

# Bebauungsplan "Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde"

## Teil A (PLANTEIL)



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teile B)

- A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- A 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 9 BauNVO)**  
**A 1.1 GE - Gewerbegebiet 1, gemäß § 9 BauNVO**  
 Zulässig sind:  
 - nicht erheblich belastende Gewerbebetriebe aller Art (hier: Gebäude und bauliche Anlagen zur Lagerung und Nutzung von Biogas inkl. deren Nebenanlagen wie Trafostationen etc.),  
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,  
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
 Andere Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- A 1.2 GE2 - Gewerbegebiet 2, gemäß § 8 BauNVO**  
 Zulässig sind ausschließlich Freiflächenphotovoltaikanlagen inkl. deren Nebenanlagen.  
 Andere Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- A 1.3 GI (GI 1 und GI 2) - Industriegebiet 1 und 2, gemäß § 9 BauNVO**  
 Zulässig sind:  
 - Gewerbebetriebe aller Art (hier: Behälter, Gebäude und bauliche Anlagen gewerblicher Biogasanlagen inkl. deren Nebenanlagen zur Biogas- und Stromerzeugung und Biogasaufbereitung),  
 - Lagerhäuser und Lagerplätze (einschließlich Fahrlostanlagen).  
 Andere Gebäude und bauliche Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO sowie Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
- A 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, § 17 und § 18 BauNVO)**  
**A 2.1** Die im Planteil (Teil A) im GE 1, GI 1 und GI 2 eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) setzt die maximal überbaubare Grundstücksfläche dieser Baugebiete fest und darf nicht überschritten werden.
- A 2.2** Im GE 2 werden eine Grundflächenzahl (GFZ) und eine Grundfläche (GR) festgelegt, mit folgender (vom § 19 BauNVO abweichenden) Definition:  
 - GRZ 0,6: Die im Planteil (Teil A) im GE 2 eingetragene Grundflächenzahl setzt fest, dass maximal 60% der Grundstücksfläche des Baugebietes GE 2 durch Photovoltaik-Module überschritten werden darf, dieser Wert darf nicht überschritten werden.  
 - GR 450 m<sup>2</sup>: Die im Planteil (Teil A) im GE 2 eingetragene Grundfläche setzt die maximal zulässige vollversiegelte Fläche (zur Errichtung der notwendigen Nebenanlagen der PV-Anlagen wie z.B. Trafostationen sowie der Fahrfähflächen) fest und darf nicht überschritten werden.
- A 2.3** Für die unterschiedlichen Baugebiete (siehe Festsetzung A1.1 - A1.3) werden unterschiedliche Höhen für die Oberkante der baulichen Anlagen / Gebäude als Maximalwerte der zulässigen absoluten Höhen mit Bezug auf das Deutsche Hauptknotennetz2016 (DHN2016) festgelegt, die nicht überschritten werden dürfen:  
 - GI 1: 76 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 15,5 m über der Geländeoberkante (GOK) bei einer vorhandenen Geländeoberhöhe von max. 60,5 m)  
 - GI 2: 87 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 26,5 m über GOK bei einer vorhandenen Geländeoberhöhe von max. 60,5 m)  
 - GE 1: 76 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 15 m über GOK bei einer vorhandenen Geländeoberhöhe von max. 61 m)  
 - GE 2: 68 m (dies entspricht einer Bauhöhe von max. 7 m über GOK bei einer vorhandenen Geländeoberhöhe von max. 61 m)  
 Diese maximale Höhe gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz sowie Lüftung/ Abfuhrtröbe und -kanäle).
- A 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**  
**A 3.1** Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, mit einer zulässigen Länge der baulichen Anlagen > 50 m und ohne seitlichen Grenzabstand.
- A 3.2** Die mit Gebäuden und baulichen Anlagen überbaubaren Grundstücksflächen des Plangebietes sind durch Baugrenzen definiert, wobei der Abstand der zulässigen Bebauung zum Rand der Bundesstraße B 188 mit 20 m festgelegt wird. Die Lage der Baugrenzen ist dem Planteil (Teil A) zu entnehmen.
- A 3.3** Auf den nicht überbaubaren Baugebieteflächen (die außerhalb der Baugrenzen liegen) sind Fahrfähflächen, Zuwegungen, Einzäunungen und, unter Beachtung des Schutzzstreifens, auch Kabelanlagen sowie Begrünungen und Bepflanzungen zulässig.
- A 3.4** Die Anbindung an die Straße „Am Klärwerk“ darf ausschließlich nur als Feuerwehrzufahrt genutzt werden, die entsprechend zu beschreiben ist.
- A 4 Festsetzungen von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)**  
**A 4.1** Die vorhandene private Grünfläche PG1 innerhalb des mind. 5 m breiten Freihaltestreifens entlang dem Haubegraben ist zu erhalten und darf nicht überbaut werden.
- A 4.2** Die vorhandenen Bäume und Sträucher (Gehölzflächen/ Feldgehölze, als vorhandene private Grünflächen PG2 und PG3) zu erhalten und dürfen nicht überbaut werden.
- A 5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Grünordnungsplanerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**A 5.1** Die gemäß Planteil (Teil A) im Plangebiet festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ werden als private Grünflächen (PG 4 bis PG 7) gemäß § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt und dienen gemäß ihrer Festsetzung der Eingrünung und der Umsetzung von Ausgleichs-/ Kompensationsmaßnahmen (K3 bis K4, gemäß Grünordnungsplan im Umweltbericht), sie dürfen nicht überbaut werden. Die neuen Anpflanzungen (auf PG 4 bis PG 6) haben gemäß den Festsetzungen im Grünordnungsplan gemäß nachstehender Pflanzliste zu erfolgen. Pflanzliste: (wie erst im Entwurf ergänzt)
- A 5.2** Der Anwuchs der Anpflanzungen ist im Rahmen einer 5-jährigen Entwicklungspflege zu gewährleisten. Nicht angewachsene Pflanzen sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.
- A 5.3** Der Untergrund der mit den PV-Modulen überschirmten Fläche im GE 2 ist zur Eingrünung mit einer Blühmischung aus regionalem Saatgut einzusäen. Der Unterwuchs ist entsprechend der Herstellerangaben zu pflegen. Eine regelmäßige Mahd der unbefestigten Wege ist dem Erfordernis entsprechend zulässig.
- A 5.4** Auf den festgesetzten Grün- bzw. Kompensationsflächen, auf denen keine Anpflanzung geplant ist (PG 7), ist eine Blühweise aus regionalem Saatgut einzusäen und entsprechend der Herstellerangaben zu pflegen.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN „ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 BauO LSA)

