

Verbandsgemeinde Obere Aller



4. Änderung Flächennutzungsplan

Bereich „Sondergebiet Photovoltaikanlage Waldkoppel“

**Begründung**

Februar 2024

**Bearbeitung:**

Verbandsgemeinde Obere Aller  
Zimmermannplatz 2  
39365 Eilsleben

Ingenieurbüro Pawlik  
Schloßstraße 37  
04886 Arzberg

## Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	2
2	Standortwahl.....	2
3	Standortbeschreibung des Sondergebietes .....	3
4	Planungsanlass und Planungsziel .....	3
5	Raumordnung und Ortsentwicklung .....	4
5.1	Landesentwicklungsplan (LEP LSA).....	4
5.2	Regionalplan.....	7
5.2.1	Regionalplan (REP) (derzeit gültig, 2006) .....	7
5.2.2	Regionalplan (REP) (in Erarbeitung, 2020) .....	8
5.3	Gesamträumliches Konzept.....	8
6	Umweltbericht.....	10
7	Planinhalte.....	13
7.1	Planbestand.....	13
7.2	Neue Flächenausweisung.....	13
7.3	Kennzeichnungen .....	13
8	Verfahren.....	14
9	RECHTSGRUNDLAGEN .....	17

## **1 Vorbemerkung**

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten (§1 abs.1 BauGB).

Im Flächennutzungsplan werden für das gesamte Ortsgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt (§5 Abs.1 BauGB).

Aus dem Flächennutzungsplan können unmittelbar keine Rechte für die Bebauung von Grundstücken abgeleitet werden. Er lässt jedoch Schlussfolgerungen zu, welche Rechtsbindung bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu erwarten sind.

## **2 Standortwahl**

Bei der Standortauswahl für Photovoltaikanlagen sind verschiedene Belange zu berücksichtigen. Zum einen sind raumordnerische Grundsätze und Ziele zu beachten, zum anderen sind die Anforderungen von EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz). Die Flächen müssen verfügbar sein. Nicht zuletzt sind auch städtebauliche Aspekte nicht außer Acht zu lassen.

EEG lenken durch die Vergütungsfähigkeit Photovoltaik-Anlagen auf Flächen an Autobahnen und Bahnstrecken, bereits beplante oder versiegelte Flächen oder auf Konversionsflächen. Mit Inkrafttreten vom EEG 2023 zum 1. Januar 2023 gilt an Autobahnen und Schienenwegen der Seitenrandstreifen von 500 m als förderfähig und damit **>99%** der Planfläche.

Die Fläche gehört einem Eigentümer (Flur 6 Flurstück 7). Die Fläche ist Eigentum des bewirtschaftenden Landwirtes. Die Flächen sollen an den Betreiber der PV-Anlage verpachtet werden.

Viel Infrastruktur benötigt eine PV-Anlage nicht, da sie aufgrund des geringen Verkehrs zur Fläche keine besonderen Anforderungen an die Erschließung stellt. Die Zufahrt erfolgt von Süden über den öffentlichen Weg von der Ortschaft „Zechenhaus“ aus (Gemarkung Wefensleben, Flur 6, Flurstück 22/2).

Die Brücke über den Zechenhausgraben ist im Zuge der Erschließung auf eine Tragfähigkeit von 30 t zu ertüchtigen.

Auch wird mit der Wahl dieser Fläche den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nachgekommen, die in Punkt 5 beschrieben werden.

### **3 Standortbeschreibung des Sondergebietes**

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich der Ortslage von Wefensleben und östlich der Bahnstrecke Magdeburg-Braunschweig. Es wird begrenzt durch die Ortslage von Wefensleben im Osten, im Norden durch die Straße „Am Sportplatz“ mit Wiesenfläche, Baum- und Strauchbestand, nach Nord-Westen Wald und nach Süden durch bewirtschaftetes Ackerland. Das Gelände fällt von West nach Ost um bis zu 30 m ab.

Wefensleben ist ein Ort der Verbandsgemeinde Obere Aller im Landkreis Börde von Sachsen-Anhalt und hat ca. 1.700 Einwohner.

Es wurde bisher als Ackerfläche mit wechselndem Bewuchs genutzt.

Das Plangebiet wird von Süden aus der Ortschaft „Zechenhaus“ erschlossen.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 7 von Flur 6 der Gemarkung Wefensleben mit einer Größe von 59.925 m<sup>2</sup>.

### **4 Planungsanlass und Planungsziel**

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Für das Gebiet der Verbandsgemeinde Obere Aller trat der Flächennutzungsplan (FNP) am 25.07.2020 in Kraft. Dieser Flächennutzungsplan ist nach den Vorschriften § 1 bis § 5 BauGB aufgestellt worden.

Mit dieser 4. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller wird folgendes Planungsziel angestrebt:

Änderung der derzeit dargestellten Nutzung (Flächen für die Landwirtschaft) in ein Sondergebiet Photovoltaik.

Im Bereich dieser 4. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen (Bau-recht) wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Ausweisung eines Sondergebiets Photovoltaik im FNP ist Voraussetzung für eine folgerichtige Entwicklung des Bebauungsplanes (BP) aus diesem. Die Aufstellung der beiden Bauleitpläne erfolgt im Parallelverfahren.

