



# **Gesamträumliches Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen**

## **Aktualisierung nach TöB-Beteiligung**

Auftraggeber

Stadt Oebisfelde-Weferlingen  
Lange Straße 12  
39646 Oebisfelde-Weferlingen

**LANDGESELLSCHAFT**   
SACHSEN-ANHALT MBH

Verfasser

Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH  
Außenstelle Altmark  
Bahnhofstraße 2  
39638 Gardelegen

Planung  
M.Sc. Bley, Laura

Stand **August** 2023

# Inhaltsverzeichnis

<b>Inhaltsverzeichnis .....</b>	<b>2</b>
<b>1 Zusammenfassung.....</b>	<b>4</b>
<b>2 Anlass und Zielsetzung .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planungsgrundlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1 Gesetzliche Vorgaben auf Bundesebene.....	6
3.2 Raumordnung und Landesplanung.....	8
3.3 Weitere Vorgaben auf Landesebene .....	10
<b>4 Darstellung der Ausgangssituation .....</b>	<b>12</b>
4.1 Vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen .....	12
4.2 Ermittlung des weiteren Bedarfs.....	16
<b>5 Ermittlung von Flächen mit Positivkriterien.....</b>	<b>19</b>
5.1 Förderfähige Flächen nach EEG .....	19
5.2 Brachen und Konversionsflächen .....	19
<b>6 Ermittlung von Flächen mit Negativkriterien.....</b>	<b>21</b>
6.1 Raumordnerische Ausschlussgebiete.....	21
6.2 Fachliche Ausschlussgebiete .....	24
<b>7 Festlegung städtebaulicher Abwägungskriterien .....</b>	<b>29</b>
<b>8 Bewertung und Ermittlung von Potentialflächen .....</b>	<b>34</b>
<b>9 Aussagen über geplante PVFA .....</b>	<b>36</b>
<b>10 Hinweise für Antragsteller .....</b>	<b>44</b>
<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>46</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Rätzlingen (Marktstammdatenregister Stand 08/22) .....	12
Tab. 2 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Weferlingen (Marktstammdatenregister Stand 08/22) .....	13
Tab. 3 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Bösdorf (Marktstammdatenregister Stand 08/22) .....	14
Tab. 4 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Oebisfelde (Marktstammdatenregister Stand 08/22) .....	15
Tab. 5 Katalog der städtebaulichen Abwägungskriterien des PVFA Konzept Oebisfelde-Weferlingen.....	33

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Oebisfelde .....	36
Abb. 2 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Weddendorf.....	37
Abb. 3 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Bösdorf.....	38
Abb. 4 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Bösdorf.....	39
Abb. 5 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Rätzlingen .....	40
Abb. 6 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Döhren .....	41
Abb. 7 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Hödingen.....	42
Abb. 8 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Siestedt .....	43

## Anlagen

Blatt-Nr.: 01	Flächen mit Positiv- und Negativkriterien – Anwendung REP 2006
Blatt-Nr.: 02	Flächen mit Positiv- und Negativkriterien – Anwendung 3. Entwurf REP 2023
Blatt-Nr.: 03	Potentialflächen – Anwendung REP 2006
Blatt-Nr.: 04	Potentialflächen – Anwendung 3. Entwurf REP 2023
Anlage 05	Datenauszug des Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Landesmuseum für Vorgeschichte

# 1 Zusammenfassung

Besonders im Norden des Gemeindegebietes bestehen aufgrund der benachteiligten Gebiete gemäß FFAVO große Potenziale für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Im Süden wird ein Großteil des Gemeindegebietes mit Landschaftsschutzgebieten überlagert, sodass die Errichtung von PVFA hier in den meisten Fällen nur einzelfallbezogen möglich sein wird.

Grundsätzlich werden seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen die im Plan Blatt-Nr. 04 auf Basis des **3. Entwurf des REP Magdeburg aus dem Jahr 2023** und der durch die Stadt Oebisfelde-Weferlingen festgelegten weiteren städtebaulichen Kriterien als Entwicklungsflächen für PVFA festgestellt. Weitergehende Entwicklungen auf weißen Flächen sind nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

**Die Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange flossen in den weiteren Planungsprozess mit ein und erweiterten bzw. beschränkten die Potentialflächen zur Ausweisung von Flächen für PVFA.**

## 2 Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen stellt im Zusammenhang mit der Aufstellung ihres Flächennutzungsplans ein gesamtträumliches Konzept zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen (PVFA) auf.

Dies ist erforderlich geworden, da in den letzten Monaten vermehrt Anfragen von Investoren an die Stadt herangetragen wurden, solche Anlagen im Gemeindegebiet zu errichten. Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden in der Regel als raumbedeutsam eingestuft und unterliegen damit den Zielen der Raumordnung. Zudem gehören PVFA in den meisten Fällen nicht zu den gemäß § 35 BauGB privilegierten Vorhaben im Außenbereich, sodass für ihre Errichtung regelmäßig ein Bauleitplanverfahren notwendig ist. **Erst mit den Neufassungen des Baugesetzbuches im Jahr 2023 wurden Photovoltaikanlagen unter bestimmten Voraussetzungen in die Privilegierung von Bauten im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr.8 BauGB aufgenommen.**

Das vorliegende Konzept soll die Grundlage für die weiteren planerischen Schritte sein, zunächst bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans. Die hier ermittelten Flächen, die sich für die Nutzung von solarer Strahlungsenergie über PVFA eignen, sollen als Flächenvorschläge in der kommunalen Bauleitplanung berücksichtigt werden. So kann zukünftig Konflikten der PVFA mit anderen städtebaulichen Nutzungen vorgebeugt werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Energiepolitik kommt dem verstärkten Ausbau der Photovoltaik eine wichtige Rolle zu. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat dazu im April 2022 das Überblickspapier Osterpaket veröffentlicht. Dabei handelt es sich um die größte energiepolitische Novelle seit Jahrzehnten, die den Ausbau erneuerbarer Energien umfassend beschleunigen soll. Über verschiedene Gesetzesanpassungen und andere Maßnahmen soll der Importbedarf fossiler Energien schnellstmöglich drastisch gesenkt werden. So soll die Stromversorgung in ganz Deutschland bereits 2035 nahezu vollständig auf erneuerbaren Energien beruhen. Um dieses Ziel erreichen zu können, sollen unter anderem neue Flächen für den Ausbau der Photovoltaik bereitgestellt werden<sup>1</sup>.

Das vorliegende Konzept soll demnach nicht nur helfen, die bestehenden Anfragen nach PVFA zu bewerten, sondern auch weitere Flächen auszuweisen, die sich aufgrund verschiedener rechtlicher und planerischer Vorgaben sowie anderer städtebaulicher Kriterien für die Errichtung von PVFA eignen, um dem in den kommenden Jahren weiter steigenden Bedarf an Flächen für PVFA gerecht werden zu können.

Für die Erarbeitung des Konzeptes wird die Arbeitshilfe „Raumplanerische Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen“ des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales (MID) aus dem Jahr 2021 herangezogen.

---

<sup>1</sup> vgl. BMWK, 2022

## 3 Planungsgrundlagen

### 3.1 Gesetzliche Vorgaben auf Bundesebene

Bei der Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Nutzung mit PVFA sind verschiedene gesetzliche Vorgaben auf der Ebene des Bundes zu beachten.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

*In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des BauGB vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184).*

Die Neufassungen des Baugesetzbuches im Jahr 2023 passen die Regelungen an die neuformulierten angestrebten Ziele der Bundesregierung für die Ausweitung der Nutzung von erneuerbaren Energien an. So wurden Photovoltaikanlagen in die Privilegierung von Bauten im Außenbereich nach § 35 Abs.1 Nr.8 BauGB aufgenommen. Neben PV-Anlagen auf Dach- und Außenwandflächen wird darin auch auf Freiflächenanlagen im Bereich von 200 m längs von Bundesautobahnen und Schienenwegen des übergeordneten Netzes (§ 2b AEG) Bezug genommen. Mit der Privilegierung entfällt für Bauvorhaben auf den beschriebenen Flächen die Pflicht für einen qualifizierten Bebauungsplan, solange sie keinen öffentlichen Belangen nach § 35 Abs.3 BauGB entgegenstehen und ausreichend erschlossen sind. Die Flächen innerhalb von 500 m entlang der Schienenwege stellen durch ihre Förderfähigkeit nach § 48 Abs.1 Nr.3c EEG ebenso Potentialflächen dar und bieten sich für eine Bebauung mit PVFA an.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine PVFA unabhängig von Lage, Größe und Leistung im Außenbereich zu schaffen, bedarf es grundsätzlich eines Bauleitplanverfahrens.

Bei der Ausweisung von Flächen für PVFA ist zudem § 1a (2) Satz 1 und 2 BauGB zu beachten: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme der Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen [...] zu nutzen, sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“*

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

*In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).*

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens, mit dem gemäß BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von PVFA geschaffen werden, bietet sich im Normalfall die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 (2) BauNVO an. Hierüber

können Gebiete für Anlagen, die der Erforschung und Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen, ausgewiesen werden. Für diese Gebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen.

### **Raumordnungsgesetz (ROG)**

Vom 22.12.2008 zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88).

Das ROG führt im § 2 verschiedene Grundsätze der Raumordnung auf, die bei der Aufstellung der Bauleitplanung zu PVFA und damit auch bei der Aufstellung des vorliegenden Konzeptes als Grundlage der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte von Belang:

- *„Die weitere Zerschneidung der freien Landschaft [...] ist dabei so weit wie möglich zu vermeiden; die Flächeninanspruchnahme im Freiraum ist zu begrenzen.“*  
(§ 2 (2) Nr. 2 Satz 6 ROG)
- *„Den räumlichen Erfordernissen für eine kostengünstige, sichere und umweltverträgliche Energieversorgung [...] ist Rechnung zu tragen.“*  
(§ 2 (2) Nr. 4 Satz 5 ROG)
- *„Es sind die räumlichen Voraussetzungen für die Land- [...] -wirtschaft in ihrer Bedeutung für die Nahrungs- und Rohstoffproduktion zu erhalten oder zu schaffen.“*  
(§ 2 (2) Nr. 4 Satz 7 ROG)
- *„Bei der Gestaltung räumlicher Nutzungen sind Naturgüter sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen; [...]“*  
(§ 2 (2) Nr. 6 Satz 2 ROG)

### **Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023)**

Vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066) zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Das EEG 2023 und hier besonders §§ 37 und 48 zeigen keine Flächenkulisse auf, die eine raumplanerische Zulässigkeit von PVFA impliziert. Stattdessen geht es hierbei vielmehr darum festzustellen, ob eine PVFA am geplanten Standort berechtigt ist, eine Förderung nach dem EEG zu erhalten.

## 3.2 Raumordnung und Landesplanung

Für die Errichtung und den Betrieb von PVFA sind neben den Rechtsvorschriften auf Bundesebene auch der Landesentwicklungsplan und der Regionale Entwicklungsplan zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

### Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 des Landes Sachsen-Anhalt

Für die Errichtung und den Betrieb von PVFA sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP 2010 des Landes Sachsen-Anhalt zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- *„Es ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“*

(Ziel 103 LEP 2010)

- *„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.“*

(Ziel 115 LEP 2010)

- *„Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“*

(Grundsatz 84 LEP 2010)

- *„Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“*

(Grundsatz 85 LEP 2010)

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat am 08.03.2022 die Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans beschlossen. Veränderte gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Rahmenbedingungen sowie unterschiedliche Raumnutzungsansprüche machten eine Neuaufstellung des LEP notwendig. Der neue Landesentwicklungsplan soll zum Ende der Legislaturperiode 2026 vorliegen. Das Thema der erneuerbaren Energien wird erwartungsgemäß eine größere Rolle einnehmen als im derzeit gültigen LEP, der im März 2011 in Kraft getreten ist. Im Grobkonzept zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt, das im Dezember 2022 veröffentlicht wurde, wird bereits darauf hingewiesen,



den Ausbau der erneuerbaren Energien, insbesondere der Wind- und Solarenergie, raumverträglich voranzutreiben<sup>2</sup>.

