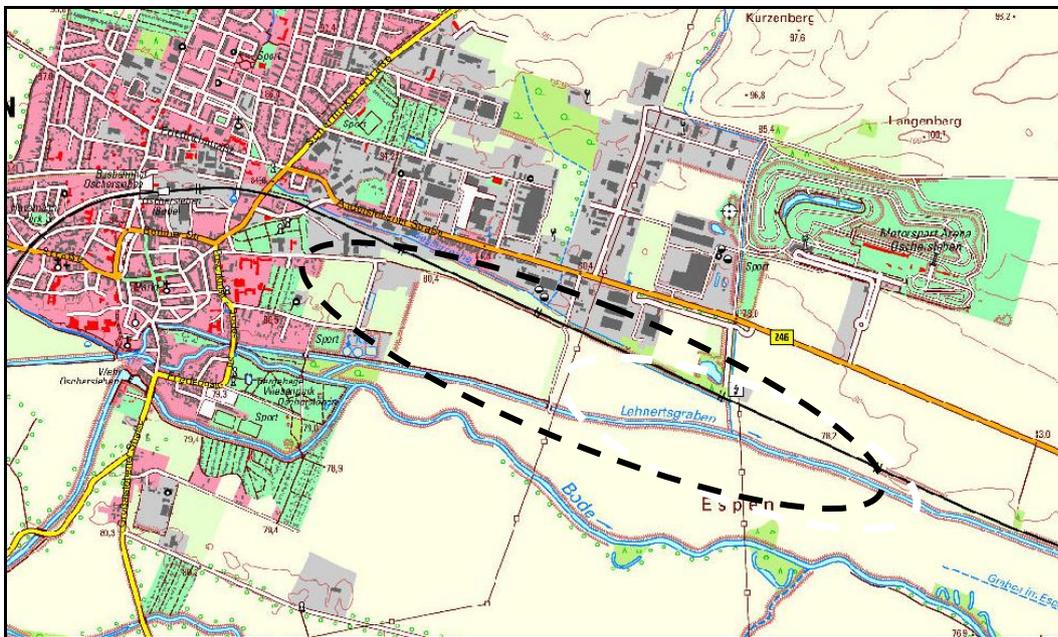


# Stadt Oschersleben (Bode)



## 1. Änderung des Teil- Flächennutzungsplans Oschersleben (Bode)



Karte 1: Auszug aus der topographischen Karte M 1: 10.000 mit Kennzeichnung der Lage des Geltungsbereichs [TK10/2019] © LvermGeo LSA ([www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/](http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de/)) A 18/1-13516/2009

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Allgemeine Aussagen zur Planung
  - 1.1. Anlass und Erforderlichkeit
  - 1.2. Ziel und Zweck der Planänderung
  - 1.3. Kartengrundlage
  - 1.4. Förmliches Aufstellungsverfahren und Vorgehensweise
  
2. Beschreibung des Plangebietes
  - 2.1. Räumliche Lage und Definition des Geltungsbereichs
  - 2.2. Nutzungen im Bestand
  - 2.3. Hauptversorgungsleitungen
  
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation
  - 3.1. Landes- und Regionalplanung
  - 3.2. Teilflächennutzungsplan Oschersleben (Bode)
  - 3.3. Bebauungspläne
  
4. Planinhalt
  
5. zu beachtende Restriktionen
  - 5.1. Gewässer
  - 5.2. Altlasten/ Kampfmittel
  - 5.3. Archäologie
  
6. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt
  
7. Flächenbilanz

## **Anlagen:**

- Umweltbericht zum vorzeitigen B- Plan Nr. 2/19 „Solarpark Am Klärwerk“ Oschersleben (Bode), Stand Oktober 2020, Verfasserin: Kathrin Tarricone, Ing.-Leistungen im Natur- und Umweltschutz Kathrin Nentwich
  
- Umweltbericht zum vorzeitigen B- Plan Nr. 3/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ in Oschersleben (Bode), Stand April 2021, Verfasserin: Kathrin Tarricone, Ing.-Leistungen im Natur- und Umweltschutz Kathrin Nentwich

Die Planung erfolgt unter Federführung des Bürgermeisters der Stadt Oschersleben, Herrn Benjamin Kanngießler

Entwurfsverfasser Planung/ Begründung :

Architekt Dipl.- Ing. Christian Boos  
August- Bebel- Straße 43  
39435 Bördeaeue, OT Unseburg  
Tel. 039263 30914  
e-mail: [Arch-Bau-Borne@t-online.de](mailto:Arch-Bau-Borne@t-online.de)

Umweltuntersuchung / Umweltbericht  
Kathrin Nentwich – Ing. Leistungen im Natur- und Umweltschutz  
Inhaberin: Kathrin Tarricone  
Wimmelröder Dorfstraße 16  
06343 Stadt Hettstedt  
Tel. 034782 22632 Mobil: 0171 4014993  
e-mail: [info@tarricone.de](mailto:info@tarricone.de)

## **1. Allgemeine Aussagen zur Planung**

### **1.1. Anlass und Erforderlichkeit**

Im Zusammenhang mit dem in Aufstellung befindlichen vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 03/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ wies das Sachgebiet 61- Planung des Landesverwaltungsamtes unter Bezugnahme auf die Vorschriften der §§ 1 und 8 BauGB und den vorhandenen und fortgeltend wirksamen Teil- Flächennutzungsplan für die Ortschaft Oschersleben (Bode) darauf hin, dass die Voraussetzungen einer Verfahrensführung als vorzeitiger Bebauungsplan nicht gegeben sind.

Die zur Festsetzung im Bebauungsplan beabsichtigte Nutzungsart Sondergebiet Freiflächenphotovoltaik steht den Darstellungen des Teil-FNP Oschersleben (Bode) jedoch entgegen. Eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entsprechend den Vorschriften des § 8 Abs.2 BauGB ist nicht gegeben.

