

Teil I
Begründung
zum Bebauungsplan
„Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“

Inhalt: Bebauungsplan „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, 934/83, 939/83, 940/83, 942/83, 943/83, 949/83,
1524 und 1525

Satzung – Planungsstand Oktober 2025



Bauplanungsrechtliche Hoheit / Verfahrensführer

Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Oebisfelde, Lange Straße 12
39646 Oebisfelde-Weferlingen

Städtebaulicher Partner



BALANCE Erneuerbare Energien GmbH


Braunstraße 7,
04347 Leipzig

Bauleitplanung



Ingenieure
Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH

Brückenstraße 13
09111 Chemnitz

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	


- Seite 2 -

Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Teil I - Begründung

0	VORBEMERKUNGEN	4
1	PRÄAMBEL	5
2	ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN	7
3	ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	8
3.1	Anlass der Planaufstellung/ Gegenstand des Planverfahrens	8
3.2	Zielsetzung	9
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION	10
4.1	Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot	10
4.2	Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung	10
4.2.1	Ziele und Grundsätze der Raumordnung	10
4.2.2	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	12
4.2.3	Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung	12
4.3	Räumliche und strukturelle Situation	12
5	ANLAGEN-/ VORHABENBESCHREIBUNG	14
5.1	Genehmigungsbestand	14
5.2	Anlagenbeschreibung	14
5.3	Betriebszeiten	14
5.4	Immissionsschutz	15
6	STANDORTANGABEN/ BEBAUUNG	16
6.1	Allgemeine Standortangaben	16
6.2	Standortbeschreibung, Lage des Plangebietes	16
6.3	Vorhandene und geplante Bebauung	18
6.3.1	Vorhandene Bebauung des Plangebietes	18
6.3.2	Vorhandene Bebauung und Prägung der benachbarten Grundstücke	18
6.3.3	Geplante Bebauung	18
6.4	Auswirkungen der Planung	19
7	PRÜFUNG ALTERNATIVSTANDORTE UND -PLANUNGEN	20
8	SCHUTZGEBIETE/ STANDORTBEDINGUNGEN	21
8.1	Natur, Landschaft, Umwelt, Gewässer	21
8.1.1	Naturschutz	21
8.1.2	Gewässerschutz	21
8.2	Benachbarte schutzwürdige Objekte	22
8.3	Denkmalpflege und Bodenfunde	22
8.4	Bundesstraße	22
8.5	Leitungsbestand und Leitungsrechte	23
8.6	Sonstige Standortangaben	24
8.6.1	Kampfmittelverdachtsfläche	24
8.6.2	Erdbebenzone	24

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 3 -


8.6.3	Altlasten	24
8.6.4	Geologie und Bergwesen	25
9	VERKEHRSANBINDUNG/ ERSCHLIEßUNG DES PLANGEBIETS	26
9.1	Verkehrsanbindung.....	26
9.2	Erschließung.....	26
10	PLANGEBIET UND NACHBARGRUNDSTÜCKE.....	28
10.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	28
10.2	Eigentumsverhältnisse	30
11	BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANS	31
12	BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN.....	32
12.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	32
12.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	32
12.1.2	Maß der Baulichen Nutzung	33
12.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	33
12.1.4	Verkehrsflächen, Stellplätze und Zufahrten	34
12.1.5	Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen und Schutzgebiete.....	34
12.1.6	Grünordnungsplanerische Festsetzungen	35
12.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	35
13	VERFAHRENSVERMERKE	36
13.1	Aufstellungsbeschluss.....	36
13.2	Beschluss über die öffentliche Auslegung VORENTWURF.....	36
13.3	Öffentliche Auslegung VORENTWURF und frühzeitige Beteiligung.....	36
13.4	Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung.....	36
13.5	Beschluss über die öffentliche Auslegung ENTWURF.....	36
13.6	Öffentliche Auslegung ENTWURF und förmliche Beteiligung.....	36
13.7	Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der förmlichen Beteiligung.....	37
13.8	Satzungsbeschluss.....	37
13.9	Inkrafttreten.....	37
14	GRUNDLAGEN/ QUELLENVERZEICHNIS.....	38
14.1	Rechtliche Grundlagen.....	38
14.2	Planungsgrundlagen	38
14.2.1	Flächennutzungsplan	38
14.2.2	Sonstige Plangrundlagen	39
14.3	Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis	39

Teil II - Umweltbericht

(gesondertes Dokument mit eigener Gliederung, Inhaltsverzeichnis und Anhängen)

Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: ANSPRECHPARTNER ZUM PLANVERFAHREN	7
TABELLE 2: STANDORTANGABEN ZUM PLANGEBIET	16
TABELLE 3: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE	30

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 4 -


0 Vorbemerkungen

Die frühzeitige Beteiligung für das o.g. Planverfahren gemäß § 3 Abs. 1 (Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 28.01.2025 und zusätzlich durch Auslegung der Unterlagen des Vorentwurfs (Planungsstand 2024-11-05) im Zeitraum vom 07.01.2025 bis zum 14.02.2025 und die TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 17.01.2025 bis 14.03.2025 durchgeführt.

Somit wurden alle bis zum 14.03.2025 abgegebenen Stellungnahmen einer Abwägung unterzogen und auf dieser Grundlage wurde der ENTWURF zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ erarbeitet.

Die förmliche Beteiligung für das o.g. Planverfahren gemäß § 3 Abs. 2 (Öffentlichkeitsbeteiligung als Auslegung) wurde im Zeitraum vom 30.06.2025 bis zum 01.08.2025 und die förmliche TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 17.06.2025 bis 18.07.2025 durchgeführt.

