

Teil I
Begründung
zum Bebauungsplan
„Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“

Inhalt: **Vorentwurf** des Bebauungsplans
„Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“

Standort: Oebisfelde, 39646 Oebisfelde, Krumme Breite 2,
Gemarkung Oebisfelde, Flur 5,
Flurstücke 935/83 - 938/83 und 950/83 - 955/83 sowie Teilstücke
von 933/83, 933/84, 939/83, 940/83, 942/83, 943/83, 949/83,
1524 und 1525

Vorentwurf - Planungsstand 2024-11-05



Bauplanungsrechtliche Hoheit / Verfahrensführer

Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Oebisfelde, Lange Straße 12
39646 Oebisfelde-Weferlingen



Betreiber/ Vorhabenträger

BALANCE Erneuerbare Energien GmbH

Braunstraße 7,
04347 Leipzig


Bauleitplanung



Ingenieure

Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH

Brückenstraße 13
09111 Chemnitz


Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 2 -

0 Verzeichnis


0.1 Inhaltsverzeichnis

0	VERZEICHNIS	2
0.1	Inhaltsverzeichnis	2
0.2	Tabellenverzeichnis.....	3
1	PRÄAMBEL	4
2	ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN	6
3	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	7
3.1	Anlass der Planaufstellung/ Gegenstand des Planverfahrens	7
3.2	Zielsetzung	8
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION.....	9
4.1	Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot	9
4.2	Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	11
4.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	11
4.2.2	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	11
4.2.3	Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	12
4.3	Räumliche und strukturelle Situation	12
5	ANLAGEN-/ VORHABENBESCHREIBUNG	13
5.1	Genehmigungsbestand	13
5.2	Anlagenbeschreibung	13
5.3	Betriebszeiten	13
5.4	Immissionsschutz	14
6	STANDORTANGABEN/ BEBAUUNG.....	15
6.1	Allgemeine Standortangaben	15
6.2	Standortbeschreibung, Lage des Plangebietes	15
6.3	Vorhandene und geplante Bebauung	17
6.3.1	Vorhandene Bebauung des Plangebietes	17
6.3.2	Vorhandene Bebauung und Prägung der benachbarten Grundstücke	17
6.3.3	Geplante Bebauung	17
6.4	Auswirkungen der Planung	18
7	PRÜFUNG ALTERNATIVSTANDORTE UND -PLANUNGEN	19
8	SCHUTZGEBIETE/ STANDORTBEDINGUNGEN.....	20
8.1	Natur, Landschaft, Umwelt, Gewässer	20
8.1.1	Naturschutz.....	20
8.1.2	Gewässerschutz	20
8.2	Benachbarte schutzwürdige Objekte.....	21
8.3	Sonstige Standortangaben.....	21
8.3.1	Kampfmittelverdachtsfläche.....	21
8.3.2	Erdbebenzone	22
8.3.3	Weitere Standortangaben	22

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 3 -

9	VERKEHRSANBINDUNG/ ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS	23
9.1	Verkehrsanzbindung.....	23
9.2	Erschließung.....	23
10	PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCKE.....	25
10.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	25
10.2	Eigentumsverhältnisse.....	27
11	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS	28
12	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	29
12.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	29
12.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	29
12.1.2	Maß der Baulichen Nutzung	30
12.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	30
12.1.4	Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten	31
12.1.5	Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen und Schutzgebiete.....	31
12.1.6	Grünordnungsplanerische Festsetzungen	31
12.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	32
13	HINWEIS ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG.....	33
14	VERFAHRENSVERMERKE	34
14.1	Aufstellungsbeschluss.....	34
15	GRUNDLAGEN/ QUELLENVERZEICHNIS.....	35
15.1	Rechtliche Grundlagen.....	35
15.2	Planungsgrundlagen	35
15.2.1	Flächennutzungsplan	35
15.2.2	Sonstige Plangrundlagen	36
15.3	Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis	36
0.2	<u>Tabellenverzeichnis</u>	
	TABELLE 1: ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN	6
	TABELLE 2: STANDORTANGABEN ZUM PLANGEBIET	15
	TABELLE 3: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE	27

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 4 -

1 Präambel

Am Standort in Oebisfelde als Ortschaft der Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Landkreis Börde in Sachsen-Anhalt wird seit 2013 eine Biogasanlage (BGA Oebisfelde) betrieben. Deren bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist durch den seit der öffentlichen Bekanntmachung der Plangenehmigung am 07.07.1999 rechtskräftigen Bebauungsplan „Die krumme Breite“ Nr. 03 sichergestellt, für die die damalige Stadt Oebisfelde (die seit 2010 zu dem Zusammenschluss zur Stadt Oebisfelde-Weferlingen gehört) Planungshoheit hat.

Im Mai 2019 erfolgt die Übernahme dieser Biogasanlage durch die BALANCE Erneuerbare Energien GmbH (kurz „Fa. BALANCE“ genannt). Diese Firma plant nun gesetzlich notwendige und technisch gewünschte Änderungen in Verbindung mit einer flächenmäßigen Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage in Richtung Nordwesten.

Da sich derzeit nicht alle Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ im Eigentum des Betreibers, der Fa. BALANCE, befinden (Begründung siehe Erläuterungen im Abschnitt 10.2), kann ein Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB)¹ nicht durchgeführt werden.


Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist jedoch bereit, ein Planverfahren für einen „normalen“ (gemeindlichen) Bebauungsplan im Regelverfahren mit Umweltprüfung (gemäß § 9 BauGB) durchzuführen, wenn die Firma BALANCE alle damit verbundenen Kosten übernimmt, was durch einen entsprechenden Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und BALANCE geregelt werden soll. Somit ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen zwar die Verfahrensträgerin des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“, handelt aber vertragsgemäß im Sinne des Betreibers, der Fa. BALANCE Erneuerbare Energien GmbH.

Einen entsprechenden Antrag der Fa. BALANCE auf Zustimmung zur Erweiterung/ Entwicklung des Standortes der Biogasanlage in Oebisfelde hat der Ortschaftsrat von Oebisfelde am 07.09.2021 befürwortet, unter folgenden Bedingungen:

- *„Die an die Verkehrsanlage „Zum Klärwerk“ anzubauende Grundstückszufahrt darf ausschließlich als Feuerwehrezufahrt genutzt werden. Der Nutzung für Ver- und Entsorgungszwecke bzw. einer Belieferung des Gewerbestandstücks wird nicht zugestimmt.“*
- *Der Vorhabenträger hat zu gewährleisten, dass im Rahmen des durchzuführenden Lieferverkehrs die Transportvorgänge so zu gestalten sind, dass möglichst keine Verunreinigungen der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen. Sofern dies nicht zu gewährleisten ist, hat der Vorhabenträger die jeweils in den Ortslagen genutzten Verkehrsanlagen tagessaktuell zu reinigen.“*
- *Durch den Vorhabenträger sind im Zuge der Entwicklung des Anlagenstandortes die auftretenden Geruchsimmissionen weiter zu minimieren. Insbesondere sind im Rahmen des Beschickungsprozesses die Anschnittflächen der in den Silobereichen befindlichen Substrate nach der Entnahme des Substrates durch geeignete Maßnahmen zu schließen bzw. abzudecken.“*

Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich im Außenbereich und ist gemäß dem Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die vereinigte Stadt Oebisfelde-Weferlingen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.


¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 12. Juli 2023

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 5 -

Auf Grund der notwendigen Anbindung der Fläche der geplanten Anlagenerweiterung an das Anlagengelände der bereits vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde, kommt es zu einer Überplanung eines Teilstücks am nordwestlichen Rand des Plangebietes des vorhandenen Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 und somit zu einer entsprechenden Verkleinerung des Plangebietes dieses Bebauungsplanes. Für diesen Bereich sind somit künftig allein die Festsetzungen in vorliegendem Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ maßgebend.

Gemäß Antrag der Fa. BALANCE Erneuerbare Energien GmbH als Betreiber der Anlage vom 15.08.2023 hat der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in seiner Sitzung am 28.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde-Weferlingen“ beschlossen (Aufstellungsbeschluss) und am 14.12.2023 im offiziellen Anzeigenblatt „Der Burgenbote“ sowie im Internet auf der Homepage der Stadt Oebisfelde-Weferlingen bekannt gemacht.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 6 -

2 Ansprechpartner zum Planverfahren


Verfahrensführer des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen, die das Planverfahren gemäß einem noch zwischen diesen beiden Vertragsparteien abzuschließenden Städtebaulichen Vertrags im Sinne des Betreibers, der Firma BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, auf deren Kosten durchführt.

Mit der Erarbeitung der Planungsunterlagen für diesen vorgenannten B-Plan hat die Fa. BALANCE das Planungsbüro Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH beauftragt.

Als Ansprechpartner des Betreibers und des Planungsbüros werden folgende Personen benannt:

TABELLE 1: ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN

	Betreiber/ Vorhabenträger	Planungsbüro
Firma	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH Braunstraße 7, 04347 Leipzig	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH Brückenstraße 13 09111 Chemnitz
Ansprechpartner	Frau Dipl.-Ing. Katrin Fliege, Genehmigungsmanagerin	Frau Dipl.-Ing. (FH) Sylke Thierig, Projektleiterin Bauplanung
Telefon	+ 49 (170) 5743161	+49 (371) 27195-11 +49 (175) 5761593
Fax	--	+49 (371) 27195-20
E-Mail	katrin.fliege@balance-vng.de	thierig@ib-shn.de

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 7 -

3 Anlass und Ziel der Planaufstellung

3.1 Anlass der Planaufstellung/ Gegenstand des Planverfahrens

Der Geltungsbereich des Plangebiets des Bebauungsplans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ liegt in einem Bereich, für den die Stadt Oebisfelde-Weferlingen die Planungshoheit hat.

Die mit dem Zusammenschluss der Städte Oebisfelde und Weferlingen im Jahr 2010 gegründete Stadt Oebisfelde-Weferlingen verfügt derzeit noch über keinen eigenen Flächennutzungsplan, dieser befindet sich aber bereits in Aufstellung.