Der Flächennutzungsplan vom 25.07.2020 behält weiter seine Wirksamkeit. Die Änderung des geltenden Flächennutzungsplanes bezieht sich ausschließlich auf den im Plan dargestellten Änderungsbereich.

Das Sondergebiet Photovoltaik dient der CO<sub>2</sub>-neutralen Erzeugung von elektrischem Strom aus Sonnenlicht und dient damit dem Klimaschutz, der Energiewende und der öffentlichen Sicherheit und ist daher von herausragendem öffentlichem Interesse.

## **5 Raumordnung und Ortsentwicklung**

Der Gemeindeverbund ist bei seiner eigenen Planung eng an die Ziele der Raumordnung gebunden und kommt dabei grundsätzlich ihrer Anpassungspflicht aus § 1 Abs. 4 BauGB nach. Die Bauleitpläne sind demnach den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt festgelegt.

Der fortgeltende Flächennutzungsplan vom 25.07.2020 ist gemäß §1 Abs.4 den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung angepasst. Dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalt 2010 sind folgende Ziele und Grundsätze zu entnehmen, die auf die Fläche bzw. das Vorhaben Anwendung finden:

Die Flächen des Plangebietes sind im Landesentwicklungsplan des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA) ohne erkennbare Zuordnung, im Regionalentwicklungsplan für die Planregion Magdeburg (REP MD) jedoch als „Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft“ erkennbar.

Für Planungen und Maßnahmen der Gemeinde Wefensleben als Teil der Verbandsgemeinde Obere Aller ergeben sich die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung aus folgenden Rechtsgrundlagen:

- Verordnung über Landesentwicklungsplan LSA 2010, bekanntgegeben 11.03.2011 (GVBl LSA 6/2011; S. 160)
- Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (als Anlage zur nach § 5 Abs. 3 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes durch die Landesregierung beschlossenen Verordnung)
- Regionaler Entwicklungsplan für die Planungsregion Magdeburg (REP MD) (genehmigt durch die oberste Landesplanungsbehörde am 29.05.2006).
- 3. Entwurf des Regionalen Entwicklungsplanes Magdeburg vom 28.06.2023

### **5.1 Landesentwicklungsplan (LEP LSA)**

Es werden folgende Grundsätze für das Vorhaben bzw. die Gemeinde förderlich:

- Grundsatz 1.4 LEP LSA  
(Z13) Der ländliche Raum ist als eigenständiger und gleichwertiger Lebens-, Arbeits-, Wirtschafts- und Kulturraum zu bewahren. Er ist im Sinne einer nachhaltigen Raumentwicklung weiterzuentwickeln. Zusammen mit den Verdichtungsräumen soll er zu einer ausgewogenen Entwicklung des Landes beitragen.
- Grundsatz 2.2 LEP LSA  
(Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge)
- Grundsatz 3.4 LEP LSA

(Z103) Es ist sicher zu stellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend in allen Landesteilen zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.

(G 74) Der Einsatz für mehr lokal abgesicherte Netze und kleinere Anlagen zur lokalen Absicherung der Energiegewinnung soll weiter vorangetrieben werden.

(G 75) Die Energieversorgung des Landes Sachsen-Anhalt soll im Interesse der Nachhaltigkeit auf einem ökonomisch und ökologisch ausgewogenen Energiemix beruhen.

*Bei der Errichtung und dem Betrieb von PVFA sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des LEP-LSA 2010 zu beachten resp. zu berücksichtigen:*

- *„Es ist sicherzustellen, dass Energie stets in ausreichender Menge, kostengünstig, sicher und umweltschonend **in allen Landesteilen** zur Verfügung steht. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten für den Einsatz erneuerbarer Energien auszuschöpfen und die Energieeffizienz zu verbessern.“*  
(Ziel 103 LEP-LSA 2010)

Bewertung:

Das Vorhaben unterstützt das Ziel der Raumordnung mit der Schaffung eines neuen Standorts zur Produktion erneuerbarer Energien.

- *„Photovoltaikfreiflächenanlagen sind in der Regel raumbedeutsam und bedürfen vor ihrer Genehmigung einer landesplanerischen Abstimmung. Dabei ist insbesondere ihre Wirkung auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushalts zu prüfen.“*  
(Ziel 115 LEP-LSA 2010)

Bewertung:

Das Vorhaben ist mit dem Ziel der Raumordnung vereinbar. Mit der Extensivierung der Ackerfläche wird der Naturhaushalt gestärkt. Es wird ein Beitrag zum Klimaschutz erbracht. Baubedingt ist keine Störung des Bodenhaushalts zu erwarten, da die Fläche ohnehin jährlich durch landwirtschaftliche Maschinen befahren wird und erhebliche Versiegelungen mit dem Vorhaben nicht verbunden sind. Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage des Plangebietes an einem Nordhang mit angrenzendem Baumbestand (Westen: Hochwald, Norden: Grünstreifen, Osten: Gartenland) vom öffentlichen Bereich kaum beeinträchtigt, die geringe verbleibende Beeinträchtigung wird durch die Anpflanzung einer Hecke kompensiert.

- *„Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden.“*  
(Grundsatz 84 LEP-LSA 2010)

**Bewertung:**

Die Nutzung von Konversionsflächen birgt ein hohes Kostenrisiko und macht PV-Vorhaben nicht mehr wettbewerbsfähig.

