

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bauverwaltung	30.10.2024	2024/071

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ortschaftsrat Brietz Ausschuss für Ökologie, Stadtmarketing und Standortentwicklung Hauptausschuss Stadtrat	

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben und Erschließungsplan) Nr. NN "Solarpark Brietz - Krumme Stücken"

Beschlussvorschlag:

1. Südlich der Ortschaft Brietz soll in einer ca. 250 m Sichtweite von den Wohngrundstücken Am Sandberg auf den Flurstücken 101, 104, 107, 110, 113, 206/4, 203/4, 339/4, 340/4, 205/4, 221/4, 367/4, 365/4, 145, 9, 10, 344/4 und 144 der Flur 4, der Gemarkung Brietz (Abgrenzung gemäß Liegenschaftskarte in der Anlage), ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan) aufgestellt werden. Im Parallelverfahren soll zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen, damit der vorhabenbezogene Bebauungsplan daraus entwickelt werden kann.
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von einer Freiflächen-Photovoltaikanlage
3. Der Beschluss ist gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Der Vorhabenträger Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH aus Köln hat mit Schreiben vom 31.03.2022 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigte auf einer ursprünglich ca. 21 Hektar großen Fläche, in 250 m Sichtweite südlich von der Ortschaft Brietz eine Freiflächen-Photovoltaikanlage zu errichten. Die Anlage sollte demnach ca. 23-25 MWp Leistung erwirtschaften. Zu diesem Zeitpunkt waren die Grundstücksverhandlungen bis zu 80 % abgeschlossen. Laut Artikel aus der Altmarkzeitung vom 27.04.2022 gab es schon eine Informationsveranstaltung vor Ort. Mit Schreiben vom 20.09.2022 wurde an das Vorhaben erinnert und visualisierte Fotomontagen beigefügt (siehe Anlage 04 Projektbeschreibung).

In der Zwischenzeit sind die Grundstückverhandlungen abgeschlossen und der Zuschnitt des Plangebietes angepasst, so dass der Vorhabenträger sein Vorhaben mit Schreiben vom 10.06.2024 konkretisiert hat. Das Plangebiet war zu diesem Zeitpunkt ca. 19 ha groß.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.11.2023 das Photovoltaik – Konzept Salzwedel beschlossen. Integriert war ein Bewertungstool, welches ein gesamtträumliches, leitbildbasiertes Kriterienkonzept mit Bewertungstool enthielt. Mit diesem Tool sollte ein Ranking von Standortfragen für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in der Hansestadt Salzwedel geschaffen werden.

Das vom Vorhabenträger eingereichte Bewertungstool wurde zunächst grob vom externen Planer überprüft und es wurde festgestellt, dass *ca. 32% des Plangebietes fruchtbaren Boden (Stufe 4) aufwies. Die Erheblichkeitsschwelle von ca. 20 % wurde damit erheblich überschritten. Die Verwaltung hat daraufhin den Vorhabenträger angeschrieben und den Sachverhalt mitgeteilt. Die Wattner Projektentwicklungsgesellschaft mbH hat daraufhin das Plangebiet um ca. 2 ha reduziert, so dass nun Erheblichkeitsschwelle von ca. 20 % eingehalten werden können.*

Das Bewertungstool wurde im Anschluss der erneuten Anpassung des Plangebietes genauer überprüft. Folgende Aussagen wurden vom externen Planer getroffen:

„Beim Vorliegen einer hohen Bodenfruchtbarkeit der Klasse 4 kann eine Einzelfallprüfung erfolgen, ob möglicherweise nur eine untergeordnete Teilfläche des Plangebiets von hoher Bodenfruchtbarkeit betroffen ist oder ob das Vorhaben aufgrund einer besonderen Standorteignung oder aufgrund von außerordentlich gewichtigen öffentlichen Interessen dennoch ein Bauleitplanverfahren rechtfertigen könnte. Die hohe Bodenfruchtbarkeit auf ca. 30% der Plangebietsfläche wird nicht als Ausschlusskriterium gewertet, sondern mit einem erheblichen Malus in die Bewertung eingestellt. Denn nach dem geplanten zweigleisigen Ausbau der Amerikalinie wird der Standort innerhalb der 200m Zone zur Bahn in absehbarer Zeit privilegiert sein. Die landwirtschaftlichen Flächen nördlich der Bahn bei Brietz werden dann durch Bundesrecht gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB (gewichtiger öffentlicher Belang) als Solarpark genutzt werden können, ohne dass die Hansestadt Salzwedel, der Altmarkkreis Salzwedel, das ALFF oder das MID Sachsen-Anhalt der Planung Belange der Landwirtschaft oder des Bodenschutzes entgegenhalten können. Um den Gesamtverlust an Flächen für die Landwirtschaft in der Hansestadt Salzwedel durch den Ausbau von PV-Freiflächenanlagen zu minimieren, sollten gerade solche Standorte genutzt werden, auf denen sich - durch Privilegierung - ohnehin ein Flächenverlust einstellen wird. Hinsichtlich der Belange der Landwirtschaft ist zu ergänzen, dass die betroffenen landwirtschaftlichen Böden im Plangebiet überwiegend einen sehr hohen Beregnungsbedarf aufweisen und teilw. von Winderosion gefährdet sind. Insofern ist in Hinblick auf die Herausforderungen des Klimawandels (Dürre, Wasserknappheit) die Inanspruchnahme dieser Böden auch aus landwirtschaftlicher Sicht zu vertreten, zumal es sich auch um benachteiligte Gebiete im Sinne der Agrarförderung handelt und die Flächen in Hinblick auf die Agrarstruktur schlecht zugeschnitten sind. Bezüglich der Landesplanung wird darauf hingewiesen, dass kein Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft am Standort dargestellt ist. Für den Standort sprechen zudem die Verlärmung durch die Bahn und die wenig einsehbare Lage.“

Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der Photovoltaikanlage ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, einschließlich eines Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Landwirtschaftliche Fläche“ dargestellt. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage widerspricht damit der Darstellung, so dass auch dieser vorbereitende Bauleitplan im Parallelverfahren geändert werden müsste.

Der Vorhabenträger hat bereits erklärt, über ausreichende finanzielle Mittel zu verfügen und verpflichtet sich zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten. Dazu wird zunächst ein Vorvertrag mit der Hansestadt und vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen.

Die Aufstellungsbeschlüsse für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes können erfolgen.

Anlagen: 01 Antrag vom 31.03.2022 mit Ergänzung vom 20.09.2022
 02 Antrag vom 10.06.2024
 03 Angepasster Antrag vom 29.08.2024

- 04 Projektbeschreibung
- 05 Übersichtsplan
- 06 Bewertungstool zum PV-Konzept