Die Stadt Oebisfelde verfügt seit 2004 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan („FNP Oebisfelde“), für den mit einem entsprechenden Änderungsverfahren seit 2009 Änderungen rechtskräftig sind, die aber das B-Plan-Gebiet nicht betreffen. Seit 2012 befindet sich ein Flächennutzungsplan für das vereinigte Stadtgebiet Oebisfelde-Weferlingen in Aufstellung. Darin ist das Plangebiet des B-Plans „Erweiterung BGA Oebisfelde“ als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Bisher ist das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung BGA Oebisfelde“ (gemäß dem rechtskräftigen FNP Oebisfelde) als Grünfläche ausgewiesen.


Die in Oebisfelde bereits vorhandene Biogasanlage wurde auf der Grundlage des seit 07.07.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 errichtet und seit 2013 als Anlage zur Erzeugung und Nutzung von Biogas betrieben.

Nach der Übernahme dieser Biogasanlage durch den derzeitigen Betreiber, die BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, im Mai 2019 wurde auch der Genehmigungsstand der BGA geprüft und dabei wurde festgestellt, dass seit der Erstbeantragung der Anlage im Jahr 2012 einige Gesetze, Vorschriften und Richtlinien novelliert wurden bzw. neu in Kraft getreten sind. Da der Anlagenbetreiber diese Vorschriften vollumfänglich umsetzen muss, um auch weiterhin einen vorschriftsmäßigen Betrieb zu gewährleisten, ergeben sich gesetzlich notwendige Änderungen der bestehenden Anlage. Aus deren Umsetzung resultiert eine notwendige Erweiterung des Anlagen Geländes der BGA Oebisfelde (z.B. für den Nachweis der ausreichenden Lagerkapazität am Standort der BGA gemäß aktueller Düngeverordnung DüV, was derzeit durch Lagerung von anfallendem Wirtschaftsdünger an mehreren externen Standorten sichergestellt ist).

Weiterhin sind seitens des Anlagenbetreibers technische Änderungen/ Optimierungen der vorhandenen Biogasanlage, eine Stromerzeugung mittels Freiflächen-PV-Anlagen und die Abgabe von aus erneuerbaren Energien erzeugter Wärme und Strom an benachbarte Abnehmer innerhalb der Stadt geplant, die einen wirtschaftlichen Betrieb der Biogasanlage auf dem bestmöglichen Stand der (Sicherheits-) Technik gewährleisten.

Seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurden in Vorgesprächen Bedenken gegen die vom Betreiber der BGA ursprünglich in Richtung Südosten (innerhalb des vorhandenen Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03) geplante Anlagenerweiterung geäußert. Stattdessen wurde vom Ortschaftsrat Oebisfelde mit Beschluss vom 07.09.2021 die nunmehr beantragte Erweiterung der Biogasanlage Oebisfelde in Richtung Nordwesten (Richtung Kläranlage) befürwortet, zumal dieser Bereich gemäß dem Entwurf des neuen, derzeit in Aufstellung befindlichen FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen künftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sein wird, was der geplanten Nutzungsart entspricht.

Die bauplanungsrechtliche Sicherung der geplanten Anlagenerweiterung in dem als Außenbereich eingestuften Gebiet nordwestlich der vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde zur Gewährleistung weiterhin wirtschaftlichen Betriebes der vorhandenen BGA, ist somit mittels eines B-Plan-Verfahrens geplant. Dieses Planverfahren soll parallel zur Aufstellung des eigenen Flächennutzungsplanes des gesamten Stadtgebietes Oebisfelde-Weferlingen durchgeführt werden, wobei zu erwarten ist, dass der Satzungsbeschluss zum B-Plan-Verfahren eher erfolgen wird, weshalb es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB handelt.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	


- Seite 8 -

Gegenstand des Planverfahrens Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ ist somit die bauplanungsrechtliche Sicherung eines auch künftig gesetztes- und genehmigungskonformen, wirtschaftlichen und zukunftsorientierten Betriebes der bereits vorhandenen Biogasanlage als Anlage zur Biogaserzeugung, zur Biogasaufbereitung und Abgabe an die Biomethan-Einspeiseanlage an der Straße Zum Klärwerk und zur Biogasnutzung zur Strom- und Wärmeerzeugung mit den dafür erforderlichen Nebenanlagen inkl. einer damit im Zusammenhang stehenden notwendigen Erweiterung des Anlagengeländes.

3.2 Zielsetzung

Folgendes Ziel soll mit der Durchführung des Planverfahrens Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ erreicht werden:

Bauplanungsrechtliche Sicherung der seitens des Betreibers geplanten Flächen- und Anlagenerweiterung inkl. Optimierung der vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde mittels eines vorzeitigen Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 9 -

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot

Das mit dem Zusammenschluss der Städte Oebisfelde und Weferlingen im Jahr 2010 gegründete neue (gesamte) Gemeindegebiet „Oebisfelde-Weferlingen“ verfügt derzeit noch über keinen eigenen Flächennutzungsplan, dieser befindet sich aber bereits seit 2012 in Aufstellung und weist für die durch die geplante Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage zu beanspruchenden Flächen gewerbliche Bauflächen aus.

Die Stadt Oebisfelde verfügt seit dem 23.05.2004 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan („FNP Oebisfelde“), für den mit einem entsprechenden Änderungsverfahren (1. Änderung) seit 02.02.2009 Änderungen rechtskräftig sind (die aber das B-Plan-Gebiet nicht betreffen) und gemäß dem die Fläche des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist.

Nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB kann ein vorzeitiger Bebauungsplan in Durchbrechung des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auch aufgestellt werden, wenn bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit für die Aufstellung von Flächennutzungsplänen ein Flächennutzungsplan fort gilt, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Diese Durchbrechung des Entwicklungsgebotes rechtfertigt sich insbesondere daraus, dass auch im Falle kommunaler Neugliederungen ein dringendes städtebauliches Bedürfnis nach Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben sein kann, eine Änderung oder Ergänzung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes aber häufig nicht sinnvoll ist, weil bereits ein neuer Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Mithin geht § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB als Sonderregelungen für Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden von der Vorstellung aus, dass zwar ein (fortgeltender) Flächen nutzungsplan existieren, dieser aber nur noch für eine Übergangszeit von Bedeutung ist².

So liegt der Fall hier.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde ist trotz Gebietsänderung weiterhin rechtsgültig (vgl. insoweit auch § 204 Abs. 2 BauGB). Aufgrund der Gebietsänderung aus dem Jahr 2010 findet sich aber bereits ein neuer Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet „Oebisfelde-Weferlingen“ in Aufstellung. Folglich kann der § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB zur Anwendung kommen, wonach es einer Änderung des derzeitigen rechtsgültigen Flächennutzungsplanes nicht bedarf.

Diese Rechtsansicht wurde bereits von Frau Grohmann vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt mit E-Mail vom 31.01.2024 an Frau Angermann von der Stadt Oebisfelde bestätigt und gleichzeitig darauf hingewiesen, dass es bezüglich der weiteren Voraussetzungen des vorzeitigen Bebauungsplanes, insbesondere dem Vorliegen dringender Gründe, einer umfassenden Begründung im Bebauungsplan bedarf, die nachstehend erfolgt:


Weitere Voraussetzungen des **vorzeitigen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB** ist zudem, dass dieser der im Gemeindegebiet beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht und dringende Gründe für die Vorzeitigkeit vorliegen.

Diese Voraussetzungen liegen wie folgt vor:

1. Kein Entgegenstehen der im Gemeindegebiet beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung steht dem Bebauungsplan vorliegend nicht entgegen.

² Petz in: BeckOK BauGB, 60. Edition, 01.08.2021, § 8 Rn. 55 f.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 10 -

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung kann sich dabei aus dem Entwurf eines Flächennutzungsplans, aber auch aus anderen ausreichend konkreten und von der Gemeindevertretung getragenen Planungsabsichten und Konzeptionen ergeben.³

Vorliegend weist der in Neuaufstellung befindliche Flächennutzungsplan für die zu beanspruchenden Flurstücke „gewerbliche Bauflächen“ aus. Ein Entgegenstehen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Gemeindegebiet Oebisfelde-Weferlingen liegt folglich nicht vor.

2. dringende Gründe

Dringende Gründe liegen sachlich vor, wenn der vorzeitige Bebauungsplan erforderlich ist, um erhebliche Nachteile für die Entwicklung der Gemeinde zu vermeiden oder um ein im dringenden öffentlichen Interesse liegendes Vorhaben zu ermöglichen.⁴ In zeitlicher Hinsicht ist erforderlich, dass die Planung keinen Zeitaufschub duldet.⁵ Insgesamt ist das Vorliegen dringender Gründe in einer Art vergleichender Schadensabwägung zu beurteilen: Dringende Gründe sind zu bejahen, wenn eine geordnete städtebauliche Entwicklung eher durch das Zuwarten auf den Flächennutzungsplan als durch eine vorzeitige Planung ohne Beachtung des Entwicklungsgebots gefährdet wird.⁶ In diese Abwägung ist dabei auch der Umstand einzustellen, dass je sicherer vorhergesagt werden kann, dass die mit einem vorzeitigen Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Maßnahmen mit der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet vereinbar sind, um so geringere Anforderungen insoweit an die dringenden Gründe als besondere Rechtfertigung für die Vorzeitigkeit des Bebauungsplans zu stellen sind.⁷

Besteht für ein Vorhaben ein dringendes öffentliches Interesse, so wird das Warten auf einen Flächennutzungsplan in aller Regel mit erheblichen Nachteilen für die städtebauliche Entwicklung verbunden sein, sodass ein zeitlicher Aufschub nicht vertretbar ist und demnach dringende Gründe gegeben sind.⁸ Dringende Gründe sind daher in aller Regel zu bejahen, wenn die Planung dem Ausbau oder der Nutzung erneuerbarer Energien dient. Diese liegen seit dem 29.07.2022 gemäß § 2 Satz 1 Erneuerbare-Energien -Gesetz (EEG) im überragenden öffentlichen Interesse, sodass ein Abwarten auf einen Flächennutzungsplan in aller Regel nicht vertretbar sein wird.⁹

So liegt der Fall hier.