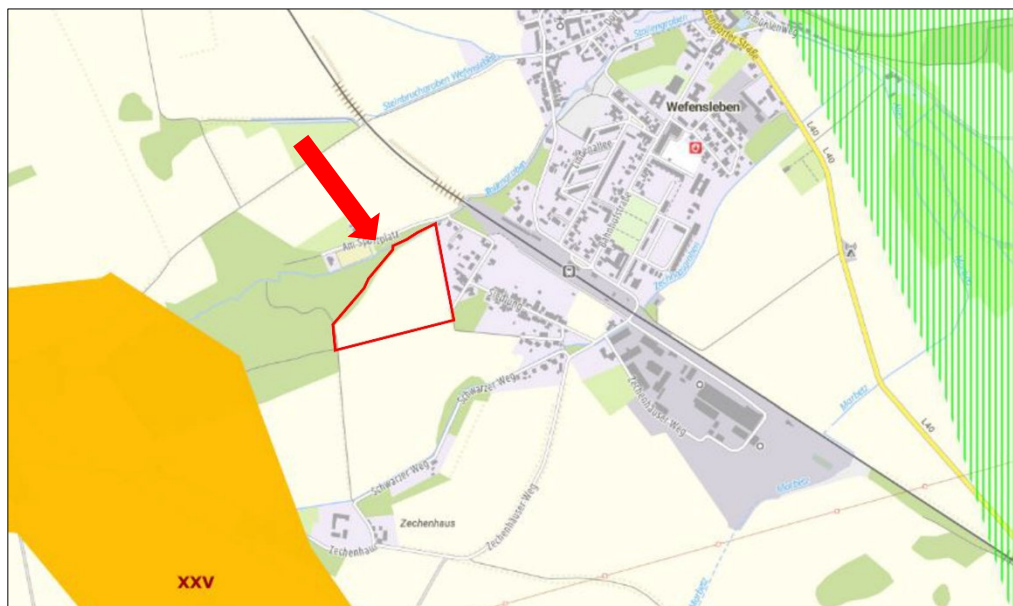
Versiegelte Flächen, die mehrere Hektar groß sind und nicht mehr benötigt werden stehen nicht zur Verfügung.

- „Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden.“  
(Grundsatz 85 LEP-LSA 2010)

**Bewertung:**

Andere als landwirtschaftliche Flächen stehen nicht in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Die Flächen außerhalb der Siedlungsstrukturen sind im Wesentlichen landwirtschaftliche Flächen oder Wald ggf. noch Schutzgebiete. Da die Umwandlung von Waldflächen für Photovoltaik ausgeschlossen ist, kommen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Wesentlichen nur landwirtschaftliche Flächen in Frage. Die Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerstand, bzw. die Nachverdichtung bereits beplanter Bereiche kommen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage nicht in Frage.

Aus der Festlegungskarte des aktuell gültigen Landesentwicklungsplanes lassen sich für das Plangebiet keine Festlegungen ableiten.



Auszug aus Landesentwicklungsplan; Quelle: Sachsen-Anhalt-Viewer

## 5.2 Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Entwicklungsplan für die Region Magdeburg 2006. Der REP wird derzeit überarbeitet. Der Aktuelle Planungsstand ist der 3. Entwurf vom 28.06.2023.

### 5.2.1 Regionalplan (REP) (derzeit gültig, 2006)

*Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im REP Magdeburg unter Ziffer 5.7.1.2 festgelegten Vorbehaltsgebietes für Landwirtschaft Nr. 2 „Magdeburger Börde“. In den ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft ist den Belangen der Landwirtschaft als wesentlicher Wirtschaftsfaktor, Nahrungsproduzent und Erhalter der Kulturlandschaft bei der Abwägung mit entgegenstehenden Belangen ein erhöhtes Gewicht beizumessen (LEP-LSA 2010, Ziffer 3.5.1).*

#### Bewertung:

Die Fläche ist stark geneigt. Sie ist daher schwer zu bewirtschaften und erosionsgefährdet. Die Bewirtschaftung erhöht das Erosionsrisiko zusätzlich durch das Aufbrechen des Bodens. Unter den zugegebenermaßen guten Bördeböden liegt hier eine Fläche mit relative wenig Bodenpunkten vor.

Dies und das gesetzlich festgeschriebene, herausragende öffentliche Interesse (EEG2023) an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien rechtfertigen die Nutzung der Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage.

- Punkt 6.10.4 stellt fest:  
„Die Nutzung regenerativer und CO<sub>2</sub> –neutraler Energieträger und Energieumwandlungstechnologien wie Solarthermie, Photovoltaik, Wasserkraft, Windenergie, Biomasse und Geothermie soll gefördert werden. (LEP-LSA Punkt 4.10.5)“

#### Bewertung:

Das Vorhaben dient dem o.g. Grundsatz.