### **1.2. Ziel und Zweck der Planung**

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Verfahrensführung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 03/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ Oschersleben (Bode) in Erfüllung der planungsrechtlichen Vorgaben des § 8 BauGB.

Ziel der Planung ist aber auch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für weiterführende Bauleitplanungen Freiflächenphotovoltaik in Lage und Ausdehnung der Potenzialflächen südlich der Bahnlinie Magdeburg- Thale entsprechend der Gesamtstädtischen Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen zum Stand 26.10.2020.

### **1.3. Kartengrundlage**

Gemäß § 1 (1) der Planzeichenverordnung sind „...für die Bauleitpläne Karten zu verwenden, die in Genauigkeit und Vollständigkeit den Zustand des Plangebietes in einem für den Planinhalt ausreichendem Maß erkennen lassen.“

Kartengrundlage der 1. Änderung des Teil-FNP Oschersleben (Bode) bildet die aktuelle Liegenschaftskarte.

Die Veröffentlichungsgenehmigung für das hier verwendete Kartenwerk ergibt sich aus dem, vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt unter dem Aktenzeichen A18/1-13516/2009 erworbenen Geoleistungspaket.

#### **1.4. Förmliches Aufstellungsverfahren**

Mit Datum vom 21.06.2022 fasste der Stadtrat der Stadt Oschersleben (Bode) den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Teilflächenutzungsplans Oschersleben (Bode). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt in der Zeit vom 15.08.2022 bis einschließlich 16.09.2022.

Die Verfahrensführung erfolgt gem. § 8 Abs.3 BauGB im Parallelverfahren zu dem mit Beschluss vom 08.07.2021 eingeleiteten Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 03/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ Oschersleben (Bode).

## **2. Beschreibung des Plangebietes**

### **2.1 Räumliche Lage und Definition des Geltungsbereichs**

Die Stadt Oschersleben (Bode) mit den Ortsteilen Alikendorf, Altbrandsleben, Ampfuhr, Andersleben, Beckendorf- Neindorf, Emmeringen, Groß Germersleben, Hordorf, Klein Alsleben, Klein Oschersleben, Hornhausen, Neubrandsleben, Peseckendorf, Schermcke, der Stadt Hadmersleben sowie der Kernstadt Oschersleben befindet sich in der Magdeburger Börde. Verwaltungsrechtlich ist die Stadt Oschersleben (Bode) dem Landkreis Börde zugeordnet.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung befindet sich östlich des Stadtgebietes der Kernstadt Oschersleben, südlich der Bahnlinie Magdeburg-Thale.

Der westliche Bereich des Geltungsbereichs durch das Klärwerksgelände des Trink- und Abwasserzweckverbands TAV Börde unterbrochen.

Die westliche Begrenzung bildet das Stadtgebiet. Im Süden grenzt der Geltungsbereich teilweise an den Uferbereich und Gewässerlauf des Großen Grabens, in der Gemarkung Oschersleben auch als Lehnertsgraben bezeichnet. Östlich und südlich wird der Geltungsbereich durch Landwirtschaftsflächen begrenzt.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt etwa 52,10 ha.

### **2.2 Nutzungen im Bestand**

Die Flächen sind unbebaut und werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Das nachfolgende Luftbild zeigt die gegebenen Nutzungen im Plangebiet sowie in der näheren Umgebung.



Bild 1: Luftbildaufnahme mit Kennzeichnung der künftigen Sondergebietsflächen [DOP/ ALKIS03/2022] © LvermGeo LSA(www-lvermgeo.sachsen-anhalt.de)/ A 18/1-13516/2009

### 2.3. Hauptversorgungsleitungen

#### 110- kV- Hochspannungstrassen

Zwei 110 - kV- Hochspannungstrassen queren das Plangebiet im Nord-Süd-Verlauf. Die zu beachtenden Sicherheitsabstände zur 110 - kV- Freileitung werden durch die DIN EN 50341-1 (VDE 0210-1) geregelt und sind in weiterführenden Planungen zu beachten.

#### Gashochdruckleitung/ Fernmeldeleitung

Die Gashochdruckleitung Ahlten- Ausleben, GL0000253 (PN/ DN 300) quert den Geltungsbereich. Bei weiterführenden Planungen ist ein Schutzstreifen von jeweils 4,00 m vom Rohrscheitel nach beiden Seiten gemessen, zu beachten.

Parallel zur Gashochdruckleitung verläuft eine Fernmeldeleitung. Der hierfür angegebene Schutzbereich beträgt 3,00 m, d.h. 1,50 m zu jeder Seite der Kabelachse.

Die Leitungen liegen in Zuständigkeit der Avacon Netz GmbH, Region West, Betrieb Spezialnetze mit Sitz in 38229 Salzgitter, Watenstedter Weg 75.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Auf der Ebene der Landesplanung gelten die Ziele des Landesentwicklungsplanes 2010 (LEP- LSA) vom 12.03.2011.

Für den Geltungsbereich des Flächennutzungsplans sind folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen:

*\* Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft „ Nördliches Harzvorland“ , Ziffer 4.2.1 G 122, Nr.3 LEP LSA 2010 sowie Z 129 LEP LSA 2010:*

Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft sind Gebiete, in denen die Landwirtschaft als Nahrungs- und Futtermittelproduzent, als Produzent nachwachsender Rohstoffe sowie als Bewahrer und Entwickler der Kulturlandschaft den wesentlichen Wirtschaftsfaktor darstellt. Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen.

Die zu beachtenden Ziele und Grundsätze der Raumordnung bei der Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen haben das Ministerium für Landwirtschaft und Verkehr und das Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt in einem gemeinsamen Erlass vom 12.06.2017 besonders hervorgehoben (Rundverfügung Nr. 09/2017).