Durch den Bebauungsplan „Erweiterung der Biogasanlage Oebisfelde“ soll neben der Sicherstellung der neuen Anforderungen an Technik und Technologie der Biogasanlage, schwerpunktmäßig der Ausbau der erneuerbaren Energien gefördert werden. Durch die vorhandene Größe des Standortes ergibt sich die Möglichkeit, das erzeugte Rohgas flexibel und an die Marktsituation angepasst weiter zu verarbeiten. Bedarfsgerechte Stromeinspeisung ins öffentliche Netz, damit verbunden die Bereitstellung von CO₂-neutraler Wärme, sowie die Einspeisung von aufbereitetem Biomethan ins Gasnetz tragen wesentlich zum Erhalt und Ausbau der erneuerbaren Energien bei.

Konkret wird am Standort Oebisfelde die bisherige ausschließliche Produktion von Biomethan (Biogas) durch eine zusätzliche (flexible) Stromproduktion ergänzt.

³ Petz in: BeckOK BauGB, 61. Edition, Stand: 01.02.2024, § 8 RN. 51.

⁴ BT-Drs. 8/2451, S. 17.


⁵ Petz in: BeckOK BauGB, 61. Edition, Stand: 01.02.2024, § 8 Rn. 57.

⁶ VG Magdeburg, Urt. V. 19.03.2010 – 4 A 35/08.

⁷ Petz in: BeckOK BauGB, 61. Edition, Stand: 01.02.2024, § 8 Rn. 51.

⁸ Herzer, UPR 2023, Heft 2, S. 49 bis 59.

⁹ so auch Herzer, UPR 2023, Heft 2, S. 49 bis 59.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 11 -

Im Bebauungsplan sind daher Flächen für die Aufstellung eines weiteren Blockheizkraftwerkes (BHKW) und für Freiflächen-Photovoltaikanlagen vorgesehen. Die dabei entstehende Abwärme kann benachbarten Gewerbebetrieben zur Verfügung gestellt werden. Der Einkauf von immer teurer werdendem Verbrauchsstrom soll durch die Produktion von Eigenstrom kompensiert werden.

Für die Forschungs- und Entwicklungsarbeit von Universitäten und Instituten im Bereich der Erneuerbaren Energien soll zudem eine Fläche für Versuchseinrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Planung liegt daher vorliegend im überragenden öffentlichen Interesse, so dass ein Abwarten auf den neuen Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet „Oebisfelde-Weferlingen“ nicht vertretbar ist.

4.2 Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

4.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP-LSA 2010) vom 11.03.2011 (GVBl LSA Nr. 6/2011, S. 160) und die konkreten Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg [beschlossen am 17.05.2006, genehmigt am 29.05.2006 und bekannt gemacht am 30.06.2006 (außer Teilplan Wind, der durch Urteil des BVerwG 2016 außer Kraft gesetzt wurde)] festgestellt.

Das Vorhaben befindet sich gemäß dem rechtswirksamen REP Magdeburg 2006 in bzw. grenzt an folgende Vorrang- und Vorbehaltsgebiete an:

- Vorranggebiet für Wassergewinnung „Colbitz-Letzlinger Heide“ (5.3.4.2, Z I)

Der Regionale Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg befindet sich seit dem Aufstellungsbeschluss am 03.03.2010 derzeit in Neuaufstellung.

Gemäß den Festlegungen des 3. Entwurfs (vom 15.06.2023) des sich in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg befindet sich das Vorhaben jedoch in keinem Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiet und grenzt auch an kein Vorrang- und/oder Vorbehaltsgebiet an.


Damit ist festzustellen, dass mit den Festsetzungen des derzeit in Aufstellung befindlichen REP Magdeburg eine Änderungen ggü. den bisherigen Festsetzungen des derzeit gültigen REP Magdeburg 2006 geplant sind, nämlich der Wegfall des Vorranggebietes für Wassergewinnung in dem Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes, wie auch für das Gebiet des Anlagengeländes der in Oebisfelde bereits vorhandenen Biogasanlage.

4.2.2 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Vorranggebiete für Wassergewinnung sind Gebiete mit herausragender Bedeutung für die Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung.

Das Vorranggebiet "Colbitz-Letzlinger Heide" dient u.a. der Trinkwasserversorgung des Oberzentrums Magdeburg und weiterer Teile der Region. Das Plangebiet liegt jedoch nicht innerhalb festgesetzter Trinkwasserschutzzonen.

Prinzipiell handelt es sich bei dem geplanten Anlagenstandort um eine Erweiterung des bisher bereits vorhandenen Anlagenstandort einer behördlich genehmigten Biogasanlage. Bei der Aufstellung bzw. Durchführung des (seit 07.07.1999 und damit derzeit rechtskräftigen) Bebauungsplanes „Die Krumme Breite“ Nr. 03 erfolgte bereits eine Auseinandersetzung mit den (seit 2006 unveränderten) Zielen und Grundsätzen der Raumordnung in diesem Bereich.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 12 -

4.2.3 Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Da die Festsetzung eines Vorranggebietes im Bereich des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes (wie auch im Bereich der vorhandenen Biogasanlage) jedoch (gemäß dem 3. Entwurf des REP) künftig aufgehoben werden soll, steht das geplante Vorhaben zur Erweiterung des Anlagengeländes der vorhandenen Biogasanlage in Richtung Nordwesten nichts im Wege.


Dies soll jedoch keine Vorwegnahme der behördlichen Prüfung sein, denn die Feststellung der Vereinbarkeit der Planung bzw. Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung erfolgt durch die zuständige oberste Landesentwicklungsbehörde.

4.3 Räumliche und strukturelle Situation

Das derzeit unbebaute und ungenutzte ca. 3,66 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteils Oebisfelde, südlich der neuen Ortsumgebung B 188, in einer Entfernung von ca. 120 m von der nächstliegenden Wohnbebauung im Süden (Luftlinie vom südlichen Rand des Anlagengeländes) und dem ca. 300 m entfernten Ortsteil Wassendorf im Osten.

Die Umgebung des Plangebietes im Osten, Norden und Westen ist landwirtschaftlich geprägt (Ackerflächen) bzw. befindet sich im Nordwesten die Kläranlage von Oebisfelde, während sich im Süden/Südosten die bestehende und zu erweiternde Biogasanlage Oebisfelde und weitere Gewerbebetriebe anschließen sowie südlich daran angrenzend eine Wohnbebauung. Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B 188 direkt an das Plangebiet an und dahinter sind Ackerflächen vorhanden. Auch im Westen/Südwesten befinden sich derzeit angrenzend an das Plangebiet Ackerflächen, künftig sind dort jedoch (gemäß dem Entwurf zur Aufstellung des FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen) Gewerbeflächen geplant und auch das gesamte Plangebiet ist gemäß diesem Entwurf als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 der Stadt Oebisfelde geht hervor, dass sich bei der südwestlich der Anlage gelegenen Wohnbebauung sowie bei der Wohnbebauung südlich der Salzwedler Straße um eine vorhandene, bereits seit langer Zeit vorliegende Gemengelage handelt. So waren früher hier beispielsweise ein Gartenbaubetrieb und eine Konservenfabrik angesiedelt. Auch die nordwestlich des Vorhabenstandortes vorhandene Kläranlage war bereits bei der Ausweisung des o.g. B-Plan-Gebietes im Jahr 1998 vorhanden. Im Sinne der Nummer 3.1 des Anhang 7 der TA Luft 2021 werden die Wohnnutzungen daher der Kategorie „Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete“ zugeordnet.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 13 -

5 Anlagen-/ Vorhabenbeschreibung

5.1 Genehmigungsbestand

Für den Anlagenstandort Oebisfelde gibt es seit dem 25.10.2012 eine Genehmigung gemäß § 4 BImSchG inkl. Baugenehmigung für die Errichtung und den Betrieb einer Biogasanlage (ausgestellt auf den damaligen Betreiber, die Pure Nature Energy GmbH), zuletzt am 12.09.2023 durch eine § 16 BImSchG-Genehmigung wesentlich geändert.

Die Zuordnung der Biogasanlage erfolgt in folgende Nummern gemäß dem Anhang 1 der 4. BImSchV:

- Nr. 1.15 V (Anlagen zur Erzeugung von Biogas, soweit nicht von Nummer 8.6 erfasst, mit einer Produktionskapazität von 1,2 Millionen Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr)
- Nr. 1.16 V (Anlagen zur Aufbereitung von Biogas mit einer Verarbeitungskapazität von 1,2 Million Normkubikmetern je Jahr Rohgas oder mehr)
- Nr. 9.1.1.2 V (Anlage zur Lagerung von entzündbaren Gasen mit einem Fassungsvermögen von 3 bis 30 t)
- Nr. 9.36 V (Anlagen zur Lagerung von Gülle oder Gärresten mit einer Lagerkapazität von 6.500 Kubikmetern oder mehr)
- 1.2.2.2 V (Anlage zur Erzeugung von Strom in einer Verbrennungseinrichtung durch den Einsatz von Biogas mit einer Feuerungswärmeleistung von 1 Megawatt bis weniger als 10 Megawatt).

Im Mai 2019 wurde die Biogasanlage von der BALANCE Erneuerbaren Energien GmbH gekauft und wird seitdem von dieser Firma betrieben.

5.2 Anlagenbeschreibung

Bei der am Standort vorhandenen Biogasanlage handelt es sich somit um eine immissionsschutz- und baurechtliche genehmigte Anlage zur Biogaserzeugung und zur Biogasaufbereitung inkl. Nebenanlagen wie einer Separationsanlage, einer Fahrhilfanlage zur Lagerung der Einsatzstoffe und eines Betriebsgebäudes mit Werkstatt.


Auf die Beschreibung der Funktionsweise einer Biogasanlage und deren einzelnen Anlagenteile wird an dieser Stelle verzichtet und auf die einschlägige Literatur verwiesen.

Für einen weiterhin vorschriftsmäßigen und langfristig wirtschaftlichen Betrieb dieser Biogasanlage sind verschiedene zusätzliche Behälter, Gebäude und baulichen Anlagen erforderlich und geplant, wofür aber auf dem bisherigen Anlagenstandort kein ausreichender Platz zur Verfügung steht, weshalb eine Erweiterung des Anlagengeländes der Biogasanlage in Richtung Nordwesten geplant ist.

