

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35 "Solarpark Celler Wiesen - Wietzenbruch" -Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

<i>Organisationseinheit:</i> 63.3 Stadtplanung <i>Zuständigkeit:</i> Stadtbaurätin Elena Kuhls	<i>Datum:</i> 10.01.2024
---	-----------------------------

**Ziele:**

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	27.02.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	05.03.2024	N
Rat der Stadt Celle	07.03.2024	Ö

**Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:**

Wietzenbruch

**Beschlussvorschlag:**

Auf Antrag gemäß § 12 BauGB des Vorhabenträgers „chairos Consulting GmbH“ wird die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 35 der Stadt Celle „Solarpark Celler Wiesen - Wietzenbruch“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).

**Sachverhalt:**

Lage des Plangebietes: Ortsteil Wietzenbruch

Entfernung zum Stadtzentrum: ca. 6 km (Stadtkirche)

Größe des Plangebietes: ca. 14 ha

geplante Nutzungen: Sondergebiet Photovoltaiknutzung

Die Unternehmensgruppe CHAIROS beabsichtigt, in der Gemarkung Celle, Flur 2, Flurstück 42/1, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Celle zu errichten und hat dazu einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans gestellt. Der Eigentümer des Grundstücks hat die Zustimmung für dieses Vorhaben erteilt und das Grundstück für diesen Zweck an CHAIROS langfristig verpachtet. Das für das Projekt vorgesehene Flurstück liegt südlich des Stadtteils Wietzenbruch. Es schließt östlich an das „Kommunale Gewerbegebiet Wietzenbruch“ an und liegt nord-westlich des „Heeresflugplatzes Celle“. Derzeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Der derzeitige landwirtschaftliche Pächter hat sich mit dem Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück einverstanden erklärt. Gesetzlich geschützte Biotop, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Fläche zeichnet sich durch niedrige Bodenfruchtbarkeiten aus (Bodenpunkte von 20-25). Es sind insgesamt ca. 14 Hektar