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg 2006**

Der regionale Entwicklungsplan für die Region Magdeburg übernimmt die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes für seine Planungsregion und ergänzt oder konkretisiert diese, soweit erforderlich. So stellt dieser heraus:

- *„Nachteiligen Veränderungen des globalen Klimas muss entgegenwirkt werden. Die Verunreinigung der Luft soll vor allem in den Verdichtungsräumen verringert werden. Damit die Reduktionsziele der Bundesregierung erreicht werden können, sollen die Emissionen von Treibhausgasen reduziert werden.“* (6.6 Klimaschutz, LEP-LSA Punkt 4.6)
- *„Im Rahmen der Landesenergiepolitik gilt es, die Energiesparpotentiale auszunutzen sowie für die Energieversorgung alle verantwortbaren Energiequellen zu nutzen. Es sind insbesondere alle Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und Emissionen bei der Energieumwandlung zu senken, sowie die Energieeffizienz zu verbessern“* (6.10.1 Energie LEP-LSA Punkt 4.10.1)
- *„Die Nutzung regenerativer und CO<sub>2</sub> –neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden.“* (6.10.4, LEP-LSA Punkt 4.10.5)

### **Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf 2023**

Der Regionale Entwicklungsplan der Region Magdeburg befindet sich derzeit im Aufstellungsverfahren. Die letzte Fassung (2023) befindet sich auf dem Stand des 3. Entwurfes. In folgenden, schon niedergeschriebenen Punkten, weitet er die Ziele und Grundsätze zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen von 2006 aus:

- *„Sämtliche Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe werden räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie stehen für die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht zur Verfügung“.* (Ziel Z 5.1-8, REP 2023, 5.1 Wirtschaft)
- *„Ausnahmen von Z 6.2.1-1 [(Vorranggebiete für die Landwirtschaft)] sind raumbedeutsame Trassenbündelungen oder Ersatzbauten von Infrastrukturmaßnahmen [...], Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Form von produktionsintegrierten Kompensationsmaßnahmen (PIK), landwirtschaftlicher Wegebau, Maßnahmen zur Reduktion der Erosion und Verbesserung der*

---

<sup>2</sup> Vgl. MID, 2022

*Bodenfunktionen, Errichtung von Agri-PV-Anlagen auf Grundlage eines landwirtschaftlichen Nutzungskonzeptes nach DIN SPEC 91434 sowie die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, soweit diese gem. § 35 Abs. 1 Baugesetzbuch im Außenbereich zulässig ist, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist.“ (Ziel Z 6.2.1-2, REP 2023, 6.2.1 Landwirtschaft)*

- *„Nicht mehr genutzte bauliche Anlagen der Landwirtschaft sollen einer Nachnutzung zugeführt werden. Wenn keine anderen Vorrangfestlegungen dagegensprechen, können auf solchen Altstandorten Biomasse- oder Photovoltaik-Freiflächenanlagen errichtet werden. Ist dies nicht möglich, sollen sie saniert und entsiegelt werden.“ (Grundsatz G 6.2.1-11, REP 2023, 6.2.1 Landwirtschaft)*
- *„Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung stehen für eine Zwischennutzung, die mit einer Bebauung verbunden ist (z.B. Photovoltaikfreiflächenanlagen) nicht zur Verfügung. Bis zum Abbau des Rohstoffs verbleibt die Fläche in der gegenwärtigen Nutzung (zumeist Landwirtschaft).“ (Ziel Z 6.2.3-6, REP 2023, 6.2.3 Rohstoffsicherung)*

Zudem hat die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg im Oktober 2022 die Aufstellung des sachlichen Teilplans "Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" inklusive Umweltbericht beschlossen. Darin werden insbesondere die Themen Windkraft, Biomasse und Solarenergie bearbeitet und an die geänderte Rechtslage angepasst. Planerische oder inhaltlich anwendbare Festlegungen sind hier im derzeitigen Planungsstand jedoch noch nicht vorhanden.

### 3.3 Weitere Vorgaben auf Landesebene

Auf der Ebene des Landes und auch der Regionalplanung haben sich in den letzten Jahren verschiedene Gremien mit der Ausweisung von Flächen für PVFA beschäftigt und dazu Handlungsempfehlung und Leitfäden veröffentlicht.

#### **Gemeinsamer Erlass des MLV und des MULE an die Landkreise und kreisfreien Städte zur Planung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen vom 31.05.2017**

In diesem Erlass, der sich direkt an die Landkreise und kreisfreien Städte richtet, wird die Anlagengröße auf maximal 10 MW (ca. 20 ha Flächeninanspruchnahme) innerhalb eines 2 km Radius einer Gemeinde begrenzt. So soll eine regionale Ballung von PVFA vermieden werden. Zudem wird empfohlen, die Anlagen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB bauplanungsrechtlich zu sichern und mit dem Vorhabenträger einen Erschließungsvertrag gem. § 11 BauGB zu schließen. Der Erlass gibt außerdem vor, dass Gemeinden vorrangig Konversions- und Brachflächen für die Ausweisung von Sondergebieten zur Nutzung von Photovoltaik nutzen, bevor neue bislang unversiegelte Flächen ausgewiesen werden können.

**Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt des MLV vom 17.04.2020**

Diese Handlungsempfehlungen sollen dazu beitragen, dass großflächige PVFA vorrangig auf bereits versiegelten Flächen errichtet werden, wobei deren Errichtung in Vorrangstandorten für Industrie und Gewerbe vermieden werden soll.

**Arbeitshilfe zur Raumplanerischen Steuerung von großflächigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Kommunen des MID vom Dezember 2021**

Die aktuellste veröffentlichte Planungshilfe stellt das Dokument des MID vom Dezember 2021 dar. Hier wird ein genauer Arbeitsablauf für die Erstellung eines gesamträumlichen kommunalen Konzeptes zur Ausweisung von Flächen für PVFA vorgegeben. Neben der konkreten Nennung von Positiv- und Negativkriterien werden auch hier städtebauliche Abwägungskriterien genannt, nach denen jede Kommune individuelle Festlegungen treffen kann und soll.

Diese Arbeitshilfe wird überwiegend zur Erstellung des vorliegenden Konzeptes verwendet.

**Verordnung über Gebote für Freiflächenanlagen auf Ackerland in benachteiligten Gebieten (Freiflächenanlagenverordnung – FFAVO) vom 15.02.2022**

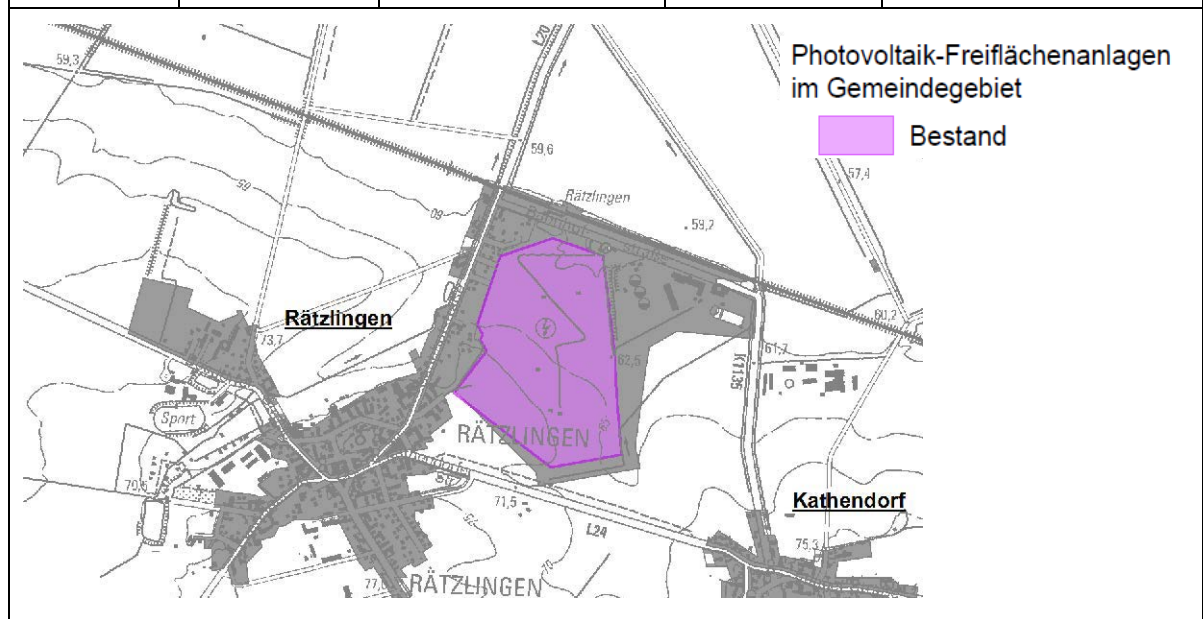
In dieser Verordnung werden die benachteiligten Gebiete, die gemäß § 37 (1) Nr. 2 Buchst. h EEG für förderfähige Freiflächenanlagen zur Verfügung stehen, definiert. In der Stadt Oebisfelde-Weferlingen sind dies die Ortschaften Bösdorf, Etingen, Kathendorf und Oebisfelde mit ihren jeweiligen Ortsteilen.

## 4 Darstellung der Ausgangssituation

### 4.1 Vorhandene Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die folgenden Tabellen zeigen die bestehenden Photovoltaik-Anlagen auf Freiflächen inklusive Betreiber und der erbrachten Leistung. Die Daten zu den Anlagen wurden nachrichtlich aus dem Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen übernommen mit dem Stand vom 31.08.2022.

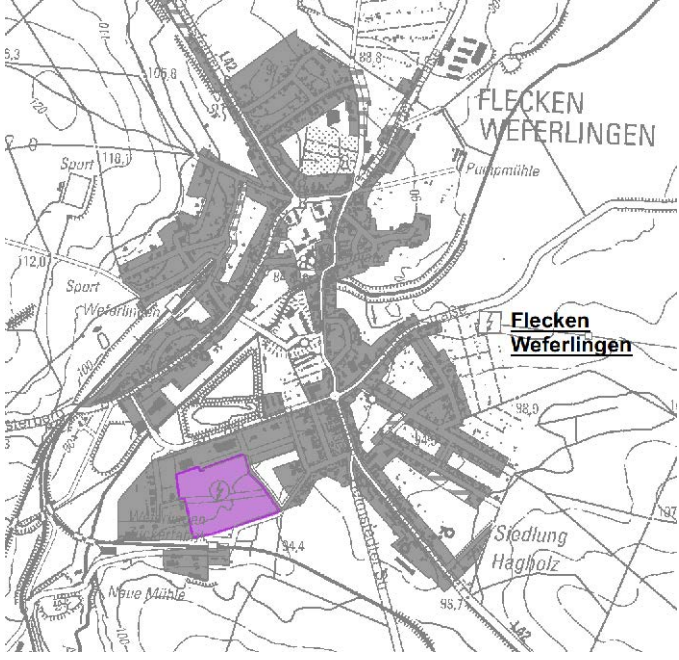
Ort	Einheit	MaStR-Nr. (Einheit)	Brutto-/ Nettoleistung (MWh / Jahr)	Anlagenbetreiber
Rätzlingen	PVA Rätzlingen 1	SEE929305050957	5.613,23 5.613,23	Wattner SunAsset Solarkraftwerk 017 GmbH & Co. KG
	PVA Rätzlingen 2	SEE957140286743	447,12 447,12	DEWA - Deutsche Energiebau und Wartung GmbH
	PVA Rätzlingen 3	SEE978223200562	5.034,24 4.800,00	Wattner SunAsset Solarkraftwerk 015 GmbH & Co. KG




Tab. 1 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Rätzlingen (Marktstammdatenregister Stand 08/22)

Ort	Einheit	MaStR-Nr. (Einheit)	Brutto-/ Nettoleistung (MWh / Jahr)	Anlagenbetreiber
Weferlingen	PVA Weferlingen	SEE927315154900	4.541,04 4.541,04	MKM Solar Invest 17 GmbH & Co. KG



Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Gemeindegebiet

 Bestand

Tab. 2 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Weferlingen (Marktstammdatenregister Stand 08/22)

Ort	Einheit	MaStR-Nr. (Einheit)	Brutto-/ Nettoleistung (MWh / Jahr)	Anlagenbetreiber
Bösdorf	P11590	SEE959691697443	1.687,50 1.552,50	Walter Solar PV- Anlage 1