Weiterhin ist die Errichtung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen (im südwestlichen Teil des Plangebietes), vorrangig zur Eigenstromerzeugung, vorgesehen.

5.3 Betriebszeiten

Die Betriebszeit der Biogasanlage wurde bisher genehmigt für 7 Tage pro Woche, jeweils von 0:00 – 24:00 Uhr und die anlagenbezogenen Transporte, die Beschickung und das Verdichten der Fahrhilokammern sowie die Gärrestentnahme und deren Abfuhr sollen auch weiterhin auf den Tagzeitraum (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt werden – auch im Bereich der Anlagenweiterung und damit innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 14 -


5.4 Immissionsschutz

Bei der vorliegenden Bauleitplanung steht die geplante Nutzung der gewerblichen Bauflächen bereits fest, da es sich um einen Bebauungsplan zur rechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung der am Anlagenstandort in Oebisfelde bereits vorhandenen Biogasanlage handelt. Die Durchführung eines vorhabenbezogenen B-Plan-Verfahrens (gemäß § 12 BauGB) scheitert an der Flächenverfügbarkeit für alle im Plangebiet befindlichen Flurstücke, da sich Teile davon im Flurbereinigungsverfahren im Zusammenhang mit der Ortsumgehungsstraße B 188 befinden (siehe auch Ausführungen im Abschnitt 10.2).

Durch eine Festsetzung der entsprechenden Art der baulichen Nutzung erfolgt eine Gliederung der gewerblichen Baufläche des Plangebietes in ein Gewerbegebiet im südwestlichen Teil des Plangebietes, also näher an der Wohnbebauung im Süden (mit nicht störenden baulichen Anlagen wie die im GE 2 geplanten Photovoltaikanlagen) und in ein Industriegebiet im nordöstlichen Teil des Plangebietes (mit höheren und ggf. emissionsreicheren baulichen Anlagen wie z.B. einer Fahrhilfanlage und Feststoffdosierer) mit Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagenarten.

Alle im Plangebiet zulässigen Anlagen dürfen nur unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte für Immissionen durch Lärm und Geruch betrieben werden. Für alle geplanten Gebäude und baulichen Anlagen zur Erweiterung der Biogasanlage ist vor deren Errichtung und Betrieb ein entsprechender Änderungsantrag gemäß § 16 BImSchG, mit Bauantrag, konzentrierend im BImSchG-Antrag, bei der zuständigen Genehmigungsbehörde einzureichen.

In diesem Zusammenhang werden entsprechende Immissionsschutz-Gutachten (z.B. Schallimmissionsprognose nach TA Lärm, Geruchs- und Staubgutachten nach TA Luft etc.) erstellt.



Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 15 -

6 Standortangaben/ Bebauung

6.1 Allgemeine Standortangaben

TABELLE 2: STANDORTANGABEN ZUM PLANGEBIET

Bundesland	Sachsen-Anhalt		
Landkreis	Börde		
Stadt	Oebisfelde-Weferlingen		
Ortschaft	Oebisfelde		
Gemarkung	Oebisfelde		
Flur	5		
Flurstücke	935/83 - 938/83 und 950/83 - 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-Planes)		
Adresse Baugrundstück	Krumme Breite 2, 39646 Oebisfelde		
geografische Höhenlage	ca. 60 - 61 m ü. DHHN16		


6.2 Standortbeschreibung, Lage des Plangebietes

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen liegt direkt an der westlichen Grenze des Bundeslandes Sachsen-Anhalt in der Übergangszone der Altmark zur Magdeburger Börde, mit den Stadtgrenzen ca. 15 km östlich von Wolfsburg und ca. 60 km nordwestlich von Magdeburg (vgl. Abb. 1).



ABBILDUNG 1:

KARTE ZUR LAGE DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN IN SACHSEN-ANHALT

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 16 -

Der Ortsteil Oebisfelde, in dem sich die Biogasanlage Oebisfelde befindet, bildet den nördlichen Teil des Stadtgebietes von Oebisfelde-Weferlingen (siehe Abbildung 2).

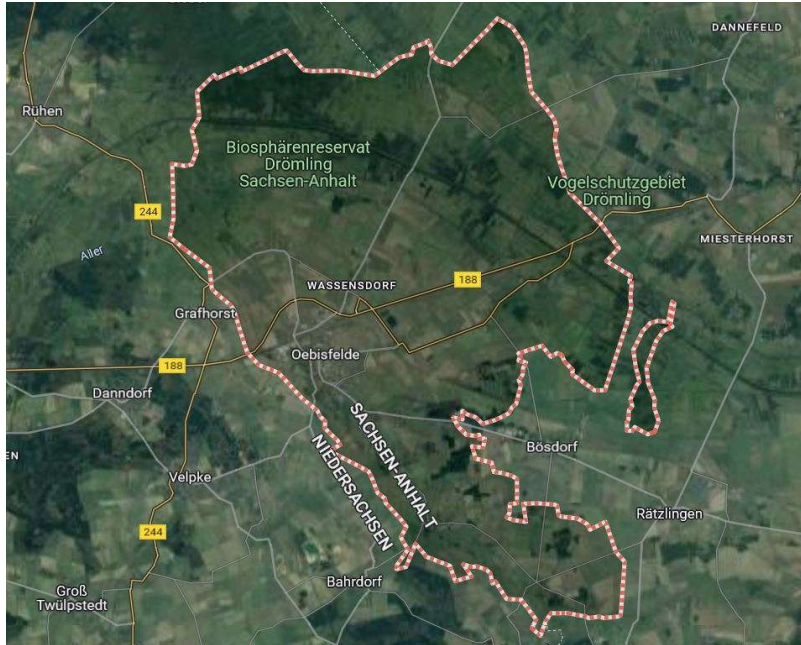


ABBILDUNG 2:

LUFTBILD DES ORTSTEILS OEBISFELDE
IN DER STADT OEBISFELDE-WEFER-
LINGEN

Das Plangebiet des B-Plans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ liegt nordwestlich der bereits vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde, die sich im Norden des Ortsteils Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, innerhalb des Bebauungsplangebietes „Die Krumme Breite“ Nr. 03, befindet (siehe Abb. 3).

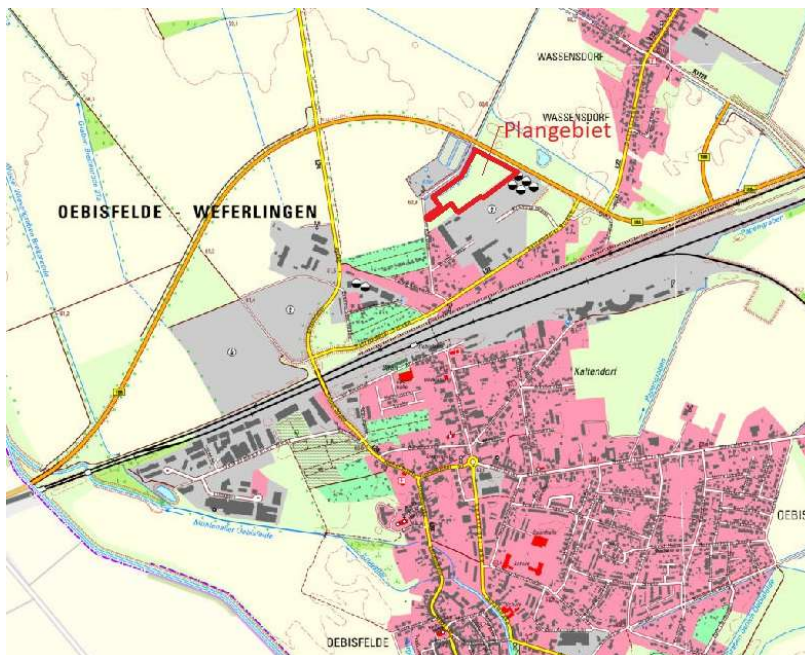



ABBILDUNG 3:

TOPOGRAFISCHE KARTE MIT KENN-
ZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES
B-PLANS „ERWEITERUNG BIOGAS-
ANLAGE OEBISFELDE“

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 17 -

6.3 Vorhandene und geplante Bebauung

6.3.1 Vorhandene Bebauung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ ist derzeit unbebaut und verfügt über keine befestigten oder versiegelten Flächen.

Weiterhin sind keine Leitungs- oder Wegerechte innerhalb des Plangebietes bekannt und/oder im Grundbuch der innerhalb des Plangebietes befindlichen Flurstücke eingetragen.

In etwa mittig der längsseitigen Ausdehnung des Plangebietes ist eine „Gehölzfläche“ (vorhandenen Bäumen und Sträucher, die gemäß Gehölzschutzverordnung des Landkreises Börde geschützt sind) über die gesamte Breite des Plangebietes (mit einer in etwa mittigen „Durchfahrt“) vorhanden, deren Fläche vom Vermesser ermittelt und auf dieser Grundlage, unter Berücksichtigung des bereits genehmigten und durchgeführten Rückschnitts der Sträucher, als Fläche zum Erhalt vorhandener Bepflanzungen (= GF 2 und GF 3) in die Planzeichnung übernommen wurde.

6.3.2 Vorhandene Bebauung und Prägung der benachbarten Grundstücke


Die Umgebung des Plangebietes im Osten, Norden und Westen ist landwirtschaftlich geprägt (Ackerflächen) bzw. befindet sich im Nordwesten die Kläranlage von Oebisfelde, während sich im Süden/Südosten die bestehende und zu erweiternde Biogasanlage Oebisfelde und weitere Gewerbebetriebe anschließen sowie daran angrenzend eine Wohnbebauung. Im Nordosten grenzt die Bundesstraße B 188 direkt an das Plangebiet an und dahinter sind Ackerflächen vorhanden. Auch im Westen/Südwesten befinden sich derzeit angrenzend an das Plangebiet Ackerflächen, künftig sind dort jedoch (gemäß dem Entwurf zur Aufstellung des FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen) Gewerbeflächen geplant.