- Punkt 4.10 fordert:  
„Eine Inanspruchnahme landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen für andere Nutzungen soll nur dann in Betracht kommen, wenn die Verwirklichung solcher Nutzungen zur Verbesserung der Raumstruktur beiträgt und für dieses Vorhaben nach seiner besonderen Zweckbestimmung nicht oder nur teilweise auf andere Flächen ausgewichen werden kann. (LEP-LSA Punkt 2.10)“

#### Bewertung:

Andere als landwirtschaftliche Flächen stehen nicht in nennenswertem Umfang zur Verfügung. Die Flächen außerhalb der Siedlungsstrukturen sind im Wesentlichen Landwirtschaftliche Flächen oder Wald ggf. noch Schutzgebiete. Da die Umwandlung von Waldflächen für Photovoltaik ausgeschlossen ist,

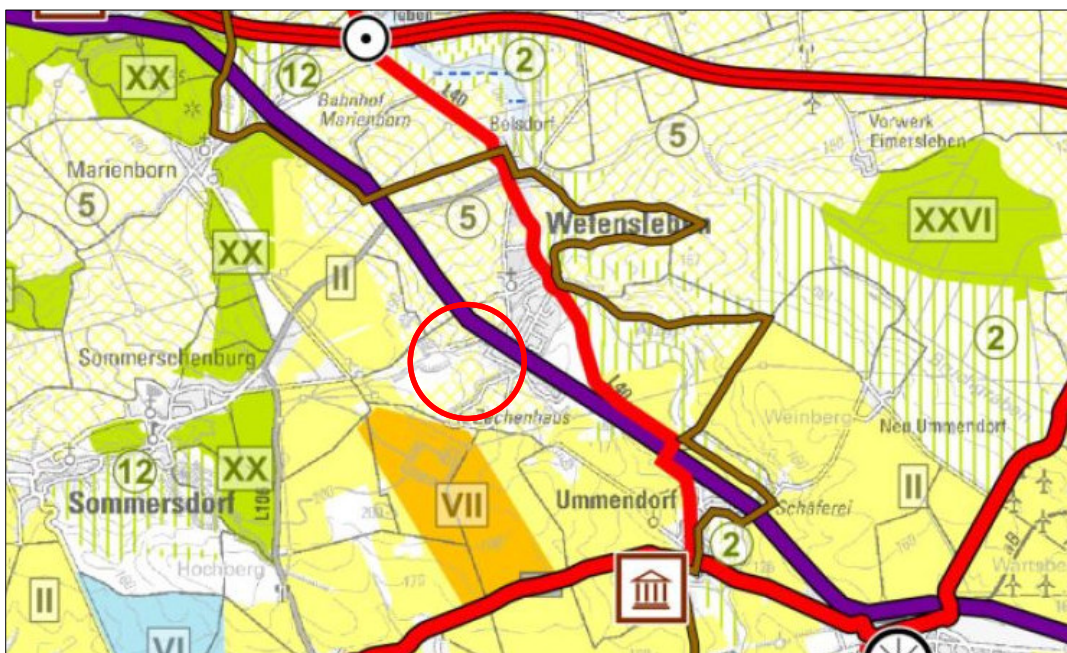


kommen für die Errichtung von Photovoltaikanlagen im Wesentlichen nur landwirtschaftliche Flächen in Frage. Die Nutzung von Baulücken, Gebäudeleerstand, bzw. die Nachverdichtung bereits beplanter Bereiche kommen für die Errichtung einer PV-Freiflächenanlage nicht in Frage.

### 5.2.2 Regionalplan (REP) (in Erarbeitung, 3. Entwurf 28.06.2023)

In der Festlegungskarte des in Neuaufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplan Magdeburg 2020 ist das Plangebiet weiterhin als Vorbehaltsfläche für die Landwirtschaft (6.2.1, G 133, 5) gekennzeichnet (im neuen REP unter der lfd. Nr. 5 - „Börde-Hügelland“ und mit größerer Ausdehnung).

Weiter sind der Festlegungskarte keine Vorgaben zu entnehmen.



Ausschnitt aus 3. Entwurf REP MD

### 5.3 Gesamträumliches Konzept

Im Gesamträumlichen Konzept von 2016 ist die Fläche des Plangebietes nicht als PV-Fläche mit aufgeführt.

Die von der Bundesregierung vorgesehene Photovoltaikleistung von 200 GW bedeutet bezüglich der Fläche der Verbandsgemeinde eine Fläche von 117,5 ha für PV-Flächen. Die derzeit geltende Fassung des Gesamträumlichen Konzeptes weist zwar mit 241,8 ha eine deutlich größere Fläche aus, berücksichtigt aber nicht die Verfügbarkeit, also den Willen der Eigentümer, die Flächen für PV bereitzustellen. Damit sind zur Sicherung der Strom-Versorgungsziele einerseits möglicherweise weniger geeignete Flächen heranzuziehen. (Eigentümer von PV-geeigneten Flächen können nicht zu PV verpflichtet werden.) Das derzeit geltende Gesamträumliche Konzept vertritt auch nicht den Anspruch, alle geeigneten Flächen aufgelistet zu haben und damit ein Ausschlussgrund für alle sonstigen Flächen darzustellen.

Bei der vorhandenen Ackerfläche besteht zu den Zeiten einer nichtdeckenden Bodenbegrünung oder bei kritischen Kulturen (wie Mais) ein verstärktes Risiko von Schäden bei Starkregenereignissen (Bodenerosion). Dieses Risiko kann bei einer angepassten Verlegung der Paneele und der geplanten Vollbegrünung minimiert werden.