Somit wurden alle bis zum 18.07.2025 abgegebenen Stellungnahmen einer Abwägung unterzogen und auf dieser Grundlage wurde die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ erarbeitet.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 5 -

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 bereits mittels einer entsprechenden Kostenübernahmeerklärung seitens der Fa. BALANCE geregelt wurde. Somit ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen zwar die Verfahrensträgerin des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“, handelt aber vertragsgemäß im Sinne des Betreibers/ Städtebaulichen Partners, 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 Feuerwehrzufahrt genutzt werden. Der Nutzung für Ver- und Entsorgungszwecke bzw. einer Belieferung des Gewerbegrundstücks 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 Anschnittsflächen 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 seit 18.09.2025 rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017, zuletzt geändert am 12. August 2025


Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 6 -

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.

Weiterhin erfolgte mit Beschluss SROW-017-24-BLP vom 03.12.2024 die Klarstellung zum Planverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung der Biogasanlage Oebisfelde“ im Verfahren gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 7 -

2 Ansprechpartner zum Planverfahren


Verfahrensführer des Bebauungsplanes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ ist die Stadt Oebisfelde-Weferlingen, die das Planverfahren im Sinne des Betreibers/ Städtebaulichen Partners, der Firma BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, gemäß deren Kostenübernahmeerklärung 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

	Städtebaulicher Partner	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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 8 -

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 seit dem 18.09.2025 über einen eigenen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet des B-Plans „Erweiterung BGA Oebisfelde“ als gewerbliche Baufläche 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 neuen, seit 18.09.2025 in Kraft getretenen FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, 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. Parallel zu diesem B-Plan-Verfahren wurde zwischenzeitlich der Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen aufgestellt, womit es sich (wie bis zum Planstand ENTWURF) nun **nicht mehr** um einen vorzeitigen Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB handelt und dieser B-Plan somit auch keiner Plangenehmigung mehr bedarf (siehe auch Ausführungen zum Entwicklungsgebot im Abschnitt 4.1).

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 Anlagen Geländes.


Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 9 -

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 einfachen Bebauungsplanes.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 10 -

4 Planungsrechtliche Situation

4.1 Flächennutzungsplan/ Entwicklungsgebot

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen verfügt nach dem Zusammenschluss der Städte Oebisfelde und Weferlingen im Jahr 2010 seit der Bekanntmachung der Plangenehmigung am 18.09.2025 über einen eigenen Flächennutzungsplan, in dem die für die geplante Erweiterung der vorhandenen Biogasanlage zu beanspruchenden Flächen als **gewerbliche Baufläche** aus (siehe nachstehende Abbildung 1).

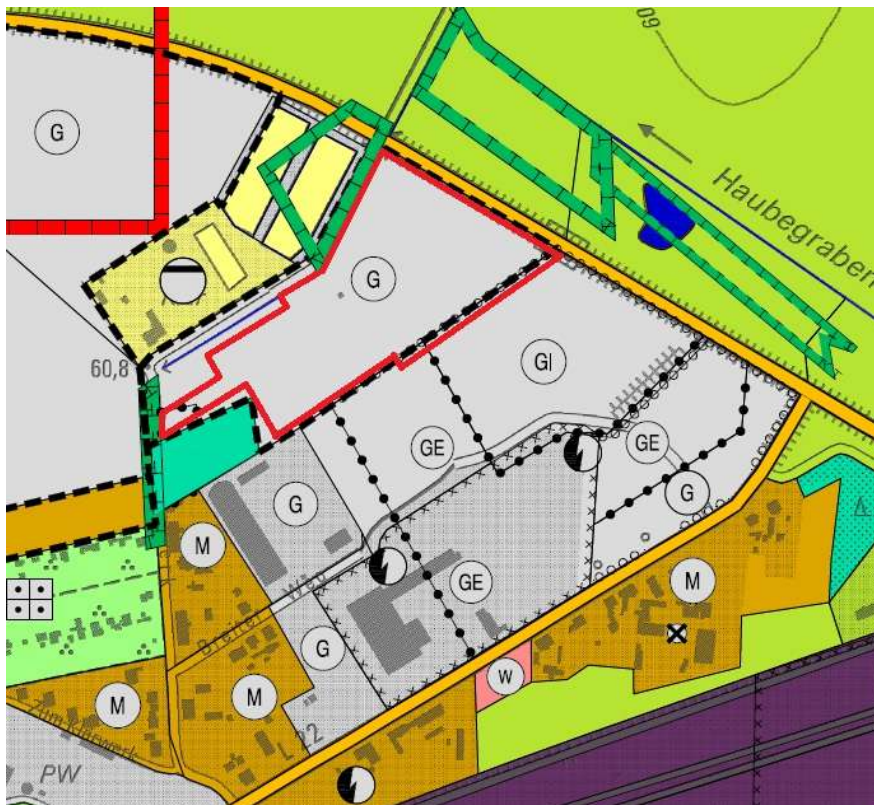


Abbildung 1:

Ausschnitt aus dem 2025 in Kraft getretenen FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen mit Darstellung des Umgriffs des Plangebietes B-Plan (rot)

Quelle: <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/flaechennutzungsplan.html>
_(Teilplan BI03 Wassendorf-Weddendorf)


Damit ist entsprechend den Vorschriften des § 8 Abs. 2 BauGB eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Oebisfelde-Weferlingen gegeben, da die Festsetzung in diesem vorgenannten FNP der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ entspricht.

Folglich wird das Entwicklungsgebot durch die vorliegende Planung erfüllt und der Bebauungsplan bedarf keiner Plangenehmigung.

4.2 Raumordnung und Landesplanung/ Regionalplanung

4.2.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind im Gesetz über den Landesentwicklungsplan 2010 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 neuen

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 11 -

Regionalen Entwicklungsplan (REP MD) der Planungsregion Magdeburg [beschlossen am 19.02.2025, genehmigt am 26.05.2025 und bekannt gemacht und damit rechtskräftig am 15.07.2025 festgelegt.