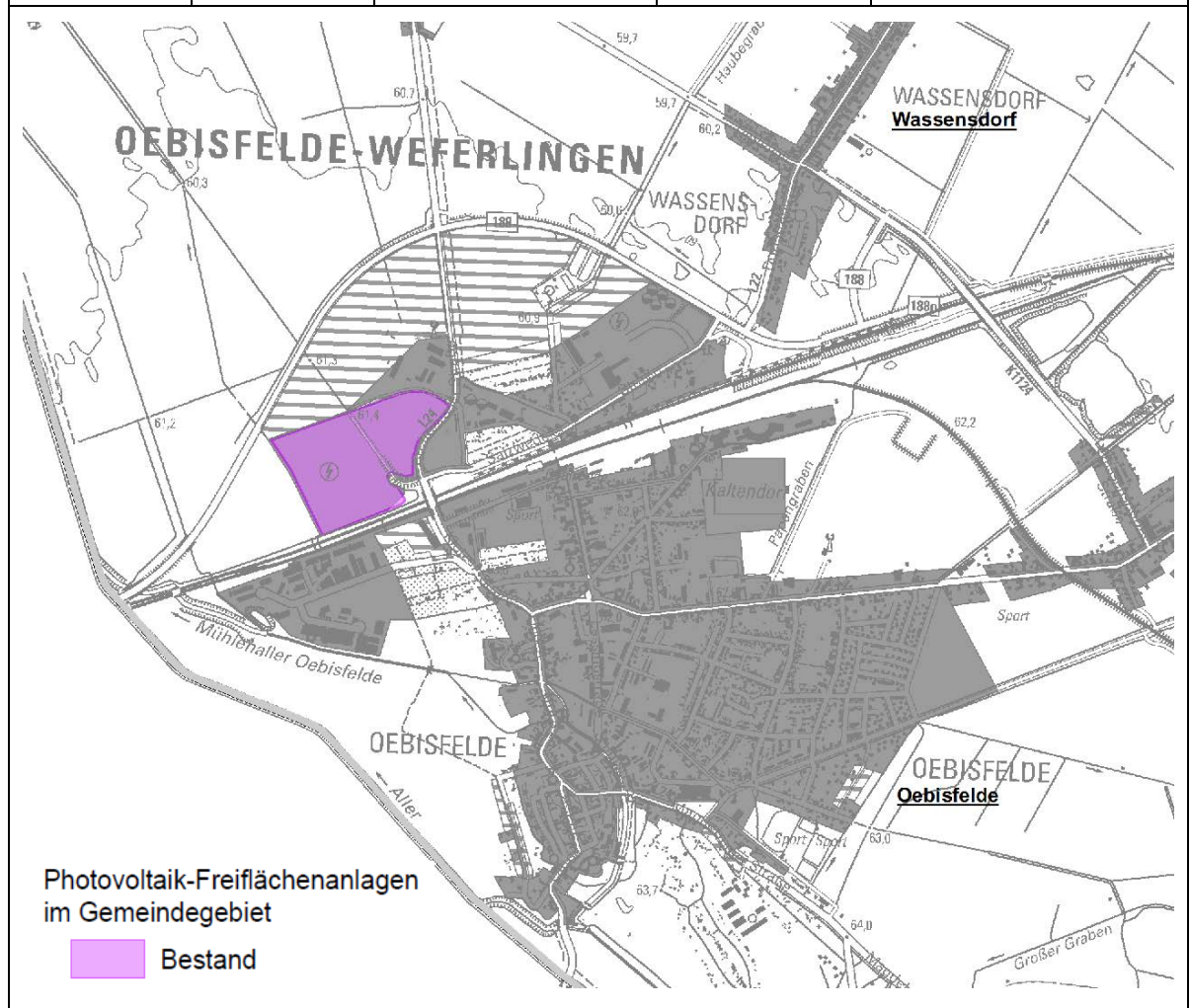
  

Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Gemeindegebiet

- Bestand
- Planung

Tab. 3 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Bösdorf (Marktstammdatenregister Stand 08/22)

Ort	Einheit	MaStR-Nr. (Einheit)	Brutto-/ Nettoleistung (MWh / Jahr)	Anlagenbetreiber
Oebisfelde	Oebisfelde 1	SEE981504769887	1.555,2 1.485,00	WG Projektmanage- ment Inh. Wolfgang Gehrlicher e.K.
	Oebisfelde 2	SEE961302080018	518,40 495,00	WG Projektmanage- ment Inh. Wolfgang Gehrlicher e.K.



Tab. 4 Bestand an PVFA im Gemeindegebiet – hier: Oebisfelde (Marktstammdatenregister Stand 08/22)

Die Summe aller vorhandener PVFA im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen kommt auf eine Bruttoleistung von 19.396,73 MWh / Jahr, was einer Nettoleistung von 18.933,89 MWh / Jahr entspricht. Dabei sind aktuell ca. 55 ha mit PVFA bedeckt, was einem Anteil von 0,22 % der gesamten Gemeindefläche entspricht.

## 4.2 Ermittlung des weiteren Bedarfs

Das Ziel des Bundes ist der Umstieg auf emissionsfreie, erneuerbare Energien – sowie der generellen Unabhängigkeit von fossiler Energie – infolge des beobachteten Klimawandels. Der weitere Ausbau von erneuerbaren Energien stellt einen Beitrag zu den im EEG und LEP, bzw. REP festgelegten Zielen dar. Insbesondere stellt dieser Ausbau ein „überragendes öffentliches Interesse“ dar und „dient der öffentlichen Sicherheit“ (§ 2 EEG).

Die Ortsteile Oebisfelde, Breitenrode, Gehrendorf, Wassensdorf und Weddendorf werden durch den Netzbetreiber LSW Netz GmbH & Co. KG mit Strom versorgt. In ihrem Erneuerbare Energien-Report aus dem Jahr 2021 gibt die LSW Netz den Anteil der Energieeinspeisung nach EEG mit 3,43 % an der gesamten Energieentnahme an. Die eingespeiste Energie wird dabei ausschließlich aus Photovoltaik gewonnen<sup>3</sup>. In den genannten Ortsteilen ist lediglich in Oebisfelde eine einzige PVFA vorhanden (siehe Kapitel 4.1), während der Stromverbrauch besonders durch die Gewerbeansiedlungen in Oebisfelde vergleichsweise hoch ist. Dadurch kommt die hier sehr niedrig angegebene Quote zustande.

Laut Netzbetreiber Avacon, der die übrigen Ortsteile mit Strom versorgt, liegt für die Kommune Oebisfelde-Weferlingen die Quote der erneuerbaren Energien an der Stromproduktion, im Vergleich zu den Konventionellen, bei 257,1 %<sup>4</sup>. Das heißt, dass auf der kommunalen Fläche insgesamt mehr als 2,5-mal so viel Strom aus erneuerbaren Energien produziert wird, als im Gebiet verbraucht werden. Die Hauptgründe dafür sind die Windkraftanlagen in Siestedt, sowie die Biogasanlagen in Rätzlingen und Bösdorf. Aber auch die Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Rätzlingen und Weferlingen tragen einen großen Anteil dazu bei. Außerdem werden hier die PV-Anlagen an öffentlichen oder privaten Gebäuden mit eingerechnet, da auch die privaten Haushalte einen, wenn auch vergleichsweise geringen, Anteil einspeisen.

Dem gegenüberstehend beträgt der Anteil von erneuerbaren Energien an der gesamten Stromerzeugung in Deutschland 41,1 %<sup>5</sup>. Mit Hinblick auf die festgelegten Ziele der aktuellen Regierung, den Anteil der erneuerbaren Energien an der Bruttostromproduktion bis 2030 auf 80% zu steigern, bieten geeignete Flächen im ländlichen Raum die Möglichkeit, weiterhin einen sehr großen Beitrag zur Umstellung auf erneuerbare Energien zu leisten. Die angestrebte Verdopplung des bundesweiten Anteils an erneuerbaren Energien an der Stromproduktion bis 2030 setzt damit für die einzelnen Kommunen dementsprechend auch das Ziel einer Verdopplung ihres Anteils. Da, wie im Regionalentwicklungsplan festgelegt, auf der Gemeindefläche keine weiteren Eignungsgebiete für Windkraftanlagen ausgewiesen sind, stehen für das Ziel der

---

<sup>3</sup> Vgl. LSW Netz 2022

<sup>4</sup> Vgl. Avacon AG, 2022

<sup>5</sup> Vgl. AGEE/Umweltbundesamt 2022



Verdopplung nur Biogas- sowie Solarkraftanlagen zur Verfügung. Ein Repowering der bestehenden Windenergieanlagen wird erst möglich, wenn der Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ beschlossen hat. Die Produktion von Strom mittels Biogasanlagen kann mitunter relativ teuer sein, da hier genügend Biomasse aus der Landwirtschaft bereitgestellt werden muss und ebenso wie bei PVFA Flächen der Nahrungsmittelproduktion entzogen werden. Wohingegen mit Solarkraft auch die Möglichkeit für die gemeinsame Flächennutzung durch Agri-Photovoltaik besteht<sup>6</sup>.

Weitere Vorteile für die Gemeinden ergeben sich in finanziellen Aspekten, denn der produzierte Strom wird gewinnbringend in das Netz eingespeist. Auch wenn die Energieversorgung in der Gemeinde durch erneuerbare Energien rechnerisch ihren eigenen Verbrauch bei weitem übersteigt, rechnet sich die Bereitstellung von weiteren Flächen für Photovoltaik-Anlagen finanziell. Zum einen legt das EEG die Möglichkeit einer einseitigen Zuwendung fest:

*„Bei Freiflächenanlagen dürfen den betroffenen Gemeinden Beträge von insgesamt **0,2 Cent pro Kilowattstunde** für die tatsächlich eingespeiste Strommenge angeboten werden. Als betroffen gelten Gemeinden, auf deren Gemeindegebiet sich die Freiflächenanlagen befinden. Befinden sich die Freiflächenanlagen auf gemeindefreien Gebieten, gilt für diese Gebiete der nach Landesrecht jeweils zuständige Landkreis als betroffen.“ (§ 6 Abs.3 EEG)*

Diese Zuwendung wird in einem Vertrag mit dem Betreiber der PVFA beschlossen und kann, wie angegeben, maximal 0,2 Cent pro kWh betragen. Durch diese Regelung lässt sich ein Mehrgewinn im niedrigen vierstelligen Bereich pro Hektar PVFA und pro Jahr für die Gemeinde erzielen.

Zum anderen liegt der größte Mehrbetrag, den die Kommune erzielt, bei den Steuereinnahmen. Die Betreibenden der Anlagen zahlen an dem Ort der Anlage Gewerbesteuern auf den Gewinn ihres Unternehmens. Zudem schreibt das EEG, dass:

*„(1) Für Strom aus Solaranlagen, deren anzulegender Wert gesetzlich bestimmt wird, beträgt dieser vorbehaltlich der nachfolgenden Absätze **7 Cent pro Kilowattstunde**, wenn die Anlage [sich] [...] (aa) auf Flächen befindet, die längs von Autobahnen oder Schienenwegen liegen, und die Anlage in einer Entfernung von bis zu 500 Metern, [...] errichtet worden ist (bb), auf Flächen befindet, die zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplans bereits versiegelt waren, oder (cc) auf Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung befindet [...].“ (§ 48 (1) EEG)*

Gerade der Aspekt, dass der Bund zusätzlich die Umnutzung von belasteten Flächen fördert, trägt dazu bei, dass Brachen und Altlasten in der Kommune vom Betreiber der PVFA beseitigt werden können. Das heißt, dass hierdurch vor allem Flächen bevorzugt

---

<sup>6</sup> Vgl. Wirth 2022, S.34ff

## PVFA – Konzept Oebisfelde-Weferlingen

---

werden, die im Vorhinein schon versiegelt oder anderweitig bebaut waren und seitdem keine Nutzung erfahren haben. Die betroffenen Flächen werden dabei aufgewertet und Altlasten saniert, ohne dass der Kommune für den Rückbau Kosten entstehen, da diese durch den jeweiligen Vorhabenträger übernommen werden.

Die finanziellen Mehreinnahmen sind neben dem Aspekt des Klimaschutzes und den Zielen der Bundesregierung ein Grund, um in Oebisfelde-Weferlingen weiterhin Freiflächen für Photovoltaik-Anlagen bereitzustellen.

## 5 Ermittlung von Flächen mit Positivkriterien

### 5.1 Förderfähige Flächen nach EEG

Das EEG selbst weist förderfähige Flächen aus, welche als Flächen mit Positivkriterien gelten (§ 48 (1) Nr. 3c aa-cc EEG). Dazu zählen:

- Flächen 500 m längst von Autobahnen oder Schienenwegen (bestehende sowie stillgelegt, mit Widmung),
- bereits versiegelte Flächen bei Aufstellung oder Änderung des Bebauungsplanes,
- Konversionsflächen aus wirtschaftlicher, verkehrlicher, wohnungsbaulicher oder militärischer Nutzung (darunter landwirtschaftliche oder industrielle Brachen, Altdeponien, Abraumhalden, Lagerplätze, Bergbaufolgestandorte).