Die vorhandene Ackerzahl von 54 ist im Vergleich zur durchschnittlichen Ackerzahl der Gemarkung Wefensleben (ca. 70) unterdurchschnittlich. Die geringere Bodenqualität in Verbindung mit den erhöhten Bewirtschaftungskosten durch die Hanglage ergibt eine deutlich geringere Grundrente bei der Bewirtschaftung. Die Nutzung als PV-Fläche kann einerseits für den Grundeigentümer Ertrag generieren und andererseits die biologische Wertigkeit durch Ansaat einer angepassten Gräsermischung und moderate Pflege oder extensiven Beweidung erhöhen.

Eine mögliche Ost-West-Belegung der Fläche mit Solarmodulen bedeutet bei einem Nordgefälle des Geländes nur geringe Ertragseinbußen jedoch gleichzeitig den Vorteil, dass Ertragsspitzen zur Mittagszeit geringer ausfallen (also zu Zeiten von Überangeboten im Netz mit resultierenden Anlagendrosselungen/Abschaltung), jedoch in den Morgen und Abendstunden größere Erträge zu erwarten sind. Dies bedeutet in der Summe eine ausgeglichene Versorgungsbilanz.

Der vorliegende Umweltbericht im Parallelverfahren erstellten B-Plan attestiert einen Kompensationsüberschuss:

„Die durch das Vorhaben bedingten Eingriffe werden aufgrund der Aufwertung der Intensivackerfläche vollständig ausgeglichen. Es verbleibt ein hoher Kompensationsüberschuss.“

Das heißt, die Errichtung der PV-Anlage und die damit verbundenen Effekte wirken sich bei Betrachtung aller Einzelaspekte positiv auf die Umwelt aus.

Das Gesamträumliche Konzept der Verbandsgemeinde wurde dementsprechend für das Gebiet der Gemeinde Wefensleben ergänzt und überarbeitet so dass im Ergebnis die Fläche der Waldkoppel als PV-Fläche ausgewiesen ist.

Mit dem Beschluss (Nr. 22/06/2023) hat der Gemeinderat von Wefensleben dem Entwurf der 2. Änderung des gesamträumlichen Konzeptes zu Freiflächenphotovoltaikanlagen im Verbandsgemeindegebiet Obere Aller – Bereich Wefensleben zugestimmt.

### **Fazit**

Dies und das gesetzlich festgeschriebene, herausragende öffentliche Interesse (EEG) an der Errichtung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien rechtfertigen die Nutzung der Fläche zur Errichtung einer Photovoltaikanlage.

Den aus den Zielen der Raumordnung und Landesentwicklung abgeleiteten Grundzügen der städtebaulichen Entwicklung und Bodennutzung wird durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes entsprochen bzw. Sie sind mit Ihnen vereinbar.

## 6 Umweltbericht

Die Abschichtungsregelung des § 2 Abs. 4 BauGB ermöglicht die schwerpunktmäßige Verlagerung der Untersuchungen auf die Ebene der nachgelagerten Planungen. Deshalb wird auf die Umweltprüfung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes „Sondergebiet Photovoltaikanlage Waldkoppel“ verwiesen. Da der Bereich der FNP-Änderung nicht über den Geltungsbereich des B-Planes hinausgeht, ist eine Erweiterung des Untersuchungsbereiches im FNP nicht erforderlich.

Die obere Immissionsschutzbehörde (LVwA Sachsen-Anhalt) ist bei Trafoanlagen über 1.000 V im Zuge der Objektplanungen (26.BImSchV) zu beteiligen.

Die in die Planfläche in westlicher Richtung einschneidende Waldfläche bleibt erhalten.

⇒ **Siehe MWELTBERICHT „Sondergebiet Photovoltaikanlage Waldkoppel“**

Folgende Stellungnahme vom „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt“ vom 11.12.2023 ist zu berücksichtigen:

*Vorhaben: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Obere Aller im Bereich „Sondergebiet Photovoltaikanlage Waldkoppel“*

*Bauherr: Verbandsgemeinde Obere Aller*

*Bauort: Wefensleben „Waldkoppel“*

.....

*anbei erhalten Sie die Teilstellungnahme der Abteilung Bodendenkmalpflege; die Teilstellungnahme der Abt. Bau- und Kunstdenkmalpflege geht Ihnen ggf.*

*gesondert zu.*

....

*Im Bereich des Vorhabens bzw. in dessen Umfeld der geplanten Maßnahme befinden sich zahlreiche bekannte archäologische Denkmale, zur Ausdehnung vgl. Anlage.*

*Dabei handelt es sich zum einen um mehrere über Lesefunde, Luftbilder und Ausgrabungen (z.B. entlang der neu verlegten Gasleitung) bekannt gewordene neolithische, bronzezeitliche und mittelalterliche Siedlungen. Zum anderen kennen wir in diesem Gebiet Hinterlassenschaften des neuzeitlichen, möglich-erweise bereits mittelalterlichen Steinkohlenbergbaus in Wefensleben, z.B. den Wefenslebener Stollen im Norden der Vorhabensfläche, der im 18. Jahrhundert auf dem Höhepunkt des Steinkohlenbergbaus in der Region angelegt wurde.*

*Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bestehen zudem aufgrund der topographischen Situation bzw. der naturräumlichen Gegebenheiten sowie analoger Gegebenheiten vergleichbarer Siedlungsregionen begründete Anhaltspunkte, dass bei Bodeneingriffen bei o.g. Bauvorhaben in der tangierten Region bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden. Zahlreiche Beobachtungen haben innerhalb der*

letzten Jahre gezeigt, dass aus Luftbildbefunden, Lesefunden etc. nicht alle archäologischen Kulturdenkmale bekannt sind und nicht bekannt sein können. Vielmehr werden diese oftmals erstmals bei invasiven Eingriffen erkannt.

