waldbestandes hinaus.

Die Ausweisungen der Entwicklungsflächen stehen nicht im Widerspruch zu den geplanten ökologischen Zielen.

5.1.9 Schutz, Pflege und Entwicklung von Flächen

Zur weiteren Entwicklung der Landschaft wurden im Flächennutzungsplan die sogenannten SPE- Flächen, als Flächen zum Schutz, Pflege und Entwicklung gekenn-

zeichnet. Die Ausweisung stützt sich auf Landschaftsbereiche bzw. Flächen, die sich grundsätzlich zur Durchführung von Maßnahmen zur Förderung des Naturschutzes eignen, ohne Betrachtung der Eigentumsverhältnisse. Das Ziel ist dabei einen Flächenpool von potenziellen Standorten zusammenzustellen, auf denen Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung, zur Biotopvernetzung und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sinnvoll durchgeführt werden könnten. Er soll als Orientierungsrahmen dienen, insbesondere für die Sicherung von Flächen für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen, die zur Kompensation von umweltrelevanten Eingriffen aus der verbindlichen Bauleitplanung zur Verfügung stehen.

Sinnvoll ist eine Bevorratung von Flächen und Maßnahmen, die großräumige Strukturen aufweisen und im Zusammenhang stehende positive ökologische Auswirkungen erzielen. Die Darstellung neuer Bauflächen bereitet grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft vor. Die Belange von Natur und Landschaft finden in der Flächennutzungsplanung durch den § 1a BauGB entsprechend Berücksichtigung. Dabei sind nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) die vorhersehbaren Eingriffe nach ihrer Intensität zu ermitteln und unverhältnismäßige Beeinträchtigungen zu vermeiden oder zu mindern. Für unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt ist ein Ausgleich vorzusehen ggf. auch außerhalb des Siedlungsraumes. Nach abschließender Begutachtung wurden im laufenden Verfahren im Flächennutzungsplan die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Betrachtungen der naturschutzrechtlichen Wechselwirkungen und umweltfachliche Beurteilung der Entwicklungsflächen sind im Umweltbericht erläutert.

Eine genaue Bilanzierung des Bedarfs und der vorhandenen Kompensationspotentiale ist an dieser Stelle nur grob möglich und orientiert sich an dem derzeit gültigen Bewertungsmodell des Landes Sachsen- Anhalt **(siehe Umweltbericht Anlage 2: Darstellung des Kompensationsbedarfs der geplanten Entwicklungsflächen)**.

Insgesamt stehen ca. 2.400 ha SPE-Flächen als mögliche potentielle Kompensationsflächen in der Stadt Gardelegen für den Ausgleich zu Verfügung stehen. Darunter sind vorrangig Aufforstungsflächen.

5.1.10 Klimawandel und seine Bedeutung

Der Klimawandel wirkt sich räumlich sehr unterschiedlich aus. Gründe hierfür liegen in den groß- wie kleinräumig differenzierten klimatischen Veränderungen, den räumlich wie sektoral variierenden Sensitivitäten von Raum und Gesellschaft sowie den Unterschieden bezüglich der Anpassungskapazität, d.h. den Möglichkeiten, auf klimatische Veränderungen zu reagieren. Die Stadt und ihre Regionen müssen sich dementsprechend mit ihrer individuellen Betroffenheit in Bezug auf die zu erwartenden Klimawandelfolgen auseinandersetzen. Um diesen raumspezifischen Herausforderungen gerecht zu werden wurde im Planungsraum gezielt Lückenschluss und Arrondierung in der Ortslage sowie weitere Ausweisungen für eine wirtschaftliche Entwicklung der ausgewählten Standorte mit Auslastungspotential.

Aktuelle Ereignisse wie die Hochwasserkatastrophen im Frühsommer 2013 zeigen die Notwendigkeit, in angemessener Art und Weise Vorsorge zu treffen. Mit dem Klimawandel und seinen projizierten Auswirkungen auf die Städte und Regionen in Deutschland wird sich das Erfordernis vorsorgenden Handelns noch verstärken.

Die Bundesraumordnung hat mit den Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) "Raumentwicklungsstrategien zum Klimawandel", kurz KlimaMORO, zwischen 2009 und 2014 Strategien und Pilotprojekte zur Anpassung auf den Weg gebracht. Die beteiligten Regionen und viele andere Forschungsaktivitäten und -projekte auf Bundes-, Länder- und regionaler Ebene leisten entscheidende Beiträge zum Aufbau von Grundlagendaten, methodischen Erkenntnissen wie auch von strategischen Ansätzen und Umsetzungsmaßnahmen. Dieses Wissen wurde für das Methodenhandbuch ausgewertet. Gleichwohl fasst das Methodenhandbuch aktuelle Erkenntnisse zur Klimafolgenbewertung zusammen, macht Vorschläge zu einem gemeinsamen Grundverständnis von Klimafolgenbewertung in der räumlichen Planung und zu einer Harmonisierung zentraler Fachbegriffe. Es bietet einen konsistenten methodischen Grundansatz über zentrale Handlungsfelder der Raumordnung hinweg an und integriert aktuelle Forschungsstände vor dem Hintergrund des raumordnerischen Handlungsrahmens. Die Phase III soll über „Transfer KlimaMORO“ und „Klim-REG“ weitergeführt werden.

„Transfer KlimaMORO“ sollen diese nun verstetigt und weiter verbreitet werden. Dafür sollen Regionen bei ihren Aktivitäten zur Klimaanpassung unterstützt und ein

Wissens- und Erfahrungsaustausch initiiert werden. Dafür werden 13 Transferregionen in das Vorhaben eingebunden.

KlimREG entwickelt und testet zusammen mit drei Praxistest-Regionen ein Methodenhandbuch zur Erstellung eines klimawandelgerechten Regionalplans. Dazu werden entsprechende Erkenntnisse aus zurückliegenden Modellvorhaben der Raumordnung und weiteren Forschungsprojekten sowie neue Anforderungen an die Regionalplanung einbezogen, um mögliche Festsetzungen für eine klimagerechte Raumentwicklung weiter zu entwickeln. Die Schwerpunkte des Modellvorhabens liegen auf den Handlungsfeldern Vorbeugender Hochwasserschutz, Schutz vor Hitzefolgen, Regionale Wasserknappheiten und Küstenschutz“(aus <http://www.klimamoro> (Zugriff 02.09.2016)).

Die Bundesraumordnung möchte damit die integrierende Rolle der räumlichen Planung im Bereich der Vorsorge und Klimaanpassung stärken, weiterentwickeln und die Akteure in den Regionen und Städten in ihrer Planungspraxis unterstützen. Es gilt diese erste Gesamtbetrachtung der regionalen Klimafolgenbewertung in der Regionalplanung gemeinsam mit den Ländern, Regionen und Städten weiterzuentwickeln. Leitbilder als Instrument der räumlichen Planung stellen einen wünschenswerten Zustand der Raumentwicklung in der Zukunft dar. Sie befinden sich in einem Spannungsfeld zwischen Vision und Realität, sind keine Pläne, sondern Orientierung für raumwirksames Handeln (Auszüge aus *BBSR-Portal Klimastadtraum DWD – 2013*)

Die Hansestadt Gardelegen wägt in der Flächenplanung eine klimagerechte Raumentwicklung insbesondere der schwerpunktmäßigen Handlungsfelder ab.

Im Umweltbericht werden die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen näher betrachtet und die Erheblichkeit der beabsichtigten Planungen einer Wertigkeit unterzogen.

5.2 Denkmalrechtliche Betrachtungen

5.2.1 Bau- und Kunstdenkmale

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans wurden die derzeit bekannten Bereiche auszugsweise eingearbeitet. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde in den Bereichen wo sich eine Vielzahl von Bau- und Kunstdenkmälern befinden stellvertretend das Planzeichen gesetzt.

Im Anhang 5 befinden sich der gesamte Auszug aus dem Denkmalverzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale für das Gebiet der Einheitsgemeinde sowie die Karte „Bekannte archäologische Denkmale“ für den Untersuchungsbereich. Hierbei handelt es sich um die derzeit bekannten Kulturdenkmale nach § 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 6 DenkmSchG LSA. Die aktuelle Auflistung hat nachrichtlichen Charakter und wird ständig fortgeschrieben.

5.2.2 Archäologische Denkmale

Die derzeit bekannten archäologischen Denkmale sind ebenfalls im Anhang 4 der Begründung zum Flächennutzungsplan beschrieben und in der Planzeichnung unter Regelungen für die Stadterhaltung und des Denkmalschutzes auszugsweise dargestellt. Die bekannten archäologischen Denkmale sind grundsätzlich etwa im Sinne der §§ 1 (2) und (3) sowie 9 (1) und (2) des DenkmSchG LSA zu nutzen. Bei Bodeneingriffen in diesen Arealen ist davon auszugehen, dass in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. Aus archäologischer Sicht kann Bodeneingriffen in der Regel dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). Art, Dauer und Umfang der Dokumentation ist rechtzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem LDA abzustimmen.

Darüber hinaus ist auch außerhalb der markierten Areale und des Naturparks Drömling stets mit der Entdeckung bislang unbekannter Bodendenkmale zu rechnen. Es ist auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldefrist im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde hinzuweisen. Nach § 9 (3) des DenkmSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales "bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen"

6 Städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Gardelegen

Entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches und wie in den vorangegangenen Ausführungen schon genannt soll der Flächennutzungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in ihren Grundzügen darstellen und somit Handlungsspielräume offen halten, die eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sinne einer Konkretisierung durch die verbindliche Bauleitplanung möglich macht.

Der Flächennutzungsplan soll das Gesamtgefüge der städtebaulichen Bodennutzung sowie die Grundstruktur der Siedlungs- und Freiräume abbilden, unscharf bzw. nicht parzellenscharf in seiner Wertung. Dadurch können Änderungen vermieden werden und somit als vorbereitender Bauleitplan, die weiteren realen Entwicklungen auf nachgeordneter Ebene zu verlagern. Ebenso werden Darstellungen in Grundzügen eher den zeitlichen Aspekten eines mittelfristigen Planungshorizontes von 10 bis 15 Jahren gerecht. Aktuelle Entwicklungen im Rahmen einer detaillierten verbindlichen Bauleitplanung können wesentlich zeitnaher und zielgenauer ausformuliert werden. Deshalb wird bei der vorbereitenden Bauleitplanung nur nach den Grundzügen und der allgemeinen Art der Bauflächen ausgewiesen. Dennoch werden im konkreten Fall der einzelnen ländlich geprägten Ortschaften, der Siedlungsbereich als Dorfgebiet genannt. Öffentliche Grünflächen wurden in den Darstellungen übernommen. Private Grünflächen wie rückwärtige Gärten wurden nicht gesondert ausgewiesen. Sie wurden als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei Bedarf werden diese im Einzelfall betrachtet. Die dörflichen Strukturen als solche sollen bestehen und weiterentwickelt werden. Das Ortsbild nachhaltig erhalten und somit das Landschaftsbild und darüber hinaus die Kulturlandschaft bestehen bleiben.

6.1 Flächenvergleich nach Art der tatsächlichen Nutzung

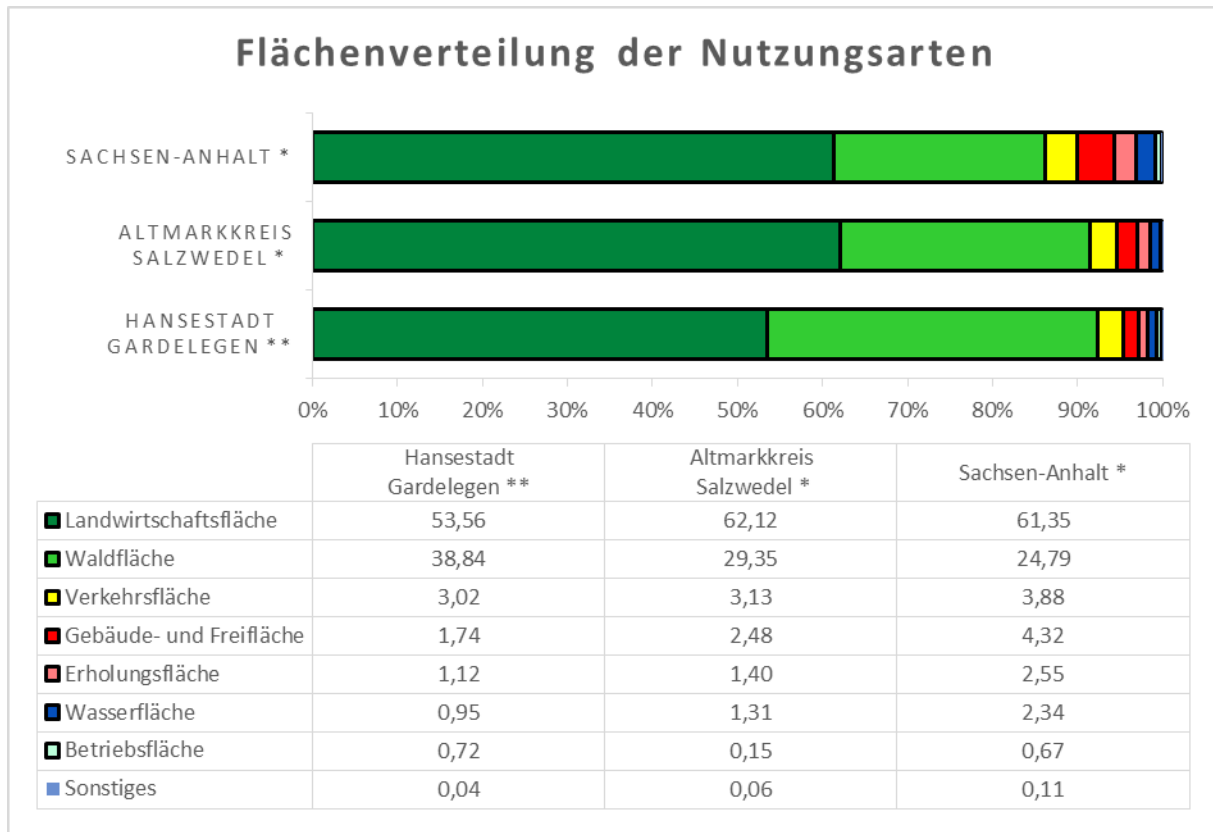


Abb. 36 Flächenverteilung in der Einheitsgemeinde

Quelle: * Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA) Stand 08.06.2016 Zugriff 12.03.2018

** Baudienstleistungen der Hansestadt Gardelegen – Archikart Flurstücksverwaltung, Katasterdaten vom 20.02.2018

Die Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen liegt im Vergleich mit dem Altmarkkreis und dem Land Sachsen Anhalt in der Kategorie Gebäude und Freifläche innerhalb der eigenen Planregion bei 1,74 % ihrer gesamten Fläche. Das bedeutet etwa ein Drittel weniger als der Altmarkkreises Salzwedel und etwa 40% des Anteiles des Landes Sachsen Anhalt. Damit liegt ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Umwelt und Siedlung vor. Im nachfolgenden Abschnitt wird auf die Rückentwicklung von Bauflächen eingegangen, die sich aus den noch rechtswirksamen Flächennutzungsplänen und den vorliegenden Entwurf ergeben.