Die Flächen entlang von Schienen spielen im Gebiet der Gemeinde Oebisfelde-Weferlingen die größte Rolle. Mit enthalten sind neben überregionalen und regionalen Schienenverbindungen auch nicht mehr befahrene und stillgelegte Gleise, welche weiterhin einem öffentlichen Verkehrsgrund gewidmet sind und damit rechtlich abgesichert sind<sup>7</sup>. Dadurch ergeben sich gerade um Oebisfelde, mit der Bahnstrecke nach Haldensleben und der Verbindung Stendal-Hannover sowie um Weferlingen durch stillgelegte Gleisverbindungen zahlreiche potentiell geeignete Flächen.

Auf die Brachflächen und Konversionsflächen wird im nächsten Unterkapitel nochmals eingegangen.

Zusätzlich zu den Bestimmungen im EEG weist das Land Sachsen-Anhalt nach § 3 Nr.7 mit Verweis auf die Richtlinie 86/465/EWG von 1986 sogenannte benachteiligte Gebiete aus. In der Freiflächenanlagenverordnung (FFAVO) vom Februar 2022 legt das Land damit Gebiete aus, welche z.B. aufgrund ihrer geringeren Fruchtbarkeit in der Landwirtschaft für einen Nutzungswandel in Betracht gezogen werden sollen. Diese befinden sich in der Gemeinde v.a. im nördlichen Teil auf den Gebieten der Ortsteile Bösdorf, Etingen, Kathendorf, Oebisfelde, Bergfriede, Breitenrode, Buchhorst, Gehrendorf, Lockstedt, Niendorf, Wassensdorf, Weddendorf und Rätzlingen.

### 5.2 Brachen und Konversionsflächen

Unter den im EEG § 48 aufgeführten Kriterien, welche sich positiv auf eine Förderung von PVFA auswirken, werden auch Konversionsflächen, bzw. Brachflächen gelistet. In diesem Zusammenhang stellen auch Altlasten, welche im Altlastenkataster geführt

---

<sup>7</sup> Vgl. (§35 VwVfG, §38 BauGB)

werden, ein Positivkriterium dar. Jedoch können Gebiete mit Altlasten, wie Betriebsgelände oder Deponien, immer noch aktiv genutzt und bewirtschaftet werden und sind somit für die Nutzung von Photovoltaikanlagen auszuschließen.

Der Begriff der Konversion stammt im städtebaulichem Kontext vor allem aus der Umnutzung von ehemals großflächigen militärischen Anlagen, wird aber mittlerweile auch für industrielle oder infrastrukturelle Anlagen benutzt. In seiner Bedeutung bezieht sich der Begriff auf den Prozess des Brachfallens bis zur erneuten Wiedernutzung, wobei die Standorte dementsprechend als Konversionsflächen bezeichnet werden.<sup>8</sup>

Unter Brachflächen werden verfallene oder wenig genutzte Flächen verstanden, auf denen eine Kontamination (Altlast) vorliegen kann und welche über einen bestimmten Zeitraum keiner bestimmten Folgenutzung zugeordnet werden können. Die Brachflächen werden häufig nach ihrer vorigen Nutzung eingeteilt, beispielsweise Industriebrachen oder militärische Brachen.<sup>9</sup> Brachflächen können somit als potentielle Konversionsflächen eingeordnet werden, weil die Möglichkeit zur Nutzungsveränderung vorliegt.

In dem Gemeindegebiet von Oebisfelde-Weferlingen lassen sich auszugsweise die ehemalige Anlage des Trockenfuttermittelwerkes in Rätzlingen oder auch die ehemalige Anlage der VEB Leinenindustrie in Döhren als solche Konversionsflächen bezeichnen. Auf diesen Flächen wird der durch Solarenergie erzeugte Strom vom Bund gefördert (§ 48 EEG), wovon sowohl der Betreiber als auch die Kommune (Gewerbesteuereinnahmen) finanziell profitiert.

Eine vollständige Darstellung der vorhandenen Brach- und Konversionsflächen befindet sich in den Kartenblättern 01 und 02, wobei Brachflächen und Altlasten in die Kategorie der Positivflächen mit eingegliedert sind.

---

<sup>8</sup> Vgl. Rößler/Mathey 2018

<sup>9</sup> Vgl. ebd.

## 6 Ermittlung von Flächen mit Negativkriterien

### 6.1 Raumordnerische Ausschlussgebiete

In den raumordnerischen Ausschlussgebieten stehen die Ziele der Raumordnung, festgelegt im Regionalplan der Planungsregion Magdeburg, der Nutzung als PVFA entgegen. Hier wird sowohl der aktuell noch rechtsgültige REP 2006 betrachtet als auch der in Aufstellung befindliche REP mit dem 3. Entwurf aus dem Jahr 2023. Um in der Darstellung der Ausschlussflächen einen besseren Überblick zu behalten, werden in den Kartendarstellungen zum vorliegenden Konzept die beiden betrachteten Regionalpläne in separaten Karten behandelt (z.B. Blatt-Nr. 01: REP 2006; Blatt-Nr. 02: 3. Entwurf REP 2023).

#### **REP 2006**

##### **Vorranggebiete für Natur und Landschaft**

*„Vorranggebiete für Natur und Landschaft sind für die Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen vorgesehen. Zu ihnen gehören sowohl bedeutende naturschutzrechtlich oder forstrechtlich geschützte Gebiete als auch weitere Flächen von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem oder für den langfristigen Schutz von für Natur und Landschaft besonders wertvollen Flächen. Soweit die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen es zulassen, sind auch die Belange einer natur- und landschaftsbezogenen Erholung sowie die Belange einer naturnahen Waldwirtschaft zu berücksichtigen.“ (5.3.1.1, LEP-LSA Punkt 3.3.1)*

- Nr. I Drömling (Zonen I und II)
- Nr. XIV Drömling nordöstlich Oebisfelde
- Nr. X Bischofswald und Hagholz bei Weferlingen
- Nr. XXIV Hödinger Busch und Nievoldhagen
- Nr. XXVI Lappwald

##### **Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

*„Vorranggebiete für den Hochwasserschutz sind zur Erhaltung der Flussniederungen für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss, sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen, vorgesehen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutendsten Funktion für Natur und Landschaft und als Teil des ökologischen Verbundsystems zu erhalten.“ (5.3.3.2, LEP-LSA Punkt 3.3.3)*

„Die festgelegten Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.“ (5.3.3.2, LEP-LSA Punkt 3.3.3)

- Nr. I Aller
- Nr. I Spetze

### **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

„Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstofflagerstätten, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nutzung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner wirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.“ (5.3.6.2, LEP-LSA Punkt 3.3.5)

„In diesen Vorranggebieten stellt der Abbau von Rohstoffen das überwiegende öffentliche Interesse dar. Diese Bereiche sind von Nutzungen freizuhalten, die den Abbau wesentlich erschweren oder verhindern würden.“ (5.3.6.3, LEP-LSA Punkt 3.3.5)

- Nr. III Quarzsandlagerstätte Walbeck/Weferlingen (LEP-LSA Punkt 3.3.5 Nr. X)
- Nr. XXIX Walbeck (Kalkstein)

### **Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten, Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie**

- Nr. 10 Oebisfelde

„In den Eignungsgebieten EG 10 Oebisfelde [...] ist für alle Vorhaben zur Errichtung von Windkraftanlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in der Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Schutzgebietes nach der Vogelschutzrichtlinie des Rates der Europäischen Gemeinschaft Nr. 79/409/EWG, Schutzgebiet G Drömling (SPA 3532401) zu untersuchen.

Bei der Erheblichkeitseinschätzung in Bezug auf eine Beeinträchtigung ist auch eine eventuell kumulierende Wirkung der Vorhaben im Zusammenhang mit vorhandenen und geplanten Windkraftanlagen in den am Südrand des Schutzgebietes Drömling liegenden Eignungsgebieten für die Nutzung der Windenergie zu betrachten.“ (5.8.3.5)

- Nr. 14 Siestedt

Die Festlegungen zur Windenergie sind nach dem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.03.2016 nicht mehr anzuwenden.

### **3. Entwurf REP 2023**

#### **Vorranggebiete für Natur und Landschaft**

„Vorranggebiete für Natur und Landschaft dienen der Erhaltung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen. Hierzu gehören NATURA 2000 Gebiete, bedeutende naturschutzrechtlich geschützte Gebiete, für den langfristigen Schutz von Natur und Landschaft besonders wertvolle Gebiete und Gebiete von herausragender Bedeutung für ein landesweites ökologisches Verbundsystem.“ (Z 6.1.1-1, übernommen aus LEP 2010; Z 117)

- I Drömling
- XX Lappwald
- XXVII Spetze- und Krummbek-Niederung
- XXXIII Wälder im Aller-Hügelland

#### **Vorranggebiete für Hochwasserschutz**

„Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind Gebiete zur Erhaltung der Flussniederungen, für den Hochwasserrückhalt und den Hochwasserabfluss sowie zur Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Flächennutzung, die die Hochwasserentstehung begünstigen und beschleunigen. Diese Gebiete sind zugleich in ihrer bedeutenden Funktion für Natur und Landschaft zu erhalten.“ (Z 6.1.2-1, übernommen aus LEP 2010; Z 121)

„Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind zum Schutz von Leben und Gesundheit der Bevölkerung von Neubebauung freizuhalten.“ (Z 6.1.2-2, übernommen aus LEP 2010; Z 122)

- IV Ohre
- VII Aller
- XVIII Schölecke
- XX Spetze

#### **Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung**

„Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung dienen dem Schutz von erkundeten Rohstoffvorkommen insbesondere vor Verbauung und somit der vorsorgenden Sicherung der Versorgung der Volkswirtschaft mit Rohstoffen (Lagerstättenschutz).“ (Z 6.2.3-2, übernommen aus LEP 2010; Z 134)

„Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung sind Gebiete mit erkundeten Rohstoffvorkommen, die bereits wirtschaftlich genutzt werden, die für eine wirtschaftliche Nut-

zung vorgesehen sind oder in denen das Rohstoffvorkommen wegen seiner volkswirtschaftlichen Bedeutung geschützt werden soll.“ (Z 6.2.3-3, übernommen aus LEP 2010; Z 135)

*„Die Vorranggebiete für Rohstoffgewinnung stehen für eine Zwischennutzung, die mit einer Bebauung verbunden ist (z.B. Photovoltaik-Freiflächenanlagen) nicht zur Verfügung. Bis zum Abbau des Rohstoffs verbleibt die Fläche in der gegenwärtigen Nutzung (zumeist Landwirtschaft).“ (Ziel Z 6.2.3-6, REP 2023, 6.2.3 Rohstoffsicherung)*

- V Quarzsand Walbeck/Weferlingen
- VI Kalkstein Walbeck

### **Eignungsgebiete für die Nutzung der Windenergie**

Mit der Thematik der Nutzung der Windenergie wird sich der sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“, dessen Aufstellung am 12.10.2022 beschlossen wurde, befassen. In der bislang veröffentlichten Scopingunterlage ist das Gebiet „Siestedt“ als mögliches Gebiet für die Nutzung der Windenergie innerhalb eines Dichtezentrums des Rotmilans dargestellt.

## **6.2 Fachliche Ausschlussgebiete**

Zusätzlich zu den Ausschlussgebieten der Raumordnung stellen die gesetzlichen Regelungen für den Naturschutz weitere Negativflächen dar, auf denen die Errichtung von PVFA dem Anliegen des Naturschutzes zuwiderläuft. Die gesamte Übersicht über die Schutzräume für Natur und Landschaft, v.a. die kleinteiligen gesetzlich geschützten Biotop, sind in den Karten 01 und 02 als Flächen mit Negativkriterien berücksichtigt und dargestellt.