- B 1 Gestaltung der Gebäude/ baulichen Anlagen**  
**B 1.1** Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in dem als Industriegebiet festgesetzten Teil des Plangebietes hat in einem gedeckten Grün-, Grau- oder Blau- oder Blau- oder reinen Weiß oder reinen Schwarz sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen nicht zulässig.

## HINWEISE

- C 1 Kulturdenkmale/ Bodenfunde**  
 (Konkrete Hinweise zu Kulturdenkmälern/ Bodenfunden können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)
- C 1.1** Unabhängig davon wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archaischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkschG LSA (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) verwiesen und der Fund ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Börde anzuzeigen.
- C 2 Kampfmittelbelastung und -funde**  
 Das Flurstück 955/83 in der Flur 5 Gemarkung Oebisfelde (im südwestlichen Teil des Plangebietes gelegen) ist als Kampfmittelverdrängungsfläche ausgewiesen. Somit kann bei allen Tätigkeiten unterhalb der Oberfläche in diesem Bereich mit Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden und es ist zwingend erforderlich, dass vor Beginn von jeglichen erdengreifenden Maßnahmen in o.g. Bereich der Baubereich baubereitend überprüft wird.
- C 2.2** Für die restlichen Bereiche des Plangebietes (ohne Kampfmittelverdrängungsfläche) sind die einschlägigen Bestimmungen beim Fund von Waffen, Waffenteilen, Munition und Sprengkörpern zu beachten und die bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes gefundene Kampfmittel oder andere Gegenstände militärischer Herkunft sind unverzüglich der nächsten Polizeidienststelle anzuzeigen.
- C 3 Altlasten, Abfallüberwachung und Bodenschutz**  
 (Konkrete Hinweise zu Altlasten und Bodenschutz können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)
- C 3.1** Werden im Plangebiet Verunreinigungen des Bodens festgestellt oder ergeben sich Hinweise bzw. Verdachtsmomente, dass Verunreinigungen erfolgt sind, so sind diese dem Natur- und Umweltamt des Landkreises Börde anzuzeigen.
- C 4 Geologie und Bergwesen**  
 (Konkrete Hinweise zu Geologie und Bergwesen können erst nach Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörden ergänzt werden.)

## Planzeichenerklärung (für Teil A)

(Signaturen gemäß Planzeichenerklärung 1990 → PlanZV90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- Baugebiet max. Höhe
  - GRZ GRZ' GRZ'' GRZ''' GRZ''''
- 3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- a abweichende Bauweise
  - Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Einfahrt (nur Feuerwehrzufahrt)
- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünflächen (PG 1, 4 - 7)
  - Private Grünflächen (PG 2, 3)
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen als Kompensationsmaßnahmen (K 1 - K 4) gemäß Grünordnungsplan im Umweltbericht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i. V. mit den textlichen Festsetzungen AS
  - Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) Freihaltestreifen entlang des "Haubegrabens" (PG 1)
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) Geschützter Landschaftsbestandteil (Feldgehölz) = Erhalt der Feldgehölze auf PG 2 und PG 3
  - Fällungen geplante Baumfällungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Geh- und Fahrrecht für Unterhaltungsverband Obere Ohre
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: von Baugebieten
  - vorhandene Bäume und Sträucher (Erhalt)

