

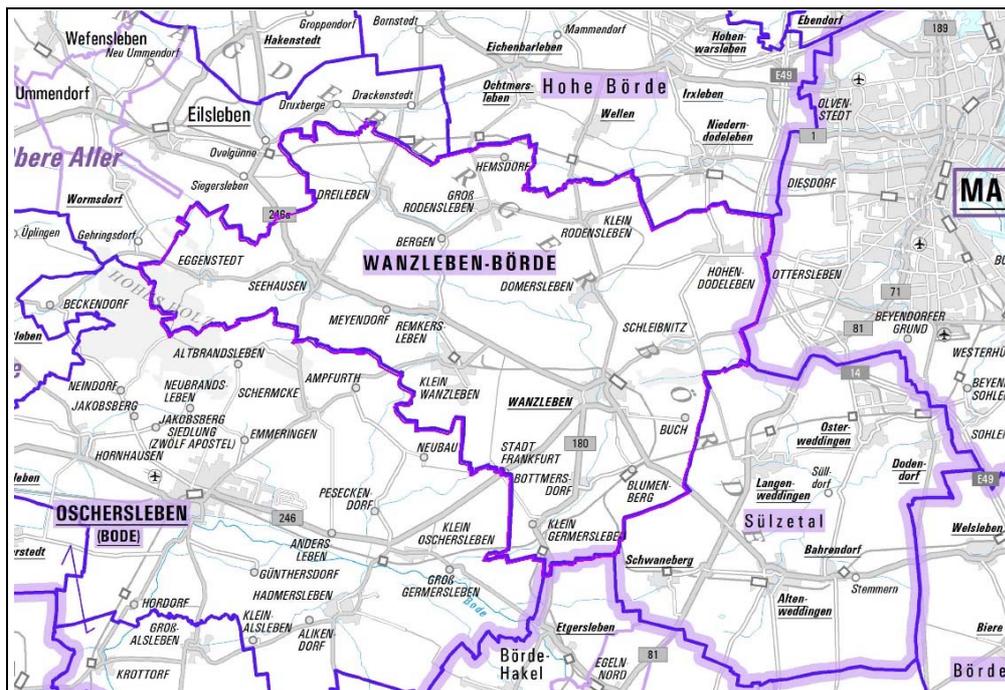


## Stadt Wanzleben - Börde

Landkreis Börde

# Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Rahmen eines gesamträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

Entwurf – November 2023 mit den Änderungen gemäß Beschluss des Stadtrates vom 15.02.2024



[TÜK250 / 10/2016] © LVerGeoLSA (www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de) A18/1-6022672/2011

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung / Dipl.Ing.Jacqueline Funke  
39167 Irxleben, Abendstraße 14a / Tel.Nr. 039204 / 911660 Fax 911650

## **Inhalt:**

1. Einleitung
2. Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen
3. Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnstrecken im Abstandsbereich von 200 Meter
4. Weitere Planungsziele und Empfehlungen für die Bauleitplanung

## **1. Einleitung**

Der Nutzung regenerativer Energiequellen kommt im Rahmen des Klimaschutzes und einer zukunftsorientierten Energiepolitik eine besondere Bedeutung zu.

Um das langfristige Ziel zu erreichen, die Treibhausgas-Emissionen bis zum Jahr 2050 auf Null zu reduzieren, hat sich die EU folgende Zwischenziele für das Jahr 2030 gesetzt (Stand Juni 2022):

- Die EU-internen Treibhausgas-Emissionen werden bis 2030 um mindestens 55% im Vergleich zu 1990 gemindert.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien wird auf 40% des gesamten Endenergieverbrauches gesteigert.
- Die Energieeffizienz wird um 39% gesteigert im Vergleich zu einer Entwicklung ohne weitere Effizienzanstrengungen.

Neben den Windenergieanlagen ist der Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie hierbei von besonderer Bedeutung. Aufgrund hochwertiger landwirtschaftlicher Böden soll die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Böden für Photovoltaik-Freiflächenanlagen begrenzt werden. Dies erfordert eine Steuerung der Zulässigkeit dieser Anlagen auch in Bereichen, in denen Photovoltaik-Freiflächenanlagen privilegiert sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2020 spielte die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen eine untergeordnete Rolle, da grundsätzlich davon ausgegangen wurde, dass die hochwertigen Bördeböden hierfür nicht in Frage kommen. Die Stadt hat bisher nur auf drei Konversionsstandorten – der ehemaligen Zuckerfabrik in der Stadt Seehausen, den Flächen des Rübenlagerplatzes der alten Zuckerfabrik Klein Wanzleben und ruinösen Stallanlagen in Klein Wanzleben - Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Vorhaben wurden bisher nicht umgesetzt. Photovoltaik-Freiflächenanlagen entstanden bisher im Gewerbe- und Industriegebiet Südost der Stadt Wanzleben und auf einer Gewerbebrache östlich der Johann-Wolfgang-von-Goethe-Straße nördlich des Schießplatzes. Eine neue Photovoltaik-Freiflächenanlage an der Bahnstrecke Magdeburg-Braunschweig in der Gemarkung Klein Rodensleben befindet sich derzeit in der Genehmigungsphase.

Größere Photovoltaik-Dachanlagen bestehen in:

- Bottmersdorf / Klein Germersleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte östlich der Klein Germersleber Straße
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte südlich von Klein Germersleben
  - landwirtschaftliches Lagergebäude südöstlich von Bottmersdorf
- Domersleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte nördlich der Martin-Selber-Straße
  - nördlich von Domersleben
- Dreileben
  - Maschinenbau Bühring GmbH
  - Agrargenossenschaft Dreileben e.G.
- Groß Rodensleben
  - WIR Entsorgungsgesellschaft
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Gartenstraße
- Hohendodeleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte westlich von Hohendodeleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte am Westrand der Ortslage nördlich der Magdeburger Straße
  - landwirtschaftliche Lagerhalle an der Nordstraße
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte östlich von Hohendodeleben nördlich der Magdeburger Straße
- Klein Rodensleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Osten von Klein Rodensleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Westen von Klein Rodensleben
- Stadt Seehausen
  - Bördeglass- und Metallbau an der Wanzleber Allee
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Dreilebener Straße
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte Hinter der Fabrik
- Stadt Wanzleben
  - Bürogebäude Bucher Weg 8b
  - Metallbau am Bucher Weg
  - Autoverwertung in Stadt Frankfurt

Wesentliche bisher ungenutzte Potentiale für die Nutzung von Dachflächen durch Photovoltaikanlagen bestehen in:

- Bottmersdorf / Klein Germersleben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Westen von Bottmersdorf
  - größere ehemalige Scheunengebäude in der Ortslage
- Domersleben
  - Gewerbebauten im Osten von Domersleben
  - Metallbaufirma nördlich der Martin-Selber-Straße
  - Getränkeservice
  - Schafstall
- Dreileben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte an der Hauptstraße im Süden von Dreileben
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Ortskern und nördlich der Bördestraße
- Eggenstedt
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Osten von Eggenstedt
  - Gewerbebetrieb Am Teich
- Groß Rodensleben
  - größere landwirtschaftliche Gebäude in der Ortslage
- Hohendodeleben
  - Dachflächen im Gewerbegebiet
  - Autohaus Magdeburger Straße
  - Schule Hohendodeleben und Sporthalle
  - weitere Dachflächen der landwirtschaftliche Betriebsstätte westlich von Hohendodeleben
- Klein Rodensleben
  - Gewerbe- und Landwirtschaftsbetriebe Rodensleber Straße
  - größere landwirtschaftliche Gebäude in der Ortslage
- Remkersleben
  - Recyclingbetrieb Darre
  - Stallanlagen Meyendorf Klosterstraße

---

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtäumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

---

- Stadt Seehausen
  - Hydraulik Seehausen
  - Gewerbebetriebe an der Wanzlebener Allee
  - Wohnblöcke der Wohnungsgenossenschaft Seehausen
  - landwirtschaftliche Hallen an der Dreilebener Straße
  - Netto-Markt / NP-Markt
  - Sporthalle
  - Feuerwehr
- Stadt Wanzleben
  - Pferdezuchtbetrieb im Westen von Wanzleben
  - Einkaufs- und Getränkemärkte
  - Lagerhallen der Magdeburger Getreide GmbH und des Milchhofes im Nordosten von Wanzleben
  - Agrarbetrieb an der Landesstraße L46 in Richtung Domersleben
  - Wohnblöcke im Stadtgebiet
  - Agrarservice und Transport im Osten von Wanzleben
  - Gewerbebetriebe im Industrie- und Gewerbegebiet Südost
  - Gymnasium Wanzleben und Sporthallen
  - Schweineställe Hahneberger Weg
  - landwirtschaftliche Betriebsstätte im Süden von Schleibnitz
- Zuckerdorf Klein Wanzleben
  - Lagergebäude der Zuckerfabrik
  - Gebäude der ehemaligen Zuckerfabrik
  - Schweinemastanlage
  - Gewerbebetriebe im Gewerbegebiet Hofbreite
  - Saatzucht Klein Wanzleben (KWS)
  - Wohngebäude und Schule Am Mühlenplan
  - Agrarbetriebe an der Bottmersdorfer Straße
  - NP-Markt

Da die Anordnung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen weitgehend der städtischen Steuerung entzogen ist, sollen die vorstehenden Aussagen lediglich die Eigentümer der Objekte ansprechen, die Nutzung ihrer Dachflächen für Photovoltaik zu prüfen.

#### Planungsziele der Stadt Wanzleben-Börde für Photovoltaikanlagen

In der vorliegenden Konzeption sollen alle für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeigneten Standorte ermittelt und in einem gesamtäumlichen Konzept dargestellt werden. Als Ziele für Photovoltaik-Freiflächenanlagen strebt die Stadt Wanzleben-Börde an:

1. Die Stadt Wanzleben-Börde favorisiert weiterhin vor allem die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen, um die für die Landwirtschaft hochwertigen Bördeböden für die ackerbauliche Nutzung zu erhalten.
2. Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen soweit dies mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes, gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen und den städtebaulichen und landschaftsräumlichen Zielen der Gemeinde vereinbar ist.
3. Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen, Beschränkung des Entzuges hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf besonders geeignete Standorte.
4. Die als Sektor 1 Gebiete nach § 37 EEG eingestuften Flächen im Abstandsbereich von 200 Meter bis zu 500 Meter von Autobahnen und Schienenwegen sollen aufgrund der hochwertigen Bördeböden allgemein nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Anspruch genommen werden. Landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete sind in der Stadt Wanzleben-

Börde nicht vorhanden. Weite Teile des Stadtgebietes mit Ausnahme des Westens der Gemarkung Eggenstedt umfassen landwirtschaftlich hochwertige Böden mit einem sehr hohen Ertragspotenzial. Grundsätzlich wird daher angestrebt, entsprechend dem Grundsatz G85 des Landesentwicklungsplanes landwirtschaftliche Böden nur in einem geringen Umfang in Anspruch zu nehmen.