6.2 Siedlungsplanung, Bauflächen und Baugebiete

Der gegenwärtige Trend in der Raumentwicklung steht immer mehr vor dem Problem der Finanzierbarkeit. Stetige Zersiedlungstendenzen, der demografische Wandel in der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsrückgänge in den Regionen und Städten wirken sich insbesondere auf die Infrastrukturkosten negativ aus. In Zeiten knapper

werdender öffentlicher Ressourcen spielen die Kosten der Infrastrukturerstellung und –bereithaltung eine immer größere Rolle. **Die Hansestadt Gardelegen möchte durch ihre Baulandbereitstellung an den Siedlungsrandgebieten die ineffiziente Zersiedelung stärken und ihre nach innen gerichtete, verdichteten Siedlungsform festigen.** Dabei wurde das Stadtgebiet Gardelegen mit den 50 Ortsteilen betrachtet. Es wurden innerhalb der Siedlungsbereiche Baulücken, Brachflächen und Leerstand aufgenommen. Eine detaillierte Aufstellung dazu befindet sich im Anhang 2. Im Kapitel 6.3.1 Analyse der Wohnbauflächen, werden diese Aufnahmen in der Tabelle 14 berücksichtigt, um das vorhandene Potential mit den Entwicklungsflächen aufzuzeigen. Im nachfolgenden Kapitel werden die zukünftigen Entwicklungsflächen der einzelnen Orte betrachtet.

6.2.1 Splittersiedlungen

Befasste sich früher der Städtebau eher mit der Gestaltung von Gebäudegruppen, Siedlungen, Stadtteilen und insbesondere mit öffentlichen Räumen, so ist es heute die Gesamtheit der planenden, ordnenden und baulichen Maßnahmen zur räumlichen Gestaltung in Stadt und Land, die darauf gerichtet sind, in Durchsetzung gesellschaftspolitischer Ziele die Voraussetzungen für das Zusammenleben der Menschen in einer ihnen gemäßen Umwelt zu schaffen.

Im Beteiligungsverfahren haben die zuständigen Träger öffentlicher Belange innerhalb ihrer Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass „die Erfordernisse der Raumordnung in den Grundsätzen des § 2 Abs. 2 Nr. 2 S. 4 Raumordnungsgesetzes (ROG), d.h. Konzentration der Wohnraumentwicklung auf vorhandene Siedlungen und zentrale Orte, einzuhalten sind. Der § 4 Nr. 4.a) und b) Landesentwicklungsgesetz Land Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) zielt auf die Konzentration der Wohnraumentwicklung in den zentralen Orten und die Zersiedelungsvermeidung ab. Des Weiteren soll gemäß dem Landesentwicklungsplanes LSA 2010 (Ziel 22) eine ungegliederte bandartige Siedlungsentwicklung verhindert werden, um auch unter dem Gesichtspunkt der demographischen Entwicklung die Siedlungskerne der Gemeinden zu stärken und negative Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu vermeiden.

In der Stellungnahme vom Altmarkkreis Salzwedel wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:

1. Die Darstellung von Splitterflächen als Baugebiete im Flächennutzungsplan ist planungsrechtlich unzulässig, da dies den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 BauGB widerspricht. Der vorbereitende Bauleitplan, also der Flächennutzungsplan dient der Herstellung der städtebaulichen Ordnung. Nachfolgend aufgeführte Bauflächen sowie alle anderen Wohnplätze im Geltungsbereich der Planung, wurden als Gebäudebestand im Außenbereich sowie als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt. Die vorhandenen Gebäude genießen Bestandsschutz und können sich in diesem Rahmen auch baulich entwickeln, wobei die planungsrechtliche Beurteilung nach § 35 BauGB erfolgt. Die allgemeine Bauwerksunterhaltung (Instandhaltung) unterliegt keiner bauordnungsrechtlichen Genehmigungspflicht, ggf. aber einer denkmalrechtlichen.
2. Dem Hinweis wurde bei 9 Splittersiedlungen nachgekommen. In Jävenitz: Splitter Ortsausgang Richtung Jäskau; wurde auf Grund der gewerblichen Nutzung die gemischten Baufläche als Gewerbefläche dargestellt.

Die Siedlung in Wiepke Ortsausgang Richtung Klein Engersen und die Straße Hirtenweg sowie der Bereich Bahnhof Miesterhorst bilden eine Ausnahme. Der Ort Wiepke erstreckt sich westlich der Bundesstraße 71, mit dem baulichen Abschluss der Wassermühle und östlich als Straßendorf welches auf die Kalbenser Straße trifft. Hier wird hinsichtlich der vorhandenen Anzahl der Gebäude und der Dorfstruktur ein baulicher Zusammenhang gesehen. Der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Eine räumliche Begrenzung des Außenbereiches ist übersehbar und endet in Wiepke an der Gemarkungsgrenze. Beim Bahnhof Miesterhorst gibt das Landschaftsschutzgebiet die räumliche Begrenzung vor (siehe Kapitel 5.1.8).

6.2.2 Rückentwicklungen der Bauflächen aus rechtswirksamen Flächennutzungsplänen

Nach erfolgter Bewertung von Bauflächen wurden die Flächen mit den bisherigen rechtswirksamen Flächennutzungsplänen verglichen. Durch die Digitalisierung der bisherigen Flächen in den einzelnen Flächennutzungsplänen, konnten annähernd die

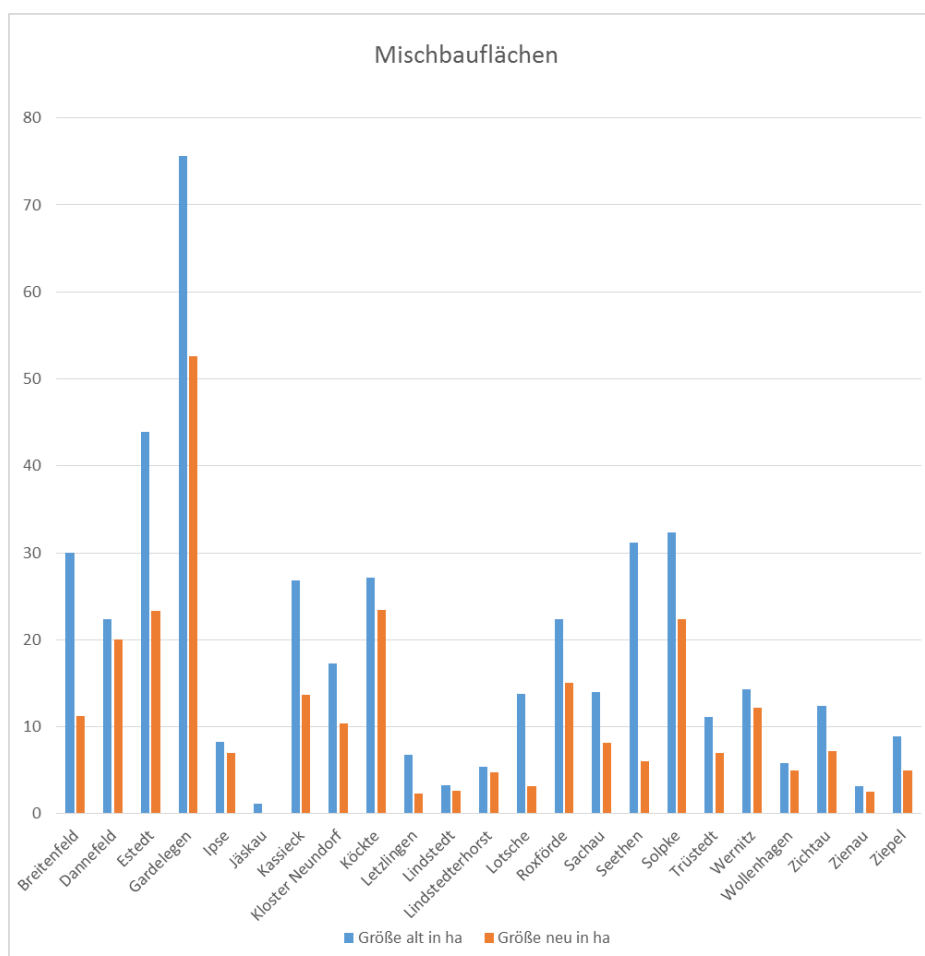
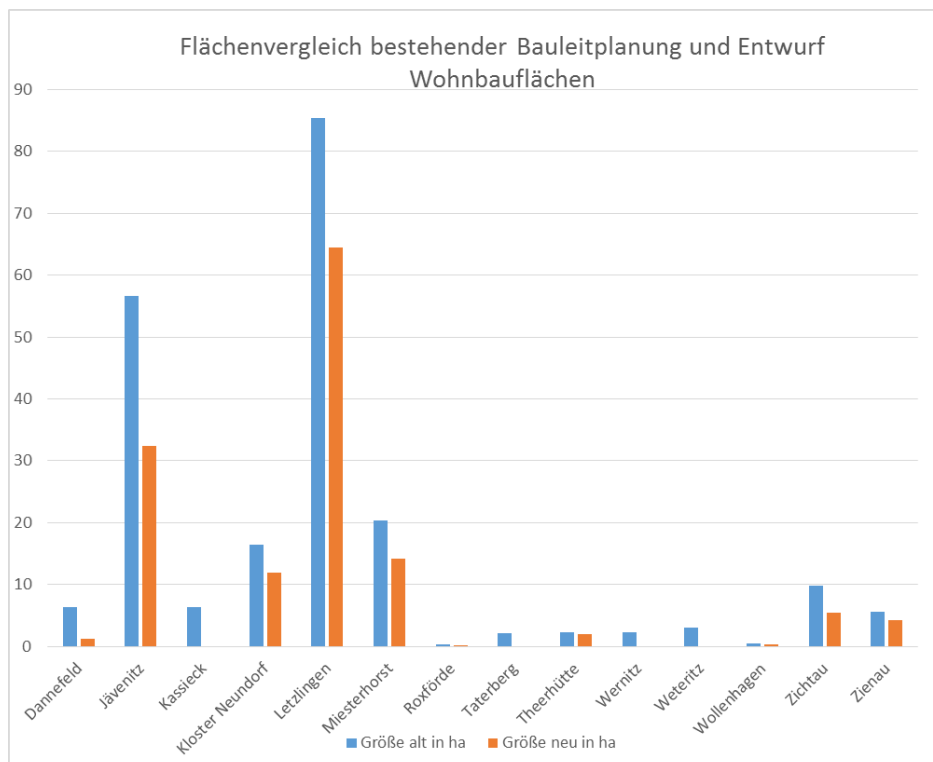
Flächen in den nachfolgenden Diagrammen bestimmt werden. Zum Flächenvergleich werden folgende Orte herangezogen.

- Gardelegen einschließlich der Ortsteile Ipse, Ziepel, Weteritz, Zienau und Lindenthal
- OT Breitenfeld
- OT Dannefeld
- OT Estedt
- OT Kassieck
- OT Kloster Neuendorf
- OT Köckte
- OT Letzlingen, einschließlich Theerhütte
- OT Lindstedt, einschließlich OT Lindstedterhorst und OT Wollenhagen
- OT Mieste einschließlich OT Wernitz
- OT Roxförde
- OT Sachau → z. B. Kämkerhorst ca. 25 ha
- OT Seethen mit OT Lotsche
- OT Solpke
- OT Zichtau

Im Diagramm ist die Hansestadt Gardelegen auf Grund der Flächengröße nicht enthalten. Aber auch hier wird eine Bauflächenreduzierung in allen Arten der Ausweisungen erreicht. Bei den Wohnbauflächen 17%, Mischbauflächen 30 %; Gewerbeflächen 3% und Sonderbauflächen 72% gegenüber den rechtswirksamen Flächennutzungsplänen festgestellt.

Des Weiteren wurden die im Plan befindlichen Wohnplätze und Kolonien, die sogenannten Splitterflächen als Außenbereichsflächen dargestellt, wobei ebenfalls eine Bauflächenreduzierung vorgenommen werden konnte und somit den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1 BauGB Rechnung getragen wird. Nähere Erläuterungen dazu im Kapitel 6.3.7

Wohn- und Mischbauflächen



Gewerbe und Sonderflächen

Ort	Veränderung
Breitenfeld	↓ -7,70036
Dannefeld	↓ -6,45381
Estedt	↓ -4,38422
Gardelegen	↓ -7,573855
Kassieck	↓ -9,43503
Köckte	↓ -6,74247
Letzlingen	↓ -14,626385
Lindstedt	↓ -0,34647
Mieste	↑ 16,558056
Roxförde	↓ -1,954117
Sachau	↓ -10,75379
Solpke	↓ -12,644381
Sylpke	↓ -0,7354
Wernitz	↓ -1,66484
Weteritz	↑ 0,49569

In der Tabelle werden die Orte mit den entsprechenden Änderungen der Gewerbeflächen in Hektar angegeben.

Die Pfeile zeigen die Entwicklungstendenzen der Gewerbeflächen in den Orten. Mieste und Weteritz weisen hier einen Anstieg auf, der jedoch keine Neuentwicklung bedeutet, sondern aus verbindlicher Bauleitplanung entstanden ist, nach dem wirksam werden des Flächennutzungsplanes.

Ort	Veränderung
Dannefeld	↓ -158,78518
Gardelegen	↓ -61,294805
Kassieck	↓ -1,69676
Letzlingen	↓ -3596,004206
Lindstedt	↑ 1,578023
Lindstedterh	↓ -5,27359
Mieste	↓ -1,910093
Solpke	↑ 4,334599
Zichtau	↑ 3,39399

In der Tabelle werden die Orte mit den entsprechenden Änderungen der Sonderbauflächen in Hektar angegeben.

Die Pfeile zeigen die Entwicklungstendenzen der Gewerbeflächen in den Orten. Lindstedt und Solpke und Zichtau weisen hier einen Anstieg auf, der jedoch keine Neuentwicklung bedeutet, sondern aus verbindlicher Bauleitplanung, nach dem wirksam werden des Flächennutzungsplanes bzw. aus der Bestandsanalyse entstanden ist. In Letzlingen resultiert der hohe Rückgang an Sonderbaufläche aus der geänderten Darstellung des Truppenübungsplatzes.

Es ergeben sich auf die Planungsregion Reduzierungen bei Wohnbauflächen 17 ha, Mischbauflächen 172 ha, Gewerbeflächen 84 ha und Sonderbauflächen 228 ha (abzüglich Fläche Truppenübungsplatz in Letzlingen).

Die Auswertungen können nur eine Tendenz der Entwicklung der Flächen widerspiegeln. Der Großteil der Einsparungen resultiert aus den damaligen großzügigen Ausweisungen. Eine Genauigkeit der digitalisierten Flächen aus den Flächennutzungsplänen ist

aus Gründen der unterschiedlichen zeitlichen Bearbeitungen und dem damaligen Stand der Technik nicht zu gewährleisten.

6.2.3 Rückentwicklung im Wohnungsbau

Zwei Vermietergesellschaften in Gardelegen verwalten Mehrfamilienhäuser aus größtenteils sozialistischem Wohnungsbau. Nach der Wende wurde der sogenannte „Plattenbau“ immer unlukrativer und man verzeichnete einen immer größer werdenden Leerstand. Wer konnte, zog aus den Plattenbauten aus und bildete oftmals Wohneigentum. Es wurden zahlreiche „Plattenbauwohnungen vom Markt genommen“.

Von 2004 bis 2016 eingeschlossen der geplante Abriss 2019 /2020 wurden 26.646 m² Wohnfläche aus Bedarfsmangel in Mehrfamilienhäusern rückentwickelt. Das entspricht 488 Wohneinheiten (WE). Weitere Rückbauobjekte durch Reduzierung der Geschosshöhe an Mehrfamilienhäusern mit 72 Wohneinheiten die 4541 m² entsprechen.