### **Natura 2000-Gebiete gem. § 34 BNatSchG**

*„(1) Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen [...] (2) Ergibt die Prüfung der Verträglichkeit, dass das Projekt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Gebiets in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann, ist es unzulässig. (3) Abweichend von Absatz 2 darf ein Projekt nur zugelassen oder durchgeführt werden, soweit es 1. aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, notwendig ist und 2. zumutbare Alternativen, den mit dem Projekt verfolgten Zweck an anderer Stelle ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen zu erreichen, nicht gegeben sind.“ (§ 34 Abs.1-3 BNatSchG)*

- FFH Drömling



- FFH Grabensystem Drömling
- FFH Lappwald südwestlich Walbeck
- FFH Spetze und Krummbek im Ohre-Aller-Hügelland
- FFH Stauberg nördlich Oebisfelde
- FFH Wälder am Flechtinger Höhenzug
- FFH Zisterne Weferlingen
- SPA- Vogelschutzgebiet Drömling

### **Naturschutzgebiete gem. § 23 BNatSchG**

*„(1) Naturschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen erforderlich ist*

1. *zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung von Lebensstätten, Biotopen oder Lebensgemeinschaften bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,*
2. *aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder*
3. *wegen ihrer Seltenheit, besonderen Eigenart oder hervorragenden Schönheit.*

*(2) Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturschutzgebiets oder seiner Bestandteile oder zu einer nachhaltigen Störung führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten. Soweit es der Schutzzweck erlaubt, können Naturschutzgebiete der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden.“ (§ 23 BNatSchG)*

- NSG Bachtäler des Lappwaldes
- NSG Ohre-Drömling
- NSG Rehm

### **Nationale Naturmonumente gem. § 24 BNatSchG**

*„Nationale Naturmonumente sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, kulturhistorischen oder landeskundlichen Gründen und wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit von herausragender Bedeutung sind. Nationale Naturmonumente sind wie Naturschutzgebiete zu schützen.“ (§ 24 Abs. 4 BNatSchG)*

- Naturmonument Grünes Band

**Biosphärenreservate gem. § 25 BNatSchG**

„(1) Biosphärenreservate sind einheitlich zu schützende und zu entwickelnde Gebiete, die 1. großräumig und für bestimmte Landschaftstypen charakteristisch sind, 2. in wesentlichen Teilen ihres Gebiets die Voraussetzungen eines Naturschutzgebiets, im Übrigen überwiegend eines Landschaftsschutzgebiets erfüllen, 3. vornehmlich der Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung einer durch hergebrachte vielfältige Nutzung geprägten Landschaft und der darin historisch gewachsenen Arten- und Biotopvielfalt, einschließlich Wild- und früherer Kulturformen wirtschaftlich genutzter oder nutzbarer Tier- und Pflanzenarten, dienen [...].“ (§ 25 BNatSchG)

- Biosphärenreservat Drömling Sachsen-Anhalt

Die Biosphärenreservatsverwaltung Drömling hat mit ihrer Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung darauf hingewiesen, dass die Errichtung einer PVFA in der Entwicklungszone den Schutzziele des Biosphärenreservates Drömling nicht per se entgegensteht. Die Zulässigkeit der geplanten PVFA wäre daher standortbezogen zu prüfen anhand der konkreten Schutzziele des Biosphärenreservates Drömling. Dies hat zur Folge, dass für die Errichtung von PVFA außerhalb der Ortschaften nur Ackerflächen in Frage kommen.

**Landschaftsschutzgebiete gem. § 26 BNatSchG**

„(1) Landschaftsschutzgebiete sind rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist

1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, einschließlich des Schutzes von Lebensstätten und Lebensräumen bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten,
2. wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder
3. wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

(2) In einem Landschaftsschutzgebiet sind unter besonderer Beachtung des § 5 Absatz 1 und nach Maßgabe näherer Bestimmungen alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.“ (§ 26 BNatSchG)

- LSG Drömling
- LSG Flechtinger Höhenzug
- LSG Harbke-Allertal

Gemäß den städtebaulichen Abwägungskriterien im Kapitel 7 sollen PVFA in Landschaftsschutzgebieten zulässig sein, wenn deren Errichtung den Erhaltungs- und Schutzziele des LSG nicht entgegensteht. Eine ausführliche Darlegung der spezifischen Schutzziele der einzelnen Landschaftsschutzgebiete befindet sich in den jeweiligen geltenden Verordnungen des Landes.

In den Schutzgebietsverordnungen sind unter anderem auch die Befreiungen von den Verboten und Beschränkungen der jeweiligen Verordnung geregelt. Ein Antrag auf Befreiung kann demnach gewährt werden, wenn überwiegende Gründe des Gemeinwohls dafürsprechen oder die Befreiung aus Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses notwendig ist. Der § 2 des EEG 2023 definiert dieses überragende öffentliche Interesse als besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien.

### **Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG**

„(1) Naturdenkmäler sind rechtsverbindlich festgesetzte Einzelschöpfungen der Natur oder entsprechende Flächen bis zu fünf Hektar, deren besonderer Schutz erforderlich ist 1. aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen oder landeskundlichen Gründen oder 2. wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit. (2) Die Beseitigung des Naturdenkmals sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder Veränderung des Naturdenkmals führen können, sind nach Maßgabe näherer Bestimmungen verboten.“ (§ 28 BNatSchG)

- Naturdenkmal Hagholz Abt. 2046&2052
- Naturdenkmal Krähenbruch
- Naturdenkmal Nievoldhagen Abt. 2309
- Naturdenkmal Seggerder Bruch

### **Geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG**

„(1) Geschützte Landschaftsbestandteile sind rechtsverbindlich festgesetzte Teile von Natur und Landschaft, deren besonderer Schutz erforderlich ist 1. zur Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, 2. zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- oder Landschaftsbildes, 3. zur Abwehr schädlicher Einwirkungen oder 4. wegen ihrer Bedeutung als Lebensstätten bestimmter wildlebender Tier- und Pflanzenarten.“ (§ 29 Abs. 1 BNatSchG)

- Landschaftsbestandteil Kalkschotterhalde Drachenberg

### **Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG**

„(1) Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt (allgemeiner Grundsatz). (2) Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung folgender Biotope führen können, sind verboten.“ (§ 30 Abs. 1, 2 BNatSchG)

### **Natürliche Stand- und Fließgewässer einschließlich Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG**

„(1) Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses, sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

(2) Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

(3) Der Gewässerrandstreifen ist im Außenbereich **fünf Meter** breit [...]“ (§ 38 Abs. 1-3 WHG).

### **Lagerstätten und Rohstoffe**

Neben den Vorranggebieten für Rohstoffgewinnung aus der Regionalplanung dienen weitere Lagerstätten und Rohstoffabbaugebiete als fachliche Ausschlussgebiete. Regelmäßig davon ausgenommen sind Reservelagerstätten, deren Rohstoffvorkommen zwar nachgewiesen ist, der Abbau jedoch noch in weiterer Zukunft liegt. Eine Zwischennutzung mit PVFA ist hier möglich. Ausgeschlossen sind im Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hingegen folgende Gebiete:

- Kiesgrube Bösdorf,
- Hartgesteinslagerstätte Etingen-Maschenhorst,
- Kalksteintagebau Walbeck.

## 7 Festlegung städtebaulicher Abwägungskriterien

Neben den raumordnerischen und naturschutzrechtlichen Kriterien, welche Flächen für zukünftige Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausschließen, steht es der Kommune zu, selbst Kriterien aufzustellen. Diese städtebaulichen Kriterien setzen sich genauer mit den örtlichen Gegebenheiten auseinander und berücksichtigen Belange des Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes, des Tourismus oder beziehen sich auf eine Konfliktminimierung. Die städtebaulichen Kriterien sind nicht immer klar definierbar und können sowohl positive als auch negative Auswirkungen auf die Errichtung und den Betrieb von PVFA haben. Für das vorliegende Konzept hat der Bau- und Vergabeausschuss der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in seiner Sitzung am 24.11.2022 die Kriterien der nachfolgenden Tabelle 2 festgelegt.

Städtebauliche Kriterien	Finale Festlegung*
Abstände zwischen einzelnen PVFA	Mindestabstand 2,0 km (vom jeweiligen Rand der Fläche)
Mindestabstände zwischen den einzelnen PV-Modulen	keine Festlegung, technische Abhängigkeit (Ausdehnung)
Mindestabstände und/oder Puffer zu schutzwürdigen Flächen und Bereichen	vorhabenbezogene Festlegungen in konkreten Bauleitplanverfahren in Abstimmung mit den Fachbehörden
Abstände zu Hoch- und Höchstspannungsleitungen	entsprechend geltender DIN-Vorschriften
Unwirtschaftliche Anbindung an das öffentliche Stromnetz	in der Verantwortung der Vorhabenträger
Umbau der Infrastruktur der Daseinsvorsorge im Zuge des Ausbaus der erneuerbaren Energien	sollte weitestgehend vermieden werden, Einzelfallprüfung
Festlegung von kommunalen Mindest- bzw. Höchstflächengrenzen für das gesamte Gemeindegebiet	maximal 2 % der Gemeindegebietsfläche
Festlegung von Mindest- und/oder Maximalflächen je PVFA	Ausdehnung der von Solarmodulen überdeckten Fläche – festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von den jeweils festgelegten Sondergebieten

Städtebauliche Kriterien	Finale Festlegung*
	<p>(GRZ 0,8), mindestens 2,5 ha, höchstens 50 ha je PVFA</p> <p>Sollten Anlagen größer als 20 ha ausfallen, ist nach 20 ha ein Korridor zu schaffen, damit Tiere die Landschaft durchwandern können (Korridore/Trassen aus Grünstreifen und Gehölzen).</p>
<p>Jährliche Zubaugrenze mit Flächen- oder Leistungsziel</p>	<p>maximal 3 Anlagen pro Jahr</p>
<p>Erhaltung störungsarmer Räume ohne naturschutzrechtlichen Status gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</p>	<p>störungsarme Räume ohne naturschutzrechtlichen Status sind zu erhalten</p>
<p>Vermeidung der Zersiedlung</p>	<p>a) Der Mindestabstand zur nächstgelegenen Wohnbebauung darf 200 m nicht unterschreiten.</p> <p>Für bestehende Anlagen gilt Bestandsschutz!</p> <p>Der Abstand kann variieren, z.B. in Abhängigkeit der Topographie und der optischen Wahrnehmbarkeit, auch von Flächennutzungsperspektiven der Einheitsgemeinde. Im Idealfall sollte dennoch der Eindruck von Geschlossenheit vermittelt und eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden (Errichtung im Anschluss an das Siedlungsgefüge).</p> <p>b) Respektabstände sind zur ortsbildprägenden Bebauung und anderen Elementen des Ortsbildes (Kirchen, Friedhöfe, Übernachtungsbetriebe, Gastronomie mit Landschaftsbezug, weiterer Bebauung mit besonderer Bedeutung für die Menschen und das Landschaftsbild) einzuhalten.</p>
<p>Vermeidung der Umbauung</p>	<p>Die Umbauung der Ortslagen wird auf 30 % (Ringchluss) begrenzt.</p>
<p>Vermeidung von bandartigen Entwicklungen</p>	<p>Aufgrund der Vorgaben aus dem EEG soll entlang von Bahntrassen ein 500 m breiter Korridor für die</p>

Städtebauliche Kriterien	Finale Festlegung*
	<p>Entwicklung von PVFA bereitgestellt werden, dieser Korridor wird in der Regel durch Ausschlussgebiete (Landschaftsschutzgebiete, Vorranggebiete usw.), Verkehrsanlagen, Gewässer, Waldflächen, Biotop usw. unterbrochen, aus den gegebenen Bedingungen wird keine zusätzliche Beschränkung als erforderlich gehalten.</p>
<p>Vermeidung der Verunstaltung des Landschaftsbildes</p>	<p>a) die Anlagenstandorte sind grundsätzlich umlaufend mit einer Strauch-/Baumhecke als Sichtschutzbarriere einzufassen. Die Bepflanzung hat so zu erfolgen, dass sie sich in das Landschaftsbild einfügt. Die topographischen Gegebenheiten sind angemessen zu berücksichtigen.</p> <p>Leitfäden zur naturschutzfachlichen Begrünung und Eingrünung sollen zur Anwendung kommen (z.B. zum Einsäen, zur Heckenbepflanzung bspw. ein 10 m breiter Streifen mit dreireihigen Hecken und Kräuteruntersaaten, ...).</p> <p>b) Bauhöhe Solarmodule max. 4,50 m, Bodenfreiheit der Module mind. 0,80 m über Geländeoberkante, Höhe der Einfriedung max. 2,50 m, Bodenfreiheit 20 cm).</p>
<p>Vermeidung der baubedingten Störung des Bodenhaushaltes</p>	<p>Die Anlagen sind durch geeignete Technologien so zu errichten, dass der Bodenhaushalt möglichst gering beeinflusst wird.</p>
<p>Vermeidung von Blendwirkung / Reflexion</p>	<p>Es darf keine Blendwirkung in Richtung Wohnbebauung und Verkehrsanlagen auftreten. Die Sichtverschattung aus Sicht der bewohnten Ortslage ist in die Bewertung einzubeziehen.</p> <p>Die Auswirkungen von Schallreflexionen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu klären.</p>
<p>Verhältnis von Sonneneinstrahlung und Verschattung</p>	<p>Das Verhältnis aus Sonneneinstrahlung und Verschattungszeiten muss grundsätzlich einen wirtschaftlichen Anlagenbetrieb garantieren.</p>