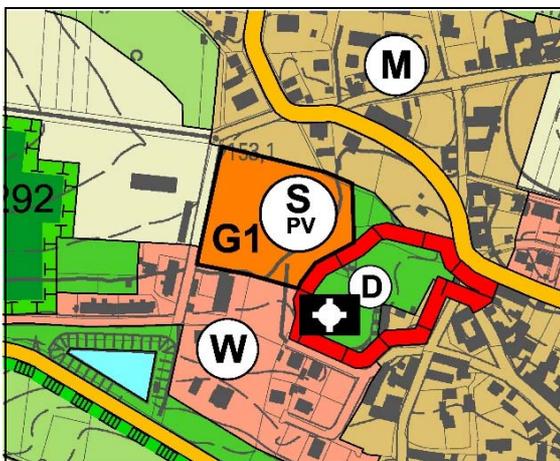
## 2. Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Die Stadt strebt die Nutzung der zur Verfügung stehenden Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen an, soweit dies mit den Zielen der Raumordnung, mit den Belangen des Natur- und Artenschutzes, gesetzlichen und verordnungsrechtlichen Regelungen und den städtebaulichen sowie landschaftsräumlichen Zielen der Gemeinde vereinbar ist.

Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Konversionsflächen geprüfte Standorte:

1. Konversionsflächen aus militärischer Nutzung  
Militärisch genutzte Standorte sind in der Stadt Wanzleben-Börde nicht vorhanden.
2. Konversionsflächen aus bisheriger gewerblicher und industrieller Nutzung  
Konversionsflächen aus bisheriger gewerblicher und industrieller Nutzung sind nur in den Ortschaften Groß Rodensleben, Stadt Seehausen und Zuckerdorf Klein Wanzleben vorhanden.

Stadt Seehausen

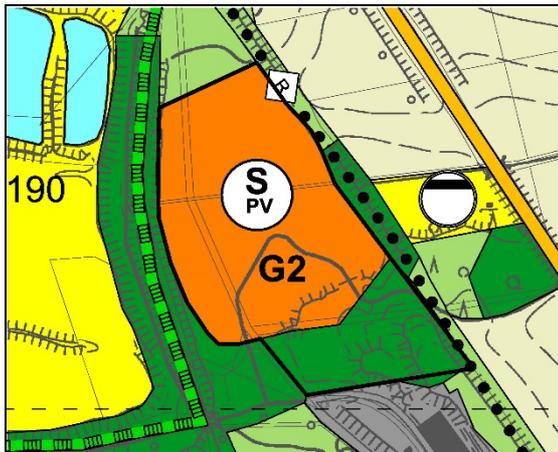


Fläche G1  
ehemalige Zuckerfabrik Seehausen

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt.

Größe: 1,23 Hektar

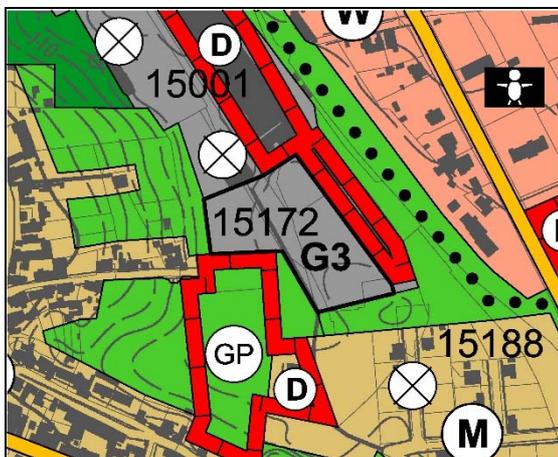
Zuckerdorf Klein Wanzleben



Fläche G2  
ehemalige Zuckerfabrik Klein Wanzleben,  
Rübenlagerplatz

Die Fläche ist bereits im Flächennutzungsplan teilweise als Sonderbaufläche für Photovoltaik-Freiflächenanlagen dargestellt. In den inzwischen gehölzbestandenen Bereichen sind Aufschüttungen größeren Umfangs vorhanden.

Größe: 5,23 Hektar

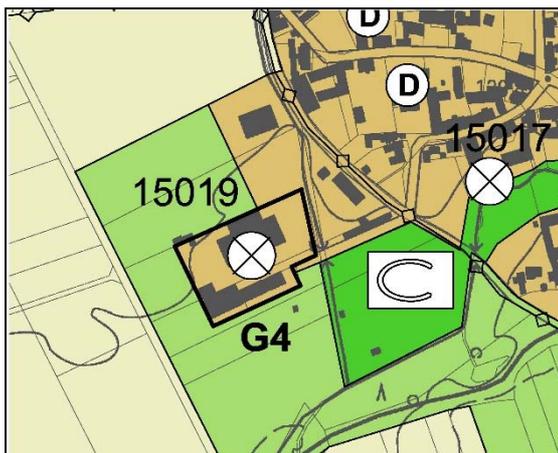


Fläche G3  
Lagerplätze im Süden des ehemaligen  
Zuckerfabrikgebäudes und zwei dem Denkmalschutz unterliegende Gebäude

Die Lagerplätze sind mit Betonplatten versiegelt. Sie können für Photovoltaik-Freiflächenanlagen nachgenutzt werden.

Größe: 1,16 Hektar

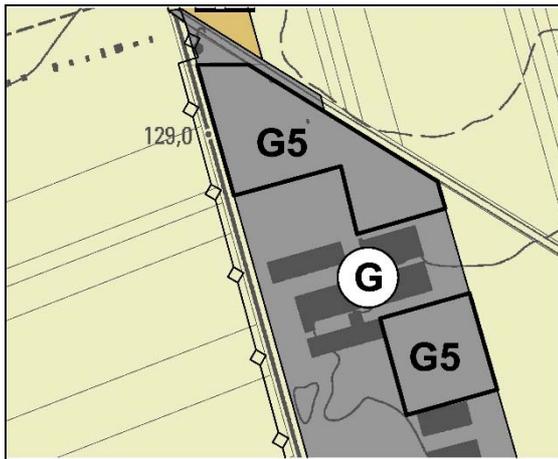
Groß Rodensleben



Fläche G4  
ehemaliges Gummiwerk Schönebeck Betriebsteil Groß Rodensleben

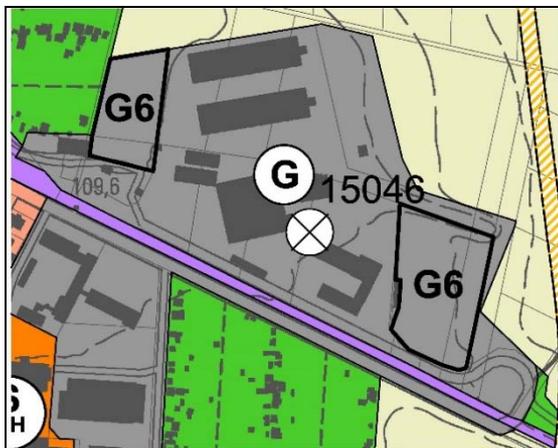
Im Westen von Groß Rodensleben befinden sich die Ruinen des ehemaligen Gummiwerkes.

Größe: 0,87 Hektar



Fläche G5  
Teilflächen des Entsorgungsbetriebes an  
der Gartenstraße in Groß Rodensleben  
Größe: 2,25 Hektar

#### Stadt Wanzleben

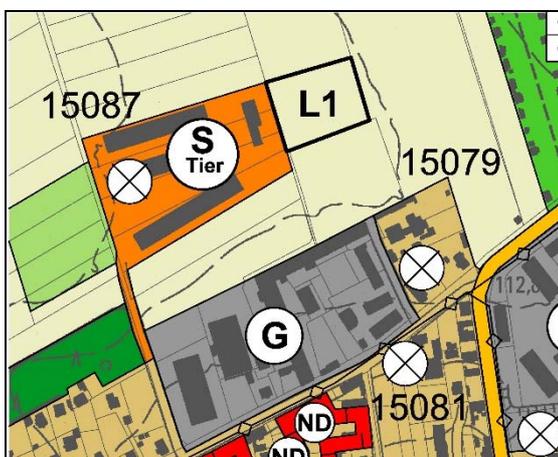


Fläche G6  
ungenutzt Teilflächen der Wanzleber Agrar-  
service und Transport GmbH im Osten der  
Stadt Wanzleben  
Größe: 0,97 Hektar

### 3. Konversionsflächen aus bisheriger Nutzung für landwirtschaftliche Betriebsstätten

Die landwirtschaftlichen Betriebsstätten in der Stadt Wanzleben-Börde sind noch weitgehend in Nutzung. Nutzungsbrachen sind in folgenden Ortschaften zu finden:

#### Domersleben

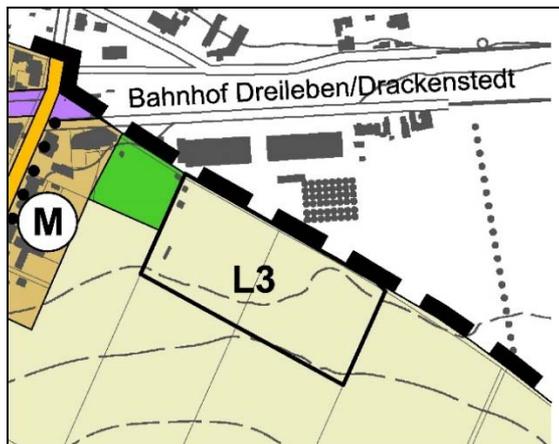


Fläche L1  
Ostteil der Stallanlage im Norden von  
Domersleben  
Die Fläche wird als Abstellplatz für Land-  
technik genutzt. Es besteht eine Eignung  
zur Nutzung durch Photovoltaik-Frei-  
flächenanlagen. **Südlich grenzt an die  
Fläche der Feuerwehrrümpelplatz an.**  
Größe: **0,56** Hektar

Die ursprünglich als Fläche L2 bilanzierte ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstätte am Ostrand von Domersleben soll gewerblich entwickelt werden.