Tabelle 13 Abriss/Rückentwicklung

Abrissobjekte Wirtschaftseinheit	Baujahr	WE	Abrissjahr	Wohnfläche
bereits abgerissen				
Str. d. Republik 1, 3, 5	1982	36	2004	2.283,00
Str. d. Freundschaft 6-9	1977	40	2005	2.199,00
Str. d. Republik 2, 4, 6, 8	1978	40	2005	2.199,00
Str. d. Republik 16-22	1980	40	2005	2.428,00
Otto Nuschke Str. 8-16	1982	60	2006	3.567,40
Otto Nuschke Str. 18-22	1982	36	2006	2.697,93
Otto Nuschke Str. 5-13	1982	60	2007	3.567,40
Bertolt Brecht Str. 18-21	1965	47	2008	2.141,96
Bertolt Brecht Str. 22-24	1964	24	2014	1.232,04
Otto Nuschke Str. 25-29	1982	72	2016	2.616,60
Abriss geplant				
Isenschnibber Str. 21-27	1960	33	2019/2020	1.713,66
gesamt: Abriss		488		26.645,99

Rückbauobjekte				
Wirtschaftseinheit	Baujahr	WE	Rückbaujahr	Wohnfläche
Str. der Befreiung 15-23	1980	20	2020	1.279,30
Str. der Befreiung 10-16	1980	16	2023	1.023,44
Str. der Befreiung 2-8	1980	16	2026	1.023,44
Otto Nuschke Str. 15-23	1982	20	2028	1.214,90
Gesamt: Rückbau		72		4.541,08
Summe Abriss und Rückbau		560		31.187,07

6.3 Zukünftige Entwicklung der Hansestadt Gardelegen

Die ausgewiesenen Entwicklungsflächen Wohnen (Wohn- und Mischbaufläche) betragen **23,6925 ha**. Diese Ermittlungen basieren auf die ausgewiesenen Flächen im Flächennutzungsplan ohne Berücksichtigung der Grün- oder Verkehrsflächen. Gegenüber dem Entwurf des Flächennutzungsplanes wurden nach nochmaliger Überarbeitung die Entwicklungsflächen über 7 ha verringert. Die im Entwurf ausgewiesene Sonderfläche wurde als Bestand übernommen, da bereits die Umsetzung erfolgte. Die Gewerbefläche mit ca. 25 ha soll als Entwicklung dienen, um den Vorrangstandort für großflächige Industrieanlagen gerecht zu werden.

Die vorhandenen Baulandpotenziale innerhalb des Siedlungsbereiches wurden dabei nicht berücksichtigt. Sie werden an anderer Stelle analysiert. Aus diesem Grund wurden nicht in jedem Ort neue Flächen ausgewiesen. Hierbei behält man sich vor, die innere Siedlungsstruktur zu stärken und eher vorhandene Baulücken zu nutzen.

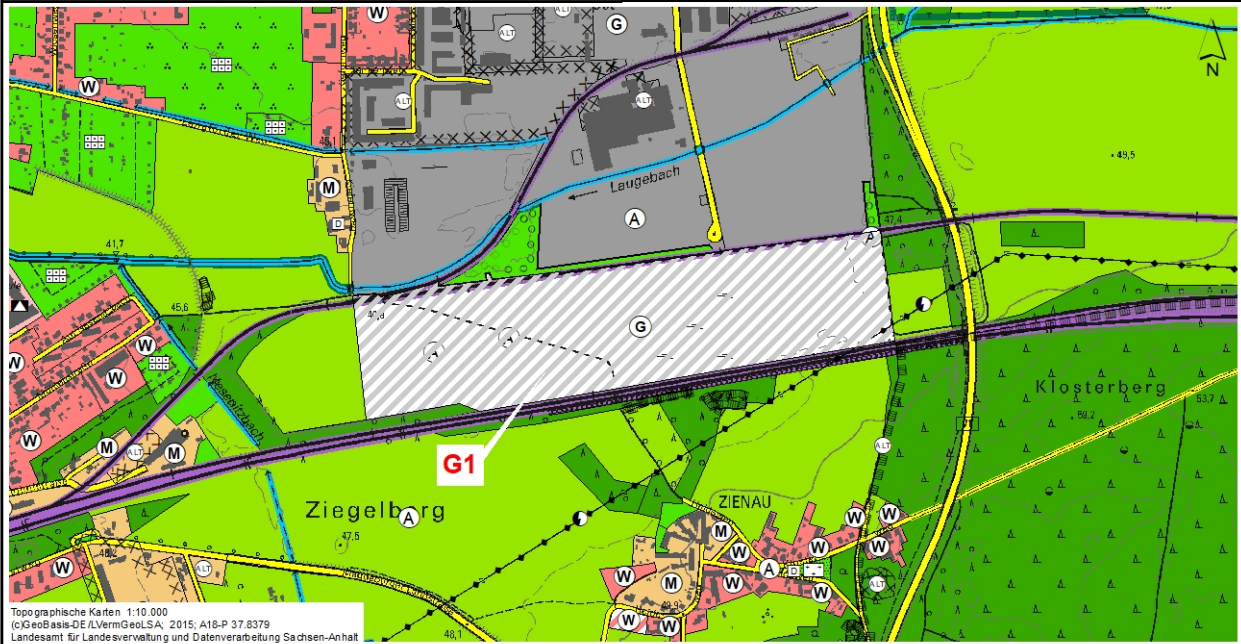
Grundsätzlich soll der zukünftige Wohnbaulandbedarf auf vorwiegend auf Baulücken sowie auf Flächen innerhalb der Ortslage (Innenentwicklung/Verdichtung) gedeckt werden. Soweit Angebot und Nachfrage im ausgeglichenen Verhältnis stehen. Die Nutzung bereits erschlossener, integrierter Standorte hat grundsätzlich Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen im Freiraum.

Zusammenstellung Entwicklungsflächen Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen

	Stand Februar 2019	Flächengröße ha	ha
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaufläche W Mischbaufläche M Entwicklungsfläche Wohnen gesamt	19,3593 4,3332	23,6925 (31,0186 Entwurf)
	Sonderbaufläche S Gewerbefläche G	0,0 25,1534	

Ort Gardelegen	Plan-Nr. 01	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Gewerbefläche G 1	25,1534	25,1534

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Südlich des Laugebaches ist eine etwa 25 Hektar große Gewerbefläche als Erweiterung zum bestehenden Gebiet geplant. In positionierter Lage an Bahngleisstrecke sowie Nähe zur Bundesstraße. Die vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiete der Hansestadt Gardelegen entstanden in der Zeit von 1992 bis 2013. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Gardelegen 2. Änderung ist dieses Areal bereits ausgewiesen. Damit möchte die Hansestadt Ihre landesbedeutsame Rolle als Industrie- und Gewerbestandort im ländlichen Raum auch in Zukunft gerecht werden. Diese Vorgehensweise dient der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und beugt der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort vor. Zu beachten ist bei der weiterführenden Bauleitplanung das Vorranggebiet für Wassergewinnung (siehe auch Kapitel 5.1.) und der Gewässerschutz am Laugebach. Der Laugebach weist hier wertvolle Strukturen auf, die weiter entwickelt werden sollen. Ein Abstand von mindestens 10 m von den Böschungsoberkanten, je nach Auswirkungen der zu errichtenden Anlagen ist einzuhalten. Durch Pflanzungen heimischer, gewässertypischer Gehölze sollten eine Trennung zwischen Gewerbeflächen und Gewässer erreicht und die Auswirkungen auf das Gewässer möglichst gering gehalten werden.

Im Plangebiet befinden sich weitere schützenswerte Bereiche der Colbitz-Letzlinger Heide. Die Flächen sind als Vorranggebiete für Wassergewinnung ausgewiesen. Das geplante Gewerbegebiet G1 befindet sich am nördlichen Rand des Vorranggebietes.

Hier bestehen keine Wasserschutzgebietsverordnungen. Diese werden jeweils der Entwicklung des Wassermanagements angepasst. Das betrifft sowohl die Abgrenzung der Schutzgebiete und der einzelnen Zonen nach der hydrogeologischen Situation als auch die Fortschreibung des Katalogs der Gebote und Verbote der Verordnung. Grundlage für die notwendigen Schutzgebietsauflagen sind die Arbeitsblätter W 101 und W 102 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW), die in den Schutzgebietsverordnungen der Bundesländer überwiegend berücksichtigt sind. Noch nicht genutzte Grundwasservorkommen von guter Qualität und ausreichender Menge können ebenfalls durch Wasserschutzgebiete oder zumindest im Rahmen der Raumordnung durch Vorbehalts- oder Vorranggebiete für eine zukünftige Wasserversorgung gesichert werden.

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche G1 möchte die Hansestadt Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, die eine zentrale Bedeutung hat, den Anforderungen eines Gewerbestandortes im ländlichen Raum auch in Zukunft gerecht werden. Die Hansestadt Gardelegen hat zum Ziel, die vorhandenen Gewerbe- und Industriestandorte auf wenige größere Einzelstandorte zu beschränken. Diese Vorgehensweise dient der Vermeidung von zusätzlichem Verkehr und beugt der Zersiedlung der Landschaft sowie der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme an einem neuen Standort vor. Mit dieser Ausweisung wird die im Landesentwicklungsplan unter Z58 verankerte Festsetzung als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen Rechnung getragen.

Für den bestehenden Standort, nördlich der Entwicklungsfläche G1, erfolgte ein Bauleitplanverfahren. Bereits hier wurde ersichtlich, dass sich dieser Bereich im Vorranggebiet Wassergewinnung Colbitz-Letzlinger befindet.

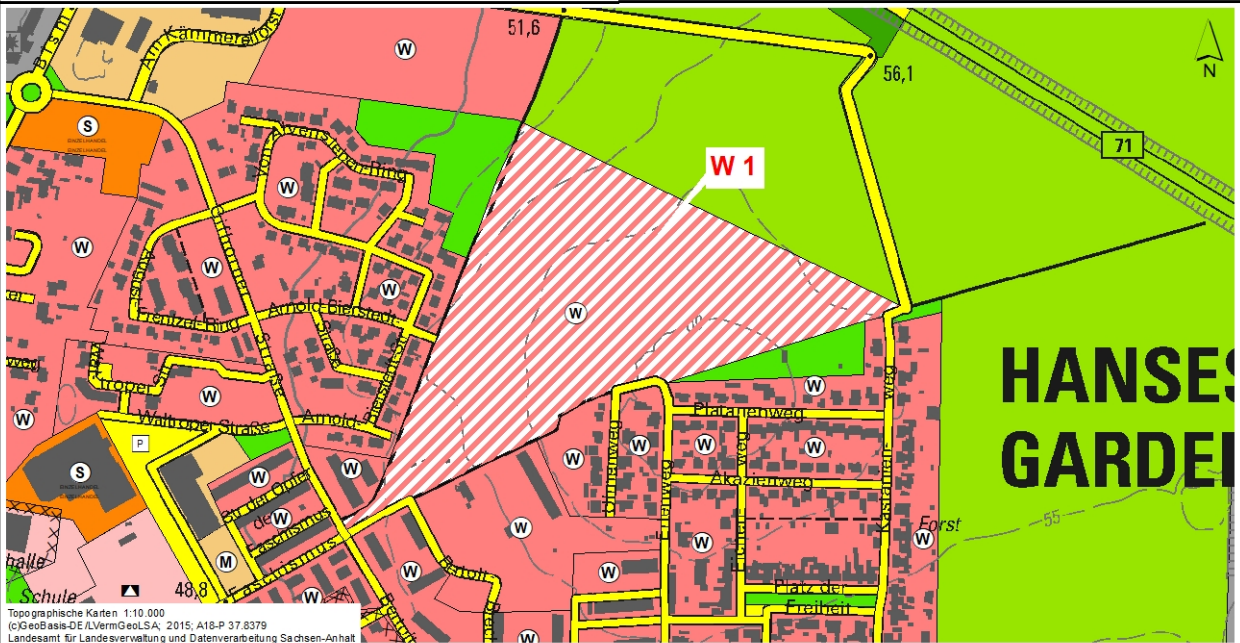
Hier erfolgte ein Zielabweichungsverfahren zum REP in 2010. Die Rechtskraft des Zielabweichungsverfahrens wurde mit Rechtskraft des B-Planes hergestellt.

Die Ausweisung der vorhandenen und jetzt geplanten Gewerbefläche erfolgte in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der damaligen Hansestadt Gardelegen im Jahr 2003 bereits vor den Beschlüssen von LEP 2010 und REP 2006.

Im Rahmen der Flächenplanung der Hansestadt Gardelegen wird bei der Ausweisung als gewerbliche Baufläche G1 darauf hingewiesen, dass auf der Ebene des Bauungsplanes konkrete Schutzmaßnahmen vor Grundwassereinträgen zu definieren sind und ein Zielabweichungsverfahren gegebenenfalls notwendig wird. Bei der Neuaufstellung des Regionalplanes Altmark, welcher sich im Verfahren befindet, wird von seitens der Hansestadt diesbezüglich Stellung genommen.

Ort Gardelegen	Plan-Nr. 01	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche W 1	9,4112	9,4112

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

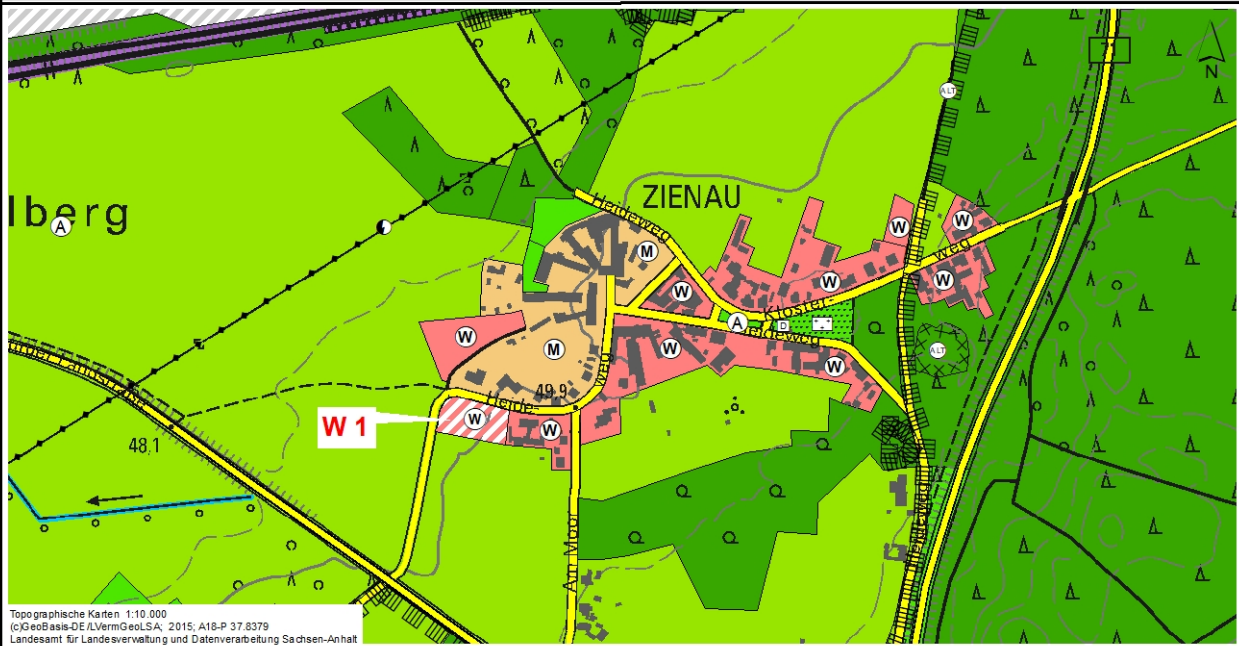
Für eine weitere zukünftige Entwicklung der Ortslage ist als Wohnbaufläche das Gebiet **W1** vorgesehen. Diese liegt wie ein Keil zwischen dem mit Eigenheimen bebauten westlich angrenzenden Gebiet entlang des Kirschweges, südlich entlang der Straße Opfer des Faschismus bis hin zum Kastanienweg.

Mit der Ausweisung erfolgt ein Lückenschluss zur Abrundung der Ortslage.

Die Hansestadt als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums hat eine zentrale Bedeutung. Zusammen mit der Stärkung der Innenentwicklung und den vorhandenen Potentialen möchte die Hansestadt Gardelegen mit der Ausweisung der Wohnbaufläche **W1** für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für die nächsten 10 bis 12 Jahre sorgen. Es werden keine Vorgaben der Landes- bzw. Regionalplanung berührt.