Das Vorhaben befindet sich im so genannten Altsiedelland. In der Umgebung kamen bei Bodeneingriffen zahlreiche Kulturdenkmale der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Eisenzeit, der Kaiser-/Völkerwanderungszeit und des Mittelalters von regionaler und überregionaler Bedeutung zutage.

Die topographische Lage im Lössgebiet und im Einzugsgebiet der Aller ist zudem prädestiniert für vor-/frühgeschichtliche Siedlungstätigkeit. Gewässerbereiche zogen die Mensch seit je her an. Sachsen-Anhalt wird vom Menschen seit über 400.000 Jahren aufgesucht. Zu dieser Zeit bis um ca. 5.500 v. Chr. waren die Menschen noch nicht sesshaft, sondern lebten nomadisch als Sammler und Jäger. Im Bereich von Wasserläufen oder Seen wurden saisonal Rastplätze errichtet, einige wurden - so zeigen es die aktuellen Grabungen - von Zeit zu Zeit, vielleicht auch Jahr um Jahr, immer wieder aufgesucht und genutzt. Vor rund 7.000 Jahren wurde die Jahrtausende lang erprobte Lebens- und Wirtschaftsweise zugunsten von Ackerbau und Viehzucht aufgegeben; die Menschen wurden sesshaft. In die noch geschlossene Walddecke wurden kleine Inseln gerodet - hier entstanden Ackerflächen und Siedlungen. Bei der Standortwahl war stets neben Bodenqualität und Ausrichtung vor allem die Gewässernähe ein wichtiger Parameter.

Die Mehrheit der Bodendenkmale liegen unmittelbar oder nahe an bestehenden oder ehemaligen Gewässern (Seen, Weiher, Flüsse Bäche, Quellen, Sölle) bzw. deren angrenzenden organischen Bildungen (Moor, Anmoor) und Feuchtböden; sie reihen sich oft perlschnurartig an solchen auf. Während aller Epochen waren Gewässer, insbesondere Fließgewässer und ihre Auen von ganz besonderer Bedeutung. Sie bilden die Grundlage für Versorgung und Ernährung. So liegen Fischfang-/Jagdplätze, Werkplätze, Brunnen, Siedlungen usw. häufig am Wasser. Sie waren auch wichtig für die Entsorgung: So finden sich häufiger Abfallzonen randlich von Siedlungen an Seen. Seit Anbeginn waren Gewässer Verkehrswege und ermöglichten Kontakt, Austausch und Techniktransfer. Augenfällige Funde dafür sind Einbäume, Schiffe, Bohlenwege, Stege, Brücken usw. Gewässer wurden aufgrund ihrer besonderen naturräumlichen Bedingungen zu Verteidigungszwecken genutzt; hier wurden Palisadensysteme, Burgwälle, Niederungsburgen und Schlösser angelegt. Man verehrte sie aber auch als heilige Orte, Opfer- und Deponierungsplätze. Desgleichen wurden auch Moore für Opferzeremonien und rituelle Niederlegungen bevorzugt aufgesucht. In späteren Epochen, besonders ab dem Mittelalter entwickelten sich die Gewässer zu bedeutenden Wirtschaftsfaktoren, etwa für Wassermühlen oder Hammerwerke und es wurde eine Vielzahl von Wasserbaueinrichtungen (Gräben, Wehre, Dämme usw.) angelegt.

Gemäß § 2 in Verb. mit § 18 (1) DenkmSchG LSA entsteht ein Denkmal ipso iure und nicht durch einen Verwaltungsakt. Alle Kulturdenkmale genießen gemäß § 14 (1) und § 14 (2) Gleichbehandlung.

*O. g. Baumaßnahme (PV-Anlage in Leichtbauständerbauweise) führt zu*

*Eingriffen, Veränderungen und Beeinträchtigungen der Kulturdenkmale. Gemäß § 1 und § 9 DenkmSchG LSA sind archäologische Kulturdenkmale im Sinne des DenkmSchG LSA zu schützen, zu erhalten und zu pflegen (substanzielle Primärerhaltungspflicht). Hierbei erstreckt sich der Schutz auf die gesamte Substanz des Kulturdenkmales einschließlich seiner Umgebung, soweit dies für die Erhaltung, Wirkung, Erschließung und die wissenschaftliche Forschung von Bedeutung ist.*

*Die denkmalrechtliche Genehmigung ist ein mitwirkungsbedürftiger Verwaltungsakt. Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass bei Erdeingriffen archäologische Kulturdenkmale verändert werden, kann ein repräsentatives Dokumentationsverfahren mit Ziel zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz innerhalb des eingegrenzten Planungsgebietes zuzüglich begründeter Anhaltspunkte für Kulturdenkmale dazu dienen, das Versagen einer Genehmigung abzuwenden. Dieser Schritt kann der Genehmigung vorgelagert oder von dieser umfasst sein.*