Aus der Begründung des Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 der Stadt Oebisfelde geht hervor, dass sich bei der südwestlich der Anlage gelegenen Wohnbebauung sowie bei der Wohnbebauung südlich der Salzwedler Straße um eine vorhandene, bereits seit langer Zeit vorliegende Gemengelage handelt. So waren früher hier beispielsweise ein Gartenbaubetrieb und eine Konservenfabrik angesiedelt. Auch die nordwestlich des Vorhabenstandortes vorhandene Kläranlage war bereits bei der Ausweisung des o.g. B-Plan-Gebietes im Jahr 1998 vorhanden. Im Sinne der Nummer 3.1 des Anhang 7 der TA Luft 2021 werden die Wohnnutzungen daher der Kategorie „Wohn-/Mischgebiete, Kerngebiete mit Wohnen, urbane Gebiete zugeordnet.

6.3.3 Geplante Bebauung

Für die notwendige Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde, zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen und technisch optimierten langjährigen Betriebs, ist die Errichtung folgender zusätzlicher Gebäude und baulicher Anlagen in den einzelnen Baugebieten innerhalb des Plangebietes des vorliegenden B-Planes geplant, zusätzlich zu den notwendigen internen Fahrwegen:

- im GE 1 (Energieerzeugung):
 - Gebäude zur Unterbringung Blockheizkraftwerk (BHKW 2)
 - Gasspeicher
 - FW-Zufahrt
- im GE 2 (Stromerzeugung/ PV-Anlagen):
 - Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen
 - Trafostationen

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 18 -

- im GI 1 (Lagerung und Innovationsfreiraum und zusätzlicher Behälter)
 - Separationshalle
 - neuer Rundbehälter, mit Gasspeicher
 - Freifläche/ Lagerplatz
 - Flächen und Gebäude für Forschung, Entwicklung und Übernahme neuer Technologien
 - Fahrsiloanlage (Erweiterung der vorhandenen Fahrsiloanlage um 2 weitere Silokammern zur Lagerung der nachwachsenden Rohstoffe (NaWaRo) als Einsatzstoffe in der zu erweiternden Biogasanlage
- im GI 2 (Beschickung und Behälter):
 - Rundbehälter „Fermenter“ mit Gasspeicher
 - Rundbehälter „Nachgärer“ mit Gasspeicher
 - Erweiterung der vorhandenen Lagerhalle zur Pumpenhalle
 - 2 Feststoffdosierer (Annahmehunker).

Hinweis:

Für die Erteilung der Genehmigung zur Errichtung dieser geplanten Gebäude und baulichen Anlagen zur Erweiterung der Biogasanlage sind notwendige Genehmigungsverfahren (z.B. nach Immissionsschutz-, Bau-, Wasserrecht etc.) durchzuführen. Dafür wird der Vorhabenträger bei entsprechender Planreife des vorliegenden B-Planes dann entsprechende Anträge bei den zuständigen Genehmigungsbehörden stellen.

Die im Bebauungsplan getroffenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und die festgelegten Baugrenzen sind jedoch rechtlich bindend und in jedem Fall einzuhalten.


6.4 Auswirkungen der Planung

Mit dem vorliegenden Planverfahren soll bauplanungsrechtlich die Grundlage für den weiteren Betrieb der am Standort bereits bestehenden gewerblichen Biogasanlage inkl. der dafür notwendigen Anlagenerweiterung, geschaffen werden.

Dies dient auch dem Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze in der Anlage und dem vorhandenen Absatzmarkt für die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe (für die Einsatzstoffe der BGA) inkl. dem Erhalt der dort vorhandenen Arbeitsplätze.

Die Auswirkungen auf die Umwelt und deren Schutzgüter sind im Umweltbericht näher erläutert – es wird darauf verwiesen.

Hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen zum Immissionsschutz, vor allem in Bezug auf die im Süden des Plangebietes in einem Abstand von ca. 120 m vorhandene Wohnbebauung, wird auf die Ausführungen im Abschnitt 5.4 verwiesen.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 19 -


7 Prüfung Alternativstandorte und -planungen

Im Rahmen der Vorplanung zu dem vorliegenden Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ wurden folgende alternativen Standorte zum Plangebiet untersucht, mit folgenden Ergebnissen:

- Errichtung zusätzlicher Lagerflächen und baulicher Anlagen an einem anderen Standort und somit ohne Anbindung an die vorhandene Biogasanlage:
 - Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Erweiterung der in Oebisfelde vorhandenen Biogasanlage, was eine direkte Anbindung an das Anlagengelände der bestehenden BGA erfordert.
 - Die Errichtung der benötigten zusätzlichen Lagerflächen sowie weiterer Anlagenteile ohne direkte Verbindung zu der bestehenden Biogasanlage kommt somit aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen nicht in Betracht und stellt somit keine Alternative zu dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans dar.
- Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage in Richtung Südosten (und somit innerhalb des bereits vorhandenen Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 Oebisfelde-Weferlingen)
 - Seitens der Stadt Oebisfelde-Weferlingen wurden in Vorgesprächen Bedenken gegen die seitens des Betreibers ursprünglich geplante Erweiterung der BGA Richtung Südosten geäußert.
 - Da die Stadt Oebisfelde-Weferlingen im Antragsverfahren zur Errichtung der zusätzlich geplanten Anlagenteile als Erweiterung der in Oebisfelde vorhandenen Biogasanlage von der zuständigen Genehmigungsbehörde beteiligt wird, ist dieser Einwand zu berücksichtigen und die Erweiterung der Anlage in Richtung Südosten stellt somit ebenfalls keine Alternative zu dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans dar.

Die Fa. BALANCE Erneuerbare Energie GmbH als Betreiber der vorhandenen Biogasanlage wurde in den Vorgesprächen von der Stadt darauf hingewiesen, dass gemäß dem Entwurf der im parallelen Planverfahren befindlichen Neuaufstellung des FNP der vereinten Stadt Oebisfelde-Weferlingen die Fläche nordwestlich der vorhandenen Biogasanlage bis zum Klärwerk künftig als gewerbliche Fläche ausgewiesen sein wird und dies somit eine akzeptable Alternative zu der bisher geplanten Anlagenerweiterung in Richtung Südosten ist.

Die nunmehr geplante Erweiterung der Biogasanlage Oebisfelde in Richtung Nordwesten (Richtung Kläranlage) wurde vom Ortschaftsrat Oebisfelde mit Beschluss vom 07.09.2021 befürwortet. Weiterhin wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan zur Erweiterung des Anlagengeländes der vorhandenen Biogasanlage Richtung Nordwesten perspektivisch das Entwicklungsgebiet gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt, da das Plangebiet gemäß dem Entwurf zur Aufstellung des FNP des gesamte Stadtgebietes Oebisfelde-Weferlingen künftig als gewerbliche Baufläche ausgewiesen sein wird, was der geplanten Nutzungsart entspricht.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 20 -

8 Schutzgebiete/ Standortbedingungen

8.1 Natur, Landschaft, Umwelt, Gewässer

Prinzipiell wird in Bezug auf die Wirkung der geplanten Anlagenerweiterung auf Natur, Landschaft, Umwelt und Gewässer auf den im Abschnitt II beigefügten Umweltbericht verwiesen.

Nachfolgend wird im Wesentlichen nur die Lage des Standortes in Bezug auf Natur- und Gewässerschutzgebiete beschrieben.

8.1.1 Naturschutz

Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in Bezug auf naturschutzrelevante Flächen können folgende Angaben gemacht werden:


- Auf dem Anlagenstandort/ im Plangebiet liegt ein als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesener Gehölzstreifen. Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft (Schutzgebiete und Biotope) sind in unmittelbarer Anlagennähe nicht vorhanden.
- Im Umkreis von >1.200 m liegen keine Schutzgebiete.
- Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet liegt >2,1 km entfernt.
- Im Umkreis von 1.000 m liegen zwei gesetzlich geschützte Biotope:
 - Hecken und Feldgehölze außerhalb erwerbsgärtnerisch genutzter Flächen (ca. 615 m nordöstlich) und
 - natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbecken, Altarme (ca. 815 m nordöstlich).

Weitere Details zum Anlagenstandort und zu den zu erwartenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft inkl. der Ermittlung der wegen der Neuversiegelung von Flächen durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude und baulicher Anlagen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht (siehe Teil II) behandelt.

8.1.2 Gewässerschutz

Zur Lage des Plangebietes bezüglich des Gewässerschutzes (Lage von Wasserschutz-, Heilquellenschutz- oder Überschwemmungsgebieten sowie vorhandenen Bächen, Flüssen und Seen) können folgende Angaben gemacht werden:

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.
- In der Umgebung des Plangebiets liegen keine Wasserschutzgebiete.
- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
- Lage zu oberirdischen Gewässern:
 - direkt nordwestlich angrenzend: „Haubegraben“ (Gewässer II. Ordnung).
- Abstand zum Grundwasser: ca. 1,45 – 1,60 m (im Gebiet der vorh. BGA Oebisfelde)
 - flächenhafte Grundwassergeschüttheit: gering bis sehr gering
 - besondere hydrogeologische Merkmale: keine
 - wasserrechtliche Bedeutung: keine

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 21 -

Gemäß dem Hinweis vom Unterhaltungsverband Obere Ohre ist von dem Graben "Haubegraben" im Nordwesten ein Mindestabstand von 5 m zur bebaubaren Fläche als „Freihaltestreifen“ zur Bewirtschaftung des Grabens einzuhalten (Beachtung bei geplanter Einzäunung sowie Bepflanzungen). Die Einhaltung dieses geforderten Mindestabstandes wird mit der festgesetzten Baugrenze gewährleistet. Die geplante Einzäunung des erweiterten Anlagengeländes hat im Abstand von mind. 5 m zum Haubegraben zu erfolgen.

8.2 Benachbarte schutzwürdige Objekte

Im Ortsteil Oebisfelde der Stadt Oebisfelde-Weferlingen liegen innerhalb des 1.000 m-Radius als Beurteilungsgebiet der geplanten Anlagenerweiterung keine denkmalgeschützten Objekte.