Auf der Ebene der Regionalplanung weiterhin maßgebend ist der mit Veröffentlichung am 16.04.2024 wirksam gewordene Sachliche Teilplan „Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Siedlungsstruktur - Zentrale Orte / Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge / Großflächiger Einzelhandel für die Planungsregion Magdeburg" (STP ZO Magdeburg), der als Kapitel 4 aus dem Beschluss der Regionalversammlung vom 28.07.2021 aus dem Gesamtplan herausgelöst wurde.

Die ehemals im REP MD beinhalteten Kapitel 5.4 Energie mit den Gliederungspunkten 5.4.1 Nutzung der Windenergie, 5.4.2 Biomasse, 5.4.3 Solarenergie wurden aus dem Regionalplan herausgelöst. Dafür läuft derzeit noch ein separates Verfahren für die Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg“ mit Umweltbericht für das Gebiet der RPM mit der Anlage 1 „Konzept für die Festlegung der Gebiete für die Nutzung der Windenergie – Methodenband“ als Grundlage. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen gem. § 9 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) endete am 06.05.2025.

Das Plangebiet befindet sich, wie im Übrigen auch für das Gebiet des Anlagengeländes der bereits vorhandenen Biogasanlage Oebisfelde, gemäß dem seit der Bekanntmachung am 15.07.2025 rechtswirksamen Regionalplan Magdeburg (REP MD 2025) **innerhalb eines Bereichs, für den keine regionalplanerischen Festlegungen in Form von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten bestehen.**


Gemäß der Stellungnahme der Regionale Planungsgemeinschaft Magdeburg vom 17.07.2025 ist die Bauleitplanung „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ mit den öffentlich bekannt gemachten Planungserfordernissen der RPM zur Aufstellung eines Sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" mit Umweltbericht“ grundsätzlich vereinbar. Gleichzeitig wird in dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass, da es sich um in Aufstellung befindliche Erfordernisse des sachlichen Teilplans „Ziele und Grundsätze zur Energie in der Planungsregion Magdeburg" handelt, sich im Laufe des Verfahrens Änderungen ergeben können.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Feststellung der Vereinbarkeit der o.g. Planung/ Maßnahme mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung erfolgt gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 10 LEntwG LSA durch die oberste Landesentwicklungsbehörde im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung in Form einer landesplanerischen Stellungnahme erfolgt.

Die Landesregierung Sachsen-Anhalt hat mit Beschluss vom 08.03.2022 die Einleitung des Verfahrens zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen. Am 22.12.2023 hat die Landesregierung den 1. Entwurf zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes Sachsen-Anhalt beschlossen und zur Beteiligung der Öffentlichkeit, der in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts freigegeben.

Darüber hinaus wurde Oebisfelde im genehmigten und damit rechtswirksamen Sachlichen Teilplan für Zentrale Orte als Grundzentrum festgelegt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der zentralörtlichen Abgrenzung.

Der Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend. Die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeanspruchend ergibt sich insbesondere aus der Größe des Plangebietes (ca. 3,7 ha). Die Raumbedeutsamkeit im Sinne von raumbeeinflussend ergibt sich aufgrund der Lage des Plangebietes, dem Ziel und Zweck der Planung und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 12 -

Das Ministerium für Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt (MID_LSA), Referat Raumordnung, als oberste Landesentwicklungsbehörde kommt in seiner Stellungnahme vom 17.07.2025 zu folgender Landesplanerischen Feststellung:

„Der Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ der Stadt Oebisfelde-Weferlingen ist als raumbedeutsam Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

4.2.2 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Grundzentrum ist der im Zusammenhang bebaute Ortsteil als zentrales Siedlungsgebiet des Ortes einschließlich seiner Erweiterungen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Ansiedlung und Entwicklung von Industrie und Gewerbe (ausgenommen des großflächigen Einzelhandels) ist weiterhin im gesamten Hoheitsgebiet der Gemeinde, in dem sich der zentrale Ort befindet, möglich, wenn der Standort mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar ist.

In allen Teilräumen des Landes ist die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft zu stärken und zu entwickeln (Z 54 LEP-LSA 2010). Gemäß Ziel Z 55 LEP-LSA 2010 sind Industrie- und Gewerbestandorte bedarfsgerecht zu entwickeln. Alle bestehenden Industrie- und Gewerbeflächen haben eine besondere Bedeutung für die Unternehmensansiedlung und -entwicklung (LEP-LSA 2010 Z 59). Die Erweiterung dieser Gebiete liegt im öffentlichen Interesse und hat Vorrang vor anderen Nutzungen und der Neuerschließung von Flächen (LEP-LSA 2010 Z 60).

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Betriebserweiterung der im angrenzenden Bebauungsplangebiet befindlichen Biogasanlage der Firma BALANCE Erneuerbare Energien GmbH.

Fazit (siehe auch Stellungnahme des Referates Raumordnung des MID_LSA):

Der Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ zur bedarfsgerechten Erweiterung eines Gewerbestandortes ist mit den Zielen des LEP-LSA 2010 vereinbar.


4.2.3 Fazit/ Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung

Das Vorhaben befand sich gemäß des (zwischenzeitlich nicht mehr gültigen) REP Magdeburg 2006 innerhalb des Vorbehaltsgebiets für Wassergewinnung Nr. 1 „Drömling“ (5.7.4.2. Z). In dem aktuellen, seit 15.07.2025 rechtskräftigen REP Magdeburg 2025 wird der Planungsraum aber nun als Weißfläche dargestellt und es werden somit keine raumordnerischen Festlegungen getroffen. Eine weitere Auseinandersetzung mit dem ehemaligen Vorbehaltsgebiet für Wassergewinnung ist somit nicht mehr erforderlich.

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 seit 18.09.2025 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan der Stadt Oebisfelde-Weferlingen) Gewerbeflächen geplant und auch das gesamte Plangebiet ist in diesem FNP als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 13 -

Aus der Begründung des Bebauungsplanes „Die krumme Breite“ Nr. 03 der Stadt Oebisfelde geht hervor, dass sich bei der südwestlich des Plangebietes 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.