*Um die Grundlage für eine denkmalrechtliche Genehmigung zu schaffen und die Vorgaben für die Dokumentation zu ermöglichen, muss aus facharchäologischer Sicht den Baumaßnahmen ein fachgerechtes und repräsentatives Dokumentationsverfahren zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz (Magnetometerprospektion im Bereich der Modultische mit Bodenaufschlüssen für Referenzdokumentation) vorgeschaltet werden.*

*Die Kosten der gem. Schreiben der Oberen Denkmalschutzbehörde vom 06.03.2013 (Az: 502a-57731-4065-f5/07) durch das LDA LSA durchzuführenden Dokumentation zur Qualifizierung und Quantifizierung der archäologischen Evidenz fallen nicht in die Prüfung der Zumutbarkeit, da sie der Herstellung der Genehmigungsfähigkeit dienen (vgl. OVG LSA 2 L 154/10 Rdnr. 64); also dem Antragsteller dazu dient, die begehrte Genehmigung zu erhalten.*

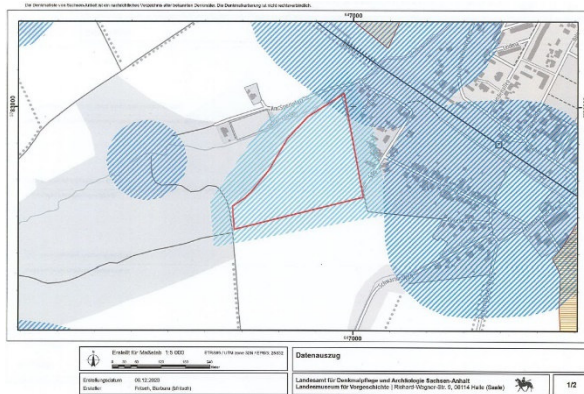
*Im Anschluss ist zu prüfen, ob dem Bauvorhaben aus facharchäologischer Sicht zugestimmt werden kann - möglicherweise nur unter der Bedingung, dass entsprechend § 14 (9) eine fachgerechte archäologische Dokumentation nach den derzeit gültigen Standards des LDA LSA durchgeführt wird (Sekundärerhaltung) oder aber in Teilbereichen die Ständerleichtbauweise zugunsten einer noninvasiven Bauweise verändert wird.*

*Die Dokumentation ist gem. § 5 Abs. 2 DenkmSchG LSA durch das LDA LSA durchzuführen. Die Ausführungen zur erforderlichen archäologischen Dokumentation (Geländearbeit mit Vor- und Nachbereitung, restauratorischer Sicherung, Inventarisierung) sind in Form einer schriftlichen Vereinbarung zwischen Bauherrn und LDA LSA abzustimmen. Dabei gilt für die Kostentragungspflicht entsprechend DenkmSchG das Verursacherprinzip; siehe auch Hinweise zu den Erläuterungen und Verwaltungsvorschriften zum Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (Bek. der StK vom 14.5.2021 - 63.57704 in MBl. LSA, 329) zu § 14 Abs. 9.*

*Die Vereinbarung ist in Kopie der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich nach Unterzeichnung, jedoch spätestens mit der Baubeginnanzeige zu überreichen. Art,*

*Dauer und Umfang der Dokumentation sind rechtzeitig mindestens vier Wochen im Vorfeld der Maßnahme mit dem LDA verbindlich abzustimmen.*

*Bitte betrachten Sie dieses Schreiben als Information, nicht als verwaltungsrechtlichen Bescheid. Ein Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung ist ggf. bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde einzureichen.*



(Übersicht beiliegender Plan)

## 7 Planinhalte

### 7.1 Planbestand

Für den Änderungsbereich sind im bestehenden Flächennutzungsplan folgende Nutzungen ausgewiesen:

- Flächen für die Landwirtschaft

### 7.2 Neue Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan sollen zukünftig im Änderungsbereich folgende Nutzungen dargestellt sein:

- Sondergebiet (SO) Photovoltaik

Das neue Sondergebiet Photovoltaik wird auf dem Flurstück 7 von Flur 6 der Gemarkung Wefensleben ausgewiesen. Zur Darstellung der Sondergebietsflächen dieses FNP werden die Flächen des B-Plans gewählt die durch die Baugrenzen eingefasst sind (51.844 m<sup>2</sup>)

Die alte Ausweisung „Landwirtschaft“ entfällt im Änderungsbereich.

Die im BP festzusetzende Verkehrsfläche (Zufahrt zum Sondergebiet) wird nicht in den FNP aufgenommen, da sie von untergeordneter Bedeutung ist.

### 7.3 Kennzeichnungen

Folgende Kennzeichnungen aus dem bestehenden Flächennutzungsplan werden beibehalten:

- Unterirdisch von Süd-West nach Nord-Ost durchlaufende Trinkwasserleitung DN250.

Folgende Kennzeichnungen wurden ergänzt:

- Unterirdisch in der Mitte des Sondergebietes von der durchlaufenden Wasserleitung (DN250) in Richtung Wohngebiet nach Osten abgehenden Versorgungsleitung (DN100/DN150).

Weitere Trinkwasserleitungen sind im Plangebiet vorhanden (DN50 in Richtung Sportplatz). Es sind Schutzstreifen im Leitungsbereich einzuhalten in denen es Bebauungs- und Nutzungseinschränkungen gibt. Die entsprechenden Forderungen/Einschränkungen sind bei den Leitungsbetreibern abzufragen bzw. Genehmigungen für Bodenaufträge bzw. Bodenabträge einzuholen (Trinkwasserversorgung Magdeburg GmbH, Herrenkrugstraße 140, 39114 Magdeburg, Tel.: 0391-8504500, Email: [info@wassertwm.de](mailto:info@wassertwm.de)).