Folgende Kapitel wurden hierin einschlägig zur Beachtung bei Planungen von Freiflächenphotovoltaikanlagen benannt:

Kapitel 3. „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Standortpotenziale und der technischen Infrastruktur“- 3.1 Wirtschaft, 3.4 Energie

Kapitel 4. „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstruktur“- 4.2.1 Landwirtschaft

Die Aufgabe der Regionalplanung nimmt gemäß § 2 Abs. 4 in Verbindung mit § 21 Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen- Anhalt (LEntwG LSA) vom 23. April 2015 für den Landkreis Börde, und damit auch für das Gebiet der Stadt Oschersleben (Bode), die Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg wahr.

Im Planverfahren sind hier die Ziele der Raumordnung des Regionalen Entwicklungsplans für die Region Magdeburg (REP MD) vom 29.05.2006 zu beachten. Die Festlegungen des REP MD gelten, soweit sie den in der Verordnung über den LEP -LSA 2010 festgelegten Zielen der Raumordnung nicht widersprechen, weiterhin fort.

Am 03.03.2010 fasste die Regionalversammlung den Beschluss zur Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg (REP MD).

Mit Datum vom 29.09.2020 wurde von der Regionalversammlung bereits der 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg mit Umweltbericht zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

Mit der öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung des Entwurfs<sup>1</sup>, sind gem. § 4 Abs.1, 2 Raumordnungsgesetz (ROG) die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Die Zielvorgaben der Landes- und Regionalplanung wurden in Vorbereitung der Planung unter Berücksichtigung der in § 1 Abs. 4 BauGB vorgegebenen Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung mit folgendem Ergebnis geprüft:

Karthographisch:

Der Geltungsbereich ist auf Grund seines unmittelbaren Anschlusses an das südöstliche Stadtgebiet der Kernstadt Oschersleben sowie den kartographischen Festsetzungen des LEP 2010 LSA und des REPMD 2006 den unbeplanten Bereichen (Weißfläche) der jeweiligen Karten zuzuordnen. Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz (Z 123, 1 des LEP 2010 LSA; Pkt. 5.3.3.3 Z I REP MD 2006) beginnt südlich vom Geltungsbereich. Entsprechend den Karten zum LEP 2010 LSA und des REP MD 2006 wird das Vorranggebiet in seiner nördlichen Ausdehnung durch den Verlauf des Großen Grabens definiert. (siehe Karte 2 und 3).

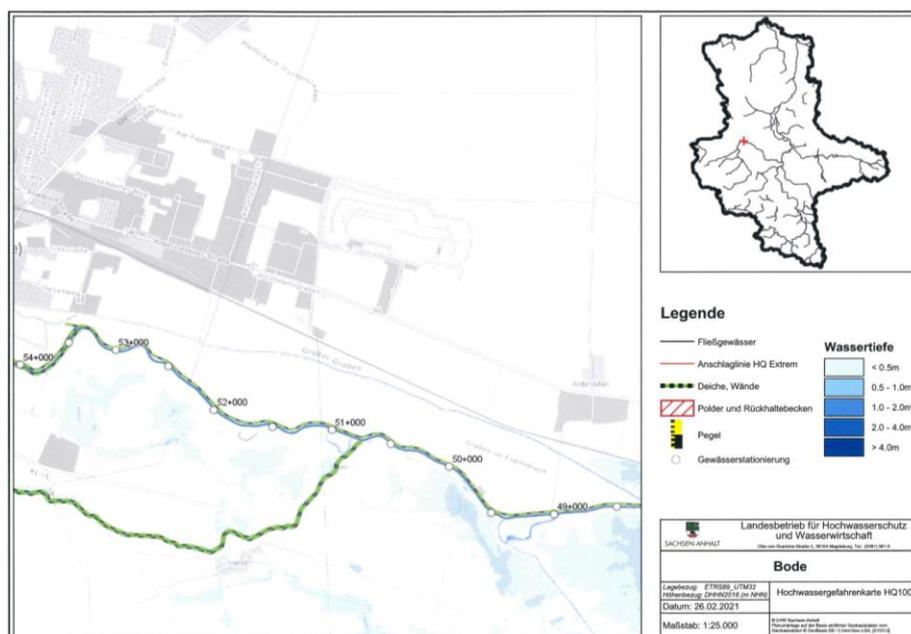
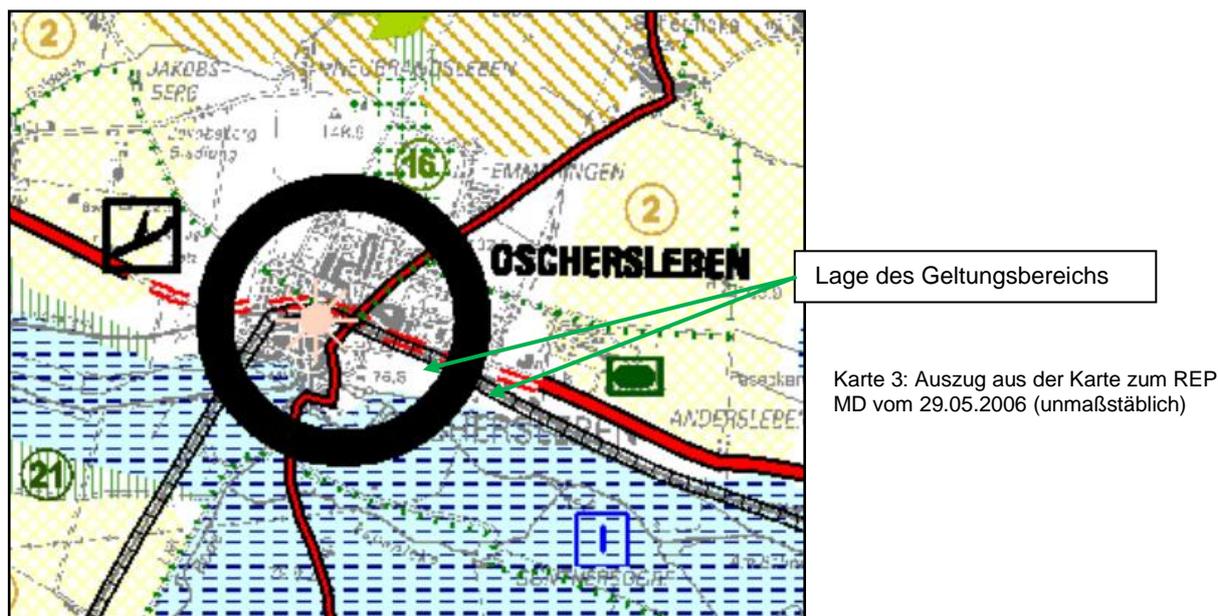
Der Übergang der Weißfläche zum Vorranggebiet für Hochwasserschutz ist topographisch auf Grund des großen Maßstabs der verwendeten Kartengrundlagen des Landesentwicklungsplans und Regionalplans nicht eindeutig feststellbar. Im Abgleich mit der aktuellen Überschwemmungs- und Hochwasserkarte (HQ 100) des Landes sind die Flächen im Geltungsbereich nicht vom Hochwasser betroffen (siehe Karte 4).



