

## Stadt Zerbst/ Anhalt

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar)

---

#### Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

---

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) der Stadt Zerbst/Anhalt wurde am 27.04.2022 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) der Stadt Zerbst/Anhalt wurde in der Sitzung des Stadtrates am 13.12.2023 gefasst.

Mit Schreiben vom 06.03.2024 wurde die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt beantragt. Am 06.03.2024 (Posteingang am 13.03.2024 beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld) wurde die Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt beim Landkreis Anhalt-Bitterfeld beantragt. Die Genehmigungsfrist endete am 13.04.2024. Mit Schreiben vom 15.04.2024 teilte der Landkreis Anhalt-Bitterfeld unter Verwendung des Aktenzeichens **63-00568-2024-51** mit, dass mit Ablauf dieser Frist für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB die Genehmigungsfiktion eingetreten ist und damit die Genehmigung als erteilt gilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt erfolgte auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt [www.stadt-zerbst.de](http://www.stadt-zerbst.de) sowie im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt am 26.06.2024. Damit wurde die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt wirksam. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) geschaffen.

Im Zuge des Verfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) wurde eine Begründung mit einem Umweltbericht sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Nach § 10a Abs. 1 BauGB besteht die Verpflichtung, dem in Kraft getretenem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen beizufügen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb des vollumfänglich erschlossenen Gewerbegebiets „Kirschallee“ der Stadt Zerbst/Anhalt. Es umfasst Teilflächen des Betriebsgeländes – Papenbreite 10 - Gemarkung Zerbst Flur 4, Flurstücke 463/6, 551/463, 721, 838.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 2 ha und wird begrenzt:

- nach Norden und Osten durch Gewerbeflächen (Gewerbegebiet Kirschallee)
- nach Westen durch die Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg und
- nach Süden durch die Umgehungsstraße Ahornweg.

Anlass ist das geplante Vorhaben eines Investors, eine Freiflächensolaranlage zu errichten. Es handelt sich hier um eine Fläche von ca. 7500 m<sup>2</sup>, auf der eine schlüsselfertige netzgekoppelte Photovoltaikanlage mit einer vorläufigen Gesamtleistung von max. 750 Kilowattpeaks errichtet werden soll. Lt. Angaben des Antragstellers entspricht diese Leistung einer Vermeidung von CO<sub>2</sub>-Emissionen von rund 750.000 kg/Jahr. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Privatstraße Papenbreite. Die Netzeinspeisung, so der Antragsteller, kann direkt auf dem Betriebsgelände erfolgen, da hier ein Trafo vorhanden ist.

Ziel der Planung ist eine langfristige planungsrechtliche Sicherung von Gewerbeflächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Freiflächensolaranlage mit einer Flächengröße < 1 ha.

Entsprechend Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie- und Gewerbe – Zerbst „Süd“ (Ziel 2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018). Die Errichtung raumbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen ist in diesen Gebieten nur zulässig durch Erstellung einer Ausnahmekonzeption durch die Gemeinde. Diese ist dem Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr im Vorgriff auf die entsprechende verbindliche Bauleitplanung zur landesplanerischen Abstimmung vorzulegen. Diese Ausnahmekonzeption wurde erarbeitet und ist Bestandteil des B-Plan-Verfahrens. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird erforderlich, um die Vorgaben der Regionalplanung zu berücksichtigen und gleichzeitig die Voraussetzungen für die Errichtung einer raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen.

### Gewerbegebiet

Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet entsprechend § 8 BauNVO. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Vorhaben zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. Photovoltaikanlagen) zulässig, soweit diese an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise errichteten Gebäuden an- bzw. aufgebaut werden. Außerhalb der Dach- und Wandflächen sind die der solaren Energieerzeugung von Dach- und Wandflächen dienenden Anlagen, insbesondere Wechselrichter und Trafostationen zulässig.

### Sondergebiet – solare Energieerzeugung

Es wird eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „solare Energieerzeugung“ festgesetzt, in dem alle Anlagen zulässig sind, die der Zweckbestimmung der solaren Energieerzeugung dienen, insbesondere Gestelle mit Solarmodulen, Wechselrichter und Trafostation. Innerhalb des Sondergebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Fläche für Versorgungsanlagen Auf der Betriebsfläche befindet sich ein Löschwasserteich. Dieser wird entsprechend festgesetzt und ist zu erhalten. Der Löschwasserteich weist eine Größe von rund 225 m<sup>2</sup> auf und ist mit Folie gedichtet. Zudem befindet sich auf dem Areal eine quadratische Sickergrube (Niederschlagswasser) in Betonbauweise mit einer Gesamtgröße von 4 x 4 m und

einer Tiefe von ca. 2 m und weitere Entwässerungsanlagen (Sickerschächte). Diese sind zwingend zu erhalten und dürfen bei der Überplanung in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Privatstraße Papenbreite. Die Netzeinspeisung erfolgt über die Einspeisung in die über das Areal verlaufende 20 kV-Leitung. Zusätzliche Flächeninanspruchnahmen werden somit nicht erforderlich.

## 1. Umweltbelange

Die Umweltprüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) der Stadt Zerbst/Anhalt umfasst die Beschreibung und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die bedeutenden Schutzgüter, wie

- Fläche
- Boden/Altlasten
- Wasser
- Mensch (menschliche Gesundheit / Erholung)
- Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt
- Fauna
- Artenschutz
- Landschaft
- Klima/Luft

Im Sinne der sogenannten Bodenschutzklausel (§ 1a Absatz 2 BauGB) ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Hierbei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen insbesondere die Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wird berücksichtigt. Es werden Teilbereiche eines vorhandenen Betriebsstandortes überplant, die bisher als Entwässerungsanlagen (Sickerschächte) fungieren. Der Versiegelungsgrad bei Solarmodulen ist gering (Metallgestell / Rammung).

Das Betriebsgelände weist mehrere Betriebshallen sowie Flächenversiegelungen zum Befahren und Lagern auf. Der Änderungsbereich umfasst Freiflächen sowie betonierte Lagerflächen. Vereinzelt haben sich auf der Freifläche kleine Gehölzgruppen angesiedelt. Die Flächen, auf denen die Photovoltaikanlagen errichtet werden sollen, sind als Altlastverdachtsflächen im Altlastkataster des Landkreises unter der Katasternummer 13834 (Maiswerk Zerbst) sowie unter der Katasternummer 13814 (Aluminiumgießerei) registriert. Gutachten und Untersuchungsergebnisse zu den Flächen liegen dem Landkreis nach Stellungnahme nicht vor. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde stellt die PV Freiflächenanlage auf den Altstandorte keinen Konflikt dar. Zudem weisen die Flächen Entwässerungsanlagen (Sickerschächte) auf.

Der Änderungsbereich als Betriebsstandort weist keine wertvolle Biotopfunktion auf. Die Umgebung ist von der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg, der Umgehungsstraße 'Ahornweg' und gewerblicher Nutzung geprägt.

Auf den bisherigen Freiflächen des Änderungsbereiches können Solarmodule errichtet werden. Entsprechend den naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen sind Veränderungen in der Vegetationsstruktur v.a. unter den

bzw. nördlich der Module möglich, da dort eine signifikante Reduzierung des einfallenden Sonnenlichts eintritt. Flächen östlich und westlich der Module werden zwar durch die dann tiefstehende Sonne überproportional beschattet, allerdings ist die Beschattungsdauer recht kurz. Die reduzierte Solarstrahlung resultiert in einer Herabsetzung der Primärproduktion der Pflanzen und einer Differenzierung bezüglich der Standorteigenschaften für lichtliebende Arten. Dies kann zu Unterschieden hinsichtlich der Wuchshöhe, der Blühdauer oder der erreichten Deckungsgrade einzelner Arten der Pflanzengemeinschaft führen. Die Beschattungseffekte sind stark abhängig von der Art der Modulaufstellung, insbesondere der Größe der zusammenhängenden Modulfläche und deren Höhe über Grund. Bei einer Höhe von 0,8 m über Gelände kann durch Streulicht in alle Bereiche unter den Modulen ausreichend Licht für die pflanzliche Primärproduktion einfallen. Demnach sind dauerhaft vegetationsfreie Bereiche auszuschließen. Infolge von Abschirmung und ungleichmäßiger Ableitung von Niederschlagswasser (Regen, Schnee, Tau) kommt es zu veränderten Standortbedingungen, potenziell aber auch zu einer höheren Variabilität der Lebensräume. Auch unter den Modulen bildet sich üppige Vegetation. Lücken zwischen den Modulen ermöglichen einen gleichmäßigen Niederschlag. Erhebliche Änderungen des derzeitigen Umweltzustandes sind mit der FNP-Änderung nicht verbunden. Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde stellt die PV-Freiflächenanlage auf den Altstandorten keinen Konflikt dar.

Entsprechend § 6 NatSchG LSA stellt es in der Regel keinen Eingriff dar, wenn auf Flächen, die in der Vergangenheit regelmäßig bebaut (...) worden sind und die erneut genutzt werden, Biotope, die durch Sukzession (...) entstanden sind, beseitigt werden oder das Landschaftsbild verändert wird. Nach Ablauf einer Sukzession von 25 Jahren kann von der Regelvermutung nicht mehr ausgegangen werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Entwässerung sind zu vermeiden. Die Entwässerungsanlagen dürfen durch die Überplanung mit Solarmodulen nicht in ihrer Funktion eingeschränkt werden.

Erheblich nachteilige Auswirkungen konnten durch die Planänderung nicht prognostiziert werden, wenn die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung der nachteiligen Auswirkungen in der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten werden.

## **2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 06.04.2020 bis einschließlich 22.04.2020 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.12.2021 bis einschließlich 24.01.2022 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

## **3. Ergebnisse der Behördenbeteiligung**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig nach § 4 Abs. 1 BauGB schriftlich (mit Schreiben vom 10.03.2020) um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „solare Energieerzeugung“ der Stadt Zerbst/ Anhalt gebeten. Es wurden 35 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), darunter 7 Nachbargemeinden, beteiligt. Es haben 18 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. 17 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Einwände gegen die Aufstellung wurden nicht erhoben. Aus der Abwägung haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Erarbeitung einer Ausnahmekonzeption auf Grundlage der „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren

raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ im Rahmen des Entwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Abfrage und Abstimmung aller Grundstückseigentümer im Vorrangstandort für Gewerbe „Zerbst Süd“
- Aufnahme der Hinweise in Begründung und Umweltbericht gemäß Abwägung

Des Weiteren wurden sowohl fachliche Hinweise als auch Auskünfte gegeben. Über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/Anhalt am 24.11.2021 ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis wurde den Behörden, sonstigen TöB und Nachbargemeinden mitgeteilt.

Die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 10.12.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es haben 27 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Am 27.04.2022 wurde der Abwägungsbeschluss vom Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt gefasst.

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr (jetzt Ministerium für Infrastruktur und Digitales) führten auf, dass die Planung durch die Erarbeitung einer Ausnahmekonzeption nun mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist. Der Landkreis Anhalt-Bitterfeld stimmte dem zu.

Abschließend ist festzustellen, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „Solare Energieerzeugung“ (GE / SO Solar) mit den Zielen der Raumordnung nun vereinbar ist.

#### **4. 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Zerbst/Anhalt und Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen**

Die betroffene Fläche umfasst einen Betriebsstandort innerhalb eines regional bedeutsamen Gewerbestandortes. Die ehemalige Nutzung – Aluminiumgießerei – wurde aufgegeben, die Fläche veräußert. Bemühungen zur gewerblichen Neuansiedlungen/Nachnutzung blieben bisher erfolglos.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2020 Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „solare Energieerzeugung“ umfasst einen gewerblichen und demnach anthropogen stark vorbelasteten Standort. Die Alternative zur FNP-Änderung mit der Darstellung des Sondergebietes „Solar“ ist die gewerbliche Nutzung dieser Fläche. Damit ist ein deutlich höherer Versiegelungsgrad zulässig, als er mit der Sondergebietsausweisung verbunden ist. Innerhalb des Änderungsbereiches stehen für die PV-Freifläche keine geeigneten Alternativen zur Verfügung, da diese die gewerbliche Nutzung des Standortes erheblich einschränken würden.

Des Weiteren stellen die Flächen des Sondergebietes „solare Energieerzeugung“ der 8. FNP-Änderung eine derartige Splitterfläche dar. Die Sondergebietsfläche nimmt den randlichen Teil eines Gewerbegrundstückes ein, der aufgrund des Zuschnittes für die Ansiedlung von Industrieunternehmen und arbeitsplatzintensivem Gewerbe nicht geeignet ist. Folglich stellt die Änderung aufgrund der Rahmenbedingungen eine sinnvolle Wiedernutzbarmachung der Fläche dar.

Zerbst/Anhalt, den 22.10.2024



Dittmann  
Bürgermeister

↳  
L.Kr.