

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bauverwaltung	30.10.2024	2024/077

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

Betreff:

Beschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Vorhaben- und Erschließungsplan) Nr. NN "Photovoltaik – Nördlich Groß Gerstedt"

Beschlussvorschlag:

1. Nördlich der Ortschaft Groß Gerstedt soll auf den Flurstücken 273/22, 276/24 und 394 der Flur 2, der Gemarkung Gerstedt (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 MNprojects GmbH aus Hamburg hat mit Schreiben vom 04.01.2023 einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf einer ursprünglich ca. 16,4 ha großen Fläche nördlich der Ortschaft Groß Gerstedt eine Freiflächen-Photovoltaikanlage mit einer Leistung mit ca. 19 MWp zu errichten.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 01.11.2023 das Photovoltaik – Konzept Salzwedel beschlossen. Integriert war ein Bewertungstool, welches ein gesamträumliches, 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 vom externen Planer geprüft und mit folgenden Ergebnis versehen:

„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 12% der Plangebietsfläche wird - aufgrund des untergeordneten Flächenanteils - nicht als Ausschlusskriterium gewertet, sondern mit einem erheblichen Malus in die Bewertung eingestellt. Es wird jedoch ein erhöhter Abwägungsaufwand erforderlich, weil der Standort als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft ausgewiesen ist. Durch die geplante Errichtung einer neuen Bundesstraße B190n wird der Standort zukünftig zerschnitten und verlärmert werden. Es ist ein mindestens 40 m breiter Korridor als Trasse freizuhalten; vor Planungsbeginn ist dazu eine Vorabstimmung mit dem Straßenbaulastträger vorzunehmen. Ein Solarpark kann für Groß Gerstedt eine lärmdämpfende Wirkung gegenüber den Lärmemissionen der zukünftigen B190 entfalten. Durch die Straßenplanung ist absehbar, dass dieser Landschaftsteilraum seine Erholungsqualität einbüßen wird. Aus städtebaulicher Sicht erscheint dieser Standort - trotz der Ortsnähe -verträglich, weil er bereits sehr gut eingegrünt ist und wenig sichtbar ist. Weiterhin spricht die Nähe zum Umspannwerk Steinitz (2 km) für diesen Standort.“

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 des Vorhabenträgers vom 04.01.2023
- 02 Projektbeschreibung
- 03 Übersichtsplan
- 04 Bewertungstool zum PV Konzept