#### Dreileben

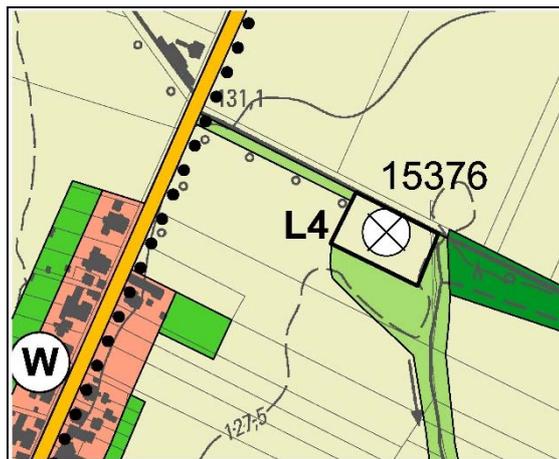
In Dreileben befinden sich in der Ortsmitte zwei landwirtschaftliche Betriebsstätten, die nur noch teilweise genutzt werden. Die Hofstelle des historischen Gutes Dreileben unterliegt dem Denkmalschutz. Auch eine zweite Hofstelle eignet sich aufgrund der ortsintegrierten Lage nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.



Fläche L3  
ehemalige befestigte landwirtschaftliche  
Lagerplätze am Bahnhof Dreileben /  
Drackenstedt

Die Fläche ist durch Betonplatten befestigt.  
Sie wird derzeit nicht genutzt und eignet  
sich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

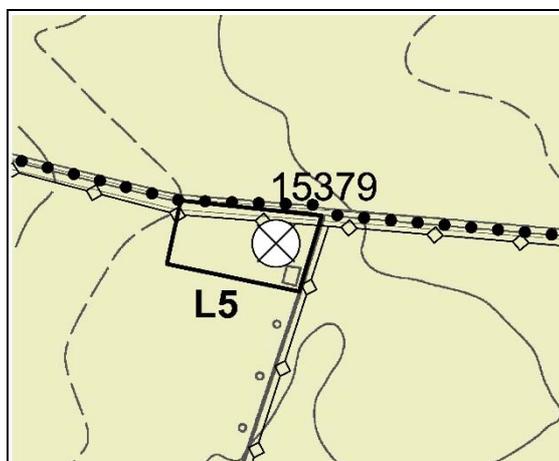
Größe: 2,08 Hektar



Fläche L4  
landwirtschaftlicher Lagerplatz nordöstlich  
von Dreileben

Der landwirtschaftliche Lagerplatz ist nicht  
mehr erkennbar in Nutzung und eignet sich  
für die Einordnung von Photovoltaik-Frei-  
flächenanlagen.

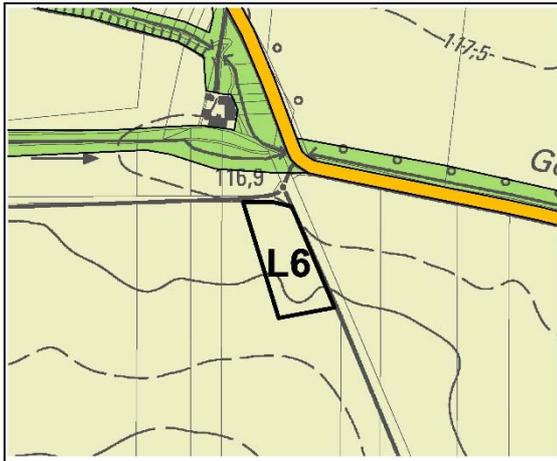
Größe: 0,43 Hektar



Fläche L5  
landwirtschaftlicher Lagerplatz westlich von  
Dreileben

Der landwirtschaftliche Lagerplatz ist nicht  
mehr erkennbar in Nutzung und eignet sich  
für die Einordnung von Photovoltaik-Frei-  
flächenanlagen.

Größe: 0,79 Hektar



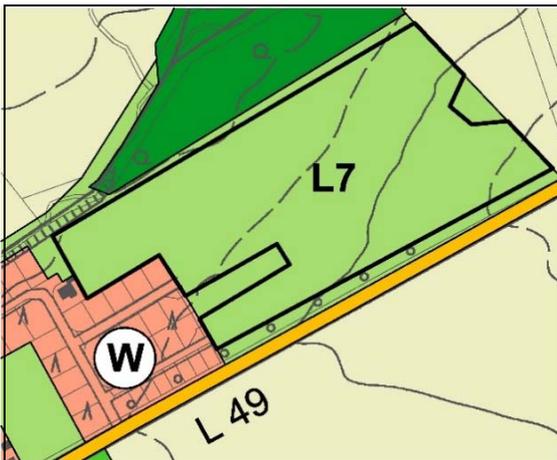
Fläche L6  
landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich  
von Dreileben an der Landesstraße L49  
Der landwirtschaftliche Lagerplatz ist nicht  
mehr erkennbar in Nutzung und eignet sich  
für die Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Größe: 0,47 Hektar

#### Eggenstedt

In Eggenstedt liegt nur der historische Standort des Schlosses und Gutshofes brach. Aufgrund der ortsintegrierten Lage eignet sich die Fläche nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Die landwirtschaftlichen Lagerplätze sind in Nutzung.

#### Groß Rodensleben

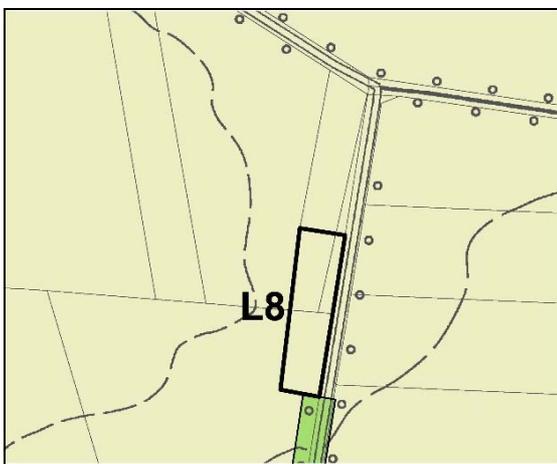


Fläche L7  
ehemalige Fasanerie Bergen

Auf der ehemaligen Fasanerie wurde  
bereits ein Wohngebiet entwickelt. Die noch  
nicht genutzten Teilflächen eignen sich für  
Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Größe: 5,44 Hektar

#### Klein Rodensleben

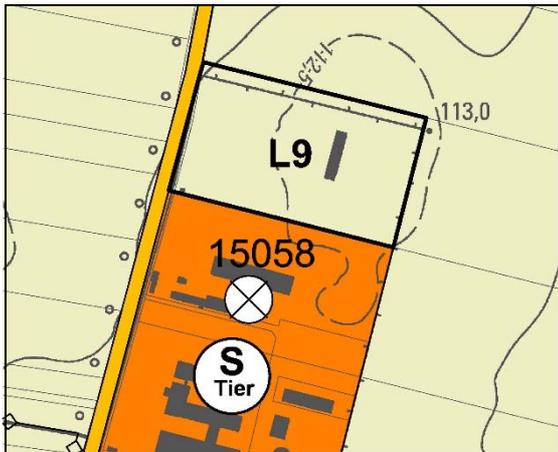


Fläche L8  
landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich  
von Klein Rodensleben

Der landwirtschaftliche Lagerplatz wird nur  
noch teilweise genutzt. Ein Teil könnte für  
Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt  
werden.

Größe: 0,55 Hektar

Stadt Wanzleben



Fläche L9  
Teilflächen des Tierhaltungsbetriebes an  
der Landesstraße L46 in Richtung Domers-  
leben

Der Tierhaltungsbetrieb nutzt im Bestand  
nur den Südteil des Standortes.

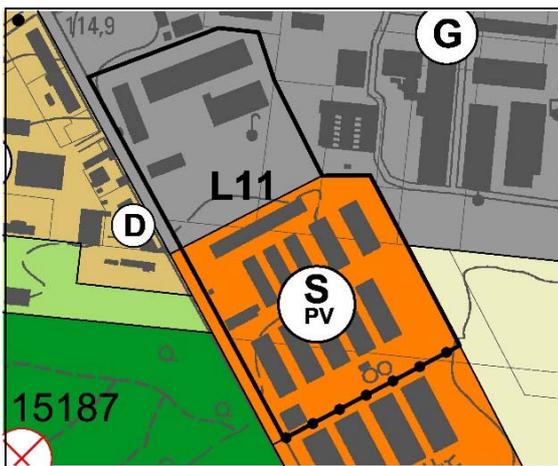
Größe: 2,46 Hektar



Fläche L10  
ungenutzte Teilflächen des landwirtschaft-  
lichen Betriebes südlich von Schleibnitz

Größe: 0,99 Hektar

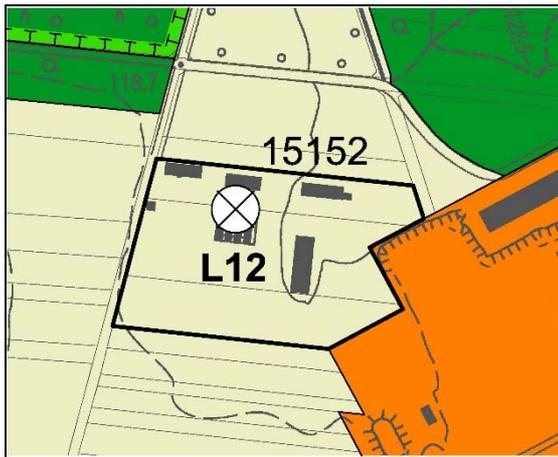
Zuckerdorf Klein Wanzleben



Fläche L11  
Flächen derzeit ungenutzter Stallanlagen  
an der Bottmersdorfer Straße

Die Flächen sind teilweise bereits als  
Sonderbauflächen für Photovoltaik-Frei-  
flächenanlagen im Flächennutzungsplan  
dargestellt.