Lage des Geltungsbereichs

Karte 2:  
Auszug aus der Karte zum LEP-LSA 2010 lt.  
Verordnung vom 11.03.2011 (GVBl. LSA Nr. 6/2011,  
S160)

<sup>1</sup> Die öffentliche Auslegung des 2. Entwurfs erfolgte in der Zeit vom 16.11.2020 bis 18.12.2020 und 11.01.2021 bis 05.03.2021



Karte 4: Hochwassergefahrenkarte HQ 100 (hier unmaßstäblich); Quelle Internet

Die Karte 2 zum 2. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes für die Planungsregion Magdeburg vom 29.09.2020 weist den Bereich des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft Nr. 3 - Magdeburger Börde (Z106, G 133 REP MD 2. Entwurf) aus.

Der an den Geltungsbereich südlich angrenzende Bereich (Gebiet zwischen dem Großen Graben/Lehnertsgraben) und dem Verlauf der Bode ist dem Vorbehaltsgebiet für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems Nr. 14 – Bodeniederung mit angrenzenden Hochflächen (2. Entwurf des REP MD, G98) zuzuordnen.

Das Vorranggebiet für Hochwasserschutz Nr.I Bode (REP MD, Z 96) schließt südlich und östlich an Vorbehaltsgebiet Nr. 14 - Ökologisches Verbundsystem an (siehe Karte 4).



Lage des Geltungsbereichs

Karte 5  
Kartenauszug aus dem REP MD – 2.  
Entwurf vom 29.09.2020  
(unmaßstäblich)

Textlich:

### Z103 LEP 2010 LSA

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

Der Flächennutzungsplan schafft die planerischen Grundlagen für die weiterführenden Bebauungsplanverfahren mit dem Ergebnis der Möglichkeit der Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen und unterstützt damit die unter Z103 des LEP2010 LSA formulierte landesplanerische Zielstellung der Flächenbereitstellung für den Einsatz von erneuerbarer Energien.

### Z 57/ Z58, G 48 LEP 2010 LSA – Vorrangstandort für landesbedeutende Industrie- und Gewerbeflächen

*„Die Vorrangstandorte ....sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.“*

Die Stadt Oschersleben (Bode) im LEP 2010 LSA ist nicht als strategisch bedeutender und landesbedeutsamer Vorrangstandort für Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

### Z 115, G84, G85 LEP 2010 LSA (G83, G 84 REPMD 2. Entwurf)

*- Photovoltaikanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen. (Z115 LEP2010 LSA )*

*- „Photovoltaik-Freiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“ (G84)*

*- „Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“ (G85)*

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr.2/2019 „Solarpark am Klärwerk“ und Nr.3/ 2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ wurden die zu erwartenden Wirkungen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und auf den Bodenhaushalt im Rahmen der erforderlichen Umweltprüfung gem. § 2a BauGB geprüft.

Im der Zusammenschau der Erfassungs- und Bewertungsparameter haben Landschaftsbild und natürlichen Erholungseignung eine geringe Bedeutung.

Auf Grund eines gering zu erwartenden Versiegelungsgrads und der dementsprechend geringen Verschlechterung der Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion und der Lebensraumfunktion entsteht keine Einschränkung der Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden. Es geht keine Nutzfunktion im Sinne der Landwirtschaft verloren, da auch nach der Aufstellung der Modultische eine Nutzung als Wiese oder Weide möglich ist.

Erosionen werden aufgrund weiter Reihenabstände und der Topographie des Geländes nicht erwartet.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung lassen sich auch für den mittleren, derzeit noch unbeplanten Teil des Änderungsgebietes abbilden.

#### Z129, G115 LEP2010 LSA; G133 REP MD 2.Entwurf

*- Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft;*

*„Für die Landwirtschaft geeignete und von der Landwirtschaft genutzte Böden sind zu erhalten. Eine Inanspruchnahme für andere Nutzungen soll unter Beachtung agrarischer und ökologischer Belange nur dann erfolgen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung nicht auf andere Flächen ausgewichen werden kann“*

Die Planfestsetzung der Sondergebietsfläche für Freiflächenphotovoltaik erfolgt auf Flächen, die in der Gesamtstädtischen Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen der Stadt Oschersleben (Bode) zum Stand 26.10.2020 als Potenzialflächen zur Errichtung von Freiflächenphotovoltaik im 200 m –Bereich südlich der Bahnlinie Magdeburg-Thale sowie unter dem Aspekt der Konversionsfläche ermittelt wurden.

Den Darlegungen des Konzeptes zum ermittelten Flächenpotenzial für Freiflächenphotovoltaik auf landwirtschaftlich genutzten Flächen ist folgendes ergänzend hinzuzufügen:

Mit dem Wortlaut „sollte weitestgehend“ im Grundsatz G 85 wird kein grundsätzlicher Ausschluss für Photovoltaikanlagen auf Landwirtschaftsflächen vorgegeben.