Städtebauliche Kriterien	Finale Festlegung*
	Unwirtschaftliche Grundstücksbereiche sind von Anlagen freizuhalten.
Topographie	Das Gebiet der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist weitestgehend von einer ebenen Topographie geprägt.
Erweiterung und Ausbau bereits bestehender PVFA	Die Erweiterung und der Ausbau bereits bestehender PVFA kann unter Beachtung der Standortvoraussetzungen und einzuhaltenden Mindestabstände bis zum maximal höchstzulässigen Wert (50 ha) erfolgen.
Nutzung von Dachflächen- und Außenwandflächenphotovoltaik als Festsetzung im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung	Innerhalb von Bauleitplanverfahren ist diese Vorgabe grundsätzlich aufzunehmen.
Prüfung von interkommunaler Zusammenarbeit zur Nutzung gemeinsamer Flächen	Standortbezogene Prüfung
Nutzung landwirtschaftlicher Flächen	Die durchschnittliche Bodenwertzahl landwirtschaftlicher Flächen darf nicht größer 25 liegen. Im Einzelfall kann davon abgewichen werden (z.B. Positivflächen entlang der Bahntrassen), 51 % der Bodenwertpunkte innerhalb des Geltungsbereiches der Sonderbaufläche müssen unterhalb dieses Schwellenwertes liegen.
PVFA im LSG	Ausnahmsweise zulassen, wenn Erhaltungs- und Schutzziele nicht entgegenstehen.
PVFA in Kombination mit Windenergie	Vorrangige Umsetzung in Windparks (ausgenommen zukünftige Eignungsgebiete aus der Regionalplanung), auch wenn dort keine ausgewiesenen Positivflächen vorhanden sind.
Kriterien an Antragsteller	Positiv in die Bewertung soll einfließen: Betreiberfirma ortsansässig, anderer regionaler Nutzen (Rückbau von Altlasten etc.).  Antragsteller-/in ortsansässige-/er Landwirt-/in,



Städtebauliche Kriterien	Finale Festlegung*
	gemeinschaftlicher Nutzen über die Gewerbesteuereinnahmen hinaus, Projekt fördert Naturschutz (z.B. Agri-Photovoltaik, hohe Insektenvielfalt, Möglichkeit der Beweidung)

Tab. 5 Katalog der städtebaulichen Abwägungskriterien des PVFA Konzept Oebisfelde-Weferlingen

\*Hinweise:

Von der Einhaltung des Mindestabstandes von 200 m zur nächstgelegenen Wohnbebauung und anderen hier genannten städtebaulichen Kriterien sind Brachen und Konversionsflächen ausgenommen. Diese Flächen sollen möglichst immer für die Errichtung von PVFA zur Verfügung stehen.

Die genannten Kriterien beziehen sich auf neu geplante und neu zu errichtende PVFA, bestehende Anlagen im Gemeindegebiet sind davon nicht betroffen und genießen Bestandsschutz, wobei auch hier ein Repowering möglich sein soll.

## 8 Bewertung und Ermittlung von Potentialflächen

Dem Ausbau von erneuerbaren Energien kommt eine besondere Bedeutung zu, weswegen dieses Konzept darauf abzielt, potentielle Flächen für die Errichtung von PVFA auszuarbeiten. Die Ausschöpfung des im Konzept ausgewiesenen Potentials für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen leistet einen bedeutenden Beitrag zum Erreichen der von der Bundesregierung aufgestellten Klimaschutzziele.

### Methodik

Dazu werden in einem ersten Schritt die bereits dargelegten Positivkriterien (siehe Kapitel 5) in der Fläche dargestellt und mit den ebenfalls beschriebenen Negativkriterien (siehe Kapitel 6) überlagert (Kartenblätter 01 und 02). Diese Darstellung ist in zwei Ausführungen beigelegt (Kartenblätter 03 und 04), da sowohl der aktuell gültige Regionalplan von 2006 als auch der sich im **3. Entwurf befindende Regionalplan 2023** für zukünftige Planungen einbezogen wurden.

Wenn ein Gebiet von einer Negativfläche überlagert wird, ist es für die Bebauung mit Photovoltaik-Freiflächenanlagen ausgeschlossen. Die Flächen, die ausschließlich von einem Landschaftsschutzgebiet (LSG) **bzw. der Entwicklungszone des Biosphärenreservates Drömling** überlagert sind, werden schraffiert und damit nicht vollständig als Negativfläche dargestellt, da die städtebaulichen Kriterien PVFA in Landschaftsschutzgebieten ausnahmsweise zulassen, solange die jeweils entsprechenden Erhaltungs- und Schutzziele nicht entgegenstehen.

Für die Ermittlung der Potentialflächen wurden schließlich die verbleibenden positiven Flächen mit den städtebaulichen Kriterien zusammengebracht.

Von den städtebaulichen Kriterien können kartografisch nur der Mindestabstand von 200 m zur Wohnbebauung sowie die Ortsbildprägende Bebauung miteinbezogen werden, da nur sie eine räumliche Darstellung erlauben. Die anderen Festlegungen müssen in den Einzelfällen zusätzlich betrachtet werden. Unter anderem wird darin mit den Ausführungen zum Antragssteller, welche bevorzugt ortsansässig sein sollen, die regionale Wertschöpfung mitberücksichtigt.

## Potentialflächen

Die Kartenblätter 03 und 04 stellen alle für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen potentiell geeigneten Flächen dar.

Der Respektabstand von 200 m zur Wohnbebauung verkleinert die Potentialfläche verglichen mit den Positivflächen. Die Darstellung der ortsbildprägenden Bebauung dient der Sensibilisierung. Einzelfallbezogen sollen hier ebenfalls individuelle Mindestabstände umgesetzt werden.

Insgesamt beläuft sich damit die Potentialfläche bei Beachtung des REP 2006 auf 4.605 ha, was einem Gesamtanteil von 18 % der gesamten Gemeindefläche entspricht. Bei Anwendung des 3. Entwurfs des REP 2023 beträgt die gesamte Potentialfläche 3.837 ha, was einem Anteil von 15 % entspricht. Die in Kapitel 4.2 avisierte Verdopplung des Anteils an erneuerbaren Energien an der Stromproduktion kann somit in beiden Anwendungsfällen erreicht werden. Zu beachten ist jedoch die in den städtebaulichen Kriterien festgelegte Höchstflächengrenze für das gesamte Gemeindegebiet von 2 % der Gemeindegebietsfläche. Aktuell sind bereits 0,22 % der Gemeindegebietsfläche mit PVFA bestanden.

Die Errichtung von PVFA auf Flächen, die mit Negativkriterien belastet sind, ist grundsätzlich ausgeschlossen. Auf den verbleibenden weißen Flächen (außerhalb von Positiv- und Negativflächen) ist die Errichtung von PVFA tendenziell möglich, jedoch nicht zu empfehlen. Aufstellungsbeschlüsse für Bebauungspläne, die in diesen Gebieten PVFA ausweisen würden, sollten vom Stadtrat nur in begründeten Ausnahmefällen beschlossen werden. Um diese Möglichkeit weiter zu beschränken, wurde die Nutzung landwirtschaftlicher Flächen außerhalb der Positivflächen mit einem weiteren städtebaulichen Kriterium eingegrenzt. So dürfen nur Gebiete, welche auf 51 % ihrer Fläche eine Bodenwertzahl unter 25 Punkten aufweisen, für eine Bebauung mit PVFA zugelassen werden. Dieses Kriterium erfüllen nur sehr wenige Flächen, sodass hiermit dem schonenden Umgang mit landwirtschaftlicher Nutzfläche Rechnung getragen wird.

## 9 Aussagen über geplante PVFA

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Konzeptes zur Ausweisung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen gab es bereits verschiedene konkret geplante Vorhaben zur Ausweisung von PVFA. Diese sind in den beiliegenden Kartenblättern mit einer violetten Schraffur dargestellt. Mit der Anwendung des vorliegenden Konzeptes und besonders der Blatt-Nr. 04, in der die Potentialflächen nach der Anwendung des 3. Entwurfs des Regionalen Entwicklungsplans aus dem Jahr 2023 dargestellt sind, ergeben sich für die bereits geplanten PVFA folgende Aussagen.

### Wasserwerk Oebisfelde

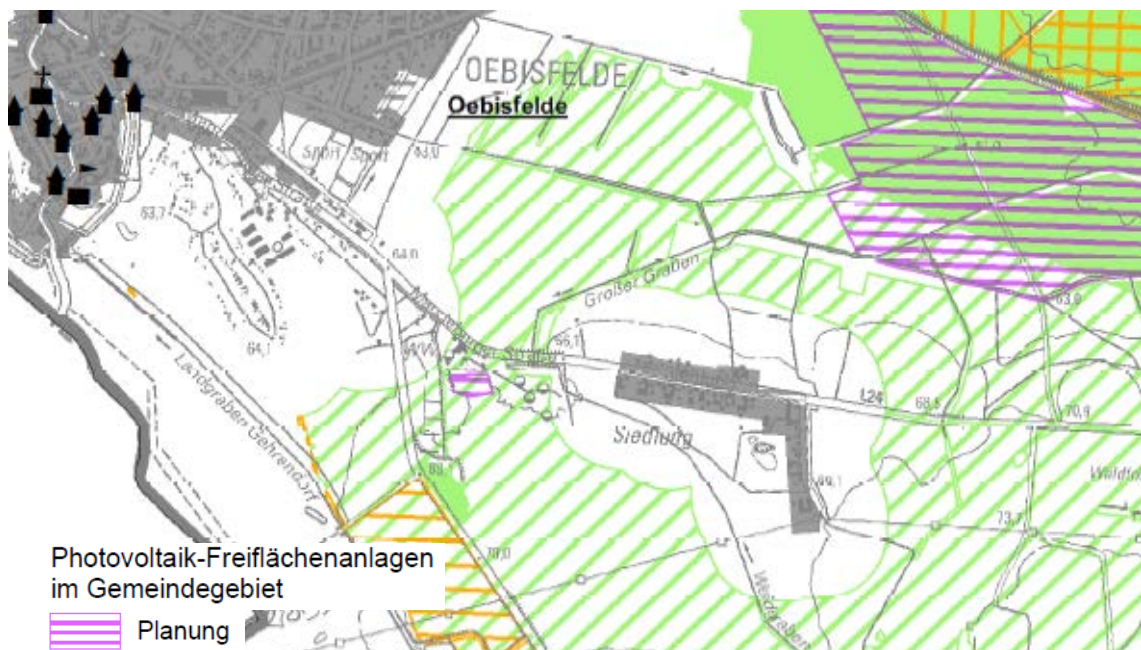


Abb. 1 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Oebisfelde

Das Gelände am Wasserwerk südöstlich von Oebisfelde befindet sich vollständig im benachteiligten Gebiet gemäß FFAVO (siehe Kapitel 5.1) und damit innerhalb einer Potentialfläche für die Ausweisung von Flächen für PVFA. Der hier dargestellte Flächenumfang mit 0,67 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen.

WeddendorfPhotovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Gemeindegebiet

Abb. 2 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Weddendorf

Die Fläche nordwestlich von Niendorf in der Gemarkung Weddendorf befindet sich entlang der Bahnschiene und damit innerhalb einer Fläche mit Positivkriterien (s. Kapitel 5.1). Die geplante PVFA wird jedoch von der Entwicklungszone des Biosphärenreservat Drömling überlagert (s. Kapitel 6.2), sodass hier auf den nachfolgenden Planungsebenen eine enge Abstimmung mit der Biosphärenreservatsverwaltung erfolgen muss. Der hier dargestellte Flächenumfang von 16,02 ha wird nach der positiven Stellungnahme der Biosphärenreservatsverwaltung zum vorliegenden Konzept als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen.