Größe: 5,66 Hektar



Fläche L12  
ehemalige GPG südlich von Klein Wanzleben mit Ruinen von Gewächshäusern  
Größe: 3,52 Hektar

#### 4. Konversionsflächen aus bergbaulicher Nutzung

Ausschlussgründe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Abbauflächen für die Gewinnung von Bodenschätzen (ausschließlich harte Ausschlusskriterien):

- Flächen die noch nicht aus dem Bergrecht entlassen sind
- Flächen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht soweit die jeweilige Verordnung bauliche Anlagen ausschließt (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete) oder bei Vorhandensein geschützter Biotope
- Lage in Überschwemmungsgebieten

In der Stadt Wanzleben-Börde bestehen derzeit drei Flächen für Abgrabungen zur Gewinnung von Bodenschätzen. Dabei handelt es sich um eine bergrechtliche Abtragungsgenehmigung, für die der Abschlussbetriebsplan vorliegt, und zwei Abtragungsgenehmigungen durch den Landkreis Börde.

##### a) Kiessandtagebau Blumenberg – Henneberg

Der Betrieb des Kiessandtagebaus erfolgte durch die Firma Schmidt & Bormann Sand- und Kiesförderung, Transport und Bauschuttrecycling. Der Abbau ist abgeschlossen. Mit Datum des 13.09.2012 wurde der Abschlussbetriebsplan durch das Landesamt für Geologie und Bergwesen zugelassen. Dieser sieht eine Verfüllung des Restloches mit nicht kontaminiertem Erdaushub vor, auf dem eine Abdeckschicht aus Rübenerde der Zuckerfabrik der Nordzucker AG aufgebracht wird. Im Anschluss kann die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden. Sie eignet sich daher nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

##### b) Kiessandtagebau Blumenberg

Als Ersatzabbau für die vorgenannte abgebaute Fläche wurde durch die Firma Schmidt & Bormann eine neue Kiessandgrube westlich des alten Standortes eröffnet. Der Abbau erfolgt auf Grundlage einer Genehmigung durch den Landkreis Börde als grundeigener Bodenschatz. Die Fläche wird noch aktiv abgebaut.

##### c) Kieswerke am Fuchsberg zwischen Hohendodeleben und Schleibnitz

Am Fuchsberg zwischen Hohendodeleben und Schleibnitz betreibt die Günter Papenburg AG eine Kiessandgrube, die bereits überwiegend abgebaut ist und von Süden beginnend verfüllt wird. Ziel ist die Wiedernutzbarmachung als landwirtschaftliche Nutzfläche. Sie eignet sich daher nicht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

5. Konversionsflächen aus ehemaliger Nutzung als Deponie

Ausschlussgründe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Deponien - harte Ausschlusskriterien:

- Flächen in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht soweit die jeweilige Verordnung bauliche Anlagen ausschließt (Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete) oder bei Vorhandensein geschützter Biotope
- Lage in Überschwemmungsgebieten
- entgegenstehende Ziele der Raumordnung durch Lage im
  - 1) Vorranggebiet für Natur und Landschaft
  - 2) Vorranggebiet für die Landwirtschaft (soweit sich die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung eignet) – bisher Ausschlussgrund
  - 3) Vorranggebiet für den Rohstoffabbau (oberirdisch)
  - 4) Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
  - 5) Vorranggebiet für militärische Anlagen
- baulich genutzte Flächen, Parkanlagen, Wildgehege
- Waldflächen die dem Landeswaldgesetz unterliegen
- Lage innerhalb denkmalgeschützter Flächen
- Kompensationsflächen für Eingriffe in den Naturhaushalt

Ausschlussgründe für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Deponien - weiche Ausschlusskriterien:

- landschaftsprägende Lage der Deponie
- besondere artenschutzrechtliche Bedeutung der Fläche
- rekultivierte Ackerflächen in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft

Die vorstehenden harten Ausschlusskriterien führen dazu, dass eine Eignung der jeweiligen Fläche nicht untersucht wird. Die nur durch weiche Ausschlusskriterien betroffenen Flächen werden in die Untersuchung mit einbezogen. Sie werden bei der Bewertung in den betroffenen Belangen mit -- (sehr schlecht) bewertet.

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Unter- suchungs- bedarf
Bottmers- dorf / Klein Germers- leben	15021	Mülldeponie Klein Germersleben	Acker	Landwirtschaft	nein Vorrangge- biet Land- wirtschaft
Bottmers- dorf / Klein Germers- leben	15022	Mülldeponie Pappeln	Gehölz	Wald	nein Wald
Bottmers- dorf / Klein Germers- leben	15036	Deponie Langer Acker Schlag 9	Ruderalflur	Grünland	nein Kompensa- tionsmaß- nahme im Bodenord- nungsver- fahren
Bottmers- dorf / Klein Germers- leben	15038	Kippe Feldweg Richtung Etgersleben	Gehölz	Wald	nein Wald
Domers- leben	15082	Aschekuhle, Bauschutt- deponie	Unland	Grünland	nein Kompensa- tionsmaß- nahme im Bodenord- nungsver- fahren
Dreileben	15359	Kiesgrube Bullenberg	Gehölz	Wald	nein Wald
Dreileben	15360	Am goldenen Sumpf	Gehölz	Wald	nein Wald
Dreileben	15361	Lange Stücken Ovelgünne	Acker	Landwirtschaft	nein Vorrangge- biet Land- wirtschaft
Dreileben	15362	Strecke an der alten Rübenbahn	Ruderalfläche	Grünland	nein Vorrangge- biet Land- wirtschaft
Dreileben	15363	Strecke an der Rüben- bahn	Acker	Landwirtschaft	nein Vorrangge- biet Land- wirtschaft
Dreileben	15364	Kiesgrube am Karren- berg	Gehölz	Wald	nein Wald, ge- schütztes Biotop
Eggenstedt	15175	Müllkippe Hasenpfuhl	Ruderalfläche	Grünland	nein Landschafts- schutzgebiet

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

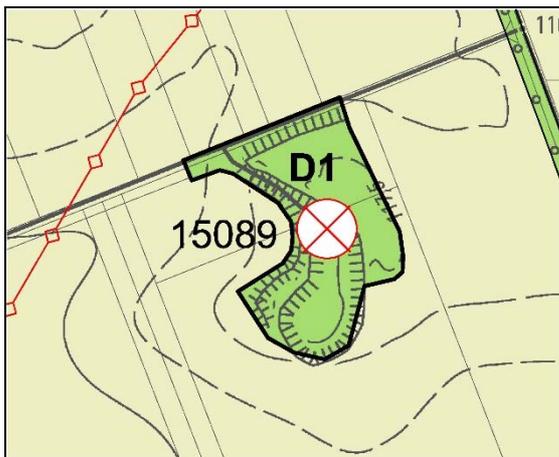
Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Unter- suchungs- bedarf
Eggenstedt	15350	Plögelscher Steinbruch	Gehölz	Wald	nein Wald, Landschafts- schutzgebiet
Eggenstedt	15351	Hausmülldeponie Eggenstedt	Gehölz	Wald	nein Wald, Landschafts- schutzgebiet
Eggenstedt	15352	Fasanengraben	Acker	Landwirtschaft	nein Landschafts- schutzgebiet
Groß Rodens- leben	15158	Müllkippe Sandkuhle Bergen	Gehölz	Wald	nein Wald, Landschafts- schutzgebiet
Hohendode- leben	15089	Deponie Kiesgrube Schleibnitz	Ruderalfläche	Grünland	ja
Klein Rodens- leben	15130	Deponie Klein Rodens- leben	Gehölz	Wald	nein Wald
Klein Rodens- leben	15134	Kippe Fuchsberg	Gehölz	Wald	nein Wald
Stadt See- hausen	15174	Müllkippe Sandgrube Eggenstedter Straße	Ruderalfläche	Grünland	nein Landschafts- schutzgebiet
Stadt See- hausen	15177	Deponie Sandgrube Hasenohr	Acker	Landwirtschaft	nein Landschafts- schutzgebiet
Stadt See- hausen	15178	Deponie Ampfurther Weg	Ruderalfläche	Grünland	nein Landschafts- schutzgebiet
Stadt See- hausen	15179	Müllkippe Ziegelei, Ton- grube	Ruderalfläche	Grünland	nein Kom- pensation Autobahn
Stadt See- hausen	15291	Karrenberg Richtung Dreileben	Ruderalfläche	Grünland	ja
Stadt See- hausen	15292	Deponie hinter der Pauluskirche	Acker	Landwirtschaft	nein Kompensa- tion Auto- bahn und Landschafts- schutzgebiet
Stadt Wanz- leben	15044	Müllkippe Sophienquelle	Hundeplatz	Sport	nein Nutzung Hundesport- platz
Stadt Wanz- leben	15072	Deponie Henneberg Blumenberg	Ruderalfläche	Grünland	ja
Stadt Wanz- leben	15154	Müllkippe Alte Tongrube	Gehölz	Wald*	ja

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

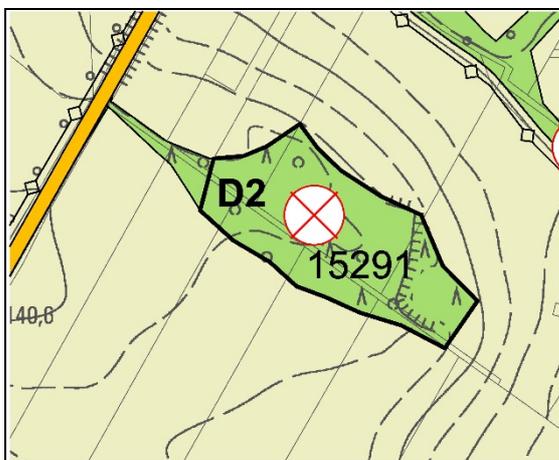
Ortschaft	Kenn- ziffer*	Bezeichnung	Nutzung	Darstellung im Flächen- nutzungsplan	Unter- suchungs- bedarf
Klein Wanz- leben / Rem- kersleben	15002	ehemalige Sandkuhle	Sportplatz	Sportplatz	nein Sportplatz
Klein Wanz- leben / Rem- kersleben	15157	Betriebsdeponie Gut Seehausen	Ruderalfläche	Grünland	nein Landschafts- schutzgebiet
Klein Wanz- leben / Rem- kersleben	15173	Müllkippe am Bruch Richtung Bergen	Ruderalfläche	Grünland	ja
Klein Wanz- leben / Rem- kersleben	15176	Deponie am Bruch	Ruderalfläche	Grünland	ja
Klein Wanz- leben / Rem- kersleben	15187	Deponie Tonnenberg	Ruderalfläche	Wald*	ja

\* Die Flächen sind nicht als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes eingestuft.