Der Abstandserlass von Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015) orientiert auf einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 300 Metern, der bei der Planung von Standorten für Biogasanlagen aus Gründen der planerischen Vorsorge werden eingehalten werden sollte. Dieser Abstandsempfehlung wird bei der hier in Rede stehenden Anlage bereits im Bestand nicht entsprochen. Allerdings erfolgte im Rahmen des letzten Änderungsgenehmigungsverfahrens die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands, welcher bei 50 m liegt. Dieser Abstand zu benachbarten Schutzgütern wird auch mit der geplanten Anlagenerweiterung eingehalten.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 14 -

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 Fahrsiloanlage 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 Fahrsilokammern 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 Anlagenerweiterung und damit innerhalb des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 15 -

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 geplante Photovoltaikanlage) und in ein Industriegebiet im nordöstlichen Teil des Plangebietes (mit höheren und ggf. emissionsreicheren baulichen Anlagen wie z.B. einer Fahrsiloplanlage und Feststoffdosierer) mit Nutzungsbeschränkungen für bestimmte Anlagenarten.

Abweichend vom Abstandserlass von Sachsen- Anhalt (RdErl. des MLU vom 25.08.2015, veröffentlicht im MBl. LSA Nr. 45/2015 vom 07.12.2015), der auf einen Mindestabstand zur Wohnbebauung von 300 Metern orientiert und der mit der vorhandenen Biogasanlage bereits im Bestand nicht entsprochen wird, erfolgte im Rahmen des letzten Änderungsgenehmigungsverfahrens die Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands, der nur 50 m beträgt. Dieser Abstand zu benachbarten Schutzgütern wird auch mit der geplanten Anlagenerweiterung eingehalten.

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 und damit dann der Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte gemäß TA Luft (Geruchs- und Ammoniakemissionen) und TA Lärm (Schallemissionen) erbracht.



Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 16 -

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. 3).

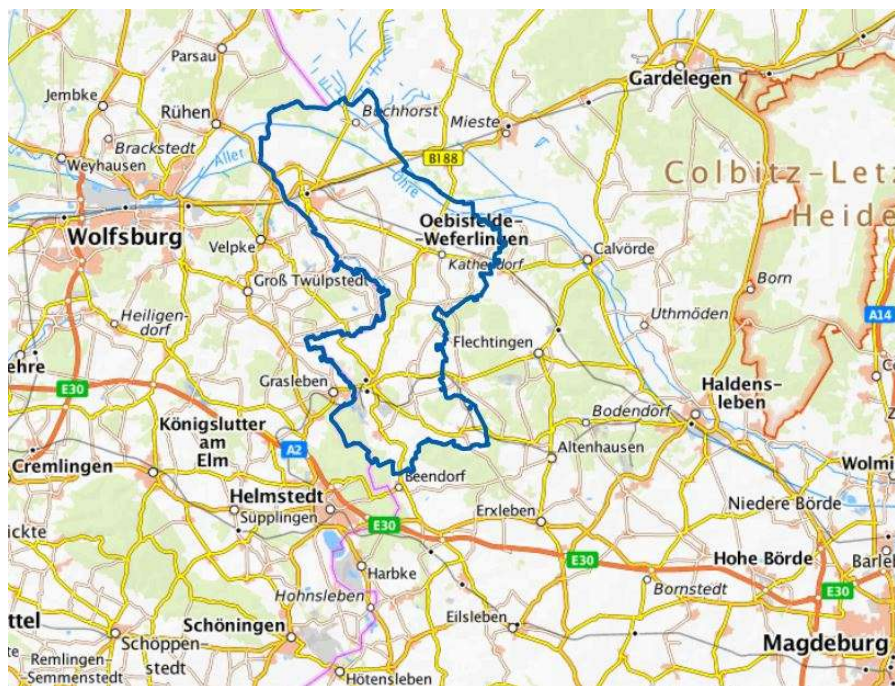



Abbildung 2:

Karte zur Lage der Stadt Oebisfelde-Weferlingen in Sachsen-Anhalt

Quelle: <https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/stadtplan.html>

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 17 -

Der Ortsteil Oebisfelde, in dem sich die Biogasanlage Oebisfelde befindet, bildet den nördlichen Teil des Stadtgebietes von Oebisfelde-Weferlingen (siehe Abbildung 3).



Abbildung 3:

Luftbild des Ortsteils Oebisfelde in der Stadt Oebisfelde-Weferlingen

Quelle: Google - Bilder 2021, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten

Das Plangebiet des B-Planes „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 Abbildung 4).

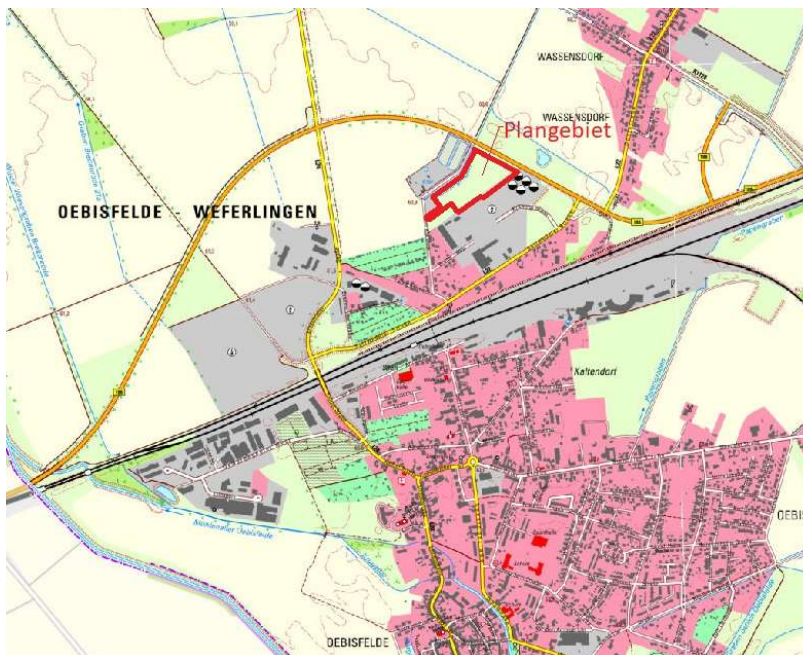



Abbildung 4:

Topografische Karte mit Kennzeichnung des Plangebietes des B-Plans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“

Quelle:

Auszug aus dem Landes-/ Geoportal Sachsen-Anhalt „Sachsen-Anhalt-Viewer“ als Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 18 -

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 (= als geschützter Landschaftsbestandteil „LB“) in den Planteil 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 seit 18.09.2025 in Kraft getretenen 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 zusätzlicher Gebäude und baulicher Anlagen in den einzelnen Baugebieten innerhalb des Plangebietes des vorliegenden B-Planes, zusätzlich zu den notwendigen internen Fahrwegen, geplant.

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 Bauherr 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.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 19 -


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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 20 -


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 damaligen 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 (was in dem zwischenzeitlich, konkret seit dem 18.09.2025, in Kraft getretenen FNP der Stadt Oebisfelde-Weferlingen auch der Fall ist) 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 Entwicklungsgebot gemäß § 8 (2) BauGB erfüllt, da das Plangebiet gemäß dem seit 18.09.2025 in Kraft getretenen FNP des gesamten Stadtgebietes Oebisfelde-Weferlingen als gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist, was der geplanten Nutzungsart entspricht.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 21 -

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 Verlandungsbereiche, 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 (die teilweise auch der Stellungnahme des SG Wasserwirtschaft des LK Börde vom 10.02.2025 entnommen wurden):

- Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebieten sowie außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete.
- In der Umgebung des Plangebiets liegen keine Wasserschutzgebiete.
- Flussgebiet: Obere Ohre
- Lage zu oberirdischen Gewässern:
 - direkt nordwestlich angrenzend: „Haubegraben“ (Fließgewässer II. Ordnung mit übergeordneter Bedeutung).
- Abstand zum Grundwasser: ca. 1,80 m unter Geländeoberkante
 - flächenhafte Grundwassergeschüttheit: sehr gering
 - besondere hydrogeologische Merkmale: unbekannt
 - wasserrechtliche Bedeutung: unbekannt

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 22 -

- im 1.000 m-Umkreis der geplanten Erweiterung der BGA Oebisfelde befinden sich gemäß den hydrologischen Angaben 2025-128 vom 06.05.2025 (entsprechend der Stellungnahme des SB Hydrologie des Landesbetriebes für Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft Sachsen-Anhalt vom 19.06.2025) weder ein Pegel (Oberflächenwasser) noch eine Grundwassermessstelle (Grundwasser) des GLD Sachsen-Anhalt
- Brunnen: Bohrbrunnen, direkt südöstlich angrenzend

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 im östlichen Teil mit der festgesetzten privaten Grünfläche (GF) bzw. im westlichen Teil mit dem Verlauf der Plangebietsgrenze gewährleistet. Die geplante Einzäunung des erweiterten Anlagengeländes hat im Abstand von mind. 5 m zum Haubegraben zu erfolgen (siehe Festsetzung A 3.5).

8.2 Benachbarte schutzwürdige Objekte

Im Beurteilungsgebiet (1.000 m Radius um die Anlage) sind keine schutzwürdigen Objekte gemäß § 50 BImSchG mit zu erwartenden größeren Menschenansammlungen wie Kliniken, Kindergärten, Denkmale usw. 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.

8.3 Denkmalpflege und Bodenfunde

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

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie (LDA LSA) vom 18.02.2025 befindet sich das Vorhaben teilweise (GI 1 und GI 2 sowie ein Teilbereich von GE 2) im Bereich eines archäologischen Kulturdenkmals gemäß § 2 DenkmSchG LSA (Ortsakte Oebisfelde, Fpl. 1004). Es handelt sich um eine mittelalterliche Siedlung und eine bisher undatierte Siedlung.


Aus diesem Grund fordert die vorgenannte Behörde, dass vom LDA LSA ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren vorgeschaltet durchzuführen ist, bevor im Anschluss geprüft wird, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann. Dazu bedarf es einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Bauherrn und der LDS LSA sowie eines Antrages zur Durchführung dieser Dokumentation beim LDA LSA, spätestens mit der Baubeginnsanzeige.

Im Rahmen der Genehmigungsplanung des geplanten Bauvorhabens im Plangebiet ist ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen. Es wird auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht und Erhaltungspflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde oder Befunde gemäß § 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA (Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt) verwiesen und der Fund ist unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Börde anzuzeigen (siehe Hinweise C 1.1 und 1.2 auf dem Planteil).

8.4 Bundesstraße

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an die Bundesstraße B 188.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) ist die Möglichkeit einer Bebauung entlang von Bundesstraßen durch eine Anbauverbotszone (= 20 m-Abstand gemäß § 9 Abs. 1 FStrG) und eine Anbaubeschränkungszone (= 40 m-Abstand gemäß § 9 Abs. 2 FStrG) beschränkt.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 23 -

Die Einhaltung der Anbauverbotszone entlang der B 188 wird durch die entsprechende Festsetzung der Baugrenze bzw. von Grün-/SPE-Flächen gewährleistet.

Die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Anbaubeschränkungszone ist im Hinweis C 5.1 auf der Planzeichnung enthalten – es wird darauf verwiesen.