Ort Zienau	Plan-Nr. 01	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche W1	0,2859	0,2859

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Zienau liegt 5 km südöstlich von Gardelegen entfernt. Der Ort liegt laut Landes- und Regionalplan Altmark im Vorranggebiet für Wassergewinnung.

Für die weitere Entwicklung des Ortes kann auf die zwei analysierten Leerstände zurückgegriffen werden. Baulücken gibt es keine im Ort. Unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, verkehrs- und medientechnisch, soll mit der Wohnbaufläche **W1** am Heideweg eine Nachverdichtung am Ortsrand vorgenommen werden. Die ausgewiesene Fläche unterliegt keinen rechtlichen Status. Die Beachtung des Belangs der Wassergewinnung ist erforderlich (siehe Kapitel 5.1. der Begründung). **W1** zählt zu den Bauflächen mit geringem Flächenbedarf. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich nach Art und Eigenschaft der näheren Umgebung in die dörfliche Siedlungsstruktur integrieren. Infrastrukturelle Grundausstattungen sind vorhanden.

Ort Schenkenhorst	Plan-Nr. 11	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2150	0,2150

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Der Ort befindet sich im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Gebiete mit einem rechtlichen Schutzstatus werden von der Entwicklungsfläche **M1** nicht berührt. Schenkenhorst liegt 11 km von Gardelegen entfernt. In 5 km erreicht man die Bundesstraße 71 bei Estedt. Der Ort besitzt ein gutes Siedlungsgefüge. Für die weitere Entwicklung des Ortes kann auf die noch zur Verfügung stehende Baulücke und dem Leerstand zurückgegriffen werden. Die ausgewiesene Entwicklungsfläche **M1** dient zur Nachverdichtung der Ortsstruktur und zählt zu den Bauflächen mit geringem Flächenbedarf. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich nach Art und Eigenschaft der näheren Umgebung in die dörfliche Siedlungsstruktur integrieren. Infrastrukturelle Grundausstattungen sind vorhanden.

Ort Kassieck	Plan-Nr. 13	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,1591	0,1591

Entwicklungsflächen

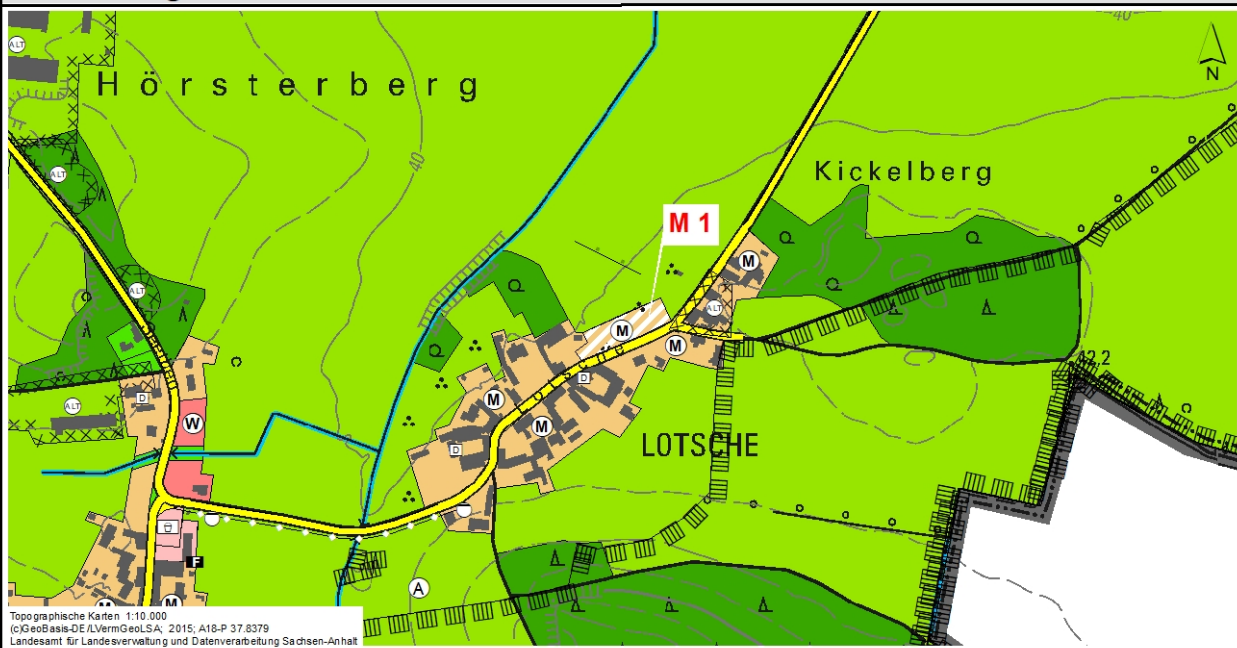


Städtebauliche Analyse

Der Ortsteil Kassieck liegt ca. 10 Kilometer nördlich von Gardelegen, im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Zur Entwicklung und Abrundung der Ortslage wurde eine Mischbaufläche **M1** an der Straße „Am Eckerberg“ straßenbegleitend ausgewiesen. Ein rechtlicher Schutzstatus wird nicht berührt. Der Ort Kassieck mit seinen 172 Einwohner (Stand 31.12.20017) gehört eher zu den kleinen Ortsteilen nahe der Hansestadt Gardelegen. Er ist hauptsächlich ein Wohnstandort. Ziel der Entwicklung des Ortsteiles ist den Innenbereich zu stärken, auf die vorhandene Siedlungsstruktur zurückzugreifen und Baulücken sowie Leerstand zu vermeiden. Die Fläche **M1** zählt zu den Bauflächen mit geringem Flächenbedarf. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich nach Art und Eigenschaft der näheren Umgebung in die dörfliche Siedlungsstruktur integrieren. Infrastrukturelle Grundausrüstungen sind vorhanden.

Ort Lotsche	Plan-Nr. 17	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2665	0,2665

Entwicklungsflächen



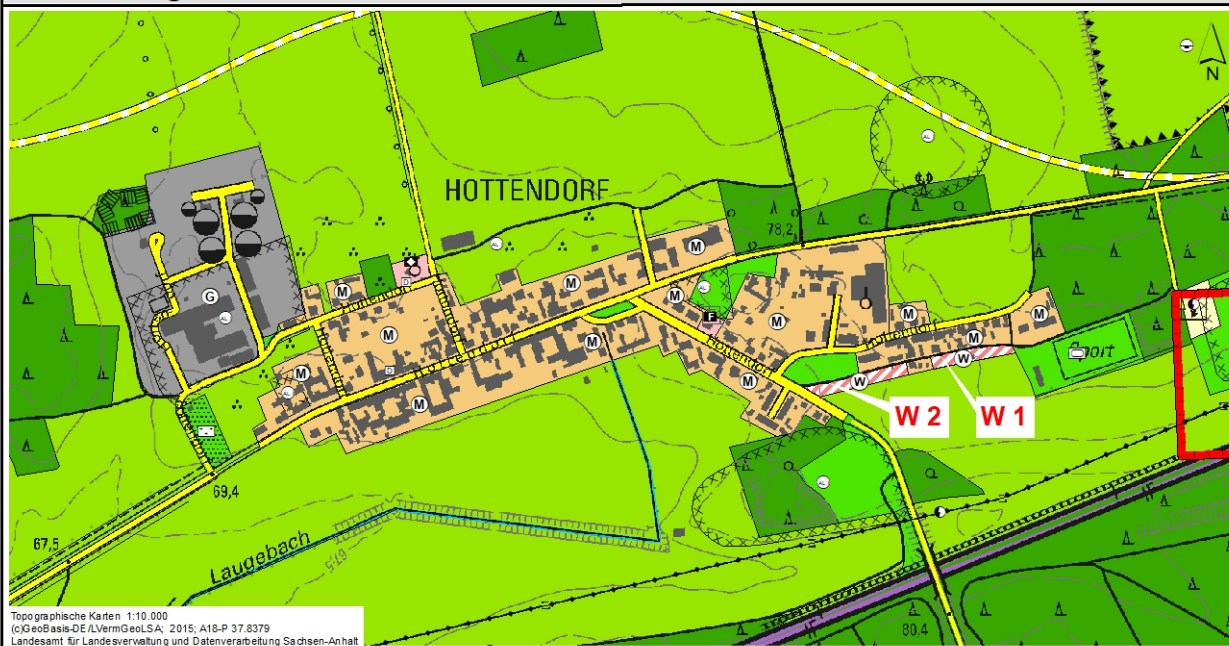
Städtebauliche Analyse

Der Ort Lotsche liegt etwa 15 Kilometer von der Hansestadt entfernt. Vor der Gebietsreform war Lotsche ein Ortsteil von Seethen. Beide Orte sind intakte Straßendörfer mit einer Vielzahl von großen Bauernhöfen. Die Orte liegen zirka 500 Meter voneinander entfernt. Vier Baulücken und einen Leerstand gibt es zusammen in beiden Orten. Aus kommunaler, wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht wurde die Mischbaufläche **M1** in Lotsche ausgewiesen. Unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur mit Medienanschluss trägt dieser Bereich zur Abrundung der Ortslage bei

Es werden keine landes- bzw. regionalplanerischen Vorgaben berührt.

Ort Hottendorf	Plan-Nr. 19	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche W 1	0,1721	0,3862
Wohnbaufläche W 2	0,2141	

Entwicklungsflächen

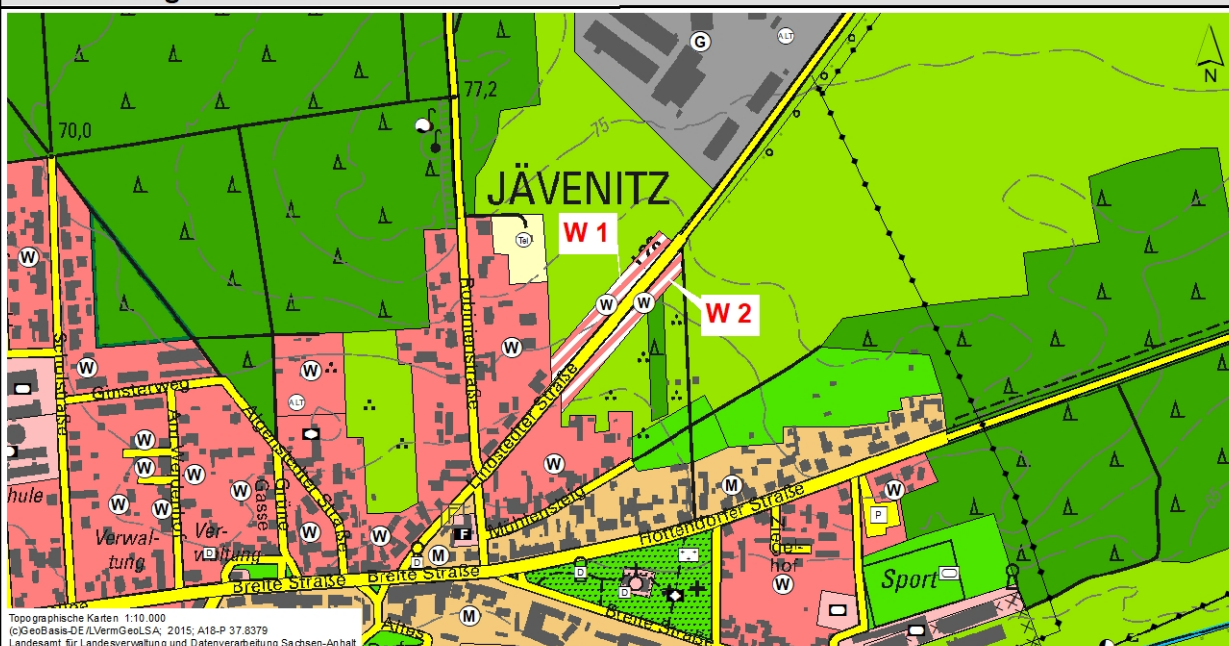


Städtebauliche Analyse

Der Ort Hottendorf befindet sich ca. 10 Kilometer östlich der Stadt Gardelegen und grenzt im Süden mit seiner Gemarkung am Truppenübungsplatz Colbitz-Letzlinger Heide an. Die Ortslage grenzt laut Regionalplan Altmark westlich an das Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung. Das W1 und der östliche Gebäudebestand werden teilweise tangiert (siehe Kapitel 5.1). Verkehrstechnisch ist der Ort über die Bundesstraße 188 angebunden. Sie führt in Ost – West - Richtung durch die Ortslage. Eine Ortsumgehung Kloster Neuendorf-Jävenitz-Hottendorf ist geplant. Die ausgewiesenen Bauflächen **W1** und **W2** befinden sich am südlichen Randbereich von Hottendorf. Östlich befindet sich der Sportplatz. Getrennt werden die beiden Flächen durch ein vorhandenes Wohngrundstück. Die Ausweisung soll zur Abrundung der Ortslage beitragen und diesen Bereich Nachverdichten, so dass dem Bürgerverlangen Rechnung getragen wird und eine Eigenentwicklung des Ortes stattfinden kann. Baulücken sind im Ort nicht vorhanden.

Ort Jävenitz		Plan-Nr. 20	
Art der baulichen Nutzung		Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche	W 1	0,3311	0,6169
Wohnbaufläche	W 2	0,2858	

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Jävenitz befindet sich ca. 7 Kilometer östlich der Stadt Gardelegen und grenzt im Süden mit seiner Gemarkung am Truppenübungsplatz Colbitz-Letzlinger Heide an. Verkehrstechnisch führt durch den Ort die Bundesstraße 188 Stendal – Wolfsburg. Eine Ortsumgehung Kloster Neuendorf-Jävenitz-Hottendorf ist geplant. Die ausgewiesenen Bauflächen **W1** und **W2** werden in Verlängerung der Lindstedter Straße, in Richtung Kartoffelsortieranlage (Gewerbefläche), als eine gewisse Nachverdichtung ausgewiesen. Um keine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung entstehen zu lassen, wird eine beidseitige Bebauung angestrebt. Den Bebauungsabschluss gibt die bestehende Gewerbefläche vor. Die Wohnraumentwicklung konzentriert sich auf dem vorhandenen Siedlungsbereich, unter Nutzung der technischen Infrastruktur (Grundsätze der Raumordnung). Die geplanten Entwicklungsflächen unterliegen keinen rechtlichen Schutzstatus und befinden sich nicht in Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete. Das Siedlungsgefüge von Jävenitz ist intakt. Es befinden sich nur 2 Baulücken im Ort. Die Notwendigkeit der Ausweisung ist die Eigenentwicklung des Ortes zu gewährleisten und junge Familien im Ort zu halten und neu zu gewinnen.

Die Abstandsregelungen zur Landesstraße sind zu beachten und mit der Straßenbaubehörde abzustimmen. Entlang der Lindstedter Straße könnten beidseitig je 3 - 4 Wohngrundstücke entstehen.