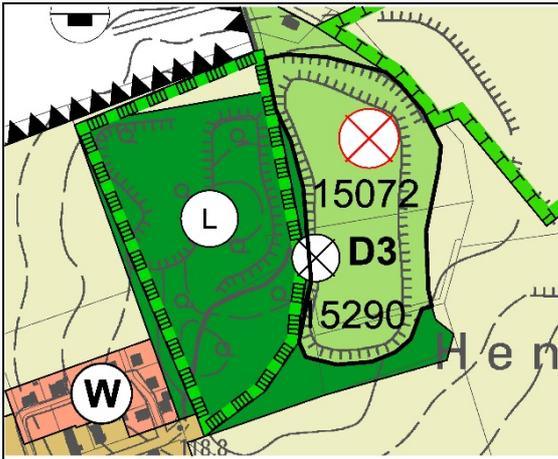
Folgende Konversionsstandorte aus abfallwirtschaftlicher Nutzung werden auf eine Eignung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen untersucht:



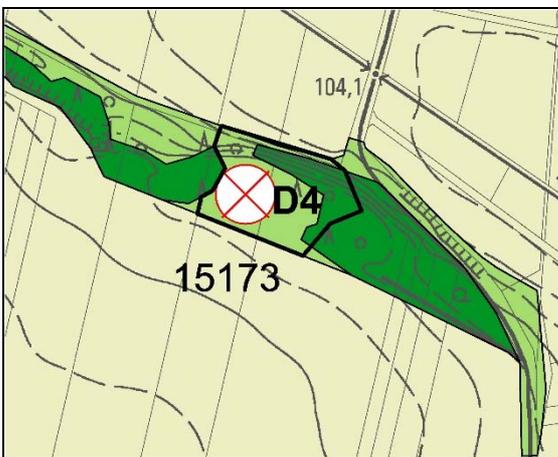
Fläche D1  
Kiesgrube Deponie Schleibnitz  
Ruderalfläche nordöstlich von Schleibnitz in  
der offenen Landschaft  
Größe: 2,23 Hektar



Fläche D2  
Deponie Karrenberg östlich von Seehausen  
östlich der Straße nach Dreileben am nach  
Norden geneigten Abhang der Senke des  
Mittelgrundes  
Größe: 2,36 Hektar



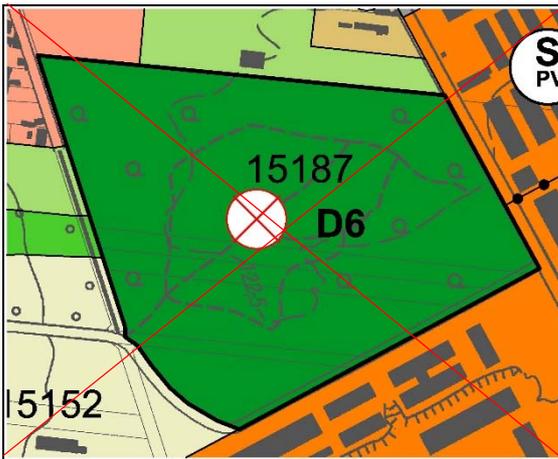
Fläche D3  
Deponie Henneberg in Blumenberg  
östlich der Ortslage Blumenberg  
Größe: 3,02 Hektar



Fläche D4  
Müllkippe am Bruch Remkersleben in  
Richtung Bergen  
nach Norden geneigter Abhang am zur  
Senke des Mittelgrundes und Geesgrabens  
Größe: 1,00 Hektar



Fläche D5  
Deponie am Bruch Remkersleben in  
Richtung Bergen  
östlich der Kreisstraße K1267 am nach  
Norden geneigten Abhang zu den See-  
wiesen  
Größe: 2,36 Hektar

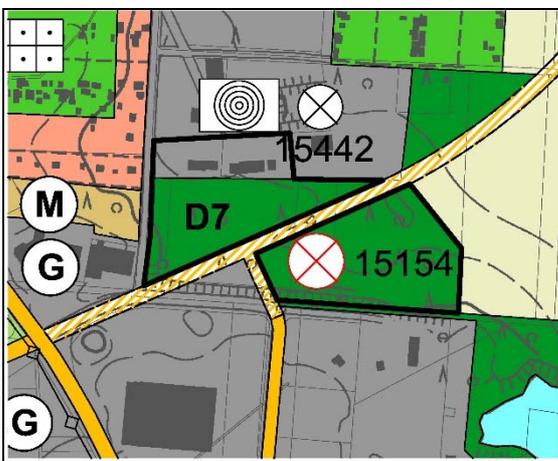


Fläche D6

Deponie Tonnenberg Klein Wanzleben

Die Deponie ist locker gehölzbestanden, jedoch kein Wald und befindet sich westlich der Bottmersdorfer Straße. Die Gehölze sind erheblich durch Trockenheit geschädigt. Die Fläche wurde durch den Ortsrat Klein Wanzleben aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild abgelehnt.

Größe: 9,49 Hektar



Fläche D7

Deponie Alte Tonkuhle Stadt Wanzleben

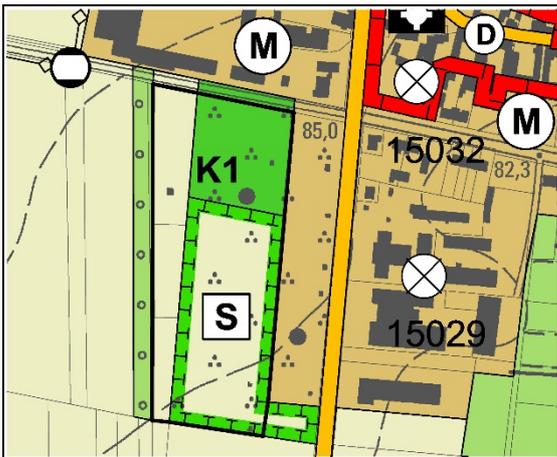
Die Deponie ist locker gehölzbestanden, jedoch kein Wald. Die Fläche wird durch den Trassenkorridor der Ortsumgebung Wanzleben gequert, der freizuhalten ist. Die freizuhaltende Breite des Trassenkorridors ist mit der Landesstraßenbaubehörde abzustimmen.

Größe: 3,28 Hektar

## 6. Standorte ehemaliger Kleingartenanlagen

Kleingartenanlagen gehören nicht grundsätzlich zu den Konversionsflächen, da ihre Pachtverträge in der Regel den Rückbau des Pachtlandes unter Beseitigung des Bewuchses sowie baulicher und sonstiger Anlagen vorsehen. Diese Regelung ist in der Praxis kaum umsetzbar. Bei dem drastischen Rückgang des Bedarfes an Kleingärten seit 1990 im ländlichen Raum haben sich Kleingartenvereine teilweise ohne Rechtsnachfolger aufgelöst und die Kleingärten sind als Brache verblieben. Solche brachgefallenen Anlagen bestehen in Bottmersdorf, in Domersleben im Nordwesten der Ortslage (die Anlage im Osten der Ortslage wird aktiv genutzt), in Dreileben am Ostrand des Ortes, in Klein Rodensleben (teilweise noch genutzt) und im Zuckerdorf Klein Wanzleben (teilweise noch genutzt). Die Kleingartenanlagen in Hohendodeleben, Seehausen und Wanzleben werden entweder noch überwiegend genutzt oder sind bereits für eine anderweitige bauliche Nutzung vorgesehen (Hügelplantage, Anlagen in Seehausen).

Nach planerischer Einschätzung stellen die leerstehenden Flächen der Kleingartenanlagen, die nicht oder nur teilweise zurück gebaut wurden, Konversationsflächen dar, die für eine Nutzung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Frage kommen.

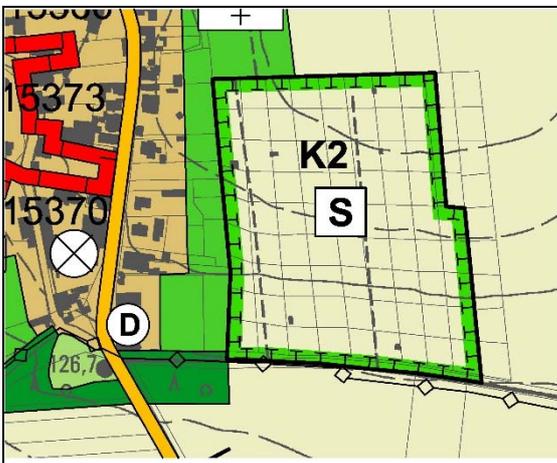


Fläche K1  
Bottmersdorf

Die Kleingartenanlage steht fast vollständig leer. Eine Teilfläche an der Klein Germersleber Straße ist als gemischte Baufläche vorgesehen. Westlich davon können Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingeordnet werden. Die Fläche war bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen, die dann an anderer Stelle vorgesehen werden müssen.

Größe: 3,89 Hektar

Die Flächen im Nordwesten von Domersleben kommen für eine Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen nicht in Frage, da sich hier bereits Wald entwickelt hat.



Fläche K2  
Dreileben

Die Fläche im Osten von Dreileben war bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Sie eignet sich auch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Größe: 5,50 Hektar

Die Kleingartenanlage in Klein Rodensleben ist zu ca. 30% noch belegt. Die genutzten Kleingärten verteilen sich so auf die Flächen, dass eine Anordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen kaum möglich ist.



Fläche K3  
Zuckerdorf Klein Wanzleben

~~Die Flächen waren bisher für Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Sie eignen sich auch für Photovoltaik-Freiflächenanlagen.~~ Die Fläche wurde durch den Ortsrat Klein Wanzleben aufgrund der Auswirkungen auf das Ortsbild abgelehnt.