Ebenso sind schutzwürdige Objekte gemäß § 50 BImSchG mit zu erwartenden größeren Menschenansammlungen wie Kliniken, Kindergärten, Denkmale usw. im Beurteilungsgebiet nicht vorhanden bzw. nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt oder geplant.

Lediglich der Bahnhof Oebisfelde (Haltepunkt des Regionalverkehrs) und die entsprechende Gleisanlage (ICE-Strecke) liegt ca. 430 m südöstlich der Biogasanlage, jedoch liegen diese Anlagen außerhalb des Achtungsabstandes im Sinne der KAS 18 (mehr als 200 m von der Anlagengrenze entfernt), so dass es keinen weiteren Prüfungen des Schutzanspruches dieser Objekte bedarf.

Es sind keine Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes bekannt.

Bei den im Anlagengelände der vorhandenen Biogasanlage südöstlich des Plangebietes durchgeführten Baumaßnahmen gab es keine Hinweise auf archäologische Denkmäler, so dass diese auch künftig nicht zu erwarten sind.

8.3 Sonstige Standortangaben


8.3.1 Kampfmittelverdachtsfläche

Das Rechtsamt, Sachgebiet Ordnung und Sicherheit, des Landkreis Börde hat in seiner Auskunft vom 20.03.2023 festgestellt, dass das Flurstück 955/83 in Flur 5 in der Gemarkung Oebisfelde, im südwestlichen Teil des Plangeländes, als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist – diese Auskunft und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Hinweis C 2.1 in der Planzeichnung enthalten.

Somit kann bei allen Tätigkeiten unterhalb der Erdoberfläche in diesem Bereich der Kontakt mit Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden und es ist zwingend erforderlich, dass vor Beginn von jeglichen erdeingreifenden Maßnahmen in dem o.g. Bereich der Baubereich bauvorbereitend überprüft wird. Sofern die örtlichen Gegebenheiten eine bauvorbereitende Sondierung nicht zulassen, ist alternativ eine Baubegleitung einzuleiten. Eine bauvorbereitende Sondierung/ Überprüfung ist nur entbehrlich, wenn nachweislich dieses Flurstück bereits durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst oder einer auf Kampfmittelprüfung zugelassenen Firma untersucht und keine Kampfmittel gefunden wurden.

Alle anderen Flurstücke innerhalb des Plangebietes sind nicht als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, so dass bei Maßnahmen an der Oberfläche sowie bei Tiefbauarbeiten oder sonstigen erdeingreifenden Maßnahmen in dem restlichen Teil des Plangebietes (außerhalb des Flurstücks 955/83) nicht zwingend mit dem Auffinden von Kampfmitteln zu rechnen ist.

Da aber ein Auffinden von Kampfmitteln bzw. Resten davon unabhängig von einer Kampfmittelverdachtsfläche nie hinreichend sicher ganz ausgeschlossen werden kann, ist der Hinweis C 2.2 zum Verhalten bei Funden von Kampfmitteln oder andere Gegenstände militärischer Herkunft auf der Planzeichnung enthalten.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 22 -

8.3.2 Erdbebenzone


Gemäß der Auskunft der GFZ Potsdam gehört Oebisfelde (PLZ: 39646) in Sachsen-Anhalt, bezogen auf die Koordinaten der Ortsmitte, zu keiner Erdbebenzone, so dass es diesbezüglich keinen weiteren Hinweisen oder Maßnahmen bedarf.

8.3.3 Weitere Standortangaben

Informationen und Standortangaben zu den Aspekten

- Altlasten,
- Denkmalpflege und Bodenfunde,
- Geologie und Bergwesen sowie
- Leitungsbestand und Leitungsrechten

können erst nach Vorliegen der Stellungnahmen der entsprechenden Behörden/ Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowohl in der Begründung als auch in den Textlichen Festsetzungen ergänzt werden.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 23 -

9 Verkehrsanbindung/ Erschließung des Plangebiets

9.1 Verkehrsanbindung

Das vorhandene Gewerbe- und Industriegebiet „Die Krumme Breite“ der Stadt Oebisfelde wurde 1998 durch einen Bebauungsplan ausgewiesen und befindet sich im Nordwesten der Stadt Oebisfelde-Weferlingen, südwestlich direkt an die 2010 in Betrieb genommene Ortsumfahrung der B 188 angrenzend.

Da es sich bei dem Plangebiet des vorliegenden B-Planes um eine Erweiterung dieses Gewerbegebietes Richtung Nordwesten handelt, hat dieser Standort, unmittelbar an einer Ausfahrt der B 188 gelegen, eine hervorragende verkehrstechnische Anbindung.


Die Erschließung der im Plangebiet gelegenen Baugebiete erfolgt ausschließlich aus Richtung Südosten, über die bereits vorhandene Biogasanlage und deren Direktanbindung an die öffentliche Straße „Krumme Breite“, was für die geplante Anlagenerweiterung auch vollkommen ausreichend ist.

Die Lage des Plangebietes direkt an der öffentlichen Straße „Am Klärwerk“ wird ausschließlich als (2.) Feuerwehrezufahrt auf das dann erweiterte Anlagengelände der BGA Oebisfelde genutzt, da zum Schutz der an diese Straße angrenzenden Wohnbebauung kein Anlagenfahrverkehr über diese Straßenanbindung erfolgen soll (gemäß der Bedingung des Ortschaftsrates in seinem Beschluss vom 07.09.2021 zum Antrag der Fa. BALANCE Erneuerbare Energien GmbH vom 04.08.2021).

9.2 Erschließung


Zur Erschließung des Standortes kann nach gemäß Genehmigungsbestand und derzeitigem Planungsstand für die Anlagenerweiterung Folgendes ausgeführt werden:

- Schmutzwasser fällt in Form von häuslichem Abwasser ausschließlich in den Sanitärräumen des vorhandenen Betriebsgebäudes am Standort der vorhandenen Biogasanlage an, das in die vorhandene öffentliche Kanalisation (in der Straße „Krumme Breite“) eingeleitet und so entsorgt wird;
 - innerhalb des Plangebietes und damit im Bereich der geplanten Anlagenerweiterung sind keine weiteren Schmutzwasser-Anfallstellen (Entwässerungsobjekte) geplant.
- Für die Niederschlagswasserentsorgung des Anlagengeländes der BGA Oebisfelde gibt es bereits ein in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde erarbeitetes Entwässerungskonzept, das auf das Plangebiet und damit den Bereich der geplanten Anlagenerweiterung auszudehnen und somit auch künftig umzusetzen ist.
 - Demnach wird (auch künftig)
 - das unbelastete Niederschlagswasser versickert (ungezielt im Randbereich von befestigten Flächen und Behältern) bzw. wird das gesammelte Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gezielt z.B. in Mulden versickert und
 - das verschmutzte (belastete) Niederschlagswasser (z.B. von den Fahrsiloflächen inkl. deren Vorflächen) rechtlich konform genutzt bzw. beseitigt wird.
- Der Anlagenstandort der Biogasanlage verfügt bereits über einen Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und die Löschwasserversorgung wird daraus und aus dem bereits vorhandenen Löschwasserbrunnen sichergestellt.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 24 -

- Der Anlagenstandort der BGA Oebisfelde verfügt derzeit bereits über einen Anschluss an die öffentliche Stromversorgung.
 - Im Zuge der Optimierung des Anlagenbetriebs der Biogasanlage Oebisfelde wurde ein Eigenstromkonzept entworfen, das die künftige Aufstellung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen in dem Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes vorsieht, so dass die Anlage nach der Installation der PV-Anlagen zusätzlich über eine eigene Stromversorgung verfügen wird.
 - **Durch die Nutzung von Sonnenstrahlung, als ein Element der Klimaschutzpolitik der Bundesrepublik Deutschland, soll der in der Anlage benötigte Strom somit künftig regenerativ erzeugt werden.**

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 25 -

10 Plangebiet und Nachbargrundstücke

10.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ liegt innerhalb der Gemarkung Oebisfelde, in der Flur 5 und umfasst die in Tabelle 2 genannten Flurstücke vollständig bzw. zum Teil.


In der Flurkarte der nachfolgenden Abbildung 4 sind sowohl die o.g. Flurstücke des gekennzeichneten Plangebietes dieses B-Planes als auch die benachbarten/ angrenzenden Flurstücke ersichtlich – es wird darauf verwiesen.



ABBILDUNG 4:
FLURKARTE (AUSZUG AUS DEM LANDES-/ GEOPORTAL SACHSEN-ANHALT „SACHSEN-ANHALT-VIEWER“) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES B-PLANES „ERWEITERUNG BIOGASANLAGE OEBISFELDE“

Die (in vorstehender Abbildung 5 rot gekennzeichnete) **Fläche des Plangebietes** des B-Plans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ beträgt **insgesamt ca. 36.638 m²**.

Davon liegt eine Fläche mit einer Größe von ca. 1.413 m² innerhalb des Plangebietes des vorhandenen B-Plans „Die krumme Breite“ Nr. 03, so dass und dieser B-Plan in diesem Bereich mit dem neuen/ vorliegenden B-Plan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ überplant wird. Dies ist für die verkehrs- und anlagentechnische Anbindung der Erweiterungsfläche an das Anlagengelände der bereits vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde erforderlich.


Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 26 -

In der nachfolgenden Abbildung 5 sind die beiden Plangebiete dieser beiden Bebauungspläne und das derzeitige Anlagengelände der BGA Oebisfelde, das durch den neuen B-Plan erweitert werden soll, dargestellt – es wird darauf verwiesen.