8.5 Leistungsbestand und Leistungsrechte

Gemäß den vorliegenden Stellungnahmen der Versorgungsträger

- GDMcom GmbH / Ontras Gastransport GmbH, für die
 - ONTRAS Gastransport GmbH,
 - Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen),
 - VNG Gasspeicher GmbH und
 - Erdgasspeicher Peissen GmbH),
- 50Hertz Transmission GmbH.
- Heidewasser GmbH,
- Avacon Netz GmbH, Avacon Wasser GmbH und WEVG GmbH & Co. KG.
- Deutsche Telekom GmbH,
- Abwasserzweckverband „Aller-Ohre“ Behnsdorf,
- LSW Netz GmbH & Co. KG,
- Oebisfelder Wasser und Abwasser GmbH (OeWA) und
- Bundesnetzagentur (Referat 814)

gibt es folgenden unterirdischen Leistungsbestand innerhalb des Plangebietes:

- Wasserleitung/ Kanal DN 300 der OeWA im GE 2 (Flurstücke 934/83, 943/83 und 9555/83 der Gemarkung Oebisfelde)
- Niederspannungs-Stromleitung der LWS im GE 1 (Flurstücke 933/83 und 943/83).


Dieser Leistungsbestand wurde vom Versorgungsträger LWS per Stellungnahme und Planauskunft vom 10.03.2025 im Rahmen der frühzeitigen TÖB-Beteiligung angezeigt, er war aber dem Betreiber/ Städtebaulichen Partner und Grundstückseigentümer, der Fa. BALANCE Erneuerbare Energien GmbH, bisher nicht bekannt, da die Flurstücke des Plangebietes ohne Belastungen erworben wurden und die Grundbücher bezüglich Leistungsrechten unbelastet sind.

Deshalb wurden diese Bestandsleitungen inkl. deren Schutzabständen gemäß den „Anweisungen zum Schutz unterirdischer Leitungen“ der LWS (die von dieser mit der Stellungnahme vom 27.06.2025 übermittelt wurde) nun nachrichtlich, ohne Leistungsrechte, in den Planteil übernommen, mit dem Hinweis, dass eine Überbauung dieser Bereiche generell nicht gestattet ist (die geplante „Überschirmung“ mit PV-Modulen wird aber als zulässig eingeschätzt). Tiefbauarbeiten im Bereich dieser Leitungen bedürfen im Vorfeld einer Abstimmung mit dem Netzmeister der LWS Netz GmbH, da es in einigen Fällen erforderlich ist, die Leitungen temporär abzuschalten.

Weiterhin ist folgender Hinweis der CDMcom GmbH gemäß deren Stellungnahme vom 25.06.2025 zu beachten: *„Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.“*

Außerdem hat die Bundesnetzagentur Team Richtfunk (Referat 226) in seiner Stellungnahme vom 24.01.2025 darauf hingewiesen, dass die Vodafone GmbH im Plangebiet als Richtfunkbetreiber aktiv ist.

Deshalb wurde die Vodafone GmbH als zusätzlicher Träger öffentlicher Belange (TÖB) bei der förmlichen TÖB-Beteiligung ebenfalls am Verfahren beteiligt und es liegen folgende Aussagen

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 24 -

bezüglich dem Leitungsbestand (Funkstrecken und Telekommunikationsleitungen) der Vodafone GmbH im Plangebiet vor:

Stellungnahmen der Vodafone GmbH – Richtfunk.Auskunft vom 17.06. und 23.06.2025 (gemäß der Nachfrage bezüglich des einzuhaltenden Sicherheitsabstandes):

- *„Es verlaufen aktuell 2 Vodafone-Richtfunkstrecken durch das Plangebiet. Sofern der Sicherheitsabstand von 309 m zu diesen Richtfunkstrecken eingehalten wird, ist nicht mit Störungen zu rechnen.“*
 - Diese Richtfunkstreckenverläufe wurden auf der Grundlage der in o.g. Stellungnahme angegebenen Koordinaten in der Planzeichnung eingetragen.
- *„Die Richtfunkstrecken verlaufen beide etwa 65m über Grund und somit oberhalb Ihrer Bauvorhaben. Durch das geplante Bauvorhaben ist somit nicht mit Störungen von Vodafone Richtfunkstrecken zu rechnen.“*

Stellungnahme der Vodafone GmbH – Vodafone Deutschland GmbH vom 17.07.2025:

- *„Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.“*

8.6 Sonstige Standortangaben

8.6.1 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 Plangelandes, als Kampfmittelverdachtsfläche ausgewiesen ist – diese Auskunft und die daraus resultierenden Maßnahmen sind als Hinweis C 2.1 in der Planzeichnung enthalten.

Da demnach bei allen Tätigkeiten unterhalb der Erdoberfläche in diesem Bereich der Kontakt mit Kampfmitteln nicht hinreichend sicher ausgeschlossen werden, weshalb vor Beginn von jeglichen erdeingreifenden Maßnahmen in dem o.g. Bereich der Baubereich bauvorbereitend durch die Polizeiinspektion Zentrale Dienste, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu überprüfen ist. Die dafür notwendigen Unterlagen werden vom Betreiber noch im Laufe des Planverfahrens an das Rechtsamt übergeben.


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.

8.6.2 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.

8.6.3 Altlasten

Gemäß der Auskunft des Amtes für Planung und Umwelt des Landkreises Börde vom 10.02.2025 steht dem Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ aus abfall- und bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 25 -

Angaben zu Altlasten sind darin aber nicht enthalten, weshalb davon ausgegangen wird, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Altlastenverdachtsflächen handelt.


Auf die Anzeigepflicht von Verunreinigungen des Bodens bzw. von Verdachtsmomenten, dass Verunreinigungen erfolgt sind, bei dieser Behörde wird im Hinweis C 3.1 auf der Planzeichnung hingewiesen.

8.6.4 Geologie und Bergwesen

Gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie und Bergwesen Sachsen-Anhalt (LAGB) vom 11.02.2025 werden Bergbauliche Arbeiten oder Planungen, die den Maßgaben des Bundesberggesetzes unterliegen, durch das Vorhaben/ die Planung nicht berührt. Weiterhin liegen dem LAGB keine Hinweise auf mögliche Beeinträchtigungen durch umgegangenen Altbergbau vor.

