

Stadt Zerbst/ Anhalt

Vorzeitiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 Baugesetzbuch

Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte wurde am 26.05.2021 vom Stadtrat der Stadt Zerbst/ Anhalt beschlossen. Der Satzungsbeschluss zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte wurde in der Sitzung des Stadtrates am 28.06.2023 gefasst.

Mit Schreiben vom 11.11.2024 wurde die Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte beantragt. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 18.12.2024 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB unter Verwendung des Aktenzeichens **63-02769-2024-53** mit Auflagen erteilt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte erfolgte auf der Internetseite der Stadt Zerbst/Anhalt www.stadt-zerbst.de sowie im Amtsblatt der Stadt Zerbst/Anhalt am 30.05.2025. Damit wurde der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte rechtskräftig.

Im Zuge des Verfahrens zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 wurde eine Begründung mit Umweltbericht sowie ein Avifaunistisches Gutachten mit Nachtrag im Jahr 2020 erarbeitet 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 getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

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

Die GETEC green energy GmbH beabsichtigt eine schlüsselfertige netzgekoppelte Photovoltaikanlage (PV-Anlage) als Freiflächenanlagen auf der ehemaligen Mülldeponie „Weißes Tor“ in der Gemarkung Hohenlepte mit einer Flächenverfügbarkeit von 3,5 ha zu errichten. Es kann eine maximale Gesamtleistung von ca. 2.000 Kilowattpeak (kWp) Solarleistung erzielt werden. Das entspricht insgesamt einer Vermeidung von CO₂-

Emissionen von mehr als 660.000 kg/Jahr. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 35.160 m² in der Gemarkung Hohenlepte, Flur 10, Flurstücke 22/1, 6/5, 6/4, 6/3, 6/2, 6/1.

Das Vorhabengebiet befindet sich auf der Fläche der ehemaligen Deponie. Die aufgeschüttete Fläche ist gegenüber dem Gelände deutlich erhöht.

Die Deponiefläche wird begrenzt

- im Norden durch Ackerland,
- im Süden durch Grünland,
- im Westen durch Grünland,
- im Osten durch eine Fahrspur und einen Graben als Gemarkungsgrenze zum Ortsteil Nutha.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den direkt angrenzenden öffentlichen Weg, Flurstück 6/6, Flur 10.

Der vorzeitige vorhabenbezogene Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen im Außenbereich schaffen. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen, die im Außenbereich als selbstständige Anlagen errichtet werden sollen, erfordert grundsätzlich die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes.

Bebauungspläne sind nach § 8 Abs. 2 BauGB grundsätzlich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Da für die Ortschaft Hohenlepte kein Flächennutzungsplan vorliegt, soll unter Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan aufgestellt werden.

1. Umweltbelange

Die Umweltprüfung zum vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 01/2019 der Stadt Zerbst/Anhalt OT Hohenlepte, Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ umfasst die Beschreibung und Bewertung der relevanten Umweltauswirkungen, die mit dem vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitet werden.

Zu untersuchen sind die Auswirkungen auf die bedeutenden Schutzgüter, wie

- Fläche
- Boden/Bodenfunktion/Altlasten
- Wasser
- Mensch (menschliche Gesundheit/Erholung)
- Pflanzen/Biotope/biologische Vielfalt
- Fauna
- Artenschutz (Gebietsschutz, Wirkfaktoren, Bestandsdarstellung sowie Darstellung der Betroffenheit, Artenschutzrechtliche Maßnahmenplanung, Zusammenfassung Artenschutz)
- Klima/Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Zusammenfassend haben sich folgende Ergebnisse ergeben:

Der Flächenverbrauch durch Versiegelung ist bei PV-Anlagen gering. Die Module werden gerammt. Versiegelt wird lediglich der Aufstellort für Zentral-Wechselrichter inkl. Kranentladefläche (rund 65 m²) und der Aufstellort für eine Trafostation (ca. 30 m²). Eine

Flächenzerschneidung findet nicht statt. Zusätzliche Wege zur Erschließung sind nicht erforderlich. Die Netzanbindung erfolgt ortsnah ohne lange Trassenführungen. Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Fläche.

Der Versiegelungsgrad ist vernachlässigbar gering. Die Funktionsfähigkeit des Bodens ist durch die Überdeckung mit dem Deponiekörper bereits erheblich gestört. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden treten nicht ein.

Die Grundwasserneubildungsrate auf den Flächen von Solarparks wird nicht beeinträchtigt, da das Niederschlagswasser von den geneigten Modulflächen abfließt und vollständig dort versickert. Ein Austritt wassergefährdender Stoffe wird bei sachgerechtem Umgang/Betrieb verhindert.

Die Planung verursacht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Erholungsfunktion.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf Pflanzen und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote kann es erst durch die Verwirklichung einzelner Bauvorhaben kommen, da noch nicht der Bebauungsplan, sondern erst das Vorhaben selbst die verbotsrelevante Handlung darstellt. Aber auch wenn die artenschutzrechtlichen Verbote nicht unmittelbar für die Bebauungsplanung gelten, muss die Gemeinde diese bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten.

Die Gemeinde muss die artenschutzrechtlichen Verbote deshalb bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung beachten. Die artenschutzrechtlichen Verbote sind nicht abwägungsfähig – es handelt sich um gesetzliche Anforderungen, die nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können.

Bei Vorhaben, die der Eingriffsregelung unterliegen, sind gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG die Verbotstatbestände zu prüfen, die ein Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbot für Tierarten nach Anhang IV a) FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten betreffen. Aufgrund des umfangreichen Artenspektrums wurde zunächst eine Reduktion auf planungsrelevante Arten vorgenommen. Hierzu schlägt die LANA (2006) ein Abschichtungsverfahren vor, dem hier gefolgt wird. Im Ergebnis des Abschichtungsverfahrens werden planungsrelevante Arten erkannt, die näher zu betrachten sind. Diese gehören den Artengruppen Vögel und Reptilien an.

Zusammenfassend werden die folgenden Maßnahmen geplant:

Vermeidungsmaßnahmen

V1: Bauzeitenregelung / Beschränkung der Zeiten für Gehölzfällung und Rodung

V 2: Mahdregime

V3: Passierbarkeit Zaun für Kleintiere

V4: Bauzeitenregelung / Gehölzkontrolle vor Baumfällung (Artgruppe Fledermaus)

Maßnahmen des Artenschutzes

CEF 1: Anbringen von Nisthilfen

M 1: Aufwertung der potenziellen Habitate – südliche Deponieböschung / zentrale Senke

M2: Entwicklung von Gehölzgruppen

Somit kann die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne von § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Planung führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in das Schutzgut Klima/Luft, sondern trägt durch die Einsparung von CO₂-Ausstoß zu einer Verbesserung des Schutzgutes bei.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

Die PV-Anlage entsteht auf dem Deponiekörper. Dieser stellt eine anthropogene Aufschüttung von durchschnittlich 4 m Höhe dar. Die notwendigen Rammungen bis in 2 m Tiefe bedingen keine Beeinflussung des anstehenden natürlichen Bodens und so-mit des Bodendenkmals.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.12.2019 bis einschließlich 16.12.2019 gingen keine Stellungnahmen von Bürgern ein.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 19.04.2021 wurden ebenfalls keine Stellungnahmen von Bürgern abgegeben.

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger zum 2. Entwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 23.07.2021 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 07.11.2019) um Stellungnahme zum Vorentwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte gebeten. Es wurden 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), darunter 7 Nachbargemeinden, beteiligt. Es haben 20 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben. 14 Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben.

Schwerpunkte bei der Abwägung bilden folgende Stellungnahmen:

Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

- Das Vorhaben ist als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen; über die Art der landesplanerischen Abstimmung wird erst nach Überarbeitung des Vorentwurfs entschieden

Landkreis Anhalt-Bitterfeld

- Hinweis auf Altlastenverdachtsfläche (Altablagerung) und auf Kampfmittelverdachtsfläche
- Forderung: Anlage und Pflege eines 5 m breiten Brandschutzstreifens

Stadt Zerbst/Anhalt, Ordnungsamt

- Forderung: Anlage und Pflege eines 5 m breiten Brandwundstreifens

Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie

- In der Auskunft aus dem Denkmalverzeichnis vom 16.04.2019 wurde mitgeteilt, dass archäologische Belange betroffen sind und eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

- In der Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.12.2019 wurde lediglich auf die gesetzliche Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

Wie aus der Tabelle ersichtlich wird, sind die Vorzugsstandorte bereits mit Solar-modulen belegt bzw. stehen aufgrund unklarer Eigentumsverhältnisse bis dato nicht zur Umnutzung zur Verfügung. Die Mülldeponie „Weißes Tor“ wurde in der Gesamtbewertung als akzeptabler Standort eingestuft, da sie zum Teil ein Bodendenkmal überlagert. Dies führte in der Einstufung der Archivfunktion zu einer Wertstufe, die in der Gesamtbewertung nicht dem Status „Vorzugsstandort“ anzurechnen ist.

Die in Rede stehenden Grundstücke sind zugehörig zur Fläche der ehemaligen Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“. Diese ist unter der Kennziffer 15 082 430 4 13364 im Altlastenkataster des Landkreises mit dem Vermerk: *Deponie, rekultiviert, erhöht gegenüber Gelände, relativ ebene Oberfläche, nur Einzelgehölze* registriert. Nach Schließung der Mülldeponie Güterglück an der Kreisstraße K 1233 zwischen Güterglück und Trebnitz wurde als Äquivalent die Mülldeponie „Weißes Tor“ in der Gemarkung Hohenlepte eröffnet. An diesem Standort wurde für die Gemeinden Nutha, Güterglück und Hohenlepte die Verkippung von Haus- und Sperrmüll einschließlich Bauschutt bei gleichzeitigem Kiesabbau ermöglicht. Rechtsträger und Betreiber der Deponie war die Gemeinde Nutha. Zur Abgrenzung der Deponiefläche wurde festgelegt, eine Baumgruppe zu pflanzen. 1993 wurde begonnen, die Deponie durch Übererdung zu rekultivieren. Trotz Schließung der Deponie erweiterte sich der Deponiekörper durch illegale Entsorgung insbesondere von Bauschutt und Hausmüll nach Westen, so dass die begrenzenden Baumgruppen verwallt wurde.

Die Deponie war Bestandteil der 2011 als Voruntersuchung für den Flächennutzungs-plan Zerbst/Anhalt erstellten Alternativenprüfung zur Ausweisung von Flächen für solare Energieerzeugung und wurde als geeignet eingestuft (Kategorie 3 / Standort akzeptabel). In der Alternativprüfung zur Ausweisung von Flächen für solare Energieerzeugung aus dem Jahr 2011 wurden 4 Vorzugsstandorte (Kategorie 5) ermittelt. Von diesen Standorten sind 3 bereits als PV-Freiflächenanlage umgenutzt. Ein Standort steht aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zur Verfügung. Somit verfügt die Stadt Zerbst/Anhalt nicht über nutzbare Vorzugsstandorte und kann auf die weiteren Standorte (Kategorie 3) zurückgreifen. Diese geplante städtebauliche Entwicklung für die Deponie soll umgesetzt werden. Aufgrund der Geländeprofilierung wurde eine Vermessung erforderlich. Aufgrund der Zuweisung der Flächen außerhalb des Deponiekörpers zum archäologischen Kulturdenkmal bleibt das Vorhaben auf den Deponiekörper begrenzt.

Zerbst/Anhalt, den 22.05.2025

i. v.

Dittmann
Bürgermeister

↳ L.K.

- Der Sachverhalt wird auf Ebene des Bebauungsplanentwurfes abschließend mit dem Landesamt geklärt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des vorzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 01/2019 „Freiflächen-Photovoltaikanlage ehemalige Mülldeponie „Weißes Tor Nutha“ Gemarkung Hohenlepte wurde in der Stadtratssitzung der Stadt Zerbst/Anhalt am 29.04.2020 ein Abwägungsbeschluss gefasst. Das Ergebnis wurde den Behörden, sonstigen TöB und Nachbargemeinden mitgeteilt.

Die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 05.05.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Es haben 15 Behörden, TöB bzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben.

Abgegebene Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde wurden entsprechend ergänzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Am 26.05.2021 wurde der Abwägungsbeschluss vom Stadtrat der Stadt Zerbst/Anhalt gefasst.

Die Behörden und sonstige TöB sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28.05.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum 2. Entwurf erneut beteiligt. Es haben 10 Behörden, TöB nzw. Nachbargemeinden eine Stellungnahme abgegeben. Die Änderungen wurden in der Begründung sowie dem Umweltbericht eingearbeitet und farblich hervorgehoben.

4. Abwägung der möglichen Planungsalternativen

Es wurde eine Alternativenprüfung zur Ausweisung von Flächen für solare Energieerzeugung als Voruntersuchung für den Flächennutzungsplan Zerbst/Anhalt durchgeführt:

Kennzeichen ALVF 15082430...	pot. geeignete PV-Freifläche	Bedeutung für den Planungsprozess	Nutzung (2020) / Begründung
...413802	Deponie Zerbst	Vorzugsstandort	PV-Freiflächenanlage
...513483	Schweinehaltungsanlagen Nedlitz	Vorzugsstandort	Leerstand, Privateigentum, Eigentümer nicht auffindbar
...613835	Flugplatz Zerbst mit Wohn- und Technikbereich	Vorzugsstandort	PV-Freiflächenanlage
...613853	Radarstation Parkendorf/Zerbst	Vorzugsstandort	PV-Freiflächenanlage
...413364	Müllkippe "Weißes Tor"	akzeptabler Standort	in Planung
...413807	Altablagerung, Sickergräben	akzeptabler Standort	gewerblich genutzt
...513833	Kläranlagen bzw. Sammelbehälter	akzeptabler Standort	Lage innerhalb Landschaftsschutzgebiet, Herauslösungsverfahren erforderlich
...613837	Techn. Bereich Panzerkaserne Zerbst	akzeptabler Standort	durch Vorhabenträger als PV-Freiflächenanlage geplant, Bauleitplan-Verfahren wurde eingestellt, kommt nicht zur Ausführung