ABBILDUNG 5:
LUFTBILD VOM ANLAGENGELÄNDE DER BGA OEBISFELDE INKL. GEPLANTER ERWEITERUNG MIT KENNZEICHNUNG DER PLANGEBIETE DER BEIDEN BEBAUUNGSPLÄNE UND DES DERZEITIGEN ANLAGENGELÄNDES DER BGA

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 27 -

Das Plangebiet/ der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ wird somit durch die in nachfolgender TABELLE 3 aufgeführten Flurstücke begrenzt (bzw. grenzen folgende Flurstücke als Nachbarflurstücke direkt an die Flurstücke des Plangebietes an):

TABELLE 3: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE

Richtung	Flurstück Nr.	Flur	Gemarkung	Nutzungsart
Nord/ Nordwest	931/83	5	Oebisfelde	Haubegraben (Gewässer II. Ordnung)
Nord/Nordost	944-948/83			Ackerflächen
Ost	1527			gewerbliche Baufläche (unbebaut)
Ost	1522			gewerbliche Baufläche (BGA Oebisfelde)
Süd/Südost	1383			öffentliche Straße „Krumme Breite“
Süd/Südost	1526			gewerbliche Baufläche (BGA Oebisfelde)
Süd/Südost	1142/83			gewerbliche Baufläche (Lagerhalle)
Süd/Südost/West	956/83			Grünfläche (Ausgleichspflanzungen)
Süd/Südost	957/83			Grünfläche (Ausgleichspflanzungen)
West	151			öffentliche Straße „Zum Klärwerk“
West/Nordwest	932/83			Biogaseinspeiseanlage des Netzbetreibers


10.2 Eigentumsverhältnisse

Durch das noch mindestens bis zum Jahr 2025 laufende Flurbereinigungsverfahren zur Ortsumgebung Oebisfelde (B 188) kann der Betreiber der BGA Oebisfelde derzeit nicht Eigentümer aller Flurstücke innerhalb des Plangebietes werden, weshalb durch die fehlende Grundstücksverfügbarkeit kein Planverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (gemäß § 12 BauGB) durchgeführt werden kann, sondern stattdessen ein **gemeindeeigener B-Plan** aufgestellt wird.

Die Eigentümer der Flurstücke 933/83, 940/83 und 954/83 der Gemarkung Oebisfelde haben bereits vor der Übernahme der Anlage durch die Fa. BALANCE, im Rahmen des Flurneuordnungsverfahrens, eine Verzichtserklärung abgegeben. Somit dürfen die Eigentümer dieser Grundstücke ihren Besitz nicht mehr verkaufen. Verfügungsberechtigt ist die Flurneuordnungsbehörde im Auftrag des Straßenbaulastträgers - im Grundbuch der betreffenden Flurstücke ist ein entsprechender Sperrvermerk enthalten.

Der Betreiber der Anlage, die Fa. BALANCE Erneuerbare Energie GmbH, hat außer den restlichen im Plangebiet liegenden Flurstücken, von denen sie gemäß Grundbucheintragung nachweislich Grundstückseigentümerin ist, deshalb auch andere zur Verfügung/ zum Kauf stehende Flächen außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb des Flurneuordnungsgebietes, mit dem Ziel gekauft, innerhalb des Flurneuordnungsverfahrens die im Plangebiet liegenden Flächen dann tauschen zu können und somit nach Beendigung des Flurneuordnungsverfahrens dann Eigentümer aller im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. der betreffenden Teilstücke der Flurstücke zu sein. Dies wird aber voraussichtlich noch bis zum Jahr 2025 dauern, da das Flurneuordnungsverfahren voraussichtlich noch mindestens so lange andauert.

Zwischen der Fa. BALANCE, dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten Mitte (mit Sitz Ritterstraße 17 – 19 in 39164 Wanzleben) und der Landesstraßenbaubehörde Regionalbereich Nord (mit Sitz Sachsenstraße 11a in 39576 Stendal) wurden am 27.08.2024 Verträge mit entsprechenden Vereinbarungen zum Landtausch abgeschlossen.


Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 28 -

11 Bestandteile des Bebauungsplans

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“, der aus der Planzeichnung und einem Textteil, bestehend aus der Begründung (Teil I) sowie einem Umweltbericht mit Grünordnungsplan (Teil II) besteht.

Die Planzeichnung besteht aus einer zeichnerischen Darstellung des Plangebiets (Teil A – Planzeichnung inkl. Planzeichenerklärung), den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan (Teil B), Hinweisen (Teil C) und enthält die Verfahrensvermerke zum Planverfahren und einen Katastervermerk.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 29 -

12 Begründung der textlichen Festsetzungen

12.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

12.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der überplante Geltungsbereich wird nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 (1) Nr. 3 BauNVO¹⁰ bzw. konkret als

- Gewerbegebiet (südwestlicher Teil des Plangebietes), gemäß § 1 (2) Nr. 10 BauNVO bzw. als
- Industriegebiet (nordöstlicher Teil des Plangebietes), gemäß § 1 (2) Nr 11 BauNVO

ausgewiesen.

Die Gliederung des Plangebietes mit unterschiedlicher Baugebietszuordnung resultiert aus der südlich des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung, wodurch dem erhöhten Schutzbedürfnis der vorhandenen Wohnnutzungen Rechnung getragen wird.

So sind im Gewerbegebiet (GE) auf Grund der Nähe zu den Wohngebäuden im Südwesten nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und Lagerplätze und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Photovoltaikanlagen und deren Nebenanlagen zulässig und somit keine anderen Gebäude oder baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO und auch keine Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO. Konkret sind seitens des Betreibers im GE 1 Gebäude und bauliche Anlagen zur Lagerung und Nutzung von Biogas wie z.B. Blockheizkraftwerk und Gasspeicher inkl. deren Nebenanlagen und im GE 2 sind Photovoltaikanlagen inkl. deren Nebenanlagen wie Trafostationen etc. geplant.


In dem als Industriegebiet festgesetzten Baugebiet des Plangebietes des vorliegenden B-Planes sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze zulässig und somit keine anderen Gebäude oder baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO und auch keine Ausnahmen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO. Konkret sind seitens des Betreibers im GI 2 Behälter sowie Gebäude und bauliche Anlagen gewerblicher Biogasanlagen zur Biogas- und Stromerzeugung und Biogaszwischenlagerung wie z.B. Fermenter- und Nachgär-Behälter mit Foliengasspeicher, Blockheizkraftwerk und Technikgebäude inkl. deren Nebenanlagen und im GI 1 Lagergebäude und -anlagen (einschl. Fahriloanlagen), Anlagen zur Biogasaufbereitung sowie Gebäude, bauliche Anlagen und Freiflächen für Forschung und Entwicklung sowie Übernahme neuer Technologien geplant.

Beide Baugebiete werden jeweils in 2 Teilbereiche (GE 1 und GE 2 sowie GI 1 und GI 2) unterteilt, da in diesen Bereichen jeweils ein anderes Maß der baulichen Nutzung (unterschiedliche GRZ bzw. GR und die maximale Höhe im Gewerbegebiet bzw. eine unterschiedliche maximale Höhe in den beiden Teilflächen im Industriegebiet) festgesetzt werden soll (siehe Abschnitt 12.1.2 der vorliegenden Begründung).

Die Baugebietsflächen haben eine Gesamtgröße von ca. 30.220 m² bzw. folgenden Einzelgrößen:

- GE 1: ca. 2.330 m²
- GE 2: ca. 9.800 m²
- GI 1: ca. 13.590 m²
- GI 2: ca. 4.500 m².

¹⁰ Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 03.07.2023

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 30 -

12.1.2 Maß der Baulichen Nutzung

In dem Gewerbegebiet GE 1 und in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 wird durch die Festsetzungen einer Grundflächenzahl von 0,8 ein oberer Grenzwert für die Größe der überbaubaren Fläche innerhalb dieser Plangebiete festgesetzt, der dem Orientierungswert der Obergrenze für diese Art der baulichen Nutzung gemäß der Tabelle im § 17 BauNVO entspricht.

Eine Ausnahme bildet das GE 2, in dem ausschließlich Photovoltaikanlagen und deren Nebenanlagen (sowie Fahrstraßen) zulässig sind. Deshalb werden in diesem Baugebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) und eine konkrete Grundfläche (GR, in m²) festgelegt, mit folgender (vom § 19 BauNVO abweichender) 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 überschirmt, aber diese überbaute Fläche nicht versiegelt werden darf - dieser Wert darf nicht überschritten werden.
- GR 450 m²: Die im Planteil (Teil A) im GE 2 eingetragene Grundfläche setzt die maximal zulässige versiegelte/ bebaute Fläche (zur Errichtung der notwendigen Nebenanlagen der PV-Anlagen wie z.B. Trafostationen sowie der geplanten internen Fahrflächen) fest und darf nicht überschritten werden.

Da aufgrund der Eigenart der vorhandenen und künftig geplanten Gebäude und baulichen Anlagen (Verwaltungs-, Werkstatt-, Lager- und Technikgebäude bzw. -container, Behälter, Lagerflächen und -kammern sowie technische Anlagen) innerhalb des Plangebietes die Festsetzung einer Anzahl von Vollgeschossen, einer Geschossflächenzahl oder einer Baumasse nicht zum Ziel führt, wird darauf verzichtet und stattdessen eine **maximale Höhe für die Bebauung** festgesetzt. Die Beschränkung der Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen dienen der Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, weshalb sich diese an der bereits vorhandenen und der Umgebungsbebauung orientiert.


Die maximal zulässigen Höhen werden für jedes Baugebiet entsprechend der erforderlichen Bauhöhe der vom Betreiber geplanten Gebäude und baulichen Anlagen als Maximalwerte der zulässigen absoluten Höhen mit Bezug auf das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) auf 68 m im GE 2, 76 m im GE 1 und GI 1 sowie auf 87 m im GI 2 festgelegt. Dies entspricht in Abhängigkeit von der vorhandenen Geländehöhe, die im GE bei max. 61 m über DHHN16 und im GI bei max. 60,5 m über DHHN16 liegt, einer maximalen Bauhöhe von 7 m im GE 2 (Photovoltaikanlagen), max. 15 bzw. 15,5 m Bauhöhe im GE 1 und GI 1 sowie max. 26,5 m im GI 2 (Gärbehälter mit Gasspeicher). Diese festgesetzte maximale Höhe gilt nicht für technische Auf- und Einzelbauten (z.B. Antennen, Blitzschutz) sowie Lüftungs-/ Abluftrohre und -kamine, da diese aus der Entfernung betrachtet gegenüber dem Hintergrund nicht mehr wahrgenommen werden.