Der tiefere geologische Untergrund wird u.a. aus Gesteinen des Oberen Buntsandsteins gebildet, die potentiell subsosiongefährdete Horizonte aufweisen. Deshalb wird vom LAGB empfohlen, keine konzentrierten Versickerungen vorzunehmen (siehe Hinweis C 4.1 auf dem Planteil).

Sollten sich im Verlauf der Bauarbeiten Anzeichen für z. B. ältere, verfüllte Bruchstrukturen ergeben, ist das LAGB umgehend zu benachrichtigen (siehe Hinweis C 4.2 auf dem Planteil).

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 26 -

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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 27 -

- 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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 28 -

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 5 sind sowohl die o.g. Flurstücke des gekennzeichneten Plangebietes dieses B-Planes als auch die benachbarten/ angrenzenden Flurstücke ersichtlich – es wird darauf verwiesen.



Abbildung 5:
Flurkarte (Auszug aus dem Landes-/ Geoportal Sachsen-Anhalt „Sachsen-Anhalt-Viewer“) mit Kennzeichnung des Plangebietes des B-Planes „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“

Quelle: Auszug aus dem Landes-/ Geoportal Sachsen-Anhalt „Sachsen-Anhalt-Viewer“ als Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

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

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 29 -

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.


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 6:
Luftbild vom Anlagengelände der BGA Oebisfelde inkl. geplanter Erweiterung mit Kennzeichnung der Plangebiete der beiden Bebauungspläne und des derzeitigen Anlagengeländes der BGA

Quelle: Google - Bilder 2021, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten

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):

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 30 -

TABELLE 3: BEGRENZUNG DES PLANGELTUNGSBEREICHES/ ANGRENZENDE FLURSTÜCKE

Richtung	Flurstück Nr.	Flur	Gemarkung	Nutzungsart
Nord/ Nordwest	931/83	5	Oebisfelde	Haubegraben (Gewässer II. Ordnung)
Nordost	TS von 940-942/83 und 949/83			Bundesstraße B 188 (von Wolfsburg nach Miesterhorst)
Nordost	944-948/83			Ackerflächen („hinter“ der B 188)
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 Ortsumgehung 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 Flurneuerungsverfahrens, eine Verzichtserklärung abgegeben. Somit dürfen die Eigentümer dieser Grundstücke ihren Besitz nicht mehr verkaufen. Verfügungsberechtigt ist die Flurneuerungsbehörde 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 Flurneuerungsgebietes, mit dem Ziel gekauft, innerhalb des Flurneuerungsverfahrens die im Plangebiet liegenden Flächen dann tauschen zu können und somit nach Beendigung des Flurneuerungsverfahrens dann Eigentümer aller im Plangebiet liegenden Flurstücke bzw. der betreffenden Teilstücke der Flurstücke zu sein. Da das Flurneuerungsverfahren aber voraussichtlich noch bis Anfang 2026 läuft, wird der Eigentumsübergang für diese Flurstücke noch entsprechend dauern.

Zwischen der Fa. BALANCE, dem Amt für Landwirtschaft, Flurneuerung 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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 31 -


11 Bestandteile des Bebauungsplans

Die vorliegende Begründung ist Bestandteil des Bebauungsplans „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“, der

- aus einem Planteil und
- einem Textteil, bestehend aus
 - der Begründung (Teil I) sowie
 - einem Umweltbericht mit Eingriffsregelung (Teil II) und
 - dem „Vertrag zur Übernahme und Abgeltung von Ausgleichsverpflichtungen“, unterzeichnet am 25.03.2025 und 04.07.2025“,

besteht.

Der Planteil 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 wesentlichen Verfahrensvermerke zum Planverfahren und die „Deutschlandlizenz“ des Katasteramtes.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 32 -

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 BauNVO² 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 derzeit 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 derzeit 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. Fahrhilfsanlagen), 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. 10.260 m²
- GI 2: ca. 7.830 m².

² Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 03.07.2023

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 33 -

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 Grün- bzw. SPE-Flächen** 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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 34 -

- 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 (Anbauverbotszone an Bundesstraßen gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz - FStrG).

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone an Bundesstraßen von 40 m (gemäß § 9 Abs. 2 FStrG), gemessen vom äußeren Fahrbahnrand der an das Plangebiet angrenzenden Bundesstraße B 188, bedarf es der Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde Sachsen-Anhalt (LSBB), wenn dort bauliche Anlagen jeglicher Art errichtet werden sollen (siehe Hinweis C 5.1 auf der Planzeichnung).

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

Die Flächen der derzeit im Plangebiet vorhandenen Leitungen ohne grundbuchrechtliche Sicherung inkl. deren Schutzabständen (Leitungsverlauf der vorhandenen Wasserleitung/ DN 300 der OeWA bzw. Strom-NS-Leitungen der LWS, nachrichtlich übernommen aus der Planauskunft der LWS vom 10.03.2025) dürfen gemäß der Stellungnahme des Versorgungsträgers nicht überbaut und nicht bepflanzt werden. Bei Bedarf sind hier gesonderte Vereinbarungen zwischen den Parteien zu treffen.

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 (GF) 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 im Planteil mit LB (geschützter Landschaftsbestandteil) bezeichneten Gehölzflächen.

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

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 35 -

12.1.6 Grünordnungsplanerische Festsetzungen

Bei allen weiteren Grünflächen innerhalb des Plangebietes (SPE 1 bis SPE 4) handelt es sich um Kompensationsflächen (zur Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen K1 bis K4 gemäß Umweltbericht).

Die erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen wurden mittels einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Umweltberichts ermittelt und diese sind (als SPE 1 bis SPE 4) im Planteil dargestellt.