Ort Letzlingen	Plan-Nr. 23	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbauflächen M1	1,4002	1,4002

Entwicklungsflächen

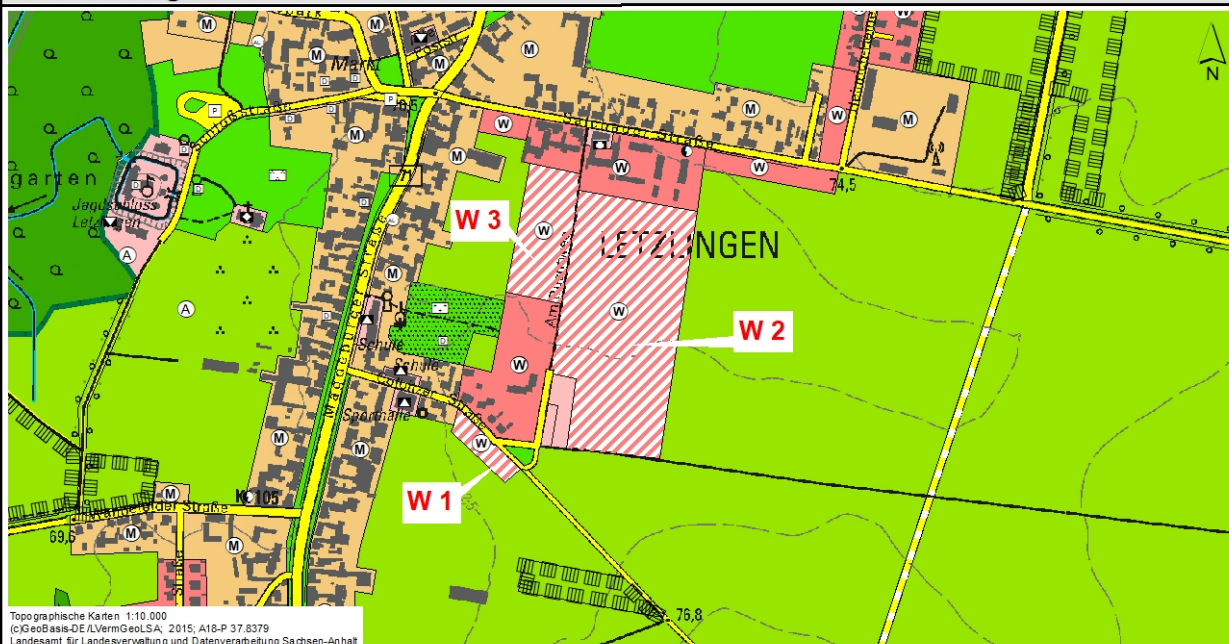


Städtebauliche Analyse

Letzlingen liegt etwa 11 Kilometer südlich der Hansestadt Gardelegen. Die Heideortschaft mit ihren über 1400 Einwohner, ist eine der größten und bekanntesten Ortsteile Gardelegens. Historisch gewachsen durch das Jagdschloss und heute auch bekannt durch den Truppenübungsplatz Altmark, der wesentliche Anteil von über 23.200 Hektar der östlichen Gemarkung einnimmt. Durch den Ort führt die Bundesstraße 71 in Nord – Süd-Richtung. Letzlingen befindet sich im Vorranggebiet für Trinkwasser und im Vorbehaltsgebiet für Tourismus. Für den Ort wurden eine Misch- und drei Wohnbauflächen ausgewiesen. Obwohl Letzlingen kein Grundzentrum ist, wird eine gezielte Weiterentwicklung des Ortes wichtig für die Hansestadt. Grund dafür ist die unmittelbare Nähe zum Gefechtsübungszentrum. Im 2017 erstellten Einzelhandelskonzept wurden die wesentlichen Standortbereiche des Einzelhandels der Einheitsgemeinde unter die Lupe genommen. Die Mischbaufläche **M1** wurde im Interesse des Erhalts und der Verbesserung zur Versorgung der Bürger von Letzlingen ausgewiesen. Der vorhandene PUG-Kauf Standort ist auf Grund der Grundstücksverhältnisse nicht ausbaufähig. Eine Schließung ist zwischenzeitlich erfolgt, sodass der OT Letzlingen derzeit über keine Verkaufseinrichtung zur Versorgung der Bevölkerung verfügt. Ein neuer Standort für den Einzelhandel wird notwendig. In Auswertung verschiedener Standortprüfungen kommt nur die Fläche an der B 71 zwischen der Tankstelle und der Gewerbefläche in Betracht. Verkehrs-, Medien- und Größen technisch passt diese Fläche in das Siedlungsgefüge. Städtebaulich wird hier der Zersiedelung mit einer Verdichtung entgegen gewirkt.

Ort Letzlingen	Plan-Nr. 23	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche W 1	0,2997	6,5843
Wohnbaufläche W 2	5,0484	
Wohnbaufläche W 3	1,2362	

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

In Abwägung der Analyse der Siedlungsflächen wurden im nördlichen Siedlungsbereich von Letzlingen Änderungen notwendig. Es wurde die Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplanes Kletschweg veranlasst. Die Hansestadt Gardelegen möchte durch ihre Baulandbereitstellung an den Siedlungsrandgebieten die ineffiziente Zersiedelung stärken und ihre nach innen gerichtete, verdichtete Siedlungsform festigen. Alle Entwicklungsflächen im Ort unterliegen keinen rechtlichen Schutzstatus. Straßenbegleitend wird in der Colbitzer Straße eine Wohnbaufläche **W1** ausgewiesen. Den größten Flächenanteil nehmen **W2** und **W3** ein. Das Gebiet **W2** ist vorgesehen als neuen Standort für Schule und Kindertagesstätte. Die vorhandenen Einrichtungen können aufgrund ihres Zustandes den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Nach umfangreichen Erhebungen stellen sich die Sanierungsmaßnahmen als schwierig und unrentabel dar. Durch Festsetzung der Einzugsgebiete und die zukünftige Entwicklung der Schülerzahlen wird dies begründet.

Ort Wannefeld	Plan-Nr. 24	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2022	0,2022

Entwicklungsflächen

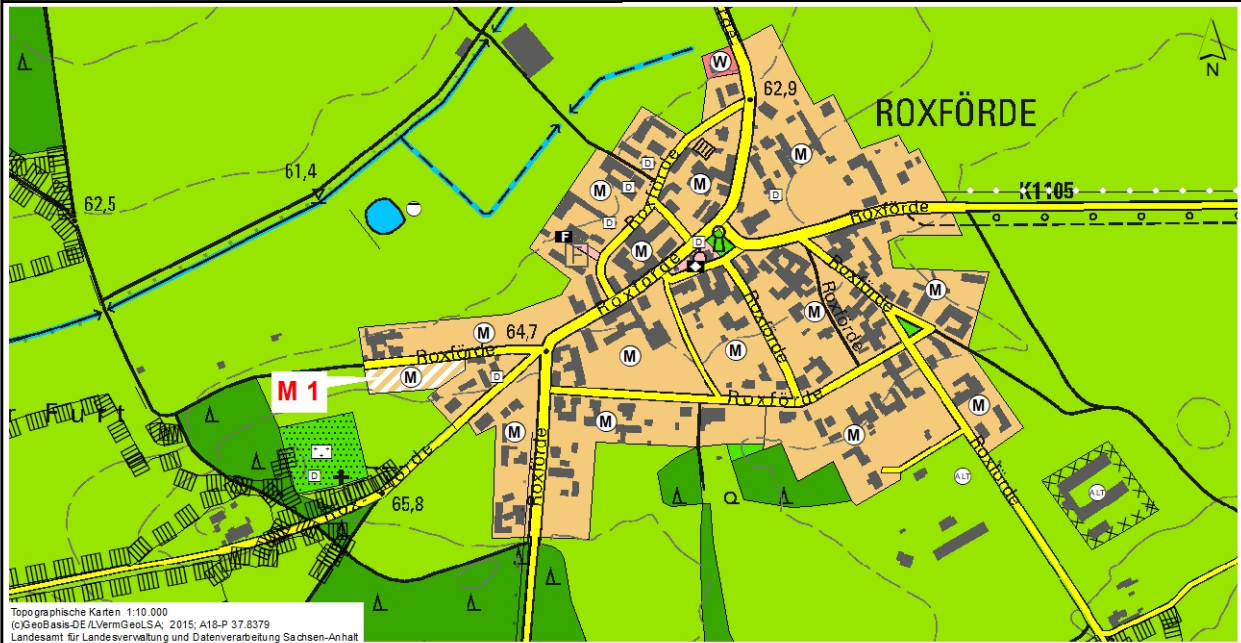


Städtebauliche Analyse

Wannefeld als ein klassisches Rundlingsdorf, und liegt 14 km südlich der Hansestadt Gardelegen sowie 3 km von der Bundesstraße 71 entfernt. Der Ort befindet sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung und in den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung sowie im Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Bei der Entwicklung des Ortes sind diese Belange zu beachten und könnten zu gesonderten Auflagen führen (siehe auch Kapitel 5.1) Das Siedlungsgefüge des Ortsteiles ist intakt. Es befindet sich eine Baulücke und ein Leerstand in der Ortslage. Es wurde die Mischbaufläche **M1** entlang der Straße Richtung Friedhof ausgewiesen. Unter Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten soll mit der straßenbegleitenden Flächenergänzung eine Abrundung der Ortslage stattfinden.

Ort Roxförde	Plan-Nr. 25	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2598	0,2598

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Die Ortschaft Roxförde liegt 11 Kilometer südlich von Gardelegen. Sie befindet sich im Vorranggebiet für Wassergewinnung und im Vorbehaltsgebiet zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Die Entwicklungsfläche **M1** unterliegt keinen rechtlichen Schutzstatus. Das Siedlungsgefüge von Roxförde ist intakt. Große Bauernhöfe mit Nutzgärten prägen den Ort. Leerstand und Baulücken sind nicht vorhanden.

Für die weitere Entwicklung des Ortes wird auf die noch zur Verfügung stehenden Bereiche innerhalb der Ortslage zurückgegriffen. Unter Ausnutzung der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten werden an Ortsausgängen Abrundungen vorgenommen. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Beachtung des Belangs der Wassergewinnung (siehe Kapitel 5.1. der Begründung) sind notwendig.

Ort Jeseritz	Plan-Nr. 28	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,1650	0,1650

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

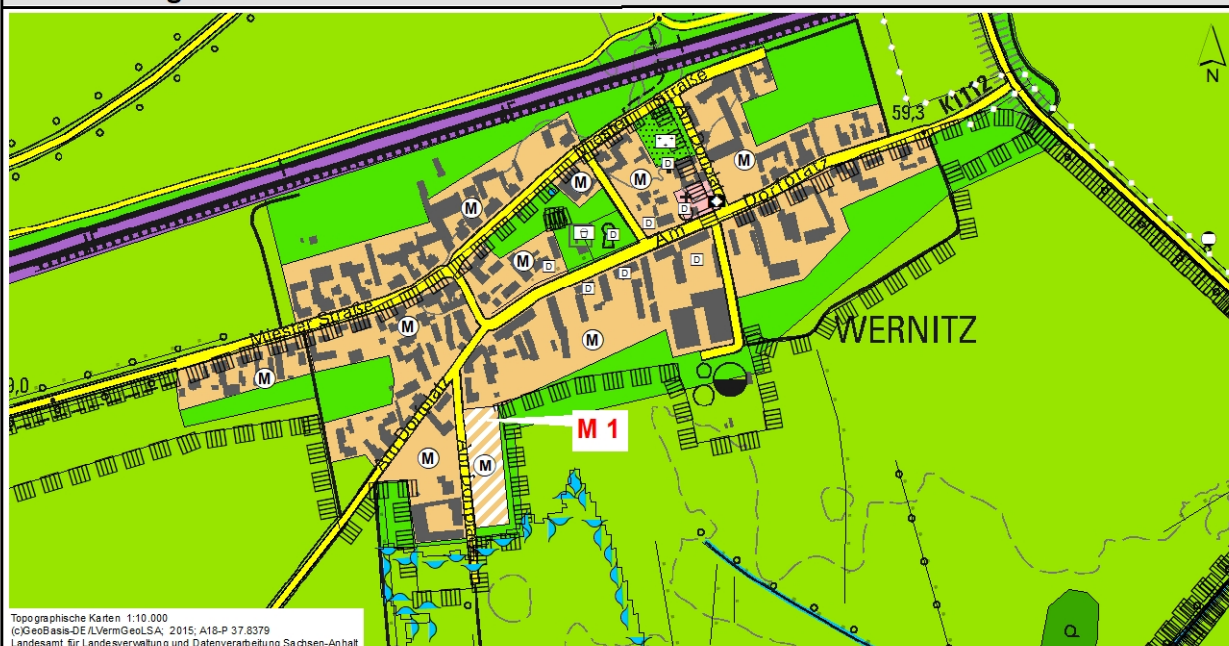
Jeseritz liegt 18 km südwestlich von Gardelegen, am Rande des Landschaftsschutzgebiet Drömling. Verkehrstechnisch verläuft die L 25 durch den Ort und bildet gleichzeitig die östliche Grenze des Naturparkes. Die Bundesstraße B188 erreicht man in ca. 8 km. Der Ort befindet sich in den Vorbehaltsgebieten für Wassergewinnung und zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Städtebaulich betrachtet ist der Ortsteil intakt. Es gibt einen Gebäudeleerstand. Baulücken sind nicht vorhanden.

Um die Ortslage abzurunden und Angebot und Nachfrage gerecht zu werden, wurde eine Mischbaufläche **M1** an der Krugbreite aufgenommen. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen sich nach Art und Eigenschaft der näheren Umgebung in die dörfliche Siedlungsstruktur integrieren. Infrastrukturelle Grundausstattungen sind vorhanden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Beachtung des Belangs der Wassergewinnung werden im Kapitel 5 der Begründung näher erläutert.

Ort Wernitz	Plan-Nr. 31	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,4637	0,4637

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Wernitz liegt westlich 16 km von Gardelegen entfernt, unterhalb der Bundesstraße 188 und der Bahnlinie (ICE). Der Ort befindet sich am nördlichen Rand des Naturparks Drömling sowie in den Vorbehaltsgebieten für Wassergewinnung und zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. In der Ortschaft gibt es keinen Leerstand. Lediglich eine Baulücke wird verzeichnet. Zur Entwicklung ist die Mischbaufläche **M1** geplant. Sie grenzt an das Landschaftsschutzgebiet und südlich an das Überschwemmungsgebiet (siehe auch Kapitel 5.1.).

Unter Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten soll mit der straßenbegleitenden Flächenergänzung eine Abrundung der Ortslage am Ortsrand stattfinden.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein gewerbliches Unternehmen. Um die Baufläche städtebaulich in das nähere Umfeld zu integrieren, erfolgte die Ausweisung als gemischte Baufläche.

Ort Mieste		Plan-Nr. 32	
Art der baulichen Nutzung		Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbauflächen	W 1	0,7020	1,7621
Wohnbauflächen	W 2	0,7352	
Wohnbauflächen	W 3	0,3249	
Entwicklungsflächen			
			

Städtebauliche Analyse

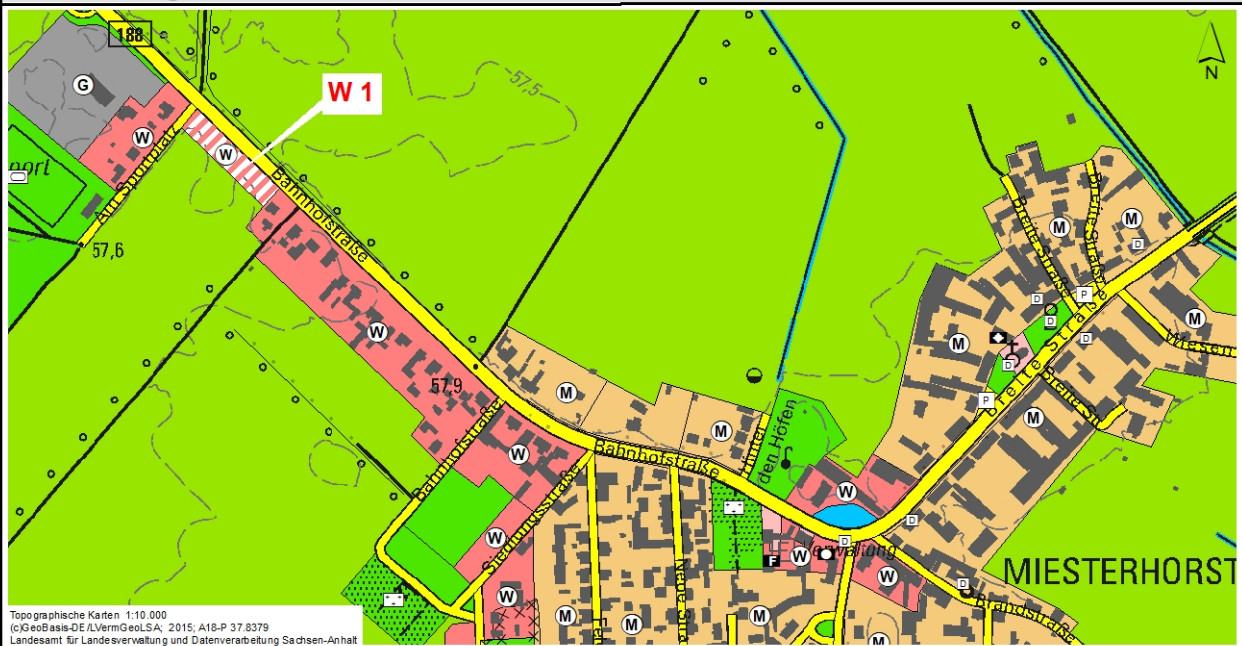
Die Ortslage Mieste liegt im Naturpark Drömling und grenzt südöstlich an das Landschaftsschutzgebiet und das Naturschutzgebiet Ohre - Drömling sowie an das Europäische Vogelschutzgebiet. Der Ort liegt in den Vorbehaltsgebieten für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und der Wassergewinnung. Die Belange sind bei der weiterführenden Bauleitplanung zu beachten (siehe Kapitel 5 der Begründung).