## **8 Verfahren**

### **Änderungsbeschluss**

Am 08.12.2021 wurde vom Rat der Verbandsgemeinde Obere Aller der Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur 4. Änderung des fortgeltenden Flächennutzungsplanes der Verbandsgemeinde Obere Aller in der Gemarkung Wefensleben gefasst; der Beschluss wurde am 10.03.2022 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Obere Aller bekannt gemacht.

### **Billigung und Offenlage Vorentwurf**

Am 16.2.2022 wurde der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans von der Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Wefensleben zugestimmt.

Am 02.03.2022 wurde der Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplans vom Verbandsgemeinderat Obere Aller gebilligt und die Offenlage beschlossen.

### **Landesplanerische Stellungnahme**

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom 09.03.2022 beim Ministerium f. Infrastruktur und Digitales des Landes Sachsen-Anhalt zur Anzeige gebracht. Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung wurden mit Stellungnahmen vom 08.04.2022 mitgeteilt.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Der Vorentwurf des 4. Flächennutzungsplanänderung mit Stand November 2021 sowie textliche Erläuterungen wurde in der Zeit vom 21.03.2022 bis 25.04.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.03.2022 auf der Internetseite der Verbandsgemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Bis zum 25.04.2022 gingen 5

Stellungnahmen mit Einwendungen zum ausgelegten Vorentwurf der FNP-Änderung bei der Verbandsgemeindeverwaltung ein.

### **Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Abstimmung mit Nachbargemeinden.**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 09.03.2022 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum 16.05.2022 äußerten sich 21 Träger und Nachbargemeinden zur FNP-Änderung.

### **Überarbeitung des Vorentwurfs**

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Anpassung an die Vermessung
- Anpassung der Grünflächen an den B-Plan
- Ergänzung von Hinweisen aus dem Regionalen Entwicklungsplan der Region Magdeburg, der sich derzeit in der Überarbeitung befindet.

### **Auslegungsbeschluss**

Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung (Planungsstand Februar 2023) und der Umweltbericht (Planungsstand März 2023) wurde am 22.03.2023 unter Beschluss-Nr. 11/02/2023 als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt und die Auslegung beschlossen.

### **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf der 4. FNP-Änderung mit Stand Februar 2023 wurde vom 27.04.2023 bis zum 31.05.2023 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden ab dem 12.04.2023 auf der Homepage der Verbandsgemeinde Obere Aller unter [www.oberealler.de](http://www.oberealler.de) bekannt und einsehbar gemacht. Bis zum 31.05.2023 ging eine Stellungnahme mit Anregungen zum ausgelegten Entwurf der 4. FNP-Änderung bei der Verbandsgemeinde ein.

Eine erneute Auslegung erfolgte vom 04.12.2023 bis einschließlich 15.01.2024. Bis zum 01.02.2024 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zur erneuten Auslegung ein.

### **Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB bereits vor der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher



Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.04.2023 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf der 4. FNP-Änderung mit Stand Februar 2023 (Umweltbericht: 02.03.2023) bis zum 28.05.2023 aufgefordert.

Bis zum 09.06.2023 gingen 24 Stellungnahmen von Nachbargemeinden, Versorgungsunternehmen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein.

Eine erneute Auslegung erfolgte vom 04.12.2023 bis einschließlich 15.01.2024. Bis zum 01.02.2024 gingen 11 Stellungnahmen ein.

### **Überarbeitung des Entwurfes**

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Ergänzung Wasserhauptanschlussleitung an benachbartes Wohngebiet
- Textliche Ergänzungen zu Wasserleitungen im Bereich des Sondergebietes
- Textliche Ergänzungen zum Denkmalschutz/Archäologie
- Ergänzung Stromleitung südlich vom Zufahrtsweg mit Legendenergänzung

### **Abwägungs- und Feststellungsbeschluss**

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Verbandsgemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... behandelt. In der gleichen Sitzung wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom ..... beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

### **Genehmigung mit Maßgaben und Auflagen, Beitrittsbeschluss**

Die Änderung wurde von der höheren Verwaltungsbehörde durch Schreiben vom ..... mit/ohne Maßgaben und Auflagen genehmigt. Zur Umsetzung der Maßgaben und Auflagen wurden die 4. FNP-Änderung und ihre Begründung überarbeitet. Die Verbandsgemeinderat trat den Maßgaben am ..... bei. Die höhere Verwaltungsbehörde bestätigte durch Schreiben vom ..... die Erfüllung der Maßgaben und Auflagen.

### **Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung**

**Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Verbandsgemeinde Obere Aller wurde am ..... ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. ....vom ..... in Kraft getreten.**

## **9 RECHTSGRUNDLAGEN**

Der Flächennutzungsplan wird auf folgender Rechtsgrundlage geändert:

### **Bundesrecht**

- BauGB Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- PlanZV 90 Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802;1808)

### **Örtliche Satzung:**

Fortgeltender Flächennutzungsplan (FNP) vom 25.07.2020.

Erstellt: 05.02.2024  
Ingenieurbüro Pawlik