Vielmehr bedarf es also immer eine Betrachtung des Einzelfalls nach den in Z 115 LEP 2010 LSA genannten Kriterien

- *Wirkung auf das Landschaftsbild*
- *Wirkung auf den Naturhaushalt*
- *baubedingte Störung des Bodenhaushalts*

Diese Kriterien wurden im Rahmen der Umweltprüfung zu den bereits gegenständlichen Bebauungsplanverfahren Nr. 2/2019 und Nr. 3/2020 näher betrachtet.

Im Ergebnis der Umweltprüfung wird eine leichte Verschlechterung der Wirkungen auf das Landschaftsbild in Bezug auf das Landschaftserleben sowie auf den Naturhaushalt prognostiziert.

In Abwägung der Für und Wider der Auswirkungen durch Stromgewinnung mittels Freiflächenphotovoltaik lässt die grundsätzlich raumordnerisch vorgegebene Schonung von Landwirtschaftsflächen in diesem Fall zurücktreten.

Eine Vorbehaltsfunktion Landwirtschaft ist für das Plangebiet weder im LEP 2010 noch im REP MD 2006 definiert. Erst mit dem 2. Entwurf des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplans Magdeburg wird dem Bereich zwischen der Bahnlinie und dem Gewässerbereich des Großen Grabens die Vorbehaltsfunktion - *Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft, Pkt. 3 Magdeburger Börde* als künftiges Ziel der Raumordnung zugeordnet.

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat die Landwirtschaftsflächen im 200 m – Bereich zur Bahntrasse als Potenzialflächen in die Gesamträumliche Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen mit folgender Begründung aufgenommen:

*„...Andererseits kann ein substanzieller Ausbau der Photovoltaikleistung im Stadtgebiet nur unter Zurückstellung bodenschützender Grundsätze gelingen. Die Stadt beabsichtigt auch auf ihrem Hoheitsgebiet Anstrengungen zur Gewinnung regenerativer Energie zu leisten und gibt diesem Belang den Vorrang.*

*Ohne damit die in der Raumordnung festgeschriebene Bedeutung des Bodenschutzes im Rahmen des Ausbaus der PV- Anlagen relativieren zu wollen, bleibt festzustellen, dass die Böden zwar mit einer anderen Nutzungsart belegt werden, jedoch nicht tiefgreifend gestört werden.*

*Der Flächenanteil, auf dem bodeneingreifende Maßnahmen zur Fundamentierung erforderlich sind, ist relativ klein. Der unversiegelte Boden in PV- Freiflächenanlagen wird von einer Dauervegetation besiedelt und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln unterbleibt. Insofern werden in dieser Hinsicht natürliche Bodenfunktionen gegenüber der bisherigen Ackernutzung gestärkt. Weiterhin dient auch die ackerbauliche Nutzung mit ihren spezifischen Boden- und Naturbelastungen über den Anbau von „Energiepflanzen“ der Energiegewinnung.*

*Hinsichtlich der räumlichen Steuerung berücksichtigt die Stadt wesentlich die Wirtschaftlichkeit als Standortkriterium (EEG-Förderfähigkeit), da von ihr die Realisierbarkeit unmittelbar abhängt. Insofern ist der Suchraum für den weiteren Ausbau der Freiflächenphotovoltaik im Stadtgebiet auf den förderfähigen Korridor entlang der Bahnstrecke beschränkt.“<sup>2</sup>*

#### Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zu den von der Planung der 1. Änderung des Teilflächenutzungsplans Oschersleben betroffenen Bebauungsplänen Nr. 02/2019 „Solarpark am Klärwerk“ und Nr.3/ 2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ hat die oberste Landesplanungsbehörde bereits die Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung festgesetzt.<sup>3</sup>

Eine landesplanerische Abstimmung zur Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA ist nun für den gesamten Planungsraum der 1. Änderung des Teilflächenutzungsplans Oschersleben (Bode) im Rahmen des Planverfahrens der 1. Änderung des Teil-FNP Oschersleben (Bode) im Rahmen des hier gegenständlichen Verfahrens einzuholen.

### **3.2 Teil-Flächennutzungsplan Oschersleben (Bode)**

Die Stadt Oschersleben (Bode) verfügt mit Ausnahme des Ortsteils Hordorf für alle Ortsteile über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, die fortgeltend als Teilflächenutzungsplan wirksam sind.

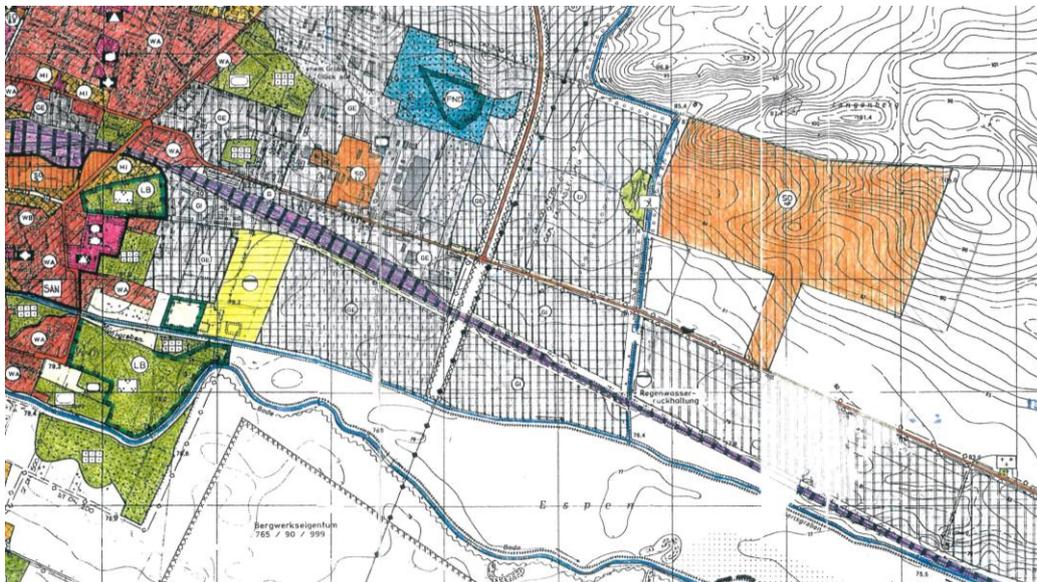
Im Teil-Flächennutzungsplan Oschersleben (Bode) vom 18.03.1994 sind folgende Nutzungsarten dargestellt.

