

Stadt Zörbig

Zusammenfassende Erklärung gem. § 6a BauGB zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Ziele der Planaufstellung

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans reagiert die Stadt Zörbig auf folgende Sachverhalte:

Der Wohnflächenbedarf für das Stadtgebiet von Zörbig wurde im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans für die im Ergebnis der Gemeindegebietsreform neu gebildete Einheitsgemeinde Stadt Zörbig im Jahr 2008 (Rechtskraft FNP) ermittelt. Seitdem wurden in den Wohngebieten zahlreiche Bauvorhaben umgesetzt, so dass die bestehenden Wohngebiete weitgehend belegt sind und nur noch ein begrenztes Angebot an Bauplätzen zur Verfügung steht.

Erklärtes Ziel der Gemeinde ist es, die dennoch rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung abzufangen und einem weiteren Rückgang der Einwohnerzahl entgegenzuwirken.

In erster Linie sollen zu diesem Zweck die innerhalb der Siedlung zur Verfügung stehenden Baulücken nach § 34 BauGB genutzt werden. Auch hat die Rekonstruktion innerörtlicher sanierungsbedürftiger Bausubstanz eine höhere Priorität als die Bebauung neu ausgewiesener Wohnbauflächen.

Durch entsprechende Ausweisungen im Flächennutzungsplan sollen angepasste, bedarfsgerechte Voraussetzungen für eine ausgewogene Entwicklung der Stadt geschaffen werden. Deshalb wird eine angemessene Neuausweisung von Wohnbauflächen als sinnvoll erachtet. Durch ein entsprechend ausgewogenes Angebot an Flächen wird versucht, verstärkt junge Leute sowie die Beschäftigten der ansässigen Unternehmen an den Ort zu binden.

Die Ausweisung von geeignetem Wohnbauland ist für die Deckung dieses (qualitativen) Bedarfs erforderlich und ermöglicht eine zukünftig stabile Entwicklung der Wohnbevölkerung sowie eine gesunde demografische Struktur der Gemeinde.

Die günstige infrastrukturelle Lage zwischen den Autobahnen BAB 9, BAB 14, den Bundesstraßen B 6n, B 183 und den Landesstraßen L 140, L 141, L 143, L 144 sowie die naheliegenden Flughäfen in Leipzig/Halle und Berlin sind für die Stadt Zörbig ein erheblicher Standortvorteil, auch für gewerbliche Ansiedlungen.

Da das Gewerbegebiet „Thura Mark“ in Zörbig ausgelastet ist und aktuell eine große Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen zu verzeichnen ist (u. a. Ansiedlungen im Raum Bitterfeld-Wolfen und Sandersdorf-Brehna), werden gewerbliche Bauflächen neu ausgewiesen. Deshalb wurden im Rahmen des Verfahrens prädestinierte Standorte in den Gemarkungen Salzfurkapelle und Zörbig zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen untersucht.

Die Neuausweisung von Sondergebieten für Photovoltaik erfolgt im Einklang mit der Energiepolitik des Bundes, die das Ziel verfolgt, insbesondere im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung zu ermöglichen, fossile Energieressourcen zu schonen und die Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu fördern.

Zur Beschleunigung des Ausbaus in allen Rechtsbereichen wurde mit der letzten Änderung im Erneuerbare-Energien-Gesetz ("Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor" vom 28. Juli 2022 (kurz: EEG 2023)) der Grundsatz verankert, dass die Nutzung erneuerbarer Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Damit sollen

die erneuerbaren Energien bis zum Erreichen der Treibhausgasneutralität als vorrangiger Belang in die Schutzgüterabwägung eingebracht werden.

Verfahrensverlauf

Das Änderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss des Stadtrates vom 18. Dezember 2019 eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Zörbiger Boten Nr. 9/2020 vom 4. September 2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans vom 14. September 2020 bis zum 16. Oktober 2020 erfolgt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21. August 2020 gebeten, eine Stellungnahme zum Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans abzugeben.

Der Stadtrat hat am 24. März 2021 den Abwägungsbeschluss zu den zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung eingegangenen Stellungnahmen gefasst (Beschluss 2021-BV-009). Mit Schreiben vom 1./20. April 2021 wurden die Einwender vom Ergebnis der Abwägung informiert.

Am 20. Juli 2022 hat der Stadtrat den Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 17. August 2022 bis zum 20. September 2022 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 26. Juli 2022 um Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

Im Ergebnis der Abwägung der zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplans eingegangenen Stellungnahmen wurde der 2. Entwurf erarbeitet.

Am 22. Februar 2023 hat der Stadtrat den 2. Entwurf zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans gebilligt und ihn zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die Entwurfsoffenlage ist vom 15. März 2023 bis zum 17. April 2023 erfolgt. Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden mit Schreiben vom 23. Februar 2023 um Abgabe einer Stellungnahme zum 2. Entwurf der FNP-Änderung gebeten.

Der Feststellungsbeschluss zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 2023 gefasst. Die Genehmigung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 2023 vom Landkreis Anhalt-Bitterfeld erteilt.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung im Zörbiger Boten Nr. ... vom 2023 ist die Änderung des Flächennutzungsplans rechtswirksam geworden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die 3. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Zörbig beinhaltet vor allem Änderungen in der Ausweisung von Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächen sowie Sonderbauflächen im gesamten Gemeindegebiet der Einheitsgemeinde Stadt Zörbig.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen, die mit der Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet werden, sind Bodenversiegelungen und damit verbunden die Zerstörung von Bodenfunktionen, Beeinträchtigungen bzw. der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsfunktion zu nennen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung können die Umweltauswirkungen zunächst nur überschlägig eingeschätzt und geprüft werden, ob Belange des Umweltschutzes den Ausweisungen grundsätzlich entgegenstehen. Diese Prüfung ist für die vorliegende 3. Änderung wie folgt vorgenommen worden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft sind ausgleichbar. Die Ausgleichsmaßnahmen sollen – sofern möglich – direkt in den jeweiligen Plangebietes durchgeführt werden. Für Gebiete, in denen dies nicht möglich ist, sind sogenannte Kompensationsflächen außerhalb des jeweiligen

Plangebietes vorzusehen. Eine planungsrechtliche Sicherung und Zuordnung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Für Gewerbeflächen sind Vorkehrungen zum Schutz angrenzender schutzbedürftiger Nutzungen vor schädlichen Umwelteinflüssen zu treffen; ggf. sind Nutzungsbeschränkungen in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplänen festzusetzen. Mit den Ausweisungen im Flächennutzungsplan wurden die grundsätzlichen Ansätze im Hinblick auf eine Benachbarung schutzbedürftiger Nutzungen zu gewerblichen Bauflächen berücksichtigt.

Bestehende Schutzgebiete sowie Kultur- und Sachgüter werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung von Konflikten der jeweiligen Planungen mit den Schutzgütern sind in den weiterführenden verbindlichen Bauleitplänen festzuschreiben.

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans für die Stadt Zörbig verbleiben unter Beachtung der aufgezeigten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach jetzigem Kenntnis- und Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Entwurfsoffenlage wurden vier Stellungnahmen abgegeben.

Von einem Bürger wurden Hinweise zu dem in Stumsdorf ausgewiesenen Sondergebiet für Photovoltaik (**St 04**) gegeben, die allerdings die nachfolgenden konkreteren Planungen betreffen und demzufolge bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und der Anlagenplanung zu beachten sind.

Ein *Bürger aus Quetzdölsdorf* hat angeregt, den Garten seines Grundstücks in die angrenzende Wohnbaufläche einzubeziehen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies entspricht nicht der aktuellen Bestandssituation, da die Fläche als private Gartenfläche genutzt ist. Sie gehört somit zu der bestehenden Wohnnutzung und ist ihr zuzuordnen. Deshalb ist unter Berücksichtigung des Bestandes eine Erweiterung der Wohnbaufläche nach Süden erfolgt (Fläche **Qu 02**).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum 2. Entwurf hat sich ein Nachbar gegen die Ausweisung der Fläche Qu 02 ausgesprochen, weil er befürchtet, dass die Fläche über sein Grundstück erschlossen werden könnte.

An der Ausweisung der Fläche als Wohnbaufläche wird jedoch aus den o. g. Gründen festgehalten. Mit der Ausweisung als Wohnbaufläche werden noch keine Aussagen zur zukünftigen Erschließung der Fläche getroffen. Auch besteht noch kein Baurecht. Die Einbeziehung der Fläche in den Innenbereich von Quetzdölsdorf könnte jedoch ggf. über eine Abrundungssatzung erfolgen. Hierfür bedarf es eines gesonderten Verfahrens. In diesem Rahmen ist auch die Erschließung zu klären. Sie ist grundsätzlich nicht nur über die Flurstücke des Einwenders, sondern auch aus nördlicher Richtung möglich.

Ein *Landwirtschaftsbetrieb* hat vorgeschlagen, eine an den bestehenden Solarpark in Spören angrenzende Fläche ebenfalls als Sondergebiet für Photovoltaik darzustellen. Dem Vorschlag wurde aus folgenden Gründen nicht gefolgt:

Im Rahmen des vorliegenden, vom Stadtrat beschlossenen „Gesamträumlichen Konzeptes zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen“ wurden geeignete Flächen für PV FFA identifiziert und – soweit sie nicht mit anderen Flächenausweisungen kollidieren – im Flächennutzungsplan dargestellt.

Die vorgeschlagene Fläche ist laut Gesamträumlichem Konzept eine Ausschlussfläche, die somit nicht für Freiflächenphotovoltaikanlagen zur Verfügung steht. Grund ist ihre Lage im Vorranggebiet für Landwirtschaft mit hohen Ackerwertzahlen.

Dagegen wurden die bestehenden Photovoltaikanlagen über ein Bebauungsplanverfahren auf einer Konversionsfläche aus landwirtschaftlicher Nutzung errichtet.

Weiter wurde angeregt, landwirtschaftlich genutzte Flächen über 40 Bodenpunkten zur Errichtung von Photovoltaikanlagen bzw. Flächen außerhalb der Sondergebiete Wind zur Errichtung neuer Windkraftanlagen zu nutzen, um die Energieversorgung zu sichern.

Auch diesbezüglich ist zunächst auf das „Gesamträumliche Konzeptes zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen“ zu verweisen. Mit den im Konzept ausgewiesenen Flächen stehen im Stadtgebiet ausreichend Flächen für Photovoltaikfreiflächenanlagen zur Verfügung.

Die Ausweisung weiterer Flächen für Sondergebiete für Windenergieanlagen ist im aktuellen Änderungsverfahren nicht beabsichtigt, da derzeit dazu Untersuchungen auf regionalplanerischer Ebene erfolgen, die noch nicht abgeschlossen sind. Es ist jedoch in jedem Fall zu erwarten, dass auf regionaler Ebene die Ausweisung weiterer Vorranggebiete für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten erfolgt.

Nach Abschluss des Prozesses auf regionaler Ebene wird dieser dann auch auf gemeindlicher Ebene nachvollzogen werden. Dies erfolgt in einem separaten Änderungsverfahren.

Ein Unternehmen, das Windenergieanlagen in der Stadt Zörbig betreibt, hat in seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf der FNP-Änderung dargelegt, dass das im Regionalen Entwicklungsplan für die Planungsregion Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg (REP A-B-W) festgelegte Vorranggebiet für die Nutzung der Windenergie mit der Wirkung von Eignungsgebieten „XXI - Zörbig“ der Ausweisung der Fläche **Zö 2** als gewerbliche Baufläche im Überschneidungsbereich entgegenstehen würde.

Es wurde behauptet, dass aufgrund Reduzierung der oben dargestellten Vorrangflächen durch das im FNP ausgewiesene Sondergebiet für die Windenergienutzung eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung vorliegen würde.

Die Abgrenzung des Vorranggebietes und der Sonderbaufläche des FNP sowie die geplante Gewerbegebietsfläche seien unverträglich. Diese planerische Festlegung würde zu unauflösbaren Konflikten, insbesondere bei der Betrachtung immissionsschutzrechtlicher Belastungen bzw. Emissionsrechte und -kontingente durch im Vorranggebiet zulässige Windenergieanlagen führen.

Die Anregungen wurden zurückgewiesen.

Im 2. Entwurf zur 3. Änderung des FNP wurde die Ausweisung eines Sondergebietes für die Windenergienutzung im Bereich des Vorranggebietes für die Windenergienutzung mit Wirkung von Eignungsgebieten (VR/EG) nicht geändert.

Die Änderung erfolgte in der 2. Änderung des FNP, die seit 2017 rechtswirksam ist. In der 2. Änderung des FNP wurden aufbauend auf einem Planungskonzept Wind 228 ha als Sondergebiete für die Windenergienutzung ausgewiesen, im Sachlichen Teilplan Wind (STP Wind) – 269 ha. Dies wurde vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr mitgetragen. Im Rahmen des FNP wurde aufgrund der unterschiedlichen Maßstäbe und detaillierter Ortskenntnis das im STP Wind ausgewiesene VR/EG Wind Zörbig nach innen konkretisiert.

Die spätere Inkraftsetzung des STP Wind 2018 kann dem FNP nicht entgegengehalten werden. Der Anpassungspflicht kam die Kommune bereits nach.

Ein erneutes Anpassungsverfahren würde zu demselben Ergebnis kommen.

Die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (Zö 02) im östlichen Anschluss an das vorhandene Industrie- und Gewerbegebiet „Thura Mark“ ist raumordnerisch nicht zu beanstanden. Das ist wie folgt zu begründen:

- Die Reduzierung des VR/EG von 269 ha auf 228 ha ist nicht als Verstoß gegen die Grundzüge der Planung zu werten. Es handelt sich lediglich um 25 ha im Verhältnis zur Gesamtplanung von 3.590 ha.
- Innerhalb des Gewerbebestandes ist die Errichtung von WEA genehmigungsfähig; Standorte für Windenergieanlagen können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt werden. Auf den 25 ha können entsprechend der Standortpositionierung 2 bis 3 Anlagen errichtet werden. Die Standorte können im Bebauungsplanverfahren mittels Baufenstern festgelegt werden. Die Belange des Industrie- und Gewerbegebietes und der Windenergieanlagen können/sollen sich ergänzen.

Eine Ausweisung der gewerblichen Baufläche an anderer Stelle ist nicht möglich, da es sich um ein bestehendes Industrie- und Gewerbegebiet handelt, das erweitert werden soll.

Bei der ausgewiesenen Fläche Zö 02 handelt es sich um eine Erweiterungsfläche für den regional bedeutsamen Standort für Industrie und Gewerbe „Thura Mark“, der vollständig ausgelastet ist. Etwa 2/3 der Fläche werden voraussichtlich für die Erweiterung des ansässigen Unternehmens Verbio benötigt. Das bedeutet, dass es zwischen der Bestands- und der Erweiterungsfläche diverse stoffliche, funktionelle und organisatorische Verknüpfungen geben wird. Zu der Erweiterung des bestehenden Standortes gibt es demzufolge keine wirtschaftlich sinnvolle Alternative.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat sich das *Amt für Landwirtschaft, Flurneuordnung und Forsten* gegen die Darstellung von Bauflächen im Bereich derzeit landwirtschaftlich genutzter Flächen ausgesprochen.

Das betrifft vor allem die geplante Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes Thura Mark (Zö 02), die nordöstlich von Salzfurkapelle geplante gewerbliche Baufläche (Sf 03.1) und die Sonderbaufläche für einen Autohof (Sf 03.2), die Sondergebiete für Photovoltaik entlang der Autobahn 9 (BAB 9) und der Bundesstraße 6n (B 6n) (Sf 07) sowie eine östlich des Wohngebietes Flutgraben vorgesehene Wohnbaufläche (Zö 05). An dieser Meinung wurde in der Stellungnahme zum 2. Entwurf für die weiterhin dargestellten Flächen Zö 02, Sf 03.1 und 03.2 und Sf 07 (Flächen entlang der BAB 9) festgehalten.

Zu den einzelnen Flächen ist Folgendes auszuführen:

Ergänzend zu den oben getroffenen Aussagen ist zu der Fläche Zö 02 darzulegen, dass die Erweiterungsfläche Teil eines Clusters von Energielieferanten für alternative Energien (Biogas, Bioethanol, Photovoltaik, Wind, ...) mit dem Ziel der Dekarbonisierung ist. Am Standort Zörbig ist eine Verdopplung der Größe der Biogasanlage vorgesehen. Der Schrot für die Biogasanlage wird von benachbarten Landwirtschaftsunternehmen geliefert, sodass es sich um eine regionale Wertschöpfungskette handelt. Ebenso ist eine Methanwäsche zur Herstellung von Wasserstoff vorgesehen, der in das Netz eingespeist werden kann.

Aus genannten Gründen wird an der Fläche **Zö 02** festgehalten.

Zu der geplanten gewerblichen Baufläche Sf 03 ist auf eine Analyse der Gewerbebestände der Kreisverwaltung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld hinzuweisen, die feststellt, dass ein Ansiedlungspotenzial für Unternehmen mit einem Flächenbedarf von mehr als 10 ha nur noch in wenigen Gemeinden des Landkreises zur Verfügung steht. Großflächige Ansiedlungen sind

dementgegen derzeit lediglich in vier kreisangehörigen Kommunen realisierbar. In Zörbig bestehen lediglich Ansiedlungspotenziale für einen Flächenbedarf von weniger als 5 ha.

Aufgrund der aktuell steigenden Nachfrage nach Flächen für großflächige Ansiedlungen ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen im Landkreis nötig.

Die Fläche bei Salzfurkapelle weist aufgrund ihrer Lagegunst am Verkehrsknoten BAB 9/B 6n eine sehr gute Eignung als Industrie- und Gewerbestandort auf. Ein weiterer positiver Standortfaktor ist die Nähe zum Industriestandort Bitterfeld-Wolfen, der sich momentan sehr dynamisch entwickelt.

Aus den vorgenannten Gründen wird an der Ausweisung der gewerblichen Baufläche **Sf 03.1** und der Sonderbaufläche **Sf 03.2** festgehalten.

Auf die Darstellung der Wohnbaufläche **Zö 05** wird im Interesse des Bodenschutzes verzichtet. Zu der Entscheidung hat auch geführt, dass mit der Ausweisung Wohnbebauung näher an den Industriestandort Thura Mark heranrücken würde, was zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen würde.

Auf die Ausweisung von Sondergebieten für Photovoltaik entlang der B 6n wird aus Gründen des Arten- und Bodenschutzes verzichtet. Entlang der BAB 9 wird sie beibehalten (**Sf 07**).

Entscheidend für die planerische Entscheidung für Freiflächenphotovoltaikanlagen entlang von Verkehrsflächen ist, dass die Planung auch in engem Zusammenhang mit dem nötigen Strukturwandel der Region steht. Die Energie- und Klimaschutzziele der Bundesregierung fordern bis zum Jahr 2045 Klimaneutralität. Derzeit werden in der BRD erst etwa 45 % des Energiebedarfs aus erneuerbaren Energien gedeckt. Erklärtes Ziel ist es ihren Anteil bis zum Jahr 2030 auf 65 % zu erhöhen.

Die Ziele können nur durch einen konsequenten Ausbau der erneuerbaren Energien und eine generelle Reduktion der Treibhausgasemissionen in allen Sektoren erreicht werden.

Mit Blick auf den Strukturwandelprozess in der Region ist die zentrale Herausforderung der Umbau der Chemieindustrie und der schon immer damit verknüpften Energiewirtschaft. Neben der Erreichung einer treibhausgasneutralen Chemieindustrie und Energiewirtschaft durch die Entwicklung von neuen Verfahren und Energieträgern (EE-Strom, grüner Wasserstoff), gilt es auch, die Kompetenzen und Arbeitsplätze für die sozio-ökonomische Zukunftsfähigkeit der Region zu sichern.

Eine versorgungssichere, wirtschaftliche und CO₂-neutrale Energieversorgung ist somit der Schlüsselbaustein für den Strukturwandel der energieintensiven Industrie im Raum Bitterfeld-Wolfen als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland.

Die Zielerreichung ist hierbei nicht konfliktfrei und ist im Hinblick auf den Ausbau der Erneuerbare Energien geprägt durch Zielkonflikte und Flächennutzungskonkurrenzen.

Im konkreten Vorhaben soll der derzeit als landwirtschaftliche Fläche mit relativ geringer Ertragsfähigkeit genutzte Boden für eine PV FAA genutzt werden.

Generell ist der Schutz hochwertiger Böden auch für landwirtschaftliche Nutzungen geboten. Im Hinblick auf die oben genannten Ziele ist es allerdings unerlässlich, die Transformationsfähigkeit der Region nicht einzuschränken. Hierzu zählt auch, geringwertigere landwirtschaftliche Flächen als Standort für PV FFA zu nutzen, um insbesondere auch den Entwicklungsdruck von hochwertigen landwirtschaftlichen Standorten zu nehmen und dennoch wichtige klima- und energiepolitische Zielsetzungen zu unterstützen.

In diesem Zusammenhang ist auch darauf hinzuweisen, dass die Stadt Zörbig bisher Sondergebiete für PV FFA ausschließlich auf Konversionsflächen ausgewiesen hatte. Auf diesen sind inzwischen Solarparks entstanden. Lediglich auf zwei Flächen konnte das Planungsziel bisher nicht umgesetzt werden.

Das im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erarbeitete „Gesamträumliche Konzept zur Steuerung großflächiger Photovoltaikfreiflächenanlagen“ (Mai 2022) betrachtet nach einem mehrstufigen Auswahlverfahren die Eignung von Standorten für PV FFA im gesamten Stadtgebiet der Stadt Zörbig. Bei der Bewertung der Standorte spielt insbesondere auch die Bodengüte eine bedeutende Rolle für die Eignung einer Fläche als Standort für eine PV FFA. Im Ergebnis des Bewertungsprozesses sind die Planflächen **Sf 07** entlang der Autobahn für eine PV FFA geeignet.

Seitens der Landesstraßenbaubehörde wurde die Ausweisung von Sondergebieten für PV FFA entlang der B 6n aus Gründen des Boden- und des Artenschutzes abgelehnt. Das wurde wie folgt begründet:

Für die nachgewiesenen Wanderbewegungen von streng geschützten Amphibienarten zwischen den nördlich und südlich der B 6n gelegenen Bereichen sind im Zuge der B 6n Amphibienschutzeinrichtungen errichtet worden. Es wird befürchtet, dass die geplanten Photovoltaikanlagen parallel zur B 6n zum einen aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades zum generellen Lebensraumverlust für diese streng geschützten Arten und zum anderen zu einer zusätzlichen Barrierewirkung führen würden, die eine nachhaltige Einschränkung der mit dem Bau der Amphibienschutzeinrichtungen entlang der B 6n angestrebten ökologischen Durchlässigkeit zur Folge hätte und damit einen Teil der planfestgestellten Kompensationsmaßnahmen außer Wert setzen würden.

Zudem wurde angemerkt, dass der Vermeidung und Verminderung von Flächenverbrauch ein nicht unerhebliches Augenmerk beizumessen ist.

Den Anregungen wurde gefolgt und auf die Ausweisung der Flächen **Sf 07** entlang der B 6n verzichtet.

Die *obere Immissionsschutzbehörde* hat erhebliche Bedenken gegen die Neuausweisung der Wohnbaufläche Zö 05 östlich des bestehenden Wohngebietes „Flutgraben“ geäußert, weil damit Wohnbebauung bis auf ca. 150 m an das Gewerbe- und Industriegebiet „Thura Mark“ heranrücken würde, von dem erhebliche Geruchsbelästigungen ausgehen können.

Auch die *untere Immissionsschutzbehörde* hat die Wohnbaufläche Zö 05 kritisch gesehen.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Es wurde auf die Darstellung der Änderungsfläche **Zö 05** verzichtet.

Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass bei dem als gemischte Baufläche dargestellten Änderungsbereich St 03 mit erheblichen Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch Schienenverkehr der den Bereich direkt tangierenden Bahnstrecke Halle – Magdeburg zu rechnen ist.

An der Ausweisung wird festgehalten. Die geänderte Darstellung ist unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation erfolgt, die durch bestehende Wohnhäuser und leerstehende Gewerbebauten geprägt ist. Eine Umstrukturierung und die Beseitigung des Leerstands sind dringend geboten, um den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Im Rahmen der erforderlichen Gebäudesanierungen sind auch Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

In seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf zur 3. Änderung des FNP hat das *Sachgebiet Raumordnung des Landkreises Anhalt-Bitterfeld* darauf hingewiesen, dass sich die geplante Photovoltaikfläche **Cö 03** lt. REP A-B-W innerhalb des Vorbehaltsgebiets für den Aufbau eines ökologischen Verbundsystems „4 Fuhne“ befindet.

An der Ausweisung der Fläche wird festgehalten. Es handelt sich zum großen Teil um die industrielle Absatzdeponie Orbitaplast/Teerbecken Weißandt-Götzau, die im Altlastenkataster

registriert ist. Im Bereich der Deponie Cösitz und im Umfeld wurde bis in die 1960er Jahre Braunkohle im Tiefbau gewonnen und im damaligen Schwelwerk Gölzau verarbeitet. Anschließend wurde der Bereich als industrielle Absetzdeponie genutzt. Bei Untersuchungen wurden z. T. deutliche Belastungen des Bodens und des Grundwassers nachgewiesen. Somit handelt es sich um eine Konversionsfläche aus wirtschaftlicher Nutzung, die für die geplante Nutzung besonders geeignet ist.

Das *Ministerium für Infrastruktur und Digitales* hat festgestellt, dass die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht ausreichend begründet wurde und eine Betrachtung der in den einzelnen Ortschaften vorhandenen Baulücken gefordert.

Die Hinweise wurden beachtet. Die Begründung wurde geschärft und es ist eine detaillierte Analyse der Baulücken erfolgt, die Anlage der Begründung ist.

Seitens des MID wurde weiter festgestellt, dass sich die gewerbliche Baufläche Sf 03.1 nicht in den regional bedeutsamen Standorten für Industrie und Gewerbe befindet und darauf hingewiesen, dass die Regionale Planungsgemeinschaft Anhalt-Bitterfeld-Wittenberg ein Konzept für „Jokerflächen für großflächige Industrieansiedlungen“ erarbeitet hat, in dem u. a. der Standort Großzöberitz untersucht und für geeignet befunden.

Hierzu ist Folgendes zu erläutern:

Bei der „Jokerfläche für großflächige Industrieansiedlungen“ in Großzöberitz handelt sich um eine Fläche, die im Zusammenhang mit der Neuaufstellung des Landesentwicklungsplans steht. Ob die Fläche in den künftigen Entwurf des LEP Eingang findet, ist nicht klar, da für die interkommunalen Industrie- und Gewerbeflächen zunächst Flächen in Oberzentren und an zweiter Stelle Flächen in Mittelzentren ausgewiesen werden sollen. Flächen in Grundzentren kommen als Letzte in Frage. Aus genannten Gründen erfolgt keine Darstellung der Fläche im FNP Zörbig.

Bei der geplanten Fläche bei Salzfurkapelle handelt es sich dagegen um einen lokalen Standort zur Abdeckung des örtlichen Gewerbeflächenbedarfs.

Aufgrund der Ausweisung von zwei Sondergebieten für großflächigen Einzelhandel in der Stadt Zörbig wurde seitens des MID gefordert, bereits im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage der durch die Stadt festzulegenden Obergrenze der Verkaufsfläche eine Auswirkungsanalyse zu erarbeiten. Anderenfalls sollte auf diese Änderung zunächst verzichtet werden.

Die Hinweise wurden berücksichtigt. Es wird nur noch ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Stadtgebiet von Zörbig im Änderungsbereich Zö 06 ausgewiesen. Auf die Ausweisung des Sondergebietes für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Radegaster Straße“ wird aus folgendem Grund verzichtet:

Der Vorhaben- und Erschließungsplans wurde nach Rechtskraft 1993 umgesetzt. Auf dem Gelände wurden ein Vollsortimenter, ein Discounter und ein Baumarkt errichtet. Zur Zeit ist der Lebensmittelmarkt der einzige verbliebene Nutzer auf dem Gelände.

Die Gebäude befinden sich in einem unattraktiven Zustand. Die Verkaufsflächen entsprechen nicht mehr den aktuellen Mindeststandards für Einkaufsmärkte. Deshalb ist für den Vollsortimenter ein Ersatzneubau im Bereich der Fläche Zö 06 vorgesehen.

Mit dem vollständigen Leerstand der Gebäude wird eine weitere Verpachtung nahezu undenkbar, da der Plan konkret genannte Verkaufsflächen und konkrete Anbieter vorsieht und spätestens mit dem Wegzug des verbliebenen Vollsorimenters obsolet wird.

Aus den vorgenannten Gründen erfolgt analog zu der östlich angrenzenden Fläche die Ausweisung einer gemischten Baufläche (**Zö 17**). Damit wird für die notwendige Revitalisierung des Standortes ein möglichst großer Entwicklungsspielraum eingeräumt, wobei nach Präzisierung der künftigen Nutzungsabsichten vermutlich die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich ist.

In seiner Stellungnahme zum 2. Entwurf der Änderung des FNP hat das MID in einer Maßgabe nochmals eine Nachbesserung der Begründung bezüglich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen gefordert. Die Maßgabe wurde erfüllt und das MID hat im Anschluss festgestellt, dass die Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

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

Alternative Planungsmöglichkeiten ergeben sich nicht, da es sich vorliegend um die Entwicklung von Bauflächen vorrangig im Innenbereich sowie die bedarfsgerechte Neuausweisung von Bauflächen handelt. Insbesondere die Planung der Gewerbestandorte ist für die künftige städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde unabdingbar.

Die aktuellen Änderungen können vielmehr bereits als Alternativlösung zu vorherigen Planungsständen betrachtet werden. Im Vergleich zu vorherigen Lösungen wurden die Ausweisungen von Bauflächen, auch unter kritischer Betrachtung der Standorte für Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen, zu Gunsten des Erhalts von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft reduziert. Damit werden die negativen Einflüsse der Planung auf die Umwelt minimiert.

Im Hinblick auf den Gewerbestandort „Thura Mark“ ist nochmals darauf hinzuweisen, dass dieser ausgelastet ist. Nunmehr gibt es Bestrebungen ansässiger Unternehmen, sich am Standort zu erweitern. Insofern ist diese Darstellung alternativlos, da das vorhandene Gewerbegebiet begrenzt durch die Straßen bedarfsgerecht erweitert wird.

Der Ausweisung der Gewerbefläche Sf 03.1 gingen umfangreiche Abstimmungen voraus. Im Ergebnis eines Abwägungsprozesses ist die vorgenommene Darstellung hergeleitet worden.

Es hat demnach bereits im Aufstellungsprozess zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans eine Alternativenbetrachtung stattgefunden, deren Ergebnisse sich in den geplanten Flächenausweisungen widerspiegeln.