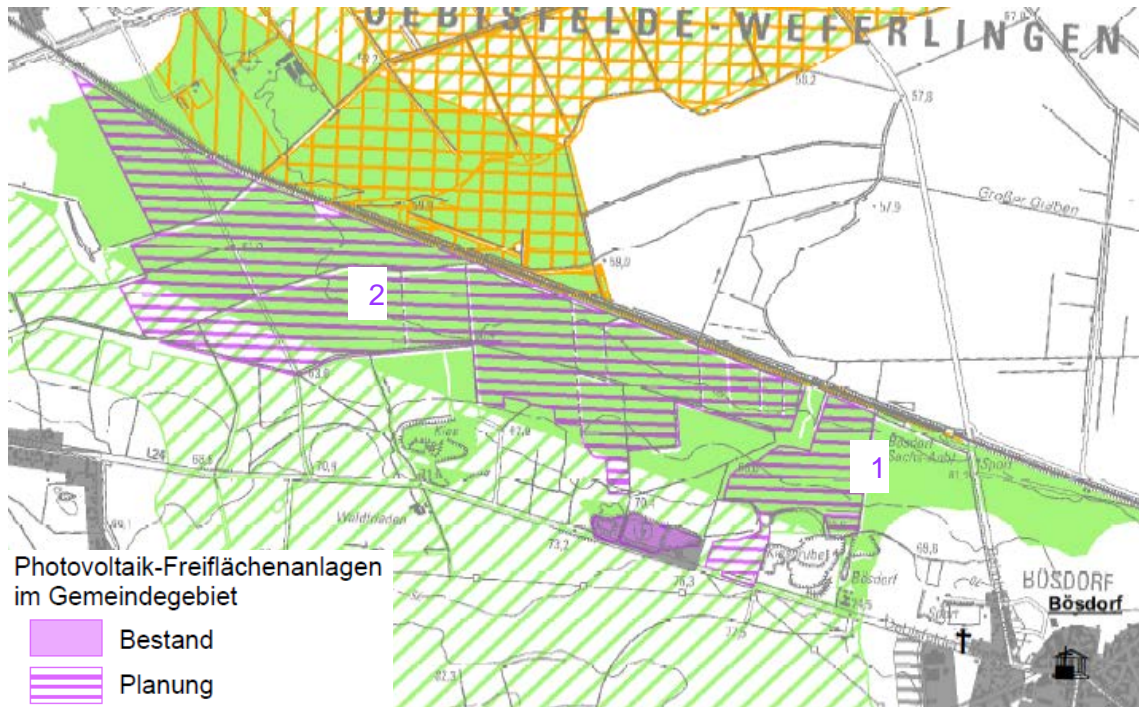
Bösdorf

Abb. 3 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Bösdorf

**Bösdorf 1**

Die Fläche nordwestlich von Bösdorf befindet sich vollständig innerhalb der Potentialflächen für die Ausweisung von Flächen für PVFA (siehe Kapitel 5.1). Allerdings würde der in den städtebaulichen Abwägungskriterien festgelegte Mindestabstand zwischen zwei PVFA von 2 km der Ausweisung der geplanten PVFA entgegenstehen. In diesem Fall ist es jedoch so, dass der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bereits am 08.03.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen hat. Um diesen gezeigten Planungswillen weiter aufrechtzuerhalten, wird die geplante PVFA in Bösdorf im vorliegenden Konzept genauso behandelt, wie bereits bestehende Anlagen. Diese haben grundsätzlich Bestandsschutz und werden von Aussagen des vorliegenden Konzeptes nicht berührt. Für die Beibehaltung der geplanten Anlage spricht zudem, dass sie innerhalb von Potentialflächen liegt und die Gesamtfläche aus bestehender und geplanter Anlage die festgelegte Maximalfläche von 50 ha je PVFA (siehe Kapitel 7) nicht überschreitet. Die Fläche der geplanten PVFA befindet sich teilweise im Gebiet einer Wüstung gemäß der historischen Landesaufnahme (siehe Anlage 05). Auf der nachfolgenden Planungsebene ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen. Der hier dargestellte Flächenumgriff von 17,68 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen.

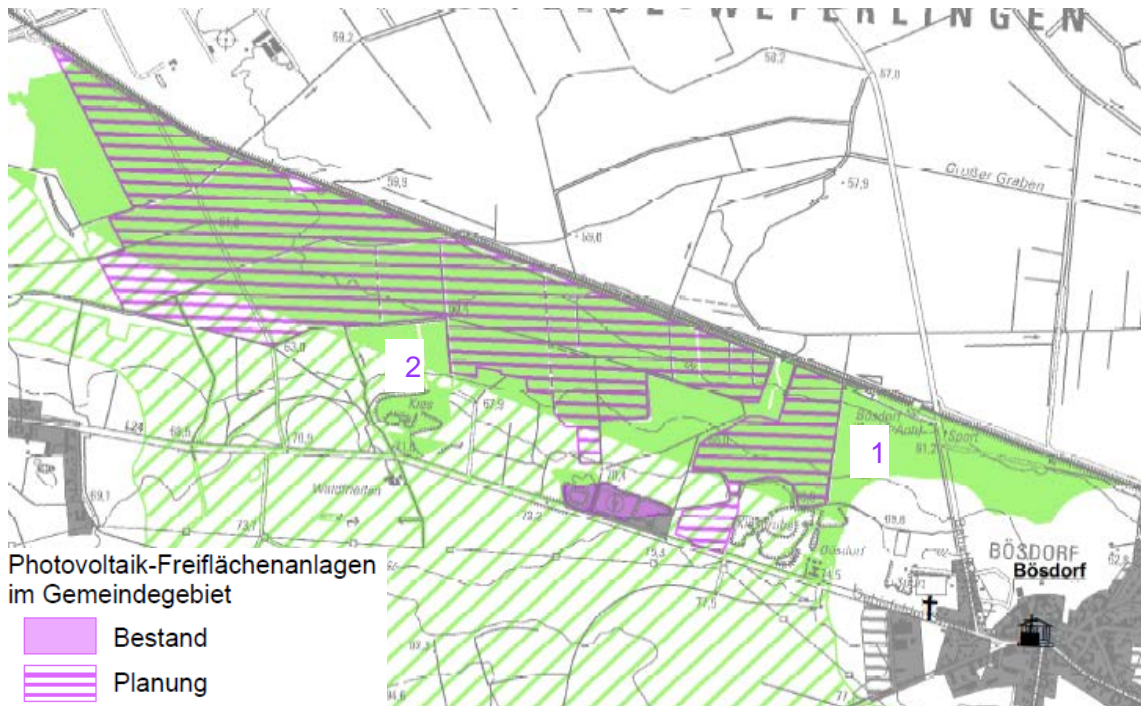


Abb. 4 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Bösdorf

## Bösdorf 2

Die zusammenhängende Fläche entlang der Bahnschiene zwischen Bösdorf und Oebisfelde befindet sich vollständig innerhalb der Potentialflächen für die Ausweisung von Flächen für PVFA (siehe Kapitel 5.1). Mit einer Gesamtgröße von ca. 119 ha übersteigt die geplante Anlage jedoch deutlich die in den städtebaulichen Kriterien festgelegte Maximalgröße von 50 ha je PVFA (s. Kapitel 7). Der hier dargestellte Flächenumfang wird daher zunächst nicht als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen. Hier muss noch eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Vorhabenträger und Projektentwickler erfolgen. Die Entwicklung einer Teilfläche im Rahmen der in diesem Konzept getroffenen Festlegungen wäre hier durchaus denkbar und umsetzbar.

## Rätzlingen

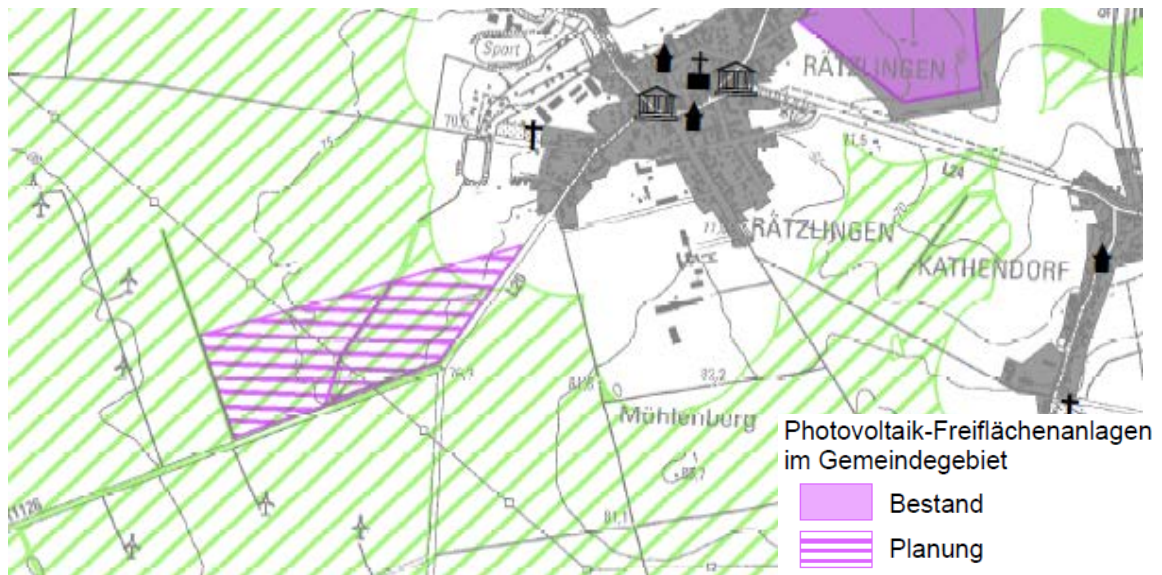


Abb. 5 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Rätzlingen

Die geplante PVFA südwestlich von Rätzlingen und angrenzend an den bestehenden Windpark befindet sich vollständig im benachteiligten Gebiet gemäß FFAVO (siehe Kapitel 5.1) und damit innerhalb einer Potentialfläche für die Ausweisung von Flächen für PVFA.. Ein kleiner Teil der Gebietsfläche befindet sich in der Kartendarstellung außerhalb der Potentialflächen. Dies hängt mit dem Mindestabstand von 200 m zur nächsten Wohnbebauung aus den städtebaulichen Abwägungskriterien (siehe Kapitel 7) zusammen. Hier kann im Einzelfall noch geprüft werden, wo tatsächlich das nächste Wohnhaus in Rätzlingen liegt (aufgrund des gesamtgemeindlichen Maßstabs des vorliegenden Konzeptes wurden lediglich die gesamten Ortsteile mit einem 200 m Puffer versehen). Die geplante Anlage befindet sich in einem geringeren Abstand zur bestehenden PVFA als die städtebaulichen Kriterien mit 2 km vorgeben. Hier besteht ein Ermessensspielraum der Kommune. Die Lage der geplanten Anlage in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Windpark spricht wiederum für ihre Umsetzung, sodass hier eine Abwägung durch die Entscheidungsgremien der Stadt durchgeführt wurde, in deren Ergebnis der dann festgestellte Flächenumfang von 25,13 ha als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen wird. Die Fläche der geplanten PVFA befindet sich teilweise im Gebiet eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Anlage 05). Auf der nachfolgenden Planungsebene ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen.



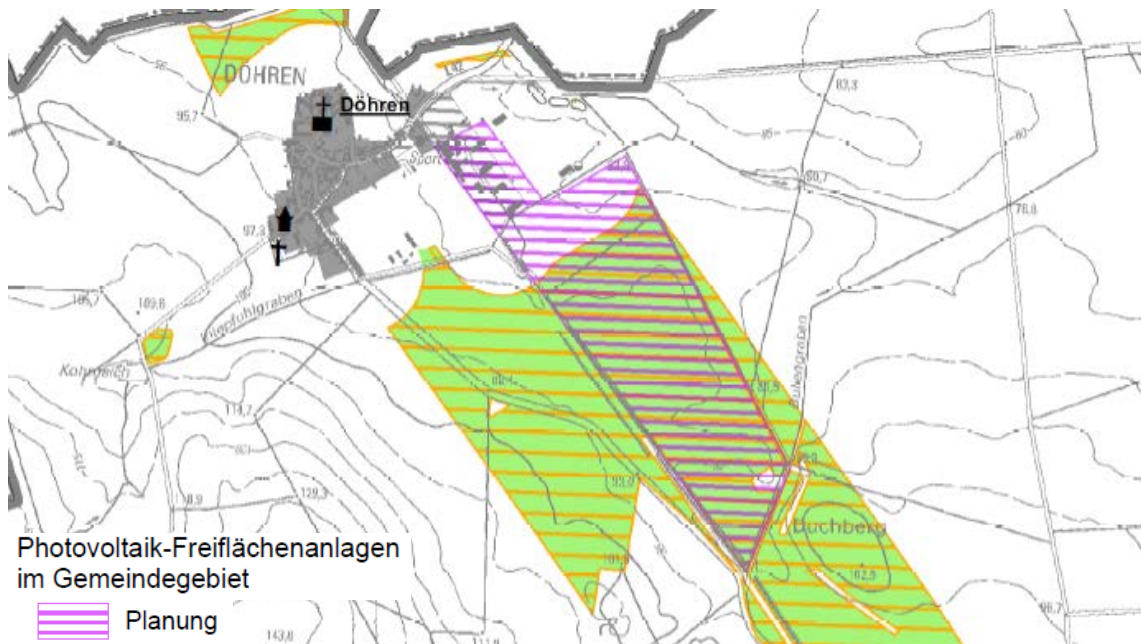
Döhren

Abb. 6 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Döhren

Die geplante PVFA südöstlich von Döhren befindet sich teilweise innerhalb der Potentialflächen für die Ausweisung von Flächen für PVFA. Diese sind jedoch vollständig vom Landschaftsschutzgebiet Harbke-Allertal überlagert (siehe Kapitel 6.2), sodass hier im nachlaufenden Planungsprozess noch eine Einzelfallprüfung durchzuführen ist. Der nördlichste Teil des geplanten Areals befindet sich auf der Altlastenfläche des Flachswerks Döhren (siehe Kapitel 5.2). Ein kleiner Teil der geplanten Fläche für PVFA befindet sich in der Kartendarstellung außerhalb der Potentialflächen. Dies hängt mit dem Mindestabstand von 200 m zur nächsten Wohnbebauung aus den städtebaulichen Abwägungskriterien (siehe Kapitel 7) zusammen. Hier kann im Einzelfall noch geprüft werden, wo tatsächlich das nächste Wohnhaus in Döhren liegt (aufgrund des gesamtgemeindlichen Maßstabs des vorliegenden Konzeptes wurden lediglich die gesamten Ortsteile mit einem 200 m Puffer versehen) und ob die Beseitigung der Altlast Flachswerk als Argument für die Ausweisung einer Fläche für PVFA nicht überwiegt. Der hier dargestellte Flächenumfang von ca. 50 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen. Eine Auseinandersetzung mit dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet muss hier jedoch noch erfolgen. Die Fläche der geplanten PVFA befindet sich teilweise im Gebiet einer Wüstung gemäß der historischen Landesaufnahme (siehe Anlage 05). Auf der nachfolgenden Planungsebene ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