Mieste als Grundzentrum mit grundzentralen Funktionen ist das zweite Standbein der Einheitsgemeinde. Die Flächen **W1** bis **W3** werden als Entwicklungsflächen zur Nachverdichtung der Ortslage vorgesehen.

Die Lage der Flächen am Ortsrand und die gegenüberliegende, vorhandene Wohnbebauung bieten sich für eine Ausweisung zur Abrundung und Verdichtung innerhalb der Ortslage an.

Ort Miesterhorst	Plan-Nr. 33	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Wohnbaufläche W 1	0,3127	0,3127

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Miesterhorst liegt im Vorranggebiet für Natur und Landschaft, mitten im Naturpark Drömling und im Europäischen Vogelschutzgebiet. Der Ort gehört zu den gesondert gekennzeichneten Ortsbereichen die in der Verordnung zum Landschaftsschutzgebiet aufgeführt sind (siehe auch Kapitel 5.3.2). Durch den Ort schlängelt sich die Bundesstraße 188. Am nordwestlichen Ortsausgang soll der städtebauliche Zusammenhang verfestigt werden. Entlang der Bahnhofstraße ist eine Entwicklungsfläche **W1** für einreihige Bebauung vorgesehen. Bei der weiterführenden Bauleitplanung sind die Baugrenzen vorab mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Ort Dannefeld	Plan-Nr. 36	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2904	0,2904

Entwicklungsflächen

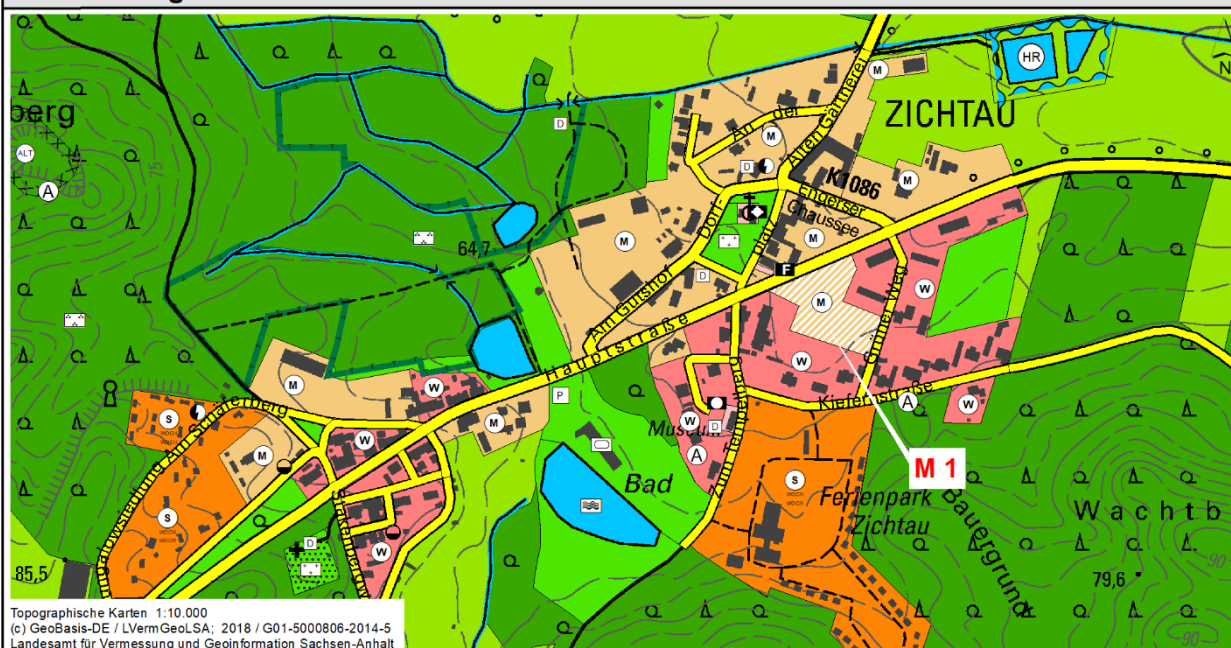


Städtebauliche Analyse

Dannefeld befindet sich an der westlichen Plangebietsgrenze der Einheitsgemeinde, mitten im Naturpark Drömling und dem Europäischen Vogelschutzgebiet. Der Ort liegt im laut Landesentwicklungsplan in den Vorranggebieten Natur und Landschaft sowie Rohstoffgewinnung. Gemäß Regionalen Entwicklungsplan sind die Belange des Vorbehaltsgebietes für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems und der Wassergewinnung zu beachten (siehe Kapitel 5 der Begründung). Durch den Ort führt die Landesstraße 20 in Nord-Süd-Richtung. Südlich, mündet die L20 in ca. 2 km auf die Bundesstraße 188, welche eine gute Ost-West-Verbindung darstellt und in Richtung Gardelegen, Stendal bzw. Wolfsburg, Gifhorn führt. Die Hansestadt Gardelegen erreicht man nach ca. 25 km sowie das Oberzentrum Wolfsburg nach 30 km Entfernung. In Dannefeld ist am südlichen Ortsausgang entlang der Straße „Unter den Linden“ die Wohnbaufläche **W1** ausgewiesen. Unter Nutzung der technischen infrastrukturellen Gegebenheiten durch die gegenüberliegende Wohnbebauung, wird der östliche Bereich bis zur vorhandenen letzten Hofstelle eine einreihige Bebauung geplant.

Ort Zichtau	Plan-Nr. 42	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,6372	0,6372

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Die Ortschaft liegt im Norden der Einheitsgemeinde und wird von den Hellbergen geprägt. Sie liegt 14 km von Gardelegen entfernt. Der Ort befindet sich in den Vorbehaltsgebieten für Wassergewinnung und zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Zichtau weist neben den Bauflächen für Wohnnutzung auch Sondergebiete für touristische Nutzungen auf. So befindet sich der Ferienpark, die Badeanstalt und das Gut Zichtau in diesem idyllischen Ortsteil. Hier soll innerhalb der Ortslage unter Nutzung der vorhandenen Verkehrs- und Medienanbindungen die Mischbaufläche **M1**, als Verdichtung entlang der Hauptstraße sowie des Grünen Weges bereitgestellt werden.

Die geplanten Entwicklungsflächen unterliegen keinen rechtlichen Schutzstatus. Die Abstandsregelungen zur Landesstraße sind zu beachten und mit der Straßenbaubehörde abzustimmen.

Ort Wiepke	Plan-Nr. 43	
Art der baulichen Nutzung	Flächengröße in ha	Gesamtgröße in ha
Mischbaufläche M 1	0,2742	0,2742

Entwicklungsflächen



Städtebauliche Analyse

Wiepke liegt 11 km von Gardelegen entfernt, am Nordrand der Hellberge. Der Ort befindet sich in den Vorbehaltsgebieten für Tourismus und Erholung und zum Aufbau eines ökologischen Verbundsystems. Die Belange der Raumordnung sind zu beachten (siehe auch Kapitel 5). Die Ortschaft erstreckt sich westlich und östlich der Bundesstraße 71 und besitzt ein gutes Siedlungsgefüge.

Zur städtebaulichen Entwicklung ist entlang der Zichtauer Straße, die Mischbaufläche geplant. Unter Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen Gegebenheiten soll mit der straßenbegleitenden Flächenergänzung **M1** eine Verdichtung stattfinden.

Die Hansestadt Gardelegen möchte durch ihre Baulandbereitstellung an den Siedlungsrandgebieten die ineffiziente Zersiedelung stärken und ihre nach innen gerichtete, verdichtete Siedlungsform festigen. Die Entwicklungsfläche unterliegt keinen rechtlichen Schutzstatus.

6.4 Bedarfsanalyse der Entwicklungsflächen

6.4.1 Analyse der Wohnbauflächen

Die Tabelle beinhaltet alle Orte gegliedert nach der Plannummer der Zusatzkarten des Flächennutzungsplanes. In der dritten Spalte sind die Baulandreserven aus den rechtsgültigen Bebauungsplänen aufgeführt (Misch- und Wohnbauflächen). Diese resultieren aus der Bestandsaufnahme und Analyse im Kapitel 4.3. Die danach folgenden Spalten geben die Anzahl der Baulücken, Leerstand und Brachflächen innerhalb des Siedlungsbereiches an (Erhebungsstand Februar 2019). Um hierbei eine Wertung vornehmen zu können wird die Anzahl der Baulücken und des Leerstandes mit 800 m² angenommen. Am Beispiel Gardelegen soll dieses nun verdeutlicht werden: *Innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches wurden 5 Baulücken aufgenommen und mit 0,0800 Hektar multipliziert, d.h. $5 \times 0,0800 \text{ ha} = 0,4 \text{ ha}$. Beim Leerstand (Brachfläche) wurde gleichermaßen verfahren. In der 6. Spalte befindet sich die Anzahl 27 die mit 0,0800 ha multipliziert wurde. Das Ergebnis 2,16 ha wird in der Spalte 7 ausgewiesen.*

Tabelle 14 Analyse der Wohnbauflächen

Plan Nr.	Ort	Reserve aus B-Plan ha*	Anzahl Baulücken**	Baulücken ha**	Anzahl Leerstand**	Leerstand (Brachflächen) ha**	E-Flächen ha***
01	Gardelegen	4,17	5	0,40	27	2,16	9,4112
01	Zienau				2	0,16	0,2859
02	Lindenthal		1	0,08			
03	Ipse						
04	Ziepel						
05	Weteritz				1	0,08	
06	Ackendorf	0,30	2	0,16	1	0,08	
06	Berge		5	0,40			
07	Laatzke						
08	Hemstedt		1	0,08			
09	Lüffingen		2	0,16	1	0,08	
10	Estedt	1,33	3	0,24			
11	Schenkenhorst		1	0,08	2	0,16	0,2150
12	Algenstedt		3	0,24	4	0,32	

Plan Nr.	Ort	Reserve aus B-Plan ha*	Anzahl Bau-lücken**	Bau-lücken ha**	Anzahl Leerstand**	Leerstand (Brachflächen) ha**	E-Flächen ha***
13	Kassieck		4	0,32	2	0,16	0,1591
14	Lindstedt		1	0,08	1	0,08	
15	Lindstedterhorst				1	0,08	
16	Wollenhagen						
17	Seethen		3	0,24			
17	Lotsche		1	0,08	1	0,08	0,2665
18	Trüstedt				3	0,24	
18	Jäskau						
19	Hottendorf				3	0,24	0,3862
20	Jävenitz	0,31	2	0,16	6	0,48	0,6169
21	Kloster Neuen-dorf	0,09	1	0,08	3	0,24	
22	Polvitz						
23	Letzlingen		2	0,16	1	0,08	7,9845
23	Theerhütte						
24	Wannefeld	0,14	1	0,08			0,2022
25	Roxförde						0,2598
26	Parleib		2	0,16			
26	Potzehne		2	0,16			
27	Jeseritz		1	0,08	1	0,08	0,1650
28	Jerchel		2	0,16	2	0,16	
29	Sachau						
30	Solpke/Sylpke		2	0,16	1	0,08	
31	Wernitz		1	0,08			0,4637
32	Mieste	0,43			3	0,24	1,7621
33	Miesterhorst	1,38	5	0,40	6	0,48	0,3127
34	Taterberg						
35	Köckte		2	0,16	3	0,24	
36	Dannefeld		8	0,64	1	0,08	0,2904
37	Peckfitz				2	0,16	
38	Siems						
39	Tarnefitz						
39	Sichau						
40	Jeggau		1	0,08	5	0,40	
40	Eigenthum				1	0,08	
41	Breitenfeld		2	0,16	3	0,24	

Plan Nr.	Ort	Reserve aus B-Plan ha*	Anzahl Bau-lücken**	Bau-lücken ha**	Anzahl Leerstand**	Leerstand (Brachflächen) ha**	E-Flächen ha***
42	Zichtau		4	0,32	1	0,08	0,6372
43	Wiepke	0,88	1	0,08	3	0,24	0,2742
	Gesamt	9,03	71	5,68	91	7,28	23,6926

Stand

* April 2019 Ermittlung Hansestadt

** April 2019 Aufnahme Hansestadt

*** April 2019 Stand der Planung

Für das Gebiet der Einheitsgemeinde werden insgesamt 23,6925 ha Wohn- und Mischbauflächen ausgewiesen. Die Kernstadt Gardelegen und Letzlingen besitzen etwa jeweils ein Drittel der neu ausgewiesenen Flächenanteile, gefolgt von Mieste mit 1,7621 ha. Alle anderen Entwicklungsflächen sind auf 17 Ortschaften verteilt mit einem geringen Flächenverbrauch. In 33 Orten werden keine neuen Flächen ausgewiesen. Hier werden die vorhandenen Potentiale genutzt.

Bei den neuen Ausweisungen war es maßgebend Entwicklungstendenzen mit der nach innen gerichteten, verdichteten Siedlungsform in Einklang zu bringen. Um auch in den Ortschaften eine gewisse Baulandreserve bereitzustellen, wurde anstelle großer Baugebiete, der einreihigen, straßenbegleitenden Bebauung den Vorzug gegeben.

Eine gezielte städtebauliche Weiterentwicklung wurde an Hand des Bedarfes und der Analyse für Gardelegen als Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums, Mieste als Grundzentrum und Letzlingen als wichtiger Standort mit überregionalen Verflechtungen festgesetzt. In Letzlingen besteht Handlungsbedarf bei der Bereitstellung von Bauland für junge Familien sowie die Sicherung des Schulstandortes mit Kindertagesstätte (W2) und des Nahversorgungsbereiches (M1). Dabei nehmen die Entwicklungsflächen W2 und M1 als öffentliche Einrichtungen und Anlagen einen Umfang von 6,5 ha ein. Grund für die positive Entwicklungstendenz sieht die Stadt durch die unmittelbare Nähe zum Gefechtsübungszentrum sowie die exponierte La-

ge an der B 71, die eine gute Nord-Südverbindung in den Richtungen Salzwedel, Haldensleben, Magdeburg darstellt.

Bei den Pendlerverflechtungen spielen nicht nur die 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 Leibnitz Institut für Raumberechnungen IFL Berechnung für Pendlerverflechtungen). Für unser Planungsgebiet ist durch die gute Ost –West- Anbindung mit der B 188 eher 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.