12.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festsetzung einer **abweichenden Bauweise** sind Gebäude und bauliche Anlagen ohne Abstände zu Grundstücksgrenzen sowie Gebäudelängen bzw. Längen baulicher Anlagen > 50 m zulässig.

Die festgesetzten **Baugrenzen und Grünflächen** gewähren Schutzabstände der geplanten Bebauung innerhalb des Plangebietes zu den Nachbargrundstücken und die Einhaltung folgender notwendigen Mindestabstände bzw. Bauverbotszonen

- Mindestabstand von 20 m von JGS-Anlagen und Biogasanlagen, in den ausschließlich Gärsubstrate landwirtschaftlicher Herkunft zur Gewinnung von Biogas eingesetzt werden, zu oberirdischen Gewässern (gemäß § 51 AwSV);
→ hier: mindestens 20 m Abstand der baulichen Anlagen im GI zum Haubegraben

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 31 -

- mind. 20 m breite Bauverbotszone entlang einer Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn
→ hier: mindestens 20 m Abstand von Hochbauten zur Bundesstraße B 188.

Auf den nicht überbaubaren Baugebietsflächen (die außerhalb der Baugrenzen liegen) sind Fahrflächen, Zuwegungen, Einzäunungen und, unter Beachtung des Schutzstreifens, auch Kabelanlagen sowie Begrünungen und Bepflanzungen zulässig, da diese baulichen Anlagen keine Schutzabstände oder Abstandsflächen benötigen und die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigen.

12.1.4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten

Innerbetriebliche Fahrflächen und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind in den Baugebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Verkehrsfläche „Am Klärwerk“ darf nur als Feuerwehrezufahrt genutzt werden, innerbetrieblicher Fahrverkehr von bzw. auf diese öffentliche Straße ist nicht gestattet. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung sicherzustellen, die gleichzeitig dazu dient, diese Zufahrt für einen schnellen Einsatz der Rettungskräfte ständig freizuhalten.

Die Zu- und Ausfahrt für den innerbetrieblichen Fahrverkehr auf das Anlagengelände (inkl. geplanter Anlagenerweiterung) ist ausschließlich über die bereits vorhandene Ein-/Ausfahrt an der öffentlichen Straße „Krumme Breite“ im Südosten gestattet.

12.1.5 Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen und Schutzgebiete

Entlang des Gewässers „Haubegraben“ ist ein mindestens 5 m breiter Streifen von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten (als Freihaltestreifen zur Pflege und Unterhaltung durch den Unterhaltungsverband Obere Ohre), der dem Erhalt des Gewässers dient und als private Grünfläche (PG 1) zu erhalten ist.

Innerhalb des Plangebietes gibt es vorhandene Gehölzflächen, bestehend aus Bäumen und Sträuchern, mit insgesamt mehr als 10 m² Fläche, die als Feldgehölz gemäß der Gehölzschutz-Verordnung des Landkreises Börde als Geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesen sind und deshalb zu erhalten und von jeglicher Bebauung freizuhalten sind. Dabei handelt es sich um die in der Planzeichnung mit PG2 und PG3 bezeichneten privaten Grünflächen.


Es wird auf die entsprechenden Ausführungen und Unterlagen im Teil II und auf den Abschnitt A 4 in den Textlichen Festsetzungen verwiesen.

12.1.6 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Bei allen weiteren privaten Grünflächen innerhalb des Plangebietes (PG 4 bis PG 7) handelt es sich um Kompensationsflächen.

Die erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen wurden mittels einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts (im Grünordnungsplan) ermittelt und diese sind (als K1 bis K4) im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellt.

Es wird auf die entsprechenden Ausführungen und Unterlagen im Teil II und auf den Abschnitt A 5 in den Textlichen Festsetzungen verwiesen.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	


- Seite 32 -

12.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Folgende „örtliche Bauvorschriften“ werden festgelegt:

Die Farbgebung der Außenflächen der Gebäude und baulichen Anlagen in dem als Industriegebiet festgesetzten Teil des Plangebietes hat in einem gedeckten Grün-, Grau- oder Blauton zu erfolgen. Grelle Farben, reines Weiß oder reines Schwarz sowie glänzende und reflektierende Materialien sind für die Fassaden und Dächer der Gebäude und baulichen Anlagen nicht zulässig.

Dies dient der Vermeidung von störenden Reflexionen des Sonnenlichts, vor allem zum Schutz des Fahrverkehrs auf der im Osten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B 188 sowie der Minderung der Beeinträchtigung des landschaftlichen Erscheinungsbildes.


Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 33 -

13 Hinweis zum Städtebaulichen Vertrag

Zwischen der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als Verfahrensführer des vorliegenden Planverfahrens und dem Betreiber wird im weiteren Verfahrensverlauf ein Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen, vornehmlich um die Übernahme der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Planverfahren des vorliegenden Bebauungsplanes und der Grundstücksbebauung stehen, durch die Fa. BALANCE Erneuerbare Energien, zu regeln.

Aber auch noch weitere Inhalte werden Gegenstand dieses städtebaulichen Vertrages sein, wie z.B. die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen und die Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele (Grundstücksnutzung inkl. Durchführung des Ausgleichs).

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umweltechnik SHN GmbH	

- Seite 34 -


14 **Verfahrensvermerke**

14.1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat am 28.11.2023 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde-Weferlingen“ (Beschluss Nr. SROW-019-23-BLP) gefasst.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ausgabe 10/2023 des Bekanntmachungsblattes „Der Burgenbote“ am 14.12.2023 erfolgt.

(die weiteren Verfahrensvermerke werden dann entsprechend dem Fortschritt im Planverfahren ergänzt)

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 35 -

15 Grundlagen/ Quellenverzeichnis

15.1 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ erfolgt auf der Grundlage folgender Vorschriften:

- BauGB - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 20.12.2023
- BauNVO - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017, zuletzt geändert am 03.07.2023
- PlanZV - Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021

Außerdem wurden folgende Gesetze und Vorschriften bei der Erstellung des Vorentwurfs mit Begründung und Umweltbericht zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ berücksichtigt/ angewendet:

- BauO LSA – Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013, zuletzt geändert am 13.06.2024
- UVPG LSA - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Land Sachsen-Anhalt vom 27. August 2002, zuletzt geändert am 05.12.2019
- BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009, zuletzt geändert am 03.07.2024
- NatSchG LSA – Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. Dezember 2010, zuletzt geändert am 28.10.2019
- WHG - Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 22.12.2023
- WG LSA – Wassergesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 16. März 2011, zuletzt geändert am 07.07.2020
- AwSV – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdeten 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 03.07.2024
- TA Lärm - Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998, zuletzt berichtigt am 07.07.2017
- TA Luft - Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft) vom 18. August 2021
- Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991, zuletzt geändert durch Artikel 20 des Gesetzes vom 20. Dezember 2005


15.2 Planungsgrundlagen

15.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Oebisfelde verfügt seit 2004 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), für den mit einem entsprechenden Änderungsverfahren (1. Änderung) seit 2009 Änderungen rechtskräftig sind, gemäß dem das Plangebiet als Grünfläche ausgewiesen ist.

Seit 2012 befindet sich ein neuer FNP, der das Gebiet der vereinigten Stadt Oebisfelde-Weferlingen überplant, in Aufstellung, in dem das Plangebiet als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

Bezüglich dem Entwicklungsgebot wird auf die Ausführungen im Abschnitt 4.1 der vorliegenden Begründung verwiesen.

Begründung	zum Vorentwurf Bebauungsplan „Erweiterung BGA Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Betreiber	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	
Bauleitplanung	Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH	

- Seite 36 -

15.2.2 Sonstige Plangrundlagen

Plangrundlage für die Planzeichnung des Bebauungsplanes (Planteil Teil A):

- Digitale Flurkarte vom Landesvermessungsamt Magdeburg (LVermGeo LSA)
- Vermessungsplan als CAD-Zeichnung „Biogasanlage Oebisfelde - Bestandsplan“, vom 27.03.2023, erstellt vom Ingenieur- und Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Udo-Heinrich Wenck (ÖbVI), Bülstringer Straße 18, 39340 Haldensleben
- Zeichnung „Anlagenplanung“ als Darstellung der geplanten Erweiterung der Biogasanlage Oebisfelde, vom 03.09.2024, erstellt von Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Brückenstraße 13, 09111 Chemnitz

Grundlage für die Begründung und textlichen Festsetzungen:

- Begründung der Satzung zum B-Plan „Die Krumme Breite“ Nr. 03, vom 22.06.1999, erstellt von der Landgesellschaft Sachsen-Anhalt mbH
- Schreiben der BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, vom 03.05.2024, an das Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt (über Frau Angermann, Stadt Oebisfelde-Weferlingen)

15.3 Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis mit Seiten- und Quellenangaben:

ABBILDUNG 1: KARTE ZUR LAGE DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN IN SACHSEN-ANHALT.....	15
ABBILDUNG 2: LUFTBILD DES ORTSTEILS OEBISFELDE IN DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN.....	16
ABBILDUNG 3: TOPOGRAFISCHE KARTE MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES B-PLANS „ERWEITERUNG BIOGASANLAGE OEBISFELDE“	16
ABBILDUNG 4: FLURKARTE (AUSZUG AUS DEM LANDES-/ GEOPORTAL SACHSEN-ANHALT „SACHSEN-ANHALT- VIEWER“) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES B-PLANES „ERWEITERUNG BIOGASANLAGE OEBISFELDE“	25
ABBILDUNG 5: LUFTBILD VOM ANLAGENGELÄNDE DER BGA OEBISFELDE INKL. GEPLANTER ERWEITERUNG MIT KENNZEICHNUNG DER PLANGEBIETE DER BEIDEN BEBAUUNGSPLÄNE UND DES DERZEITIGEN ANLAGENGELÄNDES DER BGA	26

- Quelle Abbildung 1:
Stadtplan von Oebisfelde-Weferlingen von der Internetseite: <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/stadtplan.html>
- Quelle Abbildung 2 und 4:
Google - Bilder 2021, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten
- Quelle Abbildung 3 und 5:
Auszug aus dem Landes-/ Geoportal Sachsen-Anhalt „Sachsen-Anhalt-Viewer“ als Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)