---

<sup>2</sup> Stadt Oschersleben (Bode) „Gesamträumliche Beurteilung zu Photovoltaikfreiflächenanlagen“, Stand 26.10.2020

<sup>3</sup> Stellungnahmen des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr vom 06.12.2021, Az. 24.31/31-00898.3 sowie Stellungnahme des Ministeriums für Infrastruktur und Digitales vom 09.06.2022, Az. 24.31-20221/31-01240.2

- Gewerbegebiet (GE)
- Industriegebiet (GE/ GI)
- Abwasseranlage
- Fläche für Landwirtschaft



Karte 6: Auszug aus dem Teil-FNP Oschersleben (Bode) v. 18.03.1994

### 3.3 Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs der hier gegenständlichen 1. Änderung des Teilflächenutzungsplans (TFNP) Oschersleben (Bode) liegen die Geltungsbereiche folgender Bebauungspläne:

#### 1. vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2/2019 „Solarpark am Klärwerk“

Der Geltungsbereich umfasst Flächen unmittelbar westlich und östlich des Klärwerks Oschersleben. Die Stadt Oschersleben hat den vorzeitigen B-Plan bereits am 09.12.2021 als Satzung beschlossen.

Der B-Plan wurde am 09.08.2022 vom zuständigen Amt für Kreisplanung des Landkreises Börde genehmigt. Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgt im nächsten Amtsblatt.

#### 2. vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 3/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“

Die Stadt Oschersleben hat am 08.07.2021 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Der Geltungsbereich umfasst Flächen im östlichen Teil des Geltungsbereichs der 1. Änderung TFNP Oschersleben.

Das Bebauungsplanverfahren befindet sich im Verfahrensstand gemäß §§ 3(2) und 4 (2) BauGB.

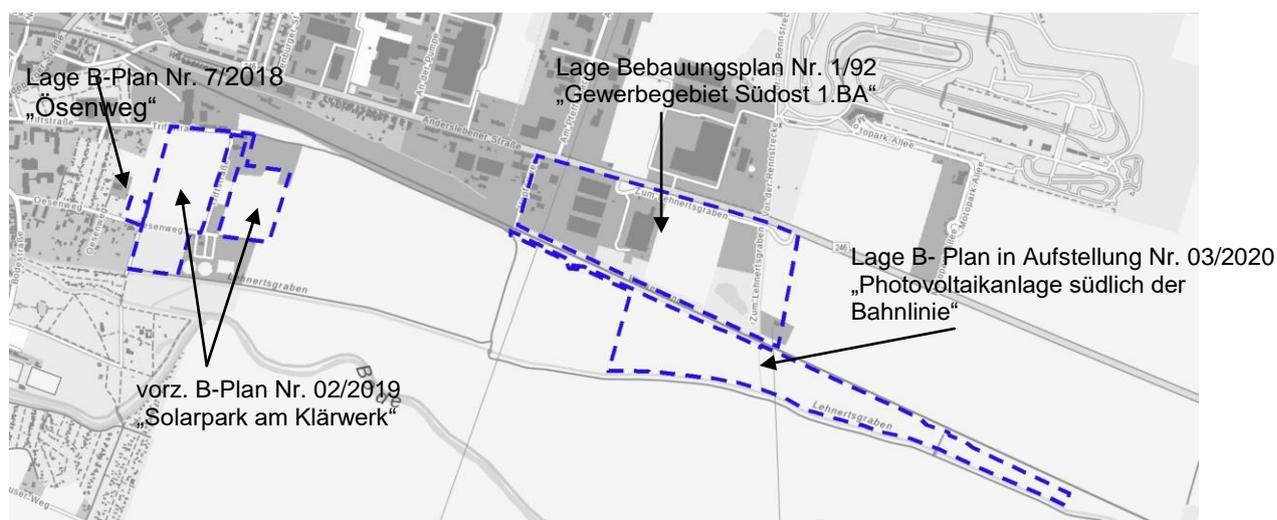
### Angrenzende Bebauungspläne:

Der Bebauungsplan Nr. 7/2018 „Oesenweg“ grenzt im Westen unmittelbar an das Plangebiet an. Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet.

Nordöstlich des Geltungsbereichs, unmittelbar nördlich der Gleisanlagen der Bahnstrecke Magdeburg- Thale befindet sich das Satzungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 1/92 „Gewerbegebiet Süd-Ost, 1. BA“. Eine Teilfläche (ca. 1.7 ha) ist bereits mit einer Freiflächenphotovoltaikanlage bebaut.

Konflikte der Planung mit den gegebenen und künftigen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Die Lage der Geltungsbereiche aller vorgenannten Bebauungspläne sind auf der nachfolgenden Karte dargestellt.



