

Stadt Zörbig

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Photovoltaik Salzfurkapelle“

Ziele des Planverfahrens

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Zehbitzer Straße und westlich des Hinsdorfer Wegs im Ortsteil Salzfurkapelle der Stadt Zörbig. Es sich um eine Konversionsfläche, deren nördlicher und östlicher Teil ehemals als Hausmülldeponie genutzt wurde. Ob sich im Nordosten des Gebiets noch Rückstände der Deponie in Form eines aufgeschütteten Hügels befinden, ist unklar.

Mit der Planung wird das Ziel verfolgt, auf der Fläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung aus Solarenergie zu errichten und zu betreiben.

Voraussetzung hierfür war die Aufstellung eines Bebauungsplans, da die Konversionsfläche bisher dem unbeplanten Außenbereich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen war und somit kein Planungsrecht bestand.

Verfahrensverlauf

Der Stadtrat der Stadt Zörbig hat am 21. August 2019 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst (Beschluss Nr. 2019-BV-153). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 1. November 2019 im Amtsblatt Nr. 13/2019 der Stadt Zörbig bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs im Zeitraum vom 11. November 2019 bis zum 13. Dezember 2019 erfolgt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 2. Oktober 2019 frühzeitig beteiligt.

Der Stadtrat hat am 24. Juni 2020 den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom Juni 2020 gebilligt und ihn gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Auslegung bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 7. August 2020 mit dem Hinweis, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann vorgebracht werden können, im Zörbiger Boten Nr. 8/2020 ortsüblich bekannt gemacht. Ebenso ist die Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Zörbig erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplans hat vom 17. August 2020 bis zum 23. September 2020 nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung der Stadt Zörbig öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus konnten alle Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Zörbig eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 3. August 2020 erneut angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans gebeten.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Photovoltaik Salzfurkapelle“ wurde am 16. Dezember 2020 als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet umfasst die Fläche einer ehemaligen Kiesgrube, die als Hausmülldeponie nachgenutzt wurde.

Dieser Bereich ist bereits überprägt, alle Naturgüter sind beeinträchtigt. Der Standort liegt am Ortsrand und besitzt mit dem Festplatz eine Erholungseignung. Die Fläche ist mit Ausnahme

von Veranstaltungen nicht zugänglich. Eine Betroffenheit des Schutzgutes Mensch ist nicht ermittelt worden.

Innerhalb des Plangebietes soll eine Freiflächenphotovoltaikanlage errichtet werden. Unter den Photovoltaikmodulen wird sich eine Krautflur entwickeln, die regelmäßig gemäht werden wird, um ein Aufkommen von Gehölzen zu verhindern.

Natur und Landschaft sind an diesem Standort aufgrund der früheren Nutzung überprägt. Es steht kein natürlich gewachsener Boden mehr an. Die vorhandene Vegetation hat sich nach Nutzungsaufgabe überwiegend von selbst eingestellt. Sie wird von nicht-heimischen Arten geprägt. Großflächig haben sich Gehölze angesiedelt. Bestandsbildend ist insbesondere die Robinie, eine raschwüchsige und konkurrenzstarke Art.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird dennoch mit einem erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt worden, die den Eingriff überwiegend im Plangebiet ausgleichen sowie die Betroffenheit geschützter Tierarten mindert.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans ein Altstandort sinnvoll weitergenutzt wird. Mit der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der umzusetzenden Maßnahmen werden keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbleiben.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Von der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs jeweils eine Stellungnahme abgegeben.

In der **Bürgerstellungnahme zum Vorentwurf** des Bebauungsplans wurden Staubbelastungen infolge von Gehölzrodungen befürchtet.

Hierzu ist festzustellen, dass die Umweltauswirkungen der Planung im Umweltbericht geprüft wurden und im Ergebnis festgestellt wurde, dass mit der Errichtung der Photovoltaikanlage sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Die genannten Staubbelastungen werden, so wird in der Stellungnahme ausgeführt, durch die Ackernutzung verursacht. Auf die Inhalte des Bebauungsplans ergaben sich somit keine Auswirkungen.

Aufgrund des direkt an den geplanten Solarpark angrenzenden Wohnhauses der Einwenderin wurde ein Blendgutachten gefordert. Der Hinweis wurde zunächst zur Kenntnis genommen. Zur Begründung wurde angeführt, dass in der Stellungnahme der für diesen Belang zuständigen unteren Immissionsschutzbehörde kein Blendgutachten gefordert wurde, so dass davon ausgegangen wurde, dass keine Betroffenheit der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen besteht.

Aufgrund erneuter Hinweise dieser Bürgerin und auch des Landkreises im Rahmen der Entwurfsbeteiligung zu möglichen Blendwirkungen im Rahmen der Entwurfsbeteiligung wurde letztlich ein Blendgutachten erarbeitet. Im Ergebnis wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Südosten des Plangebietes verkleinert und eine Hecke als Blendschutz zu dem benachbarten Grundstück Zehbitzer Straße 95 festgesetzt.

Des Weiteren wies die Einwenderin auf beobachtete wertgebende Vogelarten und die Zauneidechse im Plangebiet und weiter auf die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz hin.

Hierzu ist festzustellen, dass im Planverfahren ein Artenschutzgutachten erarbeitet worden ist, wobei auch Erfassungen vorkommender Tiere erfolgt sind. Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen und in den Umweltbericht übernommen worden. Es sind neben verschiedenen Brutvogelarten auch Zauneidechsen nachgewiesen worden.

Weiter wurde dargestellt, dass die Anlage einer 10 m breiten Baum-Strauch-Hecke nicht ausreicht, um den Eingriff zu kompensieren. Die Hinweise wurden insofern berücksichtigt,

dass das Maßnahmenkonzept mit Erarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans fortgeschrieben wurde und somit auch die Ausführungen im Umweltbericht. Demnach kann der vollständige Ausgleich der Eingriffe nachgewiesen werden.

Die Einwenderin hat vorgeschlagen, eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme am Ostrand des Plangebietes aufzunehmen. Der Vorschlag wurde geprüft. Eine Hecke über die gesamte Länge des Plangebietes würde zu einer Verschattung der Module führen und die Effektivität einschränken. Der Ausgleich wird daher überwiegend über andere Maßnahmen erbracht. Allerdings wurde im Ergebnis der Abwägung zu den Einwendungen zum Entwurf des Bebauungsplans auf der Südostecke eine Gehölzpflanzung festgesetzt, um Blendwirkungen zu vermeiden.

Die gleiche Bürgerin hat in ihrer **Stellungnahme zum Entwurf** des Bebauungsplans wiederum Staubbelastungen befürchtet und die Frage aufgeworfen, wie diese unterbunden werden sollen.

Hierzu ist festzustellen, dass Staubbelastungen durch die Entwicklung einer Staudenflur gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.2 vermieden werden. Damit ist eine Vegetation vorhanden, die Verwehungen ausschließt.

Zur Erhaltung der Wohnqualität und weil Beeinträchtigungen durch Elektromog befürchtet werden, wurde ein ausreichender Abstand mit geeigneter Bepflanzung von mindestens 10 Metern zwischen dem Grundstück der Einwenderin und der Photovoltaikanlage gefordert.

Des Weiteren sei festzusetzen, dass die nach Ansicht der Einwenderin emittierenden Trafohäuschen weit weg von ihrem Grundstück, vorzugsweise auf der westlichen Seite des Baufeldes, errichtet werden.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche im Südosten des Plangebietes wurde verkleinert und eine Hecke zu dem benachbarten Grundstück der Einwenderin festgesetzt.

Festzuhalten ist, dass von den Modulen aufgrund des erzeugten Gleichstroms keinerlei Belastungen ausgehen können. Die Wechselrichter werden mittig im Plangebiet angeordnet, also mit großem Abstand zur Wohnbebauung. Somit ist sichergestellt, dass keinerlei Belastungen des Wohngrundstücks zu befürchten sind.

Es wird bezweifelt, dass ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden soll und festgestellt, dass ein städtebaulicher Vertrag grundsätzlich die Maßnahmen zum Artenschutz, zu Ausgleich- und Ersatz sowie Anwuchspflege und Monitoring, Rückbau der Anlage und Erschließung etc. regelt. Davon ausgehend wird die Frage aufgeworfen, ob diese nicht an den Vorhabenträger zu übertragen seien.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, treffen aber nicht zu. Es wurde vor Satzungsbeschluss ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Zörbig und dem Investor abgeschlossen, der die Umsetzung und Pflege der Ausgleichs- und Artenschutzmaßnahmen sowie die Erschließung regelt. Der Investor trägt auch sämtliche Kosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich der erforderlichen Gutachten.

Der ggf. notwendige Rückbau wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Form einer Rückbaubürgschaft geregelt, die beim Landkreis zu hinterlegen ist.

Die Einwenderin kritisiert auch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen. Es wird die Frage gestellt, ob in der vorbereitenden Bauleitplanung eine entsprechende Flächenalternativenprüfung erfolgt ist und ob übergeordnete Ziele (z. B. der Raumordnung) ausreichend berücksichtigt wurden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, treffen aber nicht zu.

Es handelt sich bei dem Plangebiet nicht um eine landwirtschaftliche Fläche, sondern um eine ehemalige Hausmülldeponie. Da eine Konversionsfläche für die Errichtung der Photovoltaikanlage genutzt wird, steht die Planung im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans (vgl. hierzu Grundsatz G 84 LEP).

Für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden anerkannte und bereits durchgeführte Ökokontomaßnahmen durch Kauf von Ökopunkten genutzt, so dass auch hierfür keine Landwirtschaftsfläche neu in Anspruch genommen wird.

Die Alternativenprüfung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt. Dabei wurden im gesamten Stadtgebiet Konversionsstandorte auf ihre Eignung als Photovoltaikstandort untersucht und bei Eignung im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen dieser Standorte.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Nachbargemeinden im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung** abgegebenen Stellungnahmen beinhalteten sowohl abwägungsrelevante, als auch nicht abwägungsrelevante Hinweise. Die Planung wurde überwiegend befürwortet. Informationen zur Einstufung des Plangebietes als Altlasten- und Kampfmittelverdachtsfläche, zu den zu erwartenden Baugrundverhältnissen, zu Leitungsbeständen und zur historischen Nutzung des Grundstücks wurden – soweit erforderlich – in die Planung eingearbeitet. Ebenso wurden redaktionelle Hinweise, z. B. zur Präzisierung von textlichen Festsetzungen beachtet.

Seitens des *Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr* festgestellt, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* hat Hinweise zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gegeben, die berücksichtigt wurden. Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass für Kompensationsmaßnahmen keine land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen werden sollen. Dies wurde ebenfalls berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto, das aus einer Rückbaumaßnahme und einer anschließenden Begrünung gebildet wurde.

Von der *oberen Immissionsschutzbehörde* wurde darauf hingewiesen, dass im Bereich einzelner südöstlich, südlich und südwestlich des Plangebietes gelegene und näher als ca. 100 Meter an das SO-Gebiet heranreichenden Wohngrundstücke erhebliche Belästigungen durch Blendwirkungen infolge von Reflexionen nicht ohne Weiteres ausgeschlossen werden können.

Die Hinweise wurden zunächst zur Kenntnis genommen. Es wurde argumentiert, dass nach Süden und Südwesten ist die Blendwirkung durch den Erhalt des vorhandenen Grünstreifens mit Gehölzbestand nahezu ausgeschlossen. Im Südosten sind auf der dem Solarpark zugewandten Seite im Wesentlichen Neben- und Wirtschaftsgebäude vorhanden.

Durch den Erhalt des Gehölzbestandes nördlich der Zehbitzer Straße kann auch ausgeschlossen werden, dass Fahrzeuge auf der Zehbitzer Straße geblendet werden.

Mit durch den Solarpark verursachten Blendwirkungen sei somit keinesfalls zu rechnen.

Aufgrund erneuter Hinweise des Landkreises und einer Bürgerin zu möglichen Blendwirkungen im Rahmen der Entwurfsbeteiligung wurde letztlich doch ein Blendgutachten erarbeitet. Im Ergebnis wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Südosten des

Plangebietes verkleinert und eine Hecke als Blendschutz zu dem benachbarten Grundstück Zehbitzer Straße 95 festgesetzt.

Seitens des *Umweltamtes des Landkreises Anhalt-Bitterfeld* wurde dargestellt, dass sich die ehemalige Deponie Salzfurkapelle noch in der abfallrechtlichen Nachsorge befindet, d. h. nach erfolgter Stilllegung 1991 erfolgte noch keine Entlassung aus der Nachsorge gemäß § 40 Abs. 5 Kreislaufwirtschaftsgesetz. Das bedeutet, dass hinsichtlich der Errichtung, des Betriebs und des Rückbaus von PV-Anlagen die Bundeseinheitlichen Qualitätsstandards 7-4a „Technische Funktionsschichten - Photovoltaik auf Deponien“ zu beachten sind.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die Stadt Zörbig hat mit Schreiben vom 29. November 2019 die Entlassung der ehemaligen Deponie aus der abfallrechtlichen Nachsorge beantragt. Die Deponie wurde mit Schreiben des Landkreises Anhalt-Bitterfeld vom 11. Dezember 2019 aus der abfallrechtlichen Nachsorge entlassen. Somit ist es nicht mehr zwingend, die genannten Qualitätsstandards zu beachten.

Des Weiteren wurde darauf hingewiesen, dass der naturschutzfachliche Ausgleich nicht innerhalb des Plangebietes möglich ist und im weiteren Verfahren ein Ausgleichskonzept zu erarbeiten ist.

Der Hinweis wurde berücksichtigt. Das Ausgleichskonzept wurde erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingeflossen.

Zum **Entwurf des Bebauungsplans** wurden überwiegend zustimmende Stellungnahmen abgegeben. Weitere Informationen zu Leitungsbeständen, Hinweise zum Baugrundaufbau, zur Präzisierung einzelner Festsetzungen und redaktionelle Hinweise wurden in der Satzungsfassung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die *untere Immissionsschutzbehörde* hat in der Stellungnahme zum Entwurf nun auch die Erarbeitung eines Blendgutachtens gefordert. Dies wurde berücksichtigt. Ein Blendgutachten wurde erarbeitet. In dessen Ergebnis wurde die überbaubare Grundstücksfläche im Südosten des Plangebietes verkleinert und eine Hecke als Blendschutz zu dem benachbarten Grundstück Zehbitzer Straße 95 festgesetzt.

Aus naturschutzrechtlicher und -fachlicher Sicht wurde festgestellt, dass dem Vorhaben nur zugestimmt werden kann, wenn die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ausgeglichen ist. Voraussetzung für eine Zustimmung sei, dass das zu beanspruchende Ökokonto zum Zeitpunkt der Ausbuchung, das beantragte Zielbiotop erreicht hat. Dies ist der unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen.

Bei Verwendung des Ökokontos als Kompensation für den Eingriff, ist dies in den Bebauungsplan zu übernehmen und ein Antrag auf Ausbuchung der angezeigten Biotopwertpunkte bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Der Zielbiotoptyp für das Ökokonto ist erreicht und die Ausbuchung zwischenzeitlich mit dem Vertrag vom 15./24. Juni 2020 zwischen Voss Energy als Vorhabenträger und der Agrargenossenschaft Löberitz e. G als Ökokontoinhaberin beantragt. Der Vertrag liegt dem Landkreis vor. Die Ausführungen dazu wurden im Umweltbericht aktualisiert.

Gründe, aus denen heraus der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Die Alternativenprüfung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt. Dabei wurden im gesamten Stadtgebiet Konversionsstandorte auf ihre Eignung als Photovoltaikstandort untersucht und bei Eignung im Flächennutzungsplan ausgewiesen. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen dieser Standorte.

Planungsalternativen hinsichtlich des *Standortes* gibt es somit für dieses Plangebiet nicht. Es handelt sich, wie bereits ausgeführt, um eine ehemalige Deponie, die jahrzehntelang einer Nutzung unterlag. Daher sind erhebliche Vorbelastungen zu verzeichnen. Insbesondere ist im Hinblick auf Standortalternativen für die, für Photovoltaikanlagen zu nutzenden Bereiche, vollständige anthropogene Überprägung des Bodens zu nennen. Es ist hier kein natürlich gewachsener Boden mehr anzutreffen.

Damit entspricht die Nachnutzung dieses Standortes zum einen dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und andererseits der Energiepolitik des Bundes (vgl. EEG).

Auch hinsichtlich der *Planinhalte* bestehen keine grundsätzlichen Alternativen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Altstandort, der daher für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert ist.