Größe: 8,57 Hektar

Bewertung der Konversionsstandorte nach den Kriterien des Landesentwicklungsplanes, ergänzt um das Kriterium der Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft

Fläche	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	Auswirkungen auf den Bodenhaushalt	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	Gesamtbewertung
G1	++	++	++	++	++
G2	+	+	++	++	+
G3	++	o	++	++	+
G4	++	++	++	++	++
G5	+	+	+	++	++
G6	+	+	+	+	+
L1	+	o	+	+	+
L3	+	++	++	++	++
L4	-	+	++	+	+
L5	-	+	++	+	+
L6	-	+	++	+	+
L7	o	o	+	++	+
L8	-	+	++	+	+
L9	o	+	+	++	+
L10	o	+	+	+	+
L11	++	++	++	+	++
L12	-	-	++	++	+
D1	--	--	+	++	-
D2	--	--	+	++	-
D3	-	-	+	++	+
D4	--	--	+	++	-
D5	--	--	+	++	-
<del>D6</del>	o	-	+	++	+
D7	o	-	+	++	+
K1	-	-	+	++	+
K2	-	-	+	++	+
<del>K3</del>	o	-	+	++	+

Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- ++ keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- o allgemeine Beeinträchtigungen bereits vorbelasteter Landschaftsbilder
- Beeinträchtigung bisher nicht erheblich vorbelasteter Landschaftsbilder
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen höherwertiger Landschaftsbilder oder von Landschaftsbereichen, die der Erholung dienen

Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- ++ keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur sehr geringwertige Biotoptypen
- + geringe Beeinträchtigungen überwiegend geringwertiger Biotoptypen
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Beeinträchtigung von Biotoptypen allgemeiner Wertigkeit mit Kompensationserfordernis
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen oder von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz mit Kompensationserfordernis

---

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

---

Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- ++ keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte und teilweise versiegelte Böden
- + Beeinträchtigung anthropogen veränderter jedoch unversiegelter Böden
- o Beeinträchtigung intensiv genutzter und dem regelmäßigen Bodenbruch unterliegender Flächen
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden
- Beeinträchtigung ungestörter naturnaher Böden

Auswirkungen auf die Landwirtschaft

- ++ keine Auswirkungen da Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen, nicht betroffen sind
- + Beeinträchtigung von Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich eignen, auf denen jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht stattfindet
- o Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit geringem Ertragspotenzial bzw. von Böden deren landwirtschaftliche Nutzbarkeit eingeschränkt ist
- Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit mittlerem Ertragspotenzial
- Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit hohem oder sehr hohem Ertragspotenzial in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft

Insgesamt ist festzustellen, dass nach den Kriterien folgende Konversionsflächen für die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind:

Fläche	Bezeichnung	Größe
G1	ehemalige Zuckerfabrik Seehausen	1,23 ha
G2	Rübenlagerplatz ehemalige Zuckerfabrik Klein Wanzleben	5,23 ha
G3	ehemalige Zuckerfabrik Klein Wanzleben Lagerplätze	1,16 ha
G4	ehemaliges Gummiwerk Groß Rodensleben	0,87 ha
G5	ungenutzte Teilflächen des Entsorgungsbetriebes an der Gartenstraße in Groß Rodensleben	2,25 ha
G6	ungenutzte Teilflächen der Wanzleber Agrarservice und Transport GmbH im Osten des Stadtgebietes	0,97 ha
L1	Osteil der Stallanlage im Norden von Domersleben	0,56 ha
L3	Lagerplatz am Bahnhof Dreileben / Drackenstedt	2,08 ha
L4	landwirtschaftlicher Lagerplatz nordöstlich von Dreileben	0,43 ha
L5	landwirtschaftlicher Lagerplatz westlich von Dreileben	0,79 ha
L6	landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich von Dreileben	0,47 ha
L7	ehemalige Fasanerie Bergen	5,44 ha
L8	landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich von Klein Rodensleben (Teilfläche)	0,55 ha
L9	Teilfläche des Tierhaltungsbetriebes an der Landesstraße L46 nördlich der Stadt Wanzleben	2,46 ha
L10	ungenutzte Teilflächen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich von Schleibnitz	0,99 ha
L11	Flächen derzeit ungenutzter Stallanlagen an der Bottmersdorfer Straße in Klein Wanzleben	5,66 ha
L12	ehemalige GPG südlich von Klein Wanzleben mit Ruinen von Gewächshäusern	3,52 ha
D3	Deponie Henneberg in Blumenberg	3,02 ha
<del>D6</del>	<del>Deponie Tonnenberg Klein Wanzleben</del>	<del>9,49 ha</del>
D7	Deponie Alte Tonkuhle Stadt Wanzleben	3,28 ha
K1	ehemalige Kleingartenanlage Bottmersdorf	3,89 ha
K2	ehemalige Kleingartenanlage Dreileben	5,50 ha
<del>K3</del>	<del>ehemalige Kleingartenanlage Klein Wanzleben</del>	<del>8,57 ha</del>
	Σ geeignete Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	50,35 ha

Die nach diesen Kriterien ausgewählten Flächen reichen insgesamt nicht aus, die Ziele der Nutzung von Photovoltaikanlagen zur deutlichen Erhöhung des Anteils regenerativer Energiequellen im Gebiet der Stadt Wanzleben-Börde umzusetzen. Der Bundesgesetzgeber hat die für Einspeisevergütungen maßgeblichen Kriterien für die Lage von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Rahmen der Neufassung des Erneuerbare Energien Gesetzes im Jahr 2022 deutlich erweitert.

### **3. Einordnung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter**

Ziel der Stadt:

Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Bahnlinien im Abstandsbereich von 200 Meter unter Berücksichtigung der Privilegierung dieser Anlagen nach § 35 BauGB bei Einhaltung der Ziele der Raumordnung, Berücksichtigung der gesetzlichen Regelungen des Natur- und Artenschutzes und sonstiger gesetzlicher und verordnungsrechtlicher Regelungen. Beschränkung des Entzugs hochwertiger landwirtschaftlicher Flächen auf besonders geeignete Standorte.

Bereits vor der Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) waren Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und Schienenwegen in einer Entfernung von mindestens 15 Metern und bis zu einer Entfernung von 200 Metern als förderwürdig eingestuft worden. Im Rahmen der Änderung des Baugesetzbuches vom 04.01.2023 wurden Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Abstand von bis zu 200 Metern von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen als privilegierte Vorhaben im Außenbereich eingestuft. Soweit Photovoltaik-Freiflächenanlagen in diesem Bereich nicht den Zielen der Raumordnung oder anderen gesetzlichen oder verordnungsrechtlichen Regelungen widersprechen, sind sie somit allgemein zulässig.

Die Bauverbots- und Baubeschränkungsgebiete entlang der Bundess Autobahnen sind zu berücksichtigen. Der Bauverbotsbereich beträgt 40 Meter ab der äußersten befestigten Fahrbahnkante. In diesem Bereich ist eine Ausnahmegenehmigung des zuständigen Baulastträgers der Autobahn erforderlich. Eine Ausnahmegenehmigung wird nur erteilt, wenn die Belange des Ausbaus der Bundesautobahn und die Schutzbestimmungen zur Verhinderung von Blendung beachtet werden. Der zustimmungspflichtige Bereich beträgt 100 Meter von der äußeren Fahrbahnkante der Bundesautobahn. Die Zustimmung für Photovoltaik-Freiflächenanlagen wird in der Regel erteilt, wenn Blendwirkungen gegenüber dem Verkehr ausgeschlossen sind.

Der Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt stützt diese Priorisierung entlang von Autobahnen und Schienenwegen bisher nicht und verweist ausschließlich auf die Nutzung von Konversionsflächen.

Als Ziel der Raumordnung ist festgelegt:

Z 115: *"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."*

Weiterhin gelten die Grundsätze:

G 84: *"Photovoltaikfreiflächenanlagen sollen vorrangig auf bereits versiegelten oder Konversionsflächen errichtet werden."*

G 85: *"Die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen auf landwirtschaftlich genutzter Fläche sollte weitestgehend vermieden werden."*

Die Stadt Wanzleben-Börde setzt das Ziel Z115 im Rahmen der vorliegenden Konzeption um und bewertet die Wirkung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf das Landschaftsbild, den Naturhaushalt und die baubedingte Störung des Bodenhaushaltes unter Berücksichtigung der Grundsätze G84 und G85.

Die Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im 200 Meter Abstandsbereich zu Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen bewirkt, dass nur standörtlich konkretisierte Ziele der Raumordnung gemäß § 35 Abs.3 Satz 2 BauGB gegenüber der Privilegierung durchgreifen. Dies sind bisher die Vorranggebietsfestlegungen des Regionalen Entwicklungsplanes 2006. Der 3. Entwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalen Entwicklungsplanes sieht für Photovoltaik-Freiflächenanlagen Ausnahmen von der Vorrangnutzung vor, so dass diese Regelung voraussichtlich zukünftig entfällt. Hinsichtlich der Frage, ob die Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Zulässigkeit nach § 35 Abs.1 BauGB entgegen stehen, wird auf die einschlägige Kommentierung verwiesen. Diese geht davon aus, dass eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft Vorhaben nach § 35 Abs.1 BauGB in der Regel nicht entgegen steht. Ob dies auch für die nach § 35 Abs.1 Nr.8 BauGB zulässigen Photovoltaik-Freiflächenanlagen gilt, ist bisher noch nicht verwaltungsgerichtlich beurteilt worden.

Wenn durch eine Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft ein Ausschluss von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in den privilegierten Bereichen entlang der Bundesautobahnen und zweigleisigen Schienenwegen erreicht werden soll, setzt dies zumindest eine dezidierte Auseinandersetzung mit dem Sachverhalt im Flächennutzungsplan und die Ausweisung von Sonderbauflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf Teilflächen voraus.

Grundsätzlich ist im Stadtgebiet der Privilegierung Raum zu geben, auch wenn fast nur sehr hochwertige Böden in der Gemeinde vorhanden sind. Eine zulässige Steuerung der privilegierten Anlagen ist nur über Bebauungspläne möglich, die die Flächen einbeziehen, auf denen Photovoltaik Freiflächenanlagen errichtet werden sollen, und die Flächen, die weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden sollen.

Folgende Bundesautobahnen und zweigleisige Schienenwege tangieren das Gemeindegebiet:

- Bundesautobahn A14 im Abschnitt der Gemarkung Hohendodeleben
- Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg – Braunschweig in den Gemarkungen Klein Rodensleben, Groß Rodensleben und Dreileben

Die Bahnstrecke Magdeburg - Halberstadt ist nur eingleisig. Die Zweigleisigkeit im Abschnitt zwischen dem Bahnhof Blumenberg und dem Abzweig der ehemaligen Bahnstrecke nach Egelin bei Klein Germersleben bewirkt keine Zulässigkeit nach § 35 Abs.1 Nr.8 BauGB, da das zweite Gleis ausschließlich der Bahnstrecke Blumenberg - Egelin dient und nach dem Bahnhof Blumenberg keine Weichenverbindung mehr zur Strecke Magdeburg - Halberstadt aufweist. Es handelt sich um zwei eingleisige Stecken, die in diesem Abschnitt lediglich parallel verlaufen.

Erfasst wurden alle landwirtschaftlich oder nicht genutzten Flächen, die nicht mit harten Ausschlusskriterien belegt sind. Als harte Ausschlusskriterien wurden bewertet:

1. Einstufung als Waldfläche im Sinne des Landeswaldgesetzes
2. Lage in Schutzgebieten nach dem Naturschutzrecht (FFH Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) in denen die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist
3. Lage in Überschwemmungsgebieten
4. Vorhandensein geschützter Biotope
5. baulich genutzte Flächen
6. standortkonkrete Ziele der Raumordnung durch Vorranggebiete für die Landwirtschaft, Vorranggebiete für Natur- und Landschaft, Vorranggebiete für den Rohstoffabbau (oberirdisch), Vorranggebiete für den Hochwasserschutz oder Vorranggebiete für militärische Anlagen

Für die standortkonkreten Ziele ist derzeit der Regionale Entwicklungsplan 2006 und der Landesentwicklungsplan 2010 zugrunde zu legen. In Aufstellung befindliche Ziele hemmen die Priorisierung einer Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen nach § 35 Abs.1 BauGB nicht. Sie können lediglich im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden und sind somit keine harten Ausschlusskriterien. Trotz des derzeit harten Ausschlusskriteriums der Lage im Vorranggebiet für die Landwirtschaft werden diese Flächen mit untersucht, da aufgrund des 3. Entwurfes

der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes anzunehmen ist, dass dieser Vorrang in Bezug auf Photovoltaik-Freiflächenanlagen entfällt.

Es wurden 6 Teilflächen im Abstandsbereich von 200 Meter zur Bundesautobahn A14 in der Gemarkung Hohendodeleben sowie 14 Teilflächen entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig in den Gemarkungen Klein Rodensleben, Groß Rodensleben und Dreileben untersucht. Ein weiteres Ausschlusskriterium stellt die Lage im konkretisierten Korridor des Bundesfachplanungsvorhabens der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (BBPLG – Vorhaben 5) "SüdOstLink" dar. Dieser verläuft westlich parallel zur Bundesautobahn A14 in den Untersuchungsgebieten A1, A3 und A5 (teilweise).

Auf den Flächen an der Bahnstrecke Magdeburg – Braunschweig befindet sich in der Gemarkung Klein Rodensleben eine Anlage auf bisher als Grünland genutzten Flächen derzeit in der Genehmigungsphase. Diese hat der Vorhabenträger aufgrund der aktuellen Rechtslage zur Genehmigung eingereicht. Über die Zulässigkeit soll daher nach der bisher geltenden Rechtslage entschieden werden. Die Stadt Wanzleben-Börde hat ihr Einvernehmen zu dieser Anlage erklärt. Die Fläche wurde aus der Beurteilung ausgegrenzt.

#### untersuchte Flächen entlang der Bundesautobahn A14

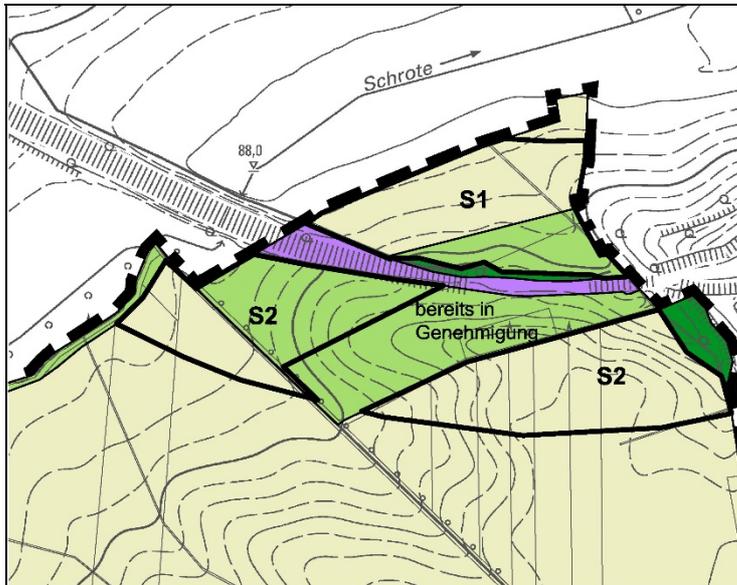


Die Flächen entlang der Bundesautobahn A14 befinden sich östlich von Hohendodeleben. Sie werden durch die Bundesautobahn und die ehemalige Deponie Hängelsberge im Stadtgebiet Magdeburg technisch überprägt. Bei den Flächen handelt es sich um landwirtschaftlich hochwertige Bördeböden. Bei der Fläche A6 handelt es sich um eine Kleinfläche mit Bewirtschaftungserschwernissen.

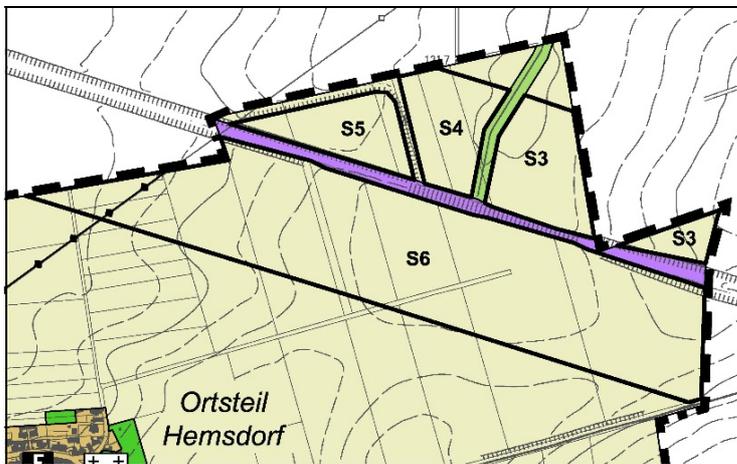
Im Regionalen Entwicklungsplan 2006 sind die Flächen nicht als Vorranggebiete für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Flächen A1 und A3 sind vollständig und die Fläche A5 teilweise Bestandteil

des konkretisierten Leitungskorridors des Bundesfachplanungsvorhabens der Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (BBPLG – Vorhaben 5) "SüdOstLink" dar. Die Flächen A1 und A3 werden daher als nicht geeignet für Photovoltaik-Freiflächenanlagen eingestuft und aus der Untersuchung ausgeschlossen.

#### untersuchte Flächen entlang der Bahnstrecke Magdeburg - Braunschweig



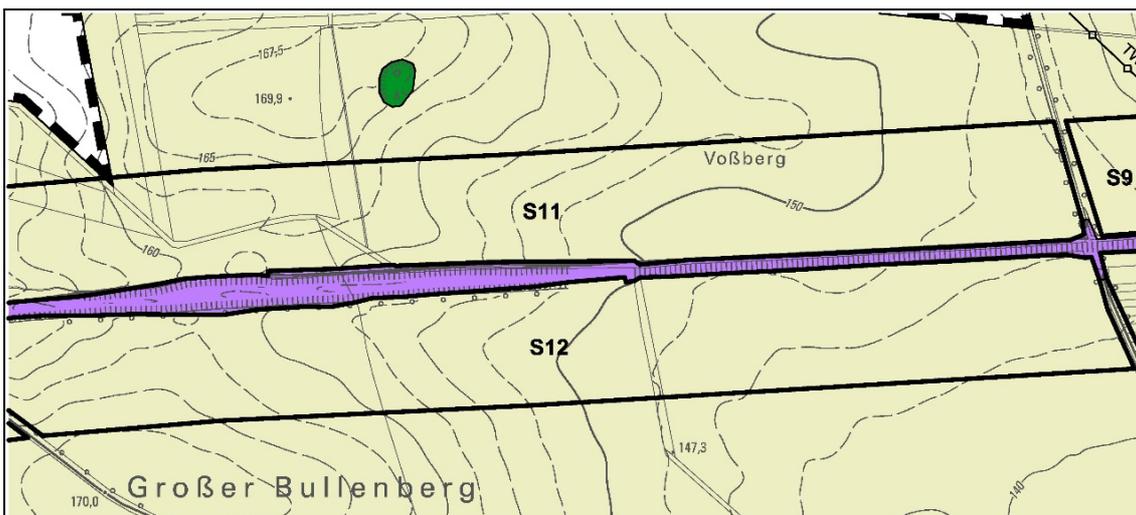
Die Flächen S1 und S2 entlang der Bahnlinie grenzen unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet Hohe Börde an. Sie befinden sich im Vorranggebiet für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006. Sie sind landschaftlich exponiert am Abhang zur Schroteniederung gelegen. Dem Schutz des Landschaftsbildes kommt daher eine besondere Bedeutung zu. Die Flächen werden teilweise als Grünland genutzt.



Die Flächen S3, S4, S5 und S6 in der Gemarkung Groß Rodensleben befinden sich derzeit im Vorranggebiet für die Landwirtschaft des Regionalen Entwicklungsplanes 2006. Die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen ist damit derzeit unzulässig. Auf den Teilflächen S3, S4 und S6 sind hochwertige Bördeböden vorhanden. Die Teilfläche S5 resultiert aus einer Aufschüttung mit Erdaushub, die beim Bau der Bahnstrecke entstanden ist. Die Bodenfunktion ist hierdurch anthropogen überprägt.

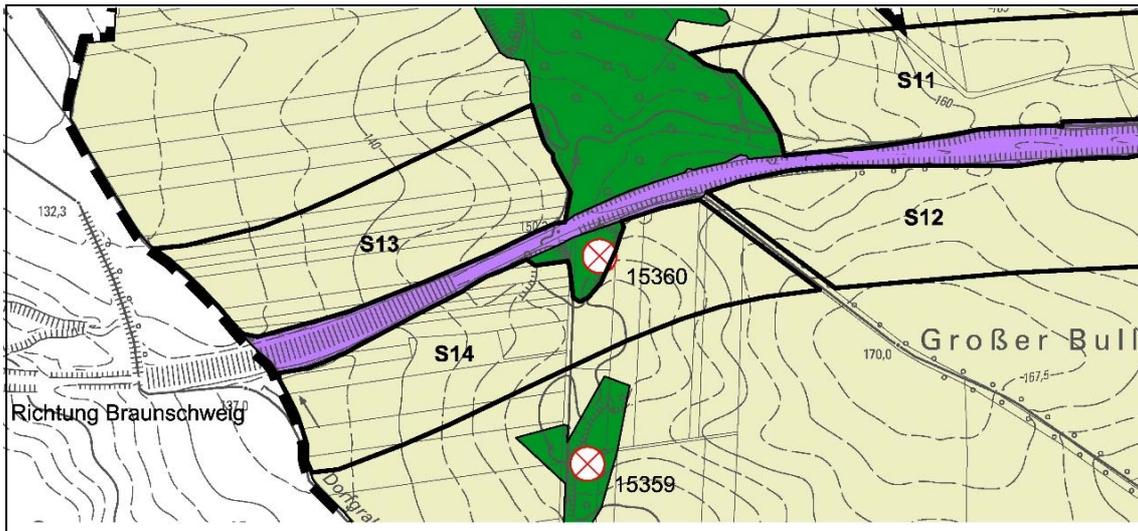


Die Flächen S7 und S8 in der Gemarkung Dreileben grenzen unmittelbar westlich an den Bereich des Bahnhofes Dreileben / Drackenstedt an. Es handelt sich um hochwertige Bördeböden, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und ein sehr hohes Ertragspotential aufweisen. Dies trifft auch auf die Flächen S9 und S10 zu.



Die Gemarkung Dreileben ist bisher im Regionalen Entwicklungsplan 2006 als Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft festgesetzt. Der 3. Entwurf der Neuaufstellung des Regionalen Entwicklungsplanes bewertet die Flächen der Gemarkung als Vorranggebiete für die Landwirtschaft. Auch die Flächen S11 und S12 weisen ein sehr hohes Ertragspotential bei einer intensiven Ackernutzung auf.

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde



Auch bei den Flächen S13 und S14 handelt es sich um Böden mit einem sehr hohen Ertragspotential, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden und zukünftig als Vorranggebiete für die Landwirtschaft vorgesehen sind. Auch landschaftsräumlich sind die Flächen exponiert.

Bewertung der Eignung der Flächen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen

Grundsätzlich werden hierfür die Kriterien des Landesentwicklungsplanes ergänzt um das Kriterium der Belange der Landwirtschaft verwendet.

Fläche	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	Auswirkungen auf den Naturhaushalt	Auswirkungen auf den Bodenhaushalt	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	Ausschluss aufgrund Bundesfachplanung	Gesamtbewertung
A1	o	+	o	--	ausgeschlossen	-
A2	o	+	o	--		-
A3	o	+	o	--	ausgeschlossen	-
A4	o	+	o	--		-
A5	o	+	o	--	teilweise ausgeschlossen	-
A6	+	+	o	-		+
S1	-	o (+)*	- (o)*	- (--)*		-
S2	-	o (+)*	- (o)*	- (--)*		-
S3	o	+	o	--		-
S4	o	+	o	--		-
S5	o	+	+	-		+
S6	o	+	o	--		-
S7	o	+	o	--		-
S8	o	+	o	--		-
S9	o	+	o	--		-
S10	o	+	o	--		-
S11	o	+	o	--		-
S12	o	+	o	--		-
S13	-	+	o	--		-
S14	-	+	o	--		-

\* Werte in Klammern für die als Acker genutzten Teilflächen

#### Erläuterung zu den vorstehenden Kriterien

##### Auswirkungen auf das Landschaftsbild

- ++ keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
- + kleinräumig wirksame Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes
- o allgemeine Beeinträchtigungen bereits vorbelasteter Landschaftsbilder
- Beeinträchtigung bisher nicht erheblich vorbelasteter Landschaftsbilder
- großräumig im Landschaftsbild wahrnehmbare Beeinträchtigungen höherwertiger Landschaftsbilder oder von Landschaftsbereichen, die der Erholung dienen

##### Auswirkungen auf den Naturhaushalt

- ++ keine erheblichen Beeinträchtigungen, da nur sehr geringwertige Biotoptypen
- + geringe Beeinträchtigungen überwiegend geringwertiger Biotoptypen
- o allgemeine, kleinflächig wirksame Veränderungen von mittelwertigen bis geringwertigen Biotoptypen
- Beeinträchtigung von Biotoptypen allgemeiner Wertigkeit mit Kompensationserfordernis
- Betroffenheit hochwertiger Biotoptypen oder von Flächen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz mit Kompensationserfordernis

##### Auswirkungen auf den Bodenhaushalt

- ++ keine erheblichen Auswirkungen, da flächenhaft anthropogen überprägte und teilweise versiegelte Böden
- + Beeinträchtigung anthropogen veränderter jedoch unversiegelter Böden
- o Beeinträchtigung intensiv genutzter und dem regelmäßigen Bodenumbruch unterliegender Flächen
- Betroffenheit von anthropogen nur gering überprägten Böden
- Beeinträchtigung ungestörter naturnaher Böden

##### Auswirkungen auf die Landwirtschaft

- ++ keine Auswirkungen da Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung eignen, nicht betroffen sind
- + Beeinträchtigung von Flächen, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung grundsätzlich eignen, auf denen jedoch eine landwirtschaftliche Nutzung nicht stattfindet
- o Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit geringem Ertragspotenzial bzw. von Böden deren landwirtschaftliche Nutzbarkeit eingeschränkt ist
- Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit mittlerem Ertragspotenzial
- Betroffenheit von landwirtschaftlichen Böden mit hohem oder sehr hohem Ertragspotenzial in Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft

Aufgrund der vorstehendem Bewertung ergibt sich eine Eignung der Flächen A6 aufgrund der geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und der Bewirtschaftungerschwernisse als Kleinfläche und der Fläche S5 aufgrund der Aufschüttungsböden bei ebenfalls nur kleinflächiger Bewirtschaftungsmöglichkeiten.

---

Gutachterliche Untersuchung zur Eignung von Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen  
im Rahmen eines gesamtträumlichen Konzeptes in der Stadt Wanzleben-Börde

---

Insgesamt ist festzustellen, dass nach den Kriterien der Stadt Wanzleben-Börde folgende Flächen für die Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind:

Fläche	Bezeichnung	Größe
G1	ehemalige Zuckerfabrik Seehausen	1,23 ha
G2	Rübenlagerplatz ehemalige Zuckerfabrik Klein Wanzleben	5,23 ha
G3	ehemalige Zuckerfabrik Klein Wanzleben Lagerplätze	1,16 ha
G4	ehemaliges Gummiwerk Groß Rodensleben	0,87 ha
G5	ungenutzte Teilflächen des Entsorgungsbetriebes an der Gartenstraße in Groß Rodensleben	2,25 ha
G6	ungenutzte Teilflächen der Wanzleber Agrarservice und Transport GmbH im Osten des Stadtgebietes	0,97 ha
L1	Ostteil der Stallanlage im Norden von Domersleben	0,56 ha
L3	Lagerplatz am Bahnhof Dreileben / Drackenstein	2,08 ha
L4	landwirtschaftlicher Lagerplatz nordöstlich von Dreileben	0,43 ha
L5	landwirtschaftlicher Lagerplatz westlich von Dreileben	0,79 ha
L6	landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich von Dreileben	0,47 ha
L7	ehemalige Fasanerie Bergen	5,44 ha
L8	landwirtschaftlicher Lagerplatz südöstlich von Klein Rodensleben (Teilfläche)	0,55 ha
L9	Teilfläche des Tierhaltungsbetriebes an der Landesstraße L46 nördlich der Stadt Wanzleben	2,46 ha
L10	ungenutzte Teilflächen des landwirtschaftlichen Betriebes südlich von Schleibnitz	0,99 ha
L11	Flächen derzeit ungenutzter Stallanlagen an der Bottmersdorfer Straße in Klein Wanzleben	5,66 ha
L12	ehemalige GPG südlich von Klein Wanzleben mit Ruinen von Gewächshäusern	3,52 ha
D3	Deponie Henneberg in Blumenberg	3,02 ha
<del>D6</del>	<del>Deponie Tonnenberg Klein Wanzleben</del>	<del>9,49 ha</del>
D7	Deponie Alte Tonkuhle Stadt Wanzleben	3,28 ha
K1	ehemalige Kleingartenanlage Bottmersdorf	3,89 ha
K2	ehemalige Kleingartenanlage Dreileben	5,50 ha
<del>K3</del>	<del>ehemalige Kleingartenanlage Klein Wanzleben</del>	<del>8,57 ha</del>
A6	Fläche an der Bundesautobahn A14 zwischen Autobahn und Hängelsberge	6,50 ha
S5	Fläche an der Eisenbahnhauptstrecke Magdeburg-Braunschweig mit Aufschüttungsböden	2,39 ha
	Σ geeignete Flächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen	59,24 ha

#### **4. Weitere Planungsziele und Empfehlungen für die Bauleitplanung**

Die Stadt Wanzleben-Börde favorisiert weiterhin vor allem die Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen, um die für die Landwirtschaft hochwertigen Bördeböden für die ackerbauliche Nutzung zu erhalten. Konversionsflächen sollten vor einer Überplanung von Ackerflächen vorrangig für Photovoltaik-Freiflächenanlagen genutzt werden.

Aufgrund der Privilegierung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen entlang von Autobahnen und zweigleisigen Schienenwegen besteht in der Stadt Wanzleben-Börde die Gefahr einer ungesteuerten Entwicklung, die den städtebaulichen Zielen der Stadt und den Zielen des Bodenschutzes widerspricht, vorrangig Konversionsflächen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen zu nutzen. Es besteht die Gefahr der großflächigen Inanspruchnahme von Böden mit sehr hohem Ertragspotential und einer sehr hohen Bedeutung für die Landwirtschaft.

Nur mit einer gezielten Steuerung über Bebauungspläne lässt sich das Ziel der Stadt umsetzen. Dies begründet das städtebauliche Erfordernis für folgende Maßnahmen:

- Änderung des Flächennutzungsplanes zur Aufnahme der für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeigneten Flächen als Sonderbauflächen für Photovoltaik
- Beschlussfassung zur Aufstellung von Bebauungsplänen für alle untersuchten Flächen, die in Punkt III. des vorliegenden Konzeptes entlang von Bundesautobahnen und Schienenwegen enthalten sind und nicht durch harte Ausschlusskriterien ausgeschlossen sind, Aufstellung von Bebauungsplänen zur flächenhaften Steuerung der Zulässigkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen
- Beschlussfassung von Veränderungssperren für die Geltungsbereiche der Bebauungspläne mit der Zielsetzung der Umsetzung der Konzeption der Stadt Wanzleben-Börde für Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Bebauungspläne können über einen städtebaulichen Vertrag durch die Begünstigten finanziert werden. Grundlage der Bauleitplanung sollte eine Entwicklung aus dem Konzept sein.

Stadt Wanzleben - Börde, **Februar 2024**