- weitere Planzeichen als Hinweise**
- bestehende Flurstücksgrenzen, nicht von B-Plan betroffen
  - bestehende Flurstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes des B-Plans
  - Flurstücknummern der vom B-Plan betroffenen Flurstücke, diese befinden sich im Flurbereinigungsverfahren "FBV OU Oebisfelde BK7001", außer den Flurstücken 1524 und 1525
  - Nachbarflurstücke des Plangebietes
  - sonstige Flurstücke
  - vorhandene Gebäude/ bauliche Anlagen
- Planzeichen aus vorhandenem B-Plan**
- II Zahl der Vollgeschosse (>20 BauNVO) (im vorhandenen BPlan)
  - GRZ Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan)
  - GRZ' Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan)
  - GRZ'' Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan)
  - GRZ''' Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan)
  - GRZ'''' Grundflächenzahl (im vorhandenen BPlan)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhandenen Bebauungsplanes "Die krumme Breite" Nr. 03 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - im vorh. B-Plan festgesetzte Baugrenze
- Durch den neuen Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ wird diese Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die krumme Breite“ überplant. Die derzeit in diesem Bereich geltenden Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß des rechtskräftigen Bebauungsplans „Die krumme Breite“ werden dann mit der Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ aufgehoben und durch die Festsetzungen des neuen B-Plans in diesem Bereich ersetzt.
- durch Überplanung mit neuem B-Plan aufgehobene Baugrenze (aus altem B-Plan)



## VERFAHRENSVERMERKE

**1. Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 28.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde-Weferlingen“ (Beschluss-Nr. SB/OW/019/23-BP) gefasst. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in dem Bekanntmachungsblatt „Der Bürgerbote“, Ausgabe 10/2023 am 14.12.2023 erfolgt.  
 (die weiteren Verfahrensvermerke werden dann entsprechend dem Fortschritt im Planverfahren ergänzt)

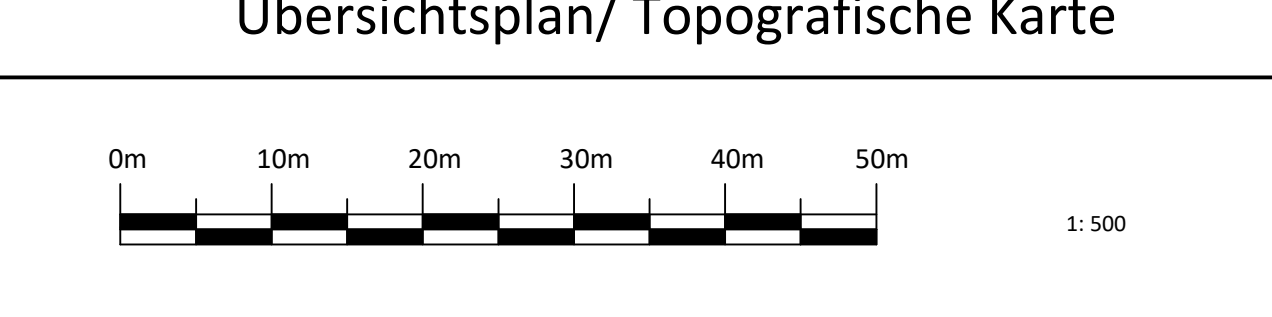
## RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20. Dezember 2023
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
- BauPL - Planzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14. Juni 2024
- BauO LSA - Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 13. Juni 2024
- UVPG LSA - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27. August 2002, zuletzt geändert am 5. Dezember 2019
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 03. Juli 2023
- NatSchG LSA - Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28. Oktober 2019
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 20. Juli 2022
- WG LSA - Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, zuletzt geändert am 7. Juli 2020
- AWStV - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18. April 2017, zuletzt geändert am 19.06.2020
- BImSchG - Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert am 03. Juli 2024
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt berichtigt am 07. Juli 2017
- TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18. August 2011, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2009.

## Bauplanungsrechtliche Hoheit

Stadt Oebisfelde-Weferlingen Oebisfelde, Lange Straße 12 39646 Oebisfelde-Weferlingen

Bundesland	Sachsen-Anhalt
Landkreis	Börde
Stadt	Oebisfelde-Weferlingen
Ortschaft	Oebisfelde
Gemarkung	Oebisfelde
Flur	5
Flurstücke	935/83 bis 938/83 und 950/83 bis 955/83 und Teilstücke von 933/83, 934/83, 939/83, 940/83, 942/83, 943/83, 949/83 sowie Teilstücke von 1524 und 1525 (des vorhandenen B-Plans)
Adresse	Baugrundstück Krumme Breite 2, 39646 Oebisfelde



PLANAUFSTELLER:	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	PROJEKT:	Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“
BEZEICHNUNG:	Vorentwurf		
PLANUNGSBÜRO:	ingenieure bau-anlagen-umwelttechnik shn		
Funktel.:	+49 372 27295-0		
Postf.:	+49 372 27295-50		
E-Mail:	info@shn.de		
Internet:	www.shn.de		
	Brückenkampstraße 13 09111 Chemnitz		