Karte 7: Auszug aus dem Ortsplan (Quelle: Sachsen- Anhalt Viewer)

#### 4. Inhalt der Planänderung

Die bisher im rechtswirksamen Teil-FNP Oschersleben (Bode) festgelegten Darstellungen

- Gewerbe- und Industriegebiet
- Abwasserbeseitigungsanlage
- Fläche für Landwirtschaft

werden für den definierten Geltungsbereich der 1. Änderung des Teil-FNP Oschersleben (Bode) nun als

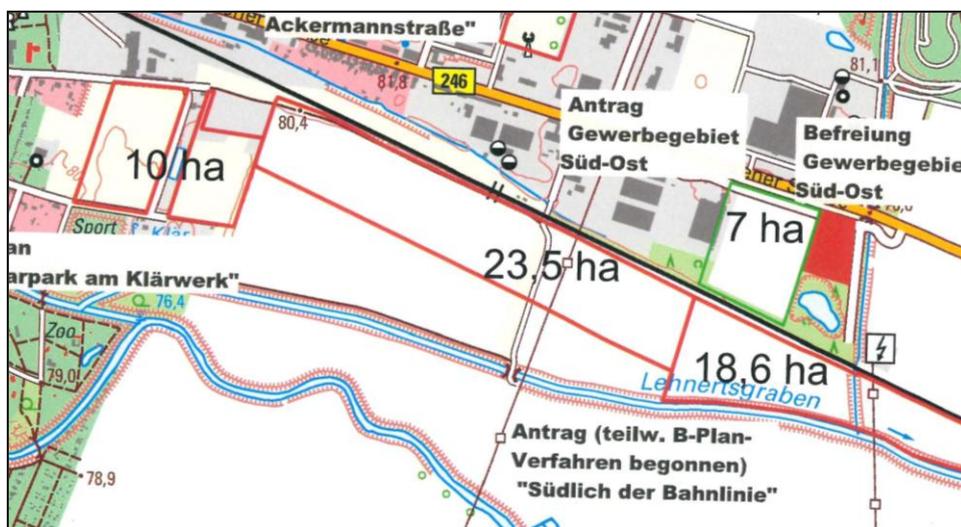
► **Sonderbaufläche: hier Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung zur Bebauung mit Freiflächenphotovoltaikanlagen (SO PVA)**

als besondere Art der baulichen Nutzung gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 2 BauNVO und § 11 Abs. 2 BauNVO unter Anwendung des Planzeichens 1.4 der Planzeichenverordnung (PlanzV) ausgewiesen.

Grundlage der Planung bildet hier das am 09.12.2021 von der Stadt Oschersleben beschlossene Konzept der „Gesamtstädtischen Beurteilung zu Freiflächenphotovoltaik“ zum Stand 26.10.2020.

Die Stadt Oschersleben (Bode) hat im Rahmen dieses Konzeptes mögliche Standorte für die Errichtung von Freiflächenphotovoltaikanlagen (PV- Anlage) in ihrem Zuständigkeitsbereich geprüft.

Die Flächen in der Nachbarschaft des Klärwerks Oschersleben (Bode) sowie die hier östlich anschließenden Flächen im 200 m-Bereich südlich der Bahnanlagen (23,7 ha und 18,6 ha) wurden in dem Konzept als Potenzialflächen für PV- Freiflächenanlagen herausgearbeitet und kartographisch dargestellt.



Karte 6:  
Auszug aus der Karte 2  
zur Gesamtstädtischen  
Beurteilung zu  
Photovoltaikfreiflächen-  
anlagen,  
Stand 26.10.2020

## **5. zu beachtende Restriktionen**

### **5.1 Gewässer**

Der Geltungsbereich befindet sich im Einzugsbereich folgender Gewässer:

- Gewässer 1. Ordnung – Großer Graben (Lehnertsgraben)
- Gewässer 2. Ordnung – 1001- Wasserrinne
- Gewässer 2. Ordnung – 1080 -Pefferbach

Der Große Graben als Gewässer 1. Ordnung liegt im Zuständigkeitsbereich des Gewässeramtes des Landes Sachsen-Anhalt (LHW).

Zu beachten sind in den weiterführenden Bauleitplanverfahren die gesetzlichen Vorgaben nach § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 50 Wassergesetz Sachsen-Anhalt (WG LSA) sowie des § 61 Abs. 1 BNatSchG.

Zuständig für die Gewässer 2. Ordnung ist der Unterhaltungsverband „Großer Graben“.

Das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1001– Wasserrinne verläuft in Teilbereichen unmittelbar südlich der Bahntrasse. Der Geltungsbereich der 1. Änderung wird hier in Teilbereichen durch den Gewässerschonstreifen tangiert.

Das Gewässer 2. Ordnung Nr. 1080– Pfefferbach quert das Plangebiet etwa mittig, in Nord-Süd- Richtung zum Lehnertsgraben.

Entsprechend den Hinweisen des zuständigen Unterhaltungsverbands (UHV) Großer Graben wurden zur Durchsetzung der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie dem Landesverwaltungsamt erforderliche Baumaßnahmen am Wasserlauf des Pfefferbachs angezeigt, die im Rahmen der weiterführenden Planungen für Photovoltaikfreiflächenanlagen zu beachten sind.

### **5.2 Altlasten-/ Kampfmittel**

#### Altlastenbelastung

Einige Flurstücke im westlichen Geltungsbereich (Flur 41) sind im Altlastenkataster des Landkreises Börde im Zusammenhang mit der ehemaligen Zuckerfabrik als archivierte Fläche erfasst. Hiervon betroffen sind im Besonderen Flurstücke westlich und östlich Klärwerks Oschersleben.

Für die übrigen Bereiche im Geltungsbereich ist derzeit keine Altlastenbelastung bekannt.

### Kampfmittelbelastung

Die Stadt Oschersleben wurde während des 2. Weltkrieges auf Grund der damals ansässigen AGO - Flugzeugwerke mehrfach bombardiert.