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

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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 36 -

13 Verfahrensvermerke

13.1 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 ortsüblich am 14.12.2023 in der Ausgabe 10/2023 des Bekanntmachungsblattes „Der Burgenbote“ erfolgt.

13.2 Beschluss über die öffentliche Auslegung VORENTWURF

Die Stadtvertretung von Oebisfelde-Weferlingen hat am 03.12.2024 den VORENTWURF des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand 05.11.2024, in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr. SROW-016-24-BLP).

13.3 Öffentliche Auslegung VORENTWURF und frühzeitige Beteiligung

Der VORENTWURF des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand 05.11.2024, haben in der Zeit vom 07.01.2025 bis einschließlich 14.02.2025 entsprechend § 3 Abs.1 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.12.2024 auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und zusätzlich ortsüblich am gleichen Tag in der Ausgabe 12/2024 von „Der Burgenbote“ bekannt gegeben worden. Außerdem fand zusätzlich am 28.01.2025 eine Bürgerversammlung in Oebisfelde statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.01.2025 beteiligt.

13.4 Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegeben wurden, geprüft und abgewogen.


Das Ergebnis ist den jeweiligen Behörden/ TÖB`s am 17.06.2025 mitgeteilt worden.

13.5 Billigungs- und Auslegungsbeschluss ENTWURF

Die Stadtvertretung von Oebisfelde-Weferlingen hat am 03.06.2025 den ENTWURF des o.g. Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand 15.04.2025, in öffentlicher Sitzung gebilligt und zur Auslage beschlossen (Beschluss-Nr. SROW-005-25-BLP).

13.6 Öffentliche Auslegung ENTWURF und förmliche Beteiligung

Der ENTWURF des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht, Stand 15.04.2025, haben in der Zeit vom 30.06. bis 01.08.2025 entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 20.06.2025 auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und zusätzlich ortsüblich am 19.06.2025 in der Ausgabe 06 von „Der Burgenbote“ ortsüblich bekannt gegeben worden.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 37 -

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2025 beteiligt.

13.7 Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der förmlichen Beteiligung

Der Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen hat die vorgetragenen Anregungen und Bedenken der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der förmlichen Beteiligung abgegeben wurden, geprüft und abgewogen und am den Abwägungsbeschluss gefasst (Beschluss-Nr.).

Das Ergebnis ist den jeweiligen Behörden/ TÖB`s mit Schreiben vom mitgeteilt worden.


13.8 Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“ einschließlich der Begründung und dem Umweltbericht wurde am nach § 10 Abs.1 BauGB vom Stadtrat der Stadt Oebisfelde-Weferlingen als SATZUNG beschlossen (Beschluss-Nr.).

13.9 Inkrafttreten

Nach der Ausfertigung des Bebauungsplanes wurde der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am auf der Internetseite der Stadt Oebisfelde-Weferlingen und zusätzlich ortsüblich am in der Ausgabe von „Der Burgenbote“ öffentlich bekannt gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit rechtskräftig und verbindlich.

Begründung (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 38 -

14 Grundlagen/ Quellenverzeichnis

14.1 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 12.08.2025
- 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 12.08.2025

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 23.10.2024
- 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 12.08.2025
- 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 12.08.2025
- 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

14.2 Planungsgrundlagen

14.2.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Oebisfelde-Weferlingen verfügt seit dem 18.09.2025 über einen Flächennutzungsplan (FNP 2025), 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 (Teil I)	zum Bebauungsplan „Erweiterung Biogasanlage Oebisfelde“	
Verfahrensführer	Stadt Oebisfelde-Weferlingen	
Städtebaulicher Partner	BALANCE Erneuerbare Energien GmbH	

- Seite 39 -

14.2.2 Sonstige Plangrundlagen

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

- Digitale Flurkarte vom Landesvermessungsamt Magdeburg (LVermGeo LSA) – „ALK“
- 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)

14.3 Quellen – bzw. Abbildungsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis mit Seiten- und Quellenangaben:

ABBILDUNG 1: AUSSCHNITT AUS DEM 2025 IN KRAFT GETRETENEN FNP DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN MIT DARSTELLUNG DES UMGRIFFS DES PLANGEBIETES B-PLAN (ROT).....	10
ABBILDUNG 2: KARTE ZUR LAGE DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN IN SACHSEN-ANHALT.....	16
ABBILDUNG 3: LUFTBILD DES ORTSTEILS OEBISFELDE IN DER STADT OEBISFELDE-WEFERLINGEN.....	17
ABBILDUNG 4: TOPOGRAFISCHE KARTE MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES B-PLANS „ERWEITERUNG BIOGASANLAGE OEBISFELDE“	17
ABBILDUNG 5: FLURKARTE (AUZUG AUS DEM LANDES-/ GEOPORTAL SACHSEN-ANHALT „SACHSEN-ANHALT VIEWER“) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES DES B-PLANES „ERWEITERUNG BIOGASANLAGE OEBISFELDE“	28
ABBILDUNG 6: LUFTBILD VOM ANLAGENGELÄNDE DER BGA OEBISFELDE INKL. GEPLANTER ERWEITERUNG MIT KENNZEICHNUNG DER PLANGEBIETE DER BEIDEN BEBAUUNGSPLÄNE UND DES DERZEITIGEN ANLAGENGELÄNDES DER BGA.....	29

- Quelle Abbildungen 1:
FNP von Oebisfelde-Weferlingen von der Internetseite:
<https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/flaechennutzungsplan.html>
- Quelle Abbildung 2:
Stadtplan von Oebisfelde-Weferlingen von der Internetseite:
<https://www.stadt-oebisfelde-weferlingen.de/de/stadtplan.html>
- Quelle Abbildung 3 und 6:
Google - Bilder 2021, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten
- Quelle Abbildung 4 und 5:
Auszug aus dem Landes-/ Geoportal Sachsen-Anhalt „Sachsen-Anhalt-Viewer“ als Geobasisinformationssystem des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVermGeo)

ENDE