

# **Stadt Zerbst/Anhalt**

## **8. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT ZERBST/ANHALT -PAPENBREITE-**

### **BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT**

---

Ingenieurbüro Wasser und Umwelt, Bahnhofstraße 45, 39261 Zerbst/Anhalt

---

Stand:  
**FESTSTELLUNGSEXEMPLAR**  
Februar 2022

<b>1.</b>	<b><u>ANLASS DER 8. ÄNDERUNG .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>2.</b>	<b><u>ÄNDERUNGSGEBIET.....</u></b>	<b><u>3</u></b>
2.1	ALTLASTEN.....	3
<b>3.</b>	<b><u>VORGABEN ÜBERÖRTLICHER / ÖRTLICHER PLANUNG .....</u></b>	<b><u>6</u></b>
3.1	LANDESENTWICKLUNG.....	6
3.2	REGIONALENTWICKLUNG.....	7
3.3	VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG IM PARALLELVERFAHREN .....	7
3.4	SCHUTZGEBIETE.....	7
3.5	ISEK 2016 – ZERBST/ANHALT.....	8
3.6	ALTERNATIVPRÜFUNG – FLÄCHEN FÜR SOLARE ENERGIEERZEUGUNG .....	8
<b>4.</b>	<b><u>INHALT DER PLANÄNDERUNG .....</u></b>	<b><u>8</u></b>
<b>5.</b>	<b><u>UMWELTBERICHT.....</u></b>	<b><u>9</u></b>
5.1	INHALT UND ZIELE DER FNP- ÄNDERUNG .....	9
5.2	ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET .....	9
5.3	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES .....	9
5.4	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS .....	10
5.5	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG .....	10
5.6	DARSTELLUNG DER ALTERNATIVEN.....	11
5.7	MABNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN.....	11

## 1. Anlass der 8. Änderung

Ziel der Planung ist die vorbereitende Planung zur Schaffung von Planungsrecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Flächengröße  $< 1$  ha innerhalb des Gewerbegebietes 'Kirschallee' der Stadt Zerbst/Anhalt.

Der Änderungsbereich befindet sich in einem durch die Regionalplanung festgelegten regional bedeutsamen Vorrangstandort für Industrie- und Gewerbe. 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 im Parallelverfahren geführten B-Plan-Verfahrens (sh. auch Punkt 3.3).

Die FNP-Änderung wird erforderlich, um die Vorgaben der Regionalplanung zu berücksichtigen und gleichzeitig die Voraussetzungen für die Errichtung einer raumbedeutsamen Freiflächen-Photovoltaikanlage zu schaffen.

## 2. Änderungsgebiet

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des vollumfänglich erschlossenen Gewerbegebiets „Kirschallee“ der Stadt Zerbst/Anhalt. Es umfasst Teilflächen des Betriebsgeländes - Papenbreite 10 -.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von  $< 1$  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.

Der Änderungsbereich weist keine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße 'Ahornweg' oder die Bahnstrecke auf.

Aufgrund des Zuschnittes der Flurstücke entsteht ein spitz zulaufendes Dreieck, dass für bauliche Erweiterungen nicht geeignet ist.

### 2.1 Altlasten

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.

Die Überprüfung der Fläche anhand vorliegender Daten durch die Kampfmittelbehörde des Landkreises ergab keine Erkenntnisse über Belastungen.

## 2.2 Erschließung

- Verkehr: Der Änderungsbereich stellt erschließungstechnisch den Randbereich des Gewerbegebiets 'Kirschallee' dar. Er weist innerhalb des Gewerbegebiets den längsten Erschließungsweg auf. Zur Anbindung an die Bundesstraße B 184 wird die Erschließung des Planbereiches über die Straßen 'Papenbreite' sowie 'Kirschallee' geführt. Eine Anbindung an die direkt angrenzende Umgehungsstraße 'Ahornweg' ist nicht vorhanden.
- Strom: Der Änderungsbereich kann mit Energie (Mittelspannung) versorgt werden (Stromversorgung Zerbst GmbH & Co. KG).
- Trinkwasser: Die sanitäre Trinkwasserversorgung für den Änderungsbereich kann sichergestellt werden (Heidewasser GmbH). Jeder weitere, darüberhinausgehende Bedarf ist mit der Heidewasser GmbH abzustimmen. Hierfür kann eine äußere Erschließung notwendig werden.
- Abwasser: Die Abwasserentsorgung für den Änderungsbereich erfolgt dezentral (Abwasser- und Wasserzweckverband Elbe-Fläming).  
Gemäß § 54 Abs. 1 WHG ist Abwasser das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten und befestigten Flächen gesammelt abfließende Wasser (Niederschlagswasser). Das Niederschlagswasser wird innerhalb von Entwässerungsanlagen auf dem Betriebsgelände gesammelt und versickert (Sickerschächte).
- Erdgas: Der Änderungsbereich ist an die Erdgasversorgung angebunden (Erdgas Mittelsachsen).
- Telekommunikation: Im Änderungsbereich befinden sich keine Telekommunikationseinrichtungen (Deutsche Telekom). Für zukünftige Erweiterungen des Telekommunikationsnetzes ist zu berücksichtigen, dass in Verkehrswegen geeignete Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

**Abbildung 1:** Lage der 8. Änderung innerhalb des FNP Zerbst/Anhalt (Google Maps)



Die 8. FNP-Änderung – Papenbreite – befindet sich im Süden der Kernstadt Zerbst/Anhalt.

**Abbildung 2:** Lageplan 8. Änderung (Google Earth)



### **3. Vorgaben überörtlicher / örtlicher Planung**

#### **3.1 Landesentwicklung**

Entsprechend Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) ist Zerbst/Anhalt ein Mittelzentrum.

Die Bundesstraßen B 184 sowie B 187a stellen überregional bedeutsame Hauptverkehrsstraßen dar. Die Umgehungsstraße 'Ahornweg' verbindet diese Bundesstraßen miteinander.

Mit der Bahnstrecke Leipzig-Magdeburg begrenzt eine überregionale Schienenverbindung den FNP-Änderungsbereich nach Norden.

Gemäß LEP-LSA 2010, G 48, werden die Vorrangstandorte für Industrie und Gewerbe räumlich gesichert, um infrastrukturell gut erschlossene Standorte für Industrieansiedlungen vorzuhalten. Sie sollen für die Errichtung von Photovoltaikfreiflächenanlagen nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß LEP-LSA 2010, G 50, kann die Regionalplanung regional bedeutsame Standorte für Industrie und Gewerbe im Regionalen Entwicklungsplan festlegen. Dies erfolgte durch die regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg.

#### **Landesplanerische Abstimmung**

Entsprechend der landesplanerischen Stellungnahme der obersten Landesentwicklungsbehörde ist der 8. Änderung des FNP aufgrund der räumlichen Ausdehnung, der geplanten Festsetzungen und den damit verbundenen Auswirkungen auf die planerisch gesicherten Raumfunktionen als raumbedeutsam im Sinne von raumbeanspruchend und raumbeeinflussend einzustufen.

### **3.2 Regionalentwicklung**

Entsprechend Regionalem Entwicklungsplan der Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP) befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines regional bedeutsamen Standortes für Industrie- und Gewerbe – Zerbst „Süd“ (Ziel 2 Regionaler Entwicklungsplan Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg 2018)

*Zerbst "Süd" (umfasst die Gewerbegebiete Kirschallee, Industrieweg, Altbuchland, Ahornweg) ist ein traditioneller Industrie- und Gewerbestandort. Er verfügt über einen breiten Branchenmix, 55 Betriebe und über 1.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze. Der Standort im Mittelzentrum Zerbst/Anhalt ist in der dünn besiedelten Teilregion im Nordwesten der Planungsregion von besonderer Bedeutung für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung.*

Die regional bedeutsamen Standorte für Industrie- und Gewerbe sind entsprechend dem Bedarf weiter zu entwickeln.

Gemäß Ziel 3 des REP sind in den Vorrangstandorten für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen und regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe die bauleitplanerische Festsetzung von Bauflächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen unzulässig. Darüber hinaus ist im Falle der verbindlichen Bauleitplanung die Festsetzung der Gebietsart Gewerbe- bzw. Industriegebiet zulässig, wobei die Errichtung von raumbedeutsamen Photovoltaikfreiflächenanlagen als Gewerbebetriebe aller Art durch textliche Festsetzung auszuschließen ist.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung im Parallelverfahren**

Im Parallelverfahren zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wird ein verbindlicher Bauleitplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 01/2020: Gewerbegebiet Kirschallee – Papenbreite 10 – Gewerbegebiet und Sondergebiet „solare Energieerzeugung“.

Bestandteil des Bebauungsplans ist die ´Ausnahmekonzeption zur Zulassung von PV-Freiflächenanlagen innerhalb des regional bedeutsamen Standortes für Industrie und Gewerbe „Zerbst Süd“. Diese wurde entsprechend der „Handreichung für die Errichtung von großflächigen Photovoltaikfreiflächenanlagen und deren raumordnerische Bewertung in Sachsen-Anhalt“ (Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt vom 17.04.2020) erstellt.

Entsprechend dieser ´Handreichung´ kann für einzelne Klein- und Splitterflächen, die ungeeignet für die Ansiedlung von Industrieunternehmen und arbeitsplatzintensives Gewerbe erscheinen, entgegen der landesplanerischen Intentionen für diese Flächen dennoch die Errichtung von großflächigen PV-Anlagen bauplanungsrechtlich ermöglicht werden.

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

### **3.4 Schutzgebiete**

Im Umfeld der FNP-Änderung befinden sich keine Schutzgebiete.

### **3.5 ISEK 2016 – Zerbst/Anhalt**

Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept, ISEK 2016, ist u. a. festgelegt, dass die Stadt Zerbst/Anhalt auch zukünftig bestrebt sein wird, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten sowie den Wirtschaftszweig der Nutzung regenerativer Energien zu stärken. Diesem Ziel würde diese Planung entsprechen.

### **3.6 Alternativprüfung – Flächen für solare Energieerzeugung**

In der Alternativprüfung zur Ausweisung von Flächen für solare Energieerzeugung für die Flächennutzungsplanung der Stadt Zerbst/Anhalt aus dem Jahr 2011 wurden nur Flächen mit einer Größe ab 2 ha untersucht. Das betreffende Gebiet umfasst nur eine nutzbare Solarfläche von < 1 ha (installierte Leistung bis max. 750 kWp) und war damit nicht Gegenstand der Prüfung.

Seit 2011 hat sich die Vergütung für solare Energie wie folgt verändert. Für den Strom von Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von weniger als 750 Kilowatt peak (kWp) erhält der Betreiber nach dem Erneuerbaren-Energien-Gesetz (EEG) eine feste Vergütung. Im Gegensatz dazu muss der Betreiber einer Anlage mit einer installierten Leistung von mehr als 750 Kilowatt peak an einem aufwendigen Ausschreibungsverfahren nach derzeitigem EEG teilnehmen und darf den Strom somit nicht für den Eigenbedarf nutzen. Bei diesem Ausschreibungsverfahren wird die Förderhöhe für die Anlagen in einem Wettbewerb ermittelt. Daher orientiert sich die Errichtung von PV-Freiflächenanlagen derzeit auf kleine Anlagen mit einer max. Leistung von 750 kWp.

## **4. Inhalt der Planänderung**

### ursprüngliche Flächendarstellung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Zerbst/Anhalt weist den Änderungsbereich – als Bestandteil des Gewerbegebietes Kirschallee – als gewerbliche Baufläche aus.

### zukünftige Flächendarstellung

Die Fläche des Änderungsbereiches wird als Sondergebiet für solare Energieerzeugung dargestellt, da sie aufgrund des Zuschnittes für eine Ansiedlung von Industrieunternehmen oder arbeitsplatzintensives Gewerbe nicht geeignet ist.

Es handelt es sich um Freiflächen des Betriebsstandortes – Papenbreite 10 -, die zum Teil bereits betoniert sind. Die Freiflächen weisen Entwässerungsanlagen auf (Sickerschächte), die zwingend zu erhalten sind und in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden dürfen.

Die Sondergebietsfläche weist weniger als 0,8 ha auf. Auf einer derartigen Flächenausweisung können Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer installierten Leistung von maximal 750 Kilowatt peak errichtet werden.

Die Restflächen inklusive der vorhandenen Bebauung der Betriebsfläche - Papenbreite 10 - bleiben weiterhin als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen. Die Ausweisung der Freiflächen-PV-Anlage schränkt die Flächennutzung der gewerblichen Bauflächen nicht ein.

Das Gewerbegebiet `Kirschallee`, in dem sich der Änderungsbereich befindet, weist eine Flächengröße von 25 ha auf. Es ist eins von 10 Gewerbegebieten innerhalb der Kernstadt Zerbst/Anhalt.

## 5. Umweltbericht

### 5.1 Inhalt und Ziele der FNP- Änderung

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Zerbst/Anhalt dient der Sicherung der gewerblichen Bauflächen innerhalb des Gewerbegebietes `Kirschallee` sowie der vorbereitenden Planung zur Schaffung von Planungsrecht für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Flächengröße < 1 ha.

### 5.2 Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet

Die 8. Änderung befindet sich außerhalb der Grenzen von Schutzgebieten.

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).*

### 5.3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die betroffene Fläche umfasst einen Betriebsstandort innerhalb eines regional bedeutsamen Gewerbebestandes.

Die ehemalige Nutzung – Aluminiumgießerei – wurde aufgegeben, die Fläche veräußert. Bemühungen zur gewerblichen Neuansiedlungen/Nachnutzung blieben bisher erfolglos.

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.

#### **5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Auf den bisherigen Freiflächen des Änderungsbereiches können Solarmodule errichtet werden.

Entsprechend den naturschutzfachlichen Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>.

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.

#### **5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Die FNP-Änderung umfasst einen gewerblichen und demnach anthropogen stark vorbelasteten Standort.

Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Ohne die FNP-Änderung bleibt der Standort der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Dabei ist ein Versiegelungsgrad von bis zu 80 % (Grundflächenzahl 0,8) zulässig.

---

<sup>1</sup> Bundesamt für Naturschutz: Naturschutzfachliche Bewertungsmethoden von Freilandphotovoltaikanlagen; F+E-Vohaben, UFO-Plan 2005 - Endbericht

<sup>2</sup> (Hrsg.): Agentur für erneuerbare Energien „Solarparks-Chancen für die Biodiversität – Erfahrungsbericht zur biologischen Vielfalt in und um Photovoltaik-Freiflächenanlagen“ In: *Renews Spezial Ausgabe 45*, Dezember 2010 ([https://www.unendlich-viel-energie.de/media/file/146.45\\_Renews\\_Spezial\\_Biodiversitaet-in-Solarparks\\_online.pdf](https://www.unendlich-viel-energie.de/media/file/146.45_Renews_Spezial_Biodiversitaet-in-Solarparks_online.pdf))

### **5.6 Darstellung der Alternativen**

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.

### **5.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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, Biotop, 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.

Die Nutzung des Änderungsbereiches als Betriebsstandort liegt wenige Jahre zurück. Demnach stellt die Umnutzung keinen Eingriff dar.

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