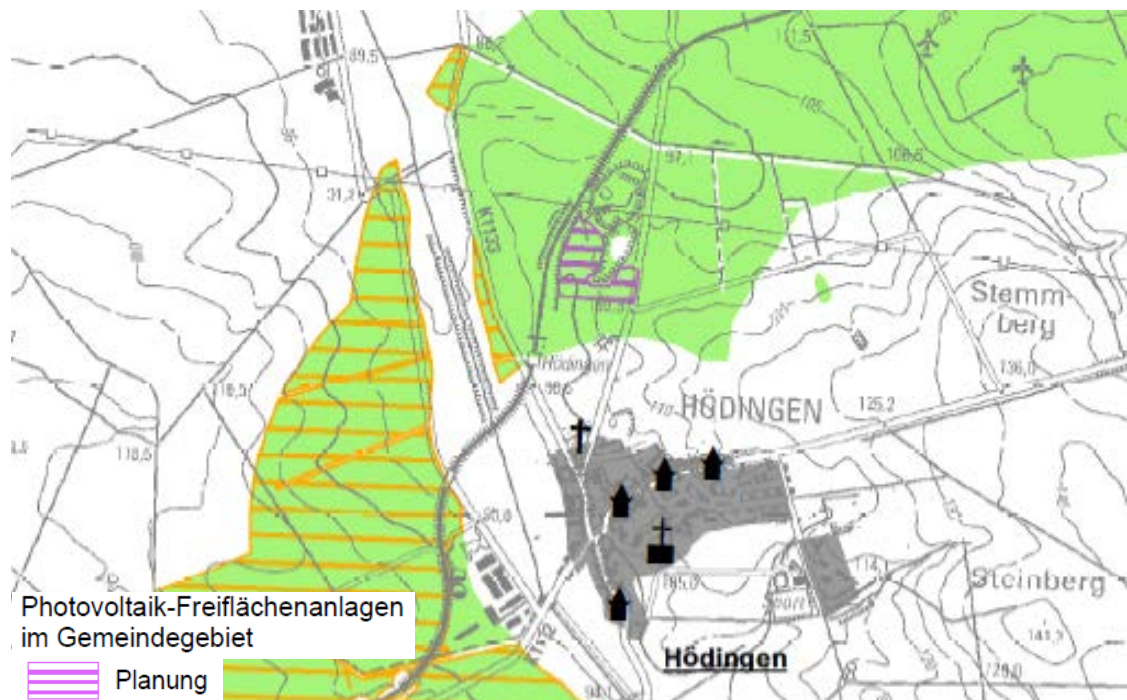
Hödingen

Abb. 7 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Hödingen

Die geplante Fläche nördlich von Hödingen befindet sich durch die Lage an der Bahnschiene vollständig innerhalb der Potentialflächen für die Ausweisung von Flächen für PVFA (siehe Kapitel 5.1). Der hier dargestellte Flächenumfang von 2,49 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen. Die Fläche der geplanten PVFA befindet sich teilweise im Gebiet eines archäologischen Kulturdenkmals (siehe Anlage 05). Auf der nachfolgenden Planungsebene ist das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt zu beteiligen.

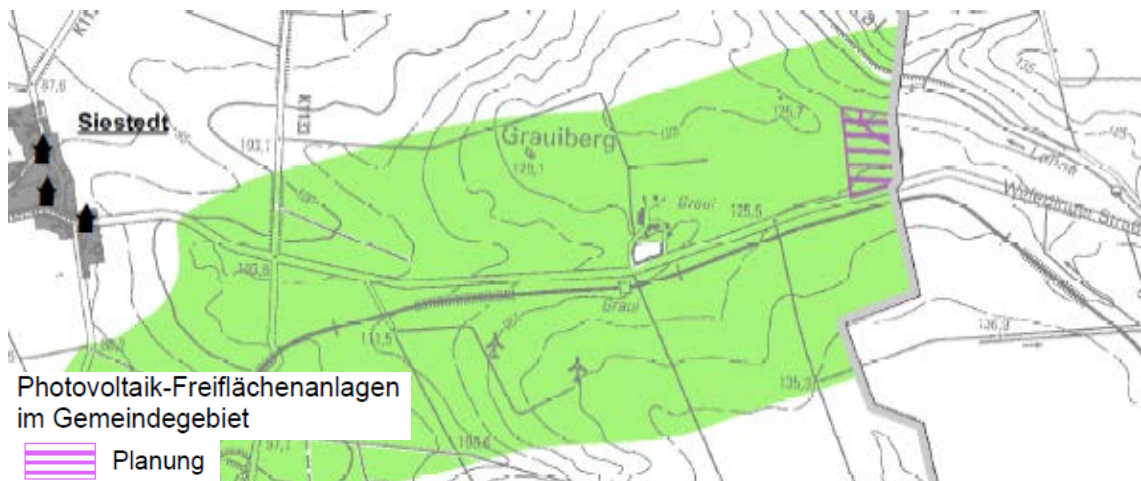
Siestedt

Abb. 8 Ausschnitt aus Blatt-Nr.: 04 - hier: Siestedt

Die geplante PVFA in der Gemarkung Siestedt an der Gemeindegrenze zu Flechtingen befindet sich aufgrund der räumlichen Lage an der Bahnschiene innerhalb der Potentialflächen zur Ausweisung von PVFA (s. Kapitel 5.1). Der hier dargestellte Flächenumfang von 3,77 ha wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Solar in den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan Stadt Oebisfelde-Weferlingen übernommen.

Alle hier als geplant dargestellten PVFA, die innerhalb der Potentialflächen zur Ausweisung von PVFA liegen und den städtebaulichen Abwägungskriterien gemäß Kapitel 7 entsprechen, nehmen eine Gesamtfläche von ca. 115 ha ein. Bei deren Umsetzung würde sich der Flächenanteil von PVFA an der gesamten Gemeindegebietsfläche um 0,46 Prozentpunkte auf dann 0,68 % erhöhen.

## 10 Hinweise für Antragsteller

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind verschiedene Hinweise eingegangen, die für die zukünftigen Antragsteller und Investoren von Belang sein können. Diese sind hier einmal zusammengefasst dargestellt.

Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom als Netzbetreiber ist nicht verpflichtet, die entsprechende Photovoltaik-Anlage an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.
	Nach Abstimmung zwischen Vorhabenträger und Telekom ist eine Anbindung an das Netz auf freiwilliger Basis und mit der Übernahme der Kosten möglich.
Landkreis Börde	Wenn ein Anbindungspunkt an eine Kreisstraße erforderlich ist, muss eine Sondernutzungserlaubnis nach § 22 i.V.m. § 18 StrG LSA beantragt werden.
	Bei Verunreinigungen des Bodens oder bei Hinweisen auf eine Verunreinigung ist dies dem Amt für Planung und Umwelt des Landkreises Börde anzuzeigen.
	Zu Waldflächen empfiehlt sich ein Abstand von mindestens 30 m, um eine Gefährdung der Anlagen zu verhindern sowie die Bewirtschaftung der Waldflächen zu sichern.
	Bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den weiteren Schutzzonen des Wasserschutzgebietes Oebisfelde muss eine Genehmigung eingeholt werden.
Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt	Auf archäologischen Verdachtsflächen (archäologische Kulturdenkmale und ehemalige Wüstungen) bedarf es einer fachgerechten archäologischen Dokumentation, welche die Grundlage für eine Genehmigung bildet – diese Dokumentation wird in einer schriftlichen Vereinbarung zwischen LDA LSA und Bauherrn abgestimmt.
	Die Verdachtsflächen können für nachfolgende Bauleitplanverfahren mit dem Stand von Juni 2023 in Anlage 05 eingesehen werden.
Landesamt für Geologie und	Es bestehen auf einigen Flächen potentielle Subrosionsauswirkungen. Diese Flächen sind beim LAGB in Bischofswald und Eschenrode dokumentiert.

<p>Bergwesen Sachsen-Anhalt</p>	
<p>Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt</p>	<p>Im Gemeindegebiet befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Festpunkte. Die genaue Lage und ggf. vorgesehene Veränderungen oder Zerstörungen der Festpunkte sind mit dem LVerGeo Magdeburg, Dez. 53, abzusprechen.</p>
<p>LSW Netz GmbH &amp; Co.KG</p>	<p>Im Verfahrensgebiet befinden sich Anlagen zur örtlichen Versorgung mit Elektrizität in Mittel- und Niederspannung sowie Anlagen zur örtlichen Gasversorgung - für diese sind im weiteren Planungsverlauf für die Photovoltaikanlagen Bestandserkundungen durchzuführen.</p>

## Literaturverzeichnis

**Arbeitsgruppe erneuerbare Energien (AGEE) / Umweltbundesamt (2022)** Erneuerbare Energien in Deutschland Daten zur Entwicklung im Jahr 2021

**Avacon AG (2022)** Kommunales Informationsblatt Oebisfelde-Weferlingen

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz zur Änderung des LNG-Beschleunigungsgesetzes und zur Änderung des Energiewirtschaftsgesetzes und zur Änderung des BauGB vom 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184).

**Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) (2022)**  
Überblickspapier Osterpaket

**Bundesnetzagentur** für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (2022) Marktstammdatenregister, Stand 31.08.2022,  
<https://www.marktstammdatenregister.de/MaStR/Einheit/Einheiten/OeffentlicheEinheiten/Oeffentlich#> (letzter Zugriff

Gesetz über den Ausbau erneuerbarer Energien (**Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023**) vom 21.07.2014 (BGBl. I S. 1066) zuletzt geändert durch Artikel 4 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (**Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Art. 3 Erstes Gesetz zur Änderung des Elektro- und Elektronikgerätegesetzes, der Entsorgungsfachbetriebe-Verordnung und des Bundesnaturschutzgesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**Wasserhaushaltsgesetz – WHG**) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 1 Zweites Änderungsgesetz vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 5)

**LSW Netz GmbH & Co. KG (2022)** Erneuerbare Energien-Report 2021

**Ministerium für Infrastruktur und Digitales** des Landes Sachsen-Anhalt (2022): Grobkonzept zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes des Landes Sachsen-Anhalt

**Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (2010)** Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung vom 12.03.2011

**Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 zuletzt geändert durch Artikel 1 Gesetz zur Änderung des Raumordnungsgesetzes und anderer Vorschriften vom 22.3.2023 (BGBl. I Nr. 88).

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2006)** Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg

**Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg (2023) Regionaler Entwicklungsplan (REP) für die Planungsregion Magdeburg, 3. Entwurf**

**Rößler, Stefanie / Mathey, Juliane (2018)** Brachfläche, Konversionsfläche. In ARL – Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg.): Handwörterbuch der Stadt- und Raumentwicklung, Hannover 2018. S. 293 bis 305

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).

**Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2003 (BGBl. I S. 102) zuletzt geändert durch Art. 24 (3) Gesetz zur Modernisierung des notariellen Berufsrechts und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 25.06.2021 (BGBl. I S. 2154)

**Wirth, Harry (2022)** Aktuelle Fakten zur Photovoltaik in Deutschland. Fraunhofer ISE