6.4.2 Abschätzung des künftigen Wohnbauflächenbedarfs

Die Baugebiete und Baulücken die mit Baurecht zur Verfügung standen, wurden in den letzten Jahren rege bebaut. Anders stellt es sich bei den übriggebliebenen Baulücken dar. Hier scheitert es bei den Versuch der Einbindung der Grundstückseigentümer in einen Prozess der Innenentwicklung, häufig an deren besonderen Vorstellungen, wie:

- Eigentümer, insbesondere Erbengemeinschaften ohne konkreten Ortsbezug, haben unklare oder divergierende Nutzungs- und Preisvorstellungen.
- Eigentümer nutzen aus Eigeninteresse eine ihnen in der Entwicklung zukommende Schlüsselposition.
- älteren Menschen fehlt vielfach die Einsicht zur Änderung der gegebenen Situation; ggf. fehlen aber auch die finanziellen Möglichkeiten.
- Eigentümer negieren die dauerhaften Veränderungen am Immobilienmarkt

Der künftige Wohnungsbedarf hängt insbesondere von der Entwicklung der Bevölkerung, der zukünftigen Haushaltsgrößen und der durch jeden Haushalt beanspruchten Wohnfläche ab. Maßgeblich für die von jedem Haushalt beanspruchte Wohnfläche sind die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Haushalte. Weiterhin spielen jedoch auch die individuellen Wohnwünsche eine entscheidende Rolle. Beachtenswert ist das die Nachfrage für den Erwerb von Wohngrundstücken in der Hansestadt Gardelegen in den letzten Jahren bei bis zu 1000 Quadratmeter liegt. Das Verlangen der meisten Bauwilligen im Plangebiet ist Freiraum, auch Platz für Hund und Katze. In einem Land mit weitem Blick, landschaftlich schön, große Vierseitenhöfe, idyllische Lage, mit einer Bevölkerungsdichte von nur 38 Einwohner pro Quadratkilometer, sollten genau diese Vorzüge, bei der Ausweisung neuer Bauflächen, Beachtung finden, um somit dem demografischen Wandel entgegenzuwirken. An die Größe der damaligen historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen kann man in heutiger Zeit nicht mehr festhalten, aber den Flair die die Region Altmark bietet, zunutze machen.

In den vorangegangenen Kapiteln wurde analysiert, Ziele erarbeitet und geplant. In der nachfolgenden Tabelle werden die unterschiedlichen Flächenreserven gegliedert und zum Ansatz gebracht.

Die Spalte zwei in der Tabelle beinhaltet die Reserven aus den Bebauungsplänen die zur Verfügung stehen. Das bedeutet die noch nicht bebauten Flächen von **9,03 ha**, die sich aus der Analyse der Auslastung der Bebauungspläne ergeben und in der vorangegangenen Tabelle 13 zusammengefasst sind. In der Tabelle wurden bereits die Flächen mit Problemen in der Eigentumsfrage und fehlender Erschließung berücksichtigt siehe auch Kapitel 4.3.1.

Für die Berechnung des Bedarfs werden durch die im aufgenommene und analysierte leerstehenden Gebäude einschließlich der mit erhöhten Sanierungsbedarf (Wohngebäude, Schulen, Hofstellen), berücksichtigt. Zum Ansatz der Baulücken und des Leerstandes fließt in die Berechnung jeweils nur ein Drittel ein, da die Grundstücke sich überwiegend in privaten Besitz befinden und die Stadt keinen direkten Zugriff hat.

Tabelle 15 Ermittlung Wohnbauflächen

Quelle	EHG ¹	EHG ²	EHG ²	
	Flächenreserve B-Plänen	Baulücken	Leerstand	Wohnbauflächen Gesamt
Einheit	ha	ha	ha	ha
WBF (W+M) zur Verfügung	9,03	5,68	7,28	
Ansatz	9,03	1,89 *	2,43 *	13,35

* 1/3 Ansatz (geschätzt, da überwiegend private Eigentümer)

¹ Einheitsgemeinde Aufnahme Baudienstleistungen Stand 08.2016

² Einheitsgemeinde Aufnahme Baudienstleistungen Stand 21.11.2016

Aus der Bestandsanalyse ergeben sich Wohnbauflächen von 13,35 ha. Es handelt sich um eine zukunftsorientierte Flächendarstellung ohne die Verkehrs- und Grünflächen zu berücksichtigen. Da die reine Wohnbaufläche nicht die reine Baufläche ist, wird für die Berechnung der Nettowohnbaufläche eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 angesetzt. Die bevorzugten Grundstücksgrößen liegen heute bei 800 m² und größer.

Der Durchschnittswert aus rein statistischer Sichtweise, wird wie folgt ermittelt:

*Vorhandene Wohnbauflächen 13,35 ha x 0,4 = **5,34 ha*** entspricht 53.400 m² für das gesamte Plangebiet. Bei 50 Orten ergibt es statistisch gesehen eine Wohnbauentwicklung pro Ort und einem Planungshorizont von 12 Jahren 89 m² (53400/50/12=89). Ob und in wie weit ein bebauen dieser Flächen möglich ist, steht noch offen, da die Stadt nicht Eigentümer der Flächen ist.

6.4.3 Bevölkerungsveränderung

Tabelle 16 Bevölkerungsveränderung

Bezug	Basisjahr 2014	Bezugsjahr 2018	Bevölkerungsveränderung	
			absolut	prozentual
Einwohnermeldeamt siehe Tab.7 Bevölkerungszahlen	23.144	22.735	- 409	- 1,77%
6. Bevölkerungsprognose	23.144	22.601	- 543	- 2,35%

Gemäß der tatsächlichen Einwohnerentwicklung im Plangebiet wird vom Basisjahr 2014 bis 2018 ein Verlust von 1,77 Prozent der Bevölkerungszahlen verzeichnet.

Die vorliegende Prognose bis zum Jahr 2030 geht auch für die Hansestadt Gardelegen von einer weiteren Schrumpfung der Einwohnerzahlen aus. Die 6. Bevölkerungsprognose die das statistische Landesamt für 2014- 2030 abgibt liegt die Einwohnerzahl 15,3 % niedriger bei 19.604.

Dieser wird voraussichtlich nicht so stark eintreten wie vorhergesagt, wenn die leicht positive Tendenz genutzt werden kann. Vergleicht man den Ist-Zustand der Einwohnerzahlen und die Prognose im Bezugsjahr 2018 liegt die Hansestadt Gardelegen bei einem Plus von 134 Einwohner.

Vergleicht man die tatsächlichen Einwohnerzahlen im Zeitraum 2009 (24.183 EW) bis 2018 (22.735 EW siehe Tab.7) wird innerhalb von 9 Jahren ein Verlust von 1.448 Einwohner verzeichnet. Statistisch gesehen ist es ein Verlust von 161 Einwohner pro Jahr. Unterstellt man gleiche Bedingungen und Voraussetzungen und prognostiziert in gleicher Weise bis 2030, dann kann die Stadt mit einem Verlust von 1.932 rechnen und einen Einwohnerstand von 20.803 erwarten.

Die Hansestadt schätzt ein, dass im Jahr 2030 **20.500** Einwohner im Plangebiet leben.

6.4.4 Prognose der Wohnbauflächen

Die Tabelle zeigt die Einwohner im Bezug zur Fläche nach Jahren. Der Indikator in der 3. Spalte gibt an, wie viel Quadratmeter Wohnraum einer Person in einer Region durchschnittlich zu steht. Für den Altmarkkreis Salzwedel insbesondere Gardelegen stehen rund 50 m² Wohnfläche je Einwohner (gemäß Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass)

Die Wohnfläche ist die Gesamtheit der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu einer Wohneinheit gehören. Zur Wohnfläche gehören die Flächen von Wohn- und Schlafräumen, Küchen und Nebenräumen. Raumteile mit einer lichten Höhe von 1 - 2 m werden nur mit halber Fläche, unter 1 m gar nicht angerechnet. Balkone werden mit einem Viertel ihrer Fläche berücksichtigt.

Unter Einwohnern versteht man die Anzahl der Personen, Deutsche und Ausländer, die in der regionalen Einheit ihre alleinige bzw. Hauptwohnung haben.

Tabelle 17 Prognose der Wohnbauflächen

Jahr	Einwohner Einheitsgemeinde	Wohnfläche pro Einwohner in m ²	Fläche in m ²
2011*	23.558	45,0	1.060.110
2013*	23.395	45,7	1.069.152
2030* Prognosejahr	19.604	50,0	980.200
Prognose Stadt	20.500	50,0	1.025.000

* Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass; letzter Zugriff 23..März 2018

6.4.5 Bedarf an Wohnbauflächen

Der Einwohnerrückgang ist auch in der Hansestadt Gardelegen spürbar. Statistisch gesehen stellt sich der Bevölkerungsrückgang etwas geringer dar, als in der Bevölkerungsprognose insgesamt aufgeführt. Dies ist für die Einheitsgemeinde Hansestadt als ein kleines Plus zu bezeichnen. Die Gründe liegen zu Einem, dass junge Bürger wieder zurück zu Ihren Wurzeln kommen, um hier zu leben und zu wohnen. Wohnen und leben in ländlich geprägter Umgebung wird auf Grund der hektischen Arbeitswelt als Ruhepol gewertet. Zudem wird das Aufwachsen von Kindern in dieser Umgebung als entwicklungsfördernd gesehen und ist daher von großer Bedeutung.

Die Anforderungen an die Wohnsituation jedes Einzelnen haben sich in den zurückliegenden Jahren doch sehr verändert. Wohnungen in großen Wohnblöcken liegen nicht im Trend. Die betraf vorrangig Wohnungsbestände aus DDR-Zeiten, die z.B. mit den Wohnungszuschnitten nicht mit den heutigen Anforderungen der Wohnbedürfnisse im Einklang standen. Daher war in der Hansestadt Gardelegen eine großer Leerstand zu verzeichnen. Um diesen entgegen zu wirken, erfolgten hier Abrissmaßnahmen von mehr als 455 WE in den Jahren 2004 – 2016. Geplant sind zu dem Rückbaumaßnahmen von ca. 72 WE (Rückbau der 4. und 5. Etage) in den Jahren 2020 – 2028 (siehe auch Kapitel 6.2.3 Tab. 13). Eine weitere Maßnahme sind umfangreiche Umbaumaßnahmen mit Veränderungen der Wohnungszuschnitte. Diese Maßnahme stellt jedoch eher eine Ausnahme dar. Die Wohnbedürfnisse haben sich in den Jahren verändert. Speziell bei jungen Familien wird dem Eigenheim Vorrang gegeben, da hier individuelle Wünsche umsetzbar sind.

In den letzten 4 Jahren wurden laut Daten des Bauamtes der Hansestadt Gardelegen Zustimmungen zu 146 Bauvorhaben für Wohnzwecke erteilt. Das entspricht einem jährlichen Durchschnitt von 36,5 Bauvorhaben. Dazu kommen pro Jahr verschiedenste Anfragen zur Bebaubarkeit privater Grundstücke, die nicht positiv beschieden werden konnten. Gründe dafür liegen im nicht vorhandenen Planungsrecht bzw. in der Nichtverfügbarkeit der jeweiligen Flächen. Geht man davon aus, dass sich dieser Trend bis ins Jahr 2030 in etwa fortsetzt, benötigt die Stadt **438** Bau-

grundstücke, um alle Anfragen bedienen zu können. Daraus ergibt sich folgender zusätzlicher Wohnbaulandbedarf bis 2030:

Zugrunde wird hier eine Grundstücksgröße von 800 m² gelegt. Dies stellt sich nach den zurückliegenden Grundstücksverkäufen und heutigen Anforderungen Bauwilliger als Durchschnittsgröße dar.

438 Haushalte x 0,08 ha =	35,04 ha	Nettowohnbaulandfläche zzgl.
+	8,76 ha	Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 %
=	43,80 ha	Bruttowohnbaulandfläche
-	8,82 ha	Bauflächenreserven in der Ortslage
-	2,48 ha	innerörtliche Brachflächen (Ansatz 1/3)
-	1,73 ha	innerörtliche Baulücken (Ansatz 1/3)

30,77 ha zusätzlicher Wohnbaulandbedarf

Nach dieser Berechnung muss die Einheitsgemeinde in ihrem Flächennutzungsplan 30,77 ha zusätzliches Wohnbauland ausweisen, um die Nachfrage bis ins Jahr 2030 bedienen zu können. Die Berechnung kann nur als Anhaltspunkt gesehen werden, da in der vorbereitenden Bauleitplanung keine konkret belegten Angaben vorliegen können bzw. keine genaue Anzahl von Bauvorhaben vorhergesagt werden kann. Das Bauen insgesamt wird schwieriger und kostenintensiver, nach heutigen Erkenntnissen ist eher davon auszugehen, dass die Bautätigkeit gering abnehmen könnte. Demgegenüber stehen 23,69 ha ausgewiesen für Wohn- und Mischbauflächen als Entwicklungsfläche.

Bedarf laut Wohnungsmarktprognose 2030 Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Ein zweiter Ansatzpunkt ist die Betrachtung der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Diese gibt unter anderem darüber Auskunft, welches Neubauniveau kurz- bis mittelfristig in Deutschland erreicht werden sollte, um auf die erhöhte Nachfrage ausreichend reagieren zu können. Dabei werden verschiedene Parameter berücksichtigt, wie etwa die differenzier-

ten regionalen Wohnungsneubaugrößen, demografische, einkommens- und verhaltensbedingte künftige Entwicklungen der Wohnflächennachfrage und bestehende Daten aus der Gebäude- und Wohnungszählung 2011. Daraus ergibt sich der regionale Neubaubedarf differenziert auf kreisfreie Städte und Landkreise.

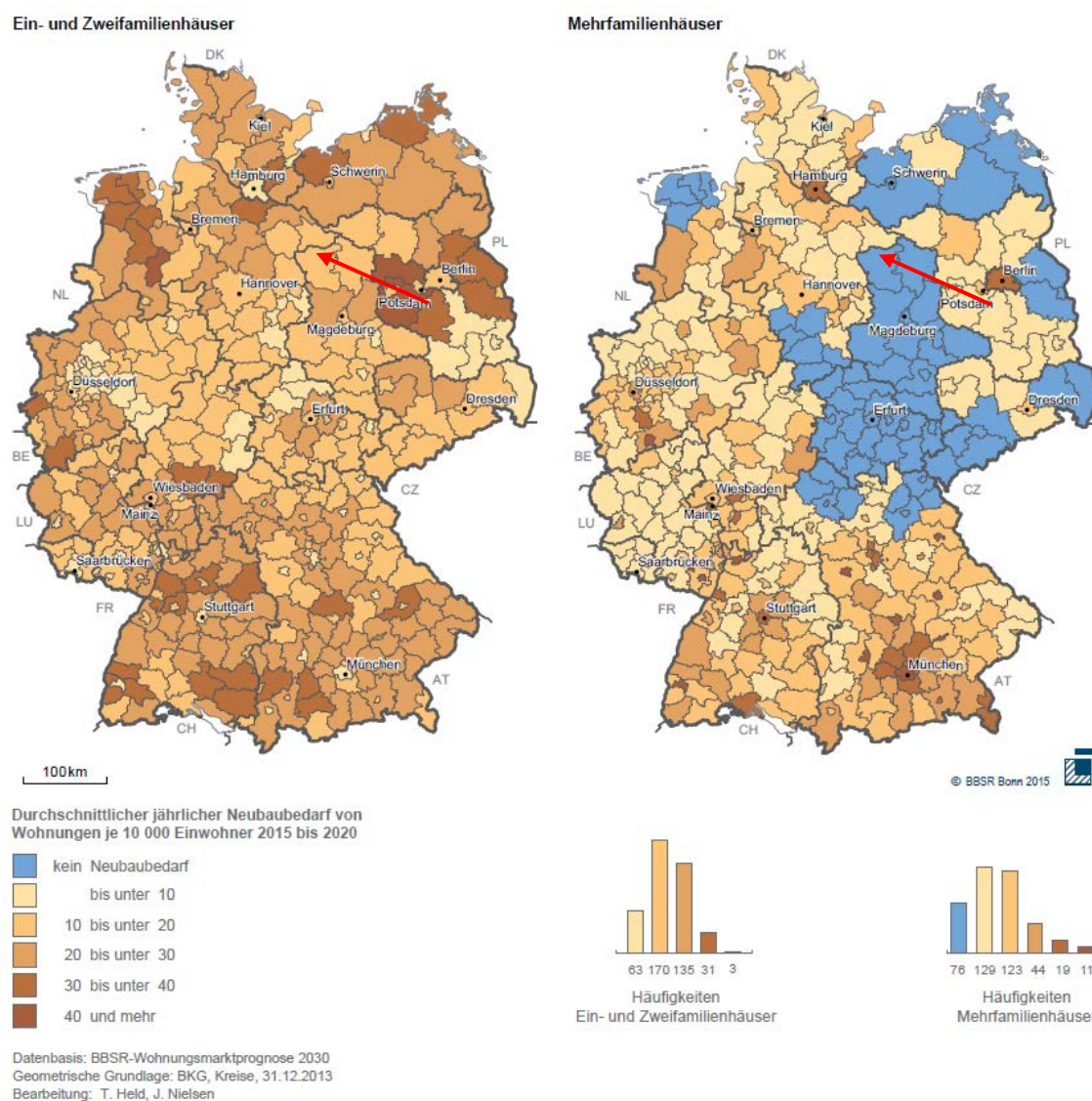


Abb. 37 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030, Quelle: BBSR, 2015

Wie in der Abb. 37 zu erkennen ist, besteht für den Altmarkkreis Salzwedel (roter Pfeil) kein erheblicher Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser. Dies entspricht den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes. Bis ins Jahr 2020 ergibt sich jedoch ein Neubaubedarf von 10 bis 20 Ein- und Zweifamilienhäusern je 10.000 Einwohner. Für

die Hansestadt Gardelegen mit ihren prognostizierten 19.604 Einwohnern im Jahr 2030 bedeutet dies 20 bis 40 Ein- und Zweifamilienhäuser jährlich. Davon ausgehend, dass sich diese Entwicklung bis ins Jahr 2030 (von 2017 an) so fortsetzt, ergibt sich ein Neubaubedarf von 260 bis 520 Ein- und Zweifamilienhäusern. Die Wohnungsmarktprognose 2030 geht somit davon aus, dass in Gardelegen bis ins Jahr 2030 im Mittel **390** Ein- und Zweifamilienhäuser gebaut werden müssten, um die steigende Nachfrage bedienen zu können.

Bei der bereits getroffenen Annahme von durchschnittlich 0,08 ha pro Einfamilienhaus Grundstück ergibt sich folgender Wohnbaulandbedarf bis 2030:

390 Haushalte x 0,08 ha =	31,20 ha	Nettowohnbaulandfläche zzgl.
+	7,80 ha	Bedarf an öffentlicher Erschließung 25 %
=	39,00 ha	Bruttowohnbaulandfläche
-	9,03 ha	Bauflächenreserven in der Ortslage
-	2,43 ha	innerörtliche Brachflächen (Ansatz 1/3)
-	1,89 ha	innerörtliche Baulücken (Ansatz 1/3)

25. 65 ha zusätzlicher Wohnbaulandbedarf

Nach dieser Berechnung müsste die Stadt in ihrem Flächennutzungsplan 25,65 ha zusätzliches Wohnbauland ausweisen, um die Nachfrage bis ins Jahr 2030 bedienen zu können.

6.4.6 Zusammenfassung

Für die zukünftige Entwicklung der Hansestadt Gardelegen ergeben sich nach intensiven Gesprächen und Abwägungen der Beteiligten in allen Orten der Einheitsgemeinde zum derzeitigen Planungsstand etwa 23,69 ha neu ausgewiesene Wohn- und Mischbaufläche und 25,15 ha Gewerbefläche. Die im 1. Entwurf ausgewiesene Sonderbaufläche wurde bereits umgesetzt und als Bestand übernommen.

Beibehalten wurde die Ausweisung der Gewerbefläche von nun 25,15 ha. Die Hansestadt Gardelegen ist ein Vorrangstandort für landesbedeutsame großflächige Industrieanlagen. Im genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Gardelegen 2. Än-

derung ist dieses Areal bereits ausgewiesen. Damit möchte die Hansestadt Ihre landesbedeutsame Rolle als Industrie- und Gewerbestandort im ländlichen Raum auch in Zukunft gerecht werden.

Der Bedarf an Wohnbauflächen wurde in zwei Varianten berechnet. Variante 1 wurden die Zustimmungen von Bauvorhaben für Wohnzwecke der letzten 4 Jahre vom Bauamt der Hansestadt Gardelegen ermittelt und weiterberechnet (siehe 6.3.5)

Bei der Variante 2 ist die Betrachtung der Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) Ansatz für die weitere Berechnung gewesen (siehe 6.3.6). Beide Varianten bestätigen die Notwendigkeit der Ausweisungen Wohnbauland und lassen noch etwas Spielraum für spätere, notwendige Entwicklungen. Während des Verfahrens wurden Bebauungspläne aufgehoben bzw. geändert, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

Im Vergleich mit den alten rechtswirksamen Flächennutzungsplänen (siehe 6.2.2) der einzelnen Orte und dem Entwurf wurden Rückentwicklungen der ausgewiesenen Bauflächen festgestellt. Diese wurden in Spalte 3 der Tabelle aufgelistet.

Tabelle 18 Entwicklungsflächen

Art der baulichen Nutzung	Entwicklungsflächen 2. Entwurf in Hektar	Rückentwicklungen aus rechtswirksamen FNP's in Hektar
Wohn-und Mischbauflächen	23,69	189
Gewerbeflächen	25,9	84
Sonderbauflächen	0	228

Diese Auswertungen können nur eine Tendenz der Entwicklung der Flächen wieder spiegeln. Der Großteil der Einsparungen resultiert aus den damaligen großzügigen Ausweisungen. Nicht unbedeutend ist allerdings auch die Herausnahme der Splitter-siedlungen. Eine Genauigkeit der digitalisierten Flächen aus den Flächennutzungs-

plänen ist aus Gründen der unterschiedlichen zeitlichen Bearbeitungen und dem damaligen Stand der Technik nicht zu gewährleisten.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Gardelegen wurde nach den Anforderungen der Raumordnung und den heutigen Grundsätzen der Entwicklung erarbeitet. Er wurde als Flächenkonzept der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklung angepasst, um nachhaltige Entwicklungen der Hansestadt Gardelegen zu festigen und aufzubauen.

7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Nutzungsvermerke für Hansestadt Gardelegen

(c)GeoBasis-DE / LVermGeo LSA; 2018 / G01-5000806-2014-5 für Luftbilder

(c)GeoBasis-DE/LVermGeoLSA;2015;A18-P 37.83709 für TK

- Landesamt für Geoinformation und Vermessung in Sachsen-Anhalt
- Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010
- Regionaler Entwicklungsplan der Altmark 2005
- www.gardelegen.info
- Daten des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt
- Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt
- Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt (StaLa LSA)
- StaLa LSA; <http://www.statistik.sachsen-anhalt.de/bevoelkerung/bewegungen/index.html> (eingesehen am 11.07.2016)
- Statistisches Landesamt Sachsen- Anhalt Strukturkompass
- Landschaftsplan Gardelegen, Stand:1998
- 5./ 6. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt;
<http://www.statistik.sachsen-anhalt.de>
- Einwohnermeldeamt Hansestadt Gardelegen
- Bertelsmann-Stiftung, S&W MORO-Modellrechnung

- Hansestadt Gardelegen Fachbereich Baudienstleistungen
- Flächennutzungspläne und Teilflächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen
- Bebauungspläne | Vorhaben- und Erschließungspläne | Satzungen
- IGEK der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen vom 12.11.2014
- „Arbeitsmarkt in Zahlen- Ausbildungsstellenmarkt“
- Landesschulamt Sachsen-Anhalt
- Netzkarte der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH
- www.statistik.sachsen-anhalt.de
- <http://www.altmark-rundkurs.de/route.php>
- <http://www.sachsen-anhalt-tourismus.de/touren/details/tour>
- <http://www.wanderkompass.de/Altmark/altmark-wanderroute-7.html>
- Auszüge aus BBSR-Portal Klimastadtraum DWD – 2013
- <http://www.klimamoro> (Zugriff 02.09.2016)

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: Grenze des Geltungsbereiches; Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung	4
Abb. 4: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 vom 14.12.2010, Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung	11
Abb. 5: Auszug aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Altmark 2005 vom 14.02.2005 Quelle Kartengrundlage: eigene Darstellung	19
Abb. 6: Sanierungsgebiet Altstadt Hansestadt Gardelegen (Quelle: www.gardelegen.info)	30
Abb. 7: Logo des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: IGEK Gardelegen, Stand 12.11.2014	31
Abb. 8: Überblick zu den Schutzgebieten im Flächennutzungsplangebiet der Einheitsgemeinde Gardelegen,	35
Abb. 9: Landschaftseinheiten der Einheitsgemeinde; Quelle: Daten des Raumordnungskatasters Sachsen-Anhalt, Stand: 31.10.2015; Eigene Darstellung auf der Basis der TK 1:100.000,	40
Abb. 10: Landwirtschafts- und Waldflächen in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Foto: LGSA)	41
Abb. 11: Colbitz-Letzlinger Heide (Foto: LGSA)	44
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen im Vergleich mit dem Altmarkkreis Salzwedel von 1990 bis 2017;	55
Abb. 13: Bevölkerungsbewegungen in der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen, Gebietstand: 01.01.2014, Aktualisierung: 16.10.2018, Quelle: www.statistik.sachsen-anhalt.de, Zugriff am 07.03.2019;	56
Abb. 14: Natürlicher und Wanderungssaldo der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen. Ausgewählte Jahrgänge 1991 bis 2017;	58
Abb. 15: Bevölkerung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen nach Altersgruppen und Geschlecht;	60
Abb. 16: Altersstruktur der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen, Altmarkkreis Salzwedel und Sachsen-Anhalt nach Altersgruppen;	62
Abb. 17: Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2018 ausgewählter Ortsteile in Prozent,	65
Abb. 18 : Bevölkerungsprognosen 2014-2030 für Gardelegen, Altmarkkreis Salzwedel, Land Sachsen-Anhalt im Vergleich (2014 = 100 %) Quelle: Gebietsstand 01.01.2014, Aktualisierung : 16.10.2018, Einsichtnahme 07.03.2019 StaLa 2019,	67
Abb. 19: Erwerbspersonen nach Wirtschaftszweigen 2011; erstellt am 27.04.2016	71

Abb. 20: grafische Darstellung der Anzahl der Ein- und Auspendler im Vergleich zu Wohnsitz und Arbeitsstätte	75
Abb. 21: Verhältnis von Ausbildungsstellen zur Anzahl der Bewerber, Quelle: „Arbeitsmarkt in Zahlen- Ausbildungsstellenmarkt“, Erstellungsdatum 19.08.2016, eingesehen im Internet am 09.09.2016	77
Abb. 22: Entwicklung der Arbeitslosenquote 2009-2015 (Datengrundlagen: Arbeitsagentur und StaLa), Erstellungsdatum 12.09.2016, eingesehen im Internet am 12.09.2016	80
Abb. 23: Spielplatz in Breitenfeld (Foto: LGSA; Freyer)	89
Abb. 24: Netzkarte der Personenverkehrsgesellschaft Altmarkkreis Salzwedel mbH mit Darstellung der Rufbusflächen (Kartenauszug der Netzkarte)	94
Abb. 25: Darstellung der verkehrstechnischen Erschließung der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: eigene Recherchen auf Basis der DTK 1:1.000.000 World Map Service WMS (DTK100,2013) mit Angaben zu Straßen (VER01;42002 AX_Strassen) aus dem Digitalen Landschaftsmodell DLM (© GeoBasis-DE / BKG2013), Stand 31.08.2016	96
Abb. 26: grafische Darstellung der Ortsdurchfahrten (Bundesstraßen), Haltestellen Regionalbahn und der ausgeführten (rot durchgängig) sowie geplanten (rot gestrichelt) Ortsumgehungen	97
Abb. 27: Radwegesystem der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen (Foto: LGSA)	98
Abb. 28: Kartenausschnitt aus dem Altmarkrundkurs Touren 8 und 9	99
Abb. 29: Kartenausschnitt aus dem Milde-Biese-Radweg, Quelle: http://www.sachsen-anhalt-tourismus.de/touren/details/tour/milde-biese-tour-16/, Stand 01.09.2016	100
Abb. 30: Kartenausschnitt vom Heidewanderweg, Quelle: http://www.wanderkompass.de/Altmark/altmark-wanderoute-7.html, Stand 01.09.2016	101
Abb. 31 Flächenvergleich nach Art der tatsächlichen Nutzung	113
Abb. 32: Gewerbe- und Industriegebiete Stand März 2019 Quelle: Eigendarstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH	120
Abb. 33: Verteilung und Analyse Sonderflächen Stand März 2019 Quelle: Eigendarstellung Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH	122
Abb. 34 Auszug aus dem Einzelhandelskonzept vom Mai 2017 erarbeitete von GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH)	124
Abb. 35 Topographische Karte mit Trinkwasserschutzgebiet aus Raumordnungskataster Stand 2019 Quelle: Eigene Darstellung	134
Abb. 36 Flächenverteilung in der Einheitsgemeinde	147
Abb. 37 Jährlicher Neubaubedarf von Wohnungen nach Gebäudetypen 2015 bis 2030, Quelle: BBSR, 2015	185

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennutzungspläne und Teilflächennutzungspläne der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen; Quelle: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen	23
Tabelle 2: Bebauungspläne Vorhaben- und Erschließungspläne Satzungen; Quelle: Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen	24
Tabelle 3: Schutzgebiete im Bereich der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen	36
Tabelle 4: Flächennutzung (jährlich treten Zuordnungsdifferenzen auf)	41
Tabelle 5: Die fünf Besiedlungsphasen des altmärkischen Raums, Quelle: Landschaftsplan Gardelegen, Stand:1998	46
Tabelle 6: Schützenswerte Kultur- und Sachgüter in der Einheitsgemeinde Gardelegen, Quelle: Zusammenstellung durch LGSA	53
Tabelle 7: Bevölkerungszahlen (absolut) der Ortsteile der Einheitsgemeinde Hansestadt Gardelegen von 1991 bis 2015; Quelle: Einwohnermeldeamt; Stichtag: 31.12.2017; erstellt am 27.03.2018	64
Tabelle 8: Auszüge aus der 6.Regionalisierte Bevölkerungsprognose 2014 bis 2030; Quelle: STALA; Stichtag: 31.12.2014; erstellt am 27.04.2016, Zugriff am 07.03.2019	66
Tabelle 9: Anzahl und relativer Anteil Betriebsstätten und sozialversicherungspflichtig Beschäftigte nach für die Hansestadt Gardelegen relevanten Wirtschaftsabschnitten, Stand 06/2013;	72
Tabelle 10: Grundschulen in Gardelegen und ihre Zukunftsperspektive; Datengrundlage: Landesschulamt Sachsen-Anhalt	88
Tabelle 11: Maximale Entfernungen zum nächstgelegenen Stützpunkt der Freiwilligen Feuerwehr	90
Tabelle 12 Biogasanlagen Stand 20.02.2018; Quelle AK SAW	127
Tabelle 13 Abriss/Rückentwicklung	153
Tabelle 14 Analyse der Wohnbauflächen	175
Tabelle 15 Ermittlung Wohnbauflächen	180
Tabelle 16 Bevölkerungsveränderung	181
Tabelle 17 Prognose der Wohnbauflächen	182
Tabelle 18 Entwicklungsflächen	187