Nach Informationen des Landkreises Börde, Sachgebiet Sicherheit und Ordnung ist für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 02/2019 und 03/2020 ein vollständiger Kampfmittelverdacht vorliegend. Grundsätzlich kann die Möglichkeit des Auffindens von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Die Behörde weist auf schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigung im Falle eines Kontaktes mit Kampfmittel hin.<sup>4</sup>

*„ Die Flurstücke .....sind vollständig als Kampfmittelverdachtsfläche mit dem Verdacht auf Abwurfkampfmittel (Bombenabwurfgebiet) eingestuft. Das entspricht der höchsten Gefährdungsstufe. Es ist somit nicht auszuschließen, dass bei der Durchführung von jeglichen Maßnahmen unter der Erdoberfläche Kampfmittel aufgefunden werden.....Daher ist zwingend erforderlich, dass diese Fläche rechtzeitig vor Baubeginn jeglicher Bauarbeiten mit erdeingreifenden Tätigkeiten überprüft/ sondiert wird.....Gegen Arbeiten ausschließlich an der Erdoberfläche liegen keine Bedenken vor.“<sup>5</sup>*

Resultierend daraus ist daher von einem Kampfmittelverdacht auch für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des TeilFNP Oschersleben (Bode) zu schließen.

Die Behörde weist in den Stellungnahmen im Weiteren darauf hin, dass die Sondierung und Begleitung nur durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg, Polizeiinspektion Zentrale Dienste oder durch eine hierfür nachweislich zugelassene Räumfirma erfolgen darf.

Die Zuverlässigkeitsprüfung erfolgt durch den zuständigen Landkreis und den Kampfmittelbeseitigungsdienst in Form einer dem Rechtsamt des Landkreises (derzeitig Landkreis Börde) rechtzeitig vor Baubeginn vorzulegenden Räumstellenanzeige.

Sofern der Kampfmittelbeseitigungsdienst Magdeburg die Überprüfungsarbeiten ausführen soll, sind diesem ebenfalls rechtzeitig vor Baubeginn unter Angaben des Aktenzeichens 333/2020 erforderliche Unterlagen zum konkreten Vorhaben zu übergeben

---

<sup>4</sup> Stellungnahme des Landkreises Börde, Rechtsamt/ SG Sicherheit und Ordnung vom 09.09.2021, Az. 2021-03517

<sup>5</sup> Stellungnahme des Landkreises Börde vom 09.09.2020, Az. 2020-03318; , Rechtsamt/ SG Ordnung und Sicherheit

### 5.3 Archäologie

Nach Informationen der Abteilung Archäologie des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA) im Rahmen der Bebauungsplanverfahren Nr. 02/2019 und 03/2020 (siehe Pkt. 2.3 dieser Begründung) befinden sich in Teilbereiche des Geltungsbereichs im sogenannten Altsiedelland jungsteinzeitlicher, bronzezeitlicher und mittelalterlicher Siedlungen.

Ergänzend hierzu wird folgendes ausgeführt:

*„Im Bereich des Vorhabens befinden sich mehrere bekannte archäologische Denkmale (Ortsakte Oschersleben, Fpl.12, 51, 59: jungsteinzeitliche Siedlung, bronzezeitliche Siedlung, mittelalterliche Siedlung). Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird. ...Aufgrund der topographischen Situation, naturräumlicher Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Mikroregionen bestehen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Aus diesem Grund, und vor allem um Verzögerungen und Baubehinderungen durch derartige Funde und Befunde auszuschließen, muss aus facharchäologischer Sicht vor Bodeneingriffen ein repräsentatives Untersuchungsverfahren vorgeschaltet werden.... Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkmSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass die Kulturdenkmale in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung). ... Auf Grundlage der Ergebnisse können dann genauere Angaben zu Art, Dauer und Umfang der Dokumentation (2. Dokumentationsabschnitt) gemacht werden.“<sup>6</sup>*

### 6.0 Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

Die Auswirkungen der Planung sind entsprechend den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht zu beschreiben.

Im Rahmen der Verfahre zu den Bebauungsplänen Nr. 2/2019 „Solarpark am Klärwerk Oschersleben (Bode) sowie Nr. 03/2020 „Photovoltaikanlage südlich der Bahnlinie“ erfolgte bereits eine umfassende Umweltprüfung. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes wurden entsprechend den Vorgaben des § 2a, Pkt. 2 und Anlage 1 BauGB in Umweltberichten zu den jeweiligen Bebauungsplänen dargelegt und veröffentlicht.

---

<sup>6</sup> Stellungnahmen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt vom 27.11.2019, Az. 19-25885/Alp und 27.08.2020, Az. 20-19268/Alp

Zusammenfassend wird von der Fachplanerin in den Umweltberichten festgestellt, dass resultierend aus den Prognosen zur Beeinflussung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Boden Wasser, Klima/Luft, Mensch, Kulturgüter, Sachgüter und Landschaftsbild bei der Planrealisierung teilweise negative Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die überwiegend unerheblich aber dauerhaft und nachhaltig und im Falle des Rückbaus der Anlage reversibel sind.

Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind im Wesentlichen auch für die Planung der 1. Änderung des Teil-FNP abzubilden und werden daher im Rahmen der frühzeitigen Auslegung der Begründung zum Entwurf der 1. Änderung des Teilflächennutzungsplans Oschersleben (Bode) zur Information beigefügt.

Der Umweltbericht mit den Ergebnissen der Umweltuntersuchungen für den gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Teil- FNP Oschersleben (Bode) wird derzeit erarbeitet und mit der Begründung zum Entwurf vorgelegt.

## 7.0 Flächenbilanz

Art der baulichen Nutzung	Teil-FNP vom 18.03.1994 (alle Angaben gerundet)	Planentwurf 1. Änderung
Sondergebiet für Freiflächenphotovoltaik Freiflächen	0,0 ha	52,00 ha
Gewerbegebiete (GE)	20,40 ha	0,00 ha
Industriegebiet (GI)	18,80 ha	0,00 ha
Fläche Abwasseranlagen	4,10 ha	..0,00 ha
Fläche Landwirtschaft	8,00 ha	0,00 ha
Korridor für Ortsumfahrung	0,70 ha	0,00 ha
Summe	52,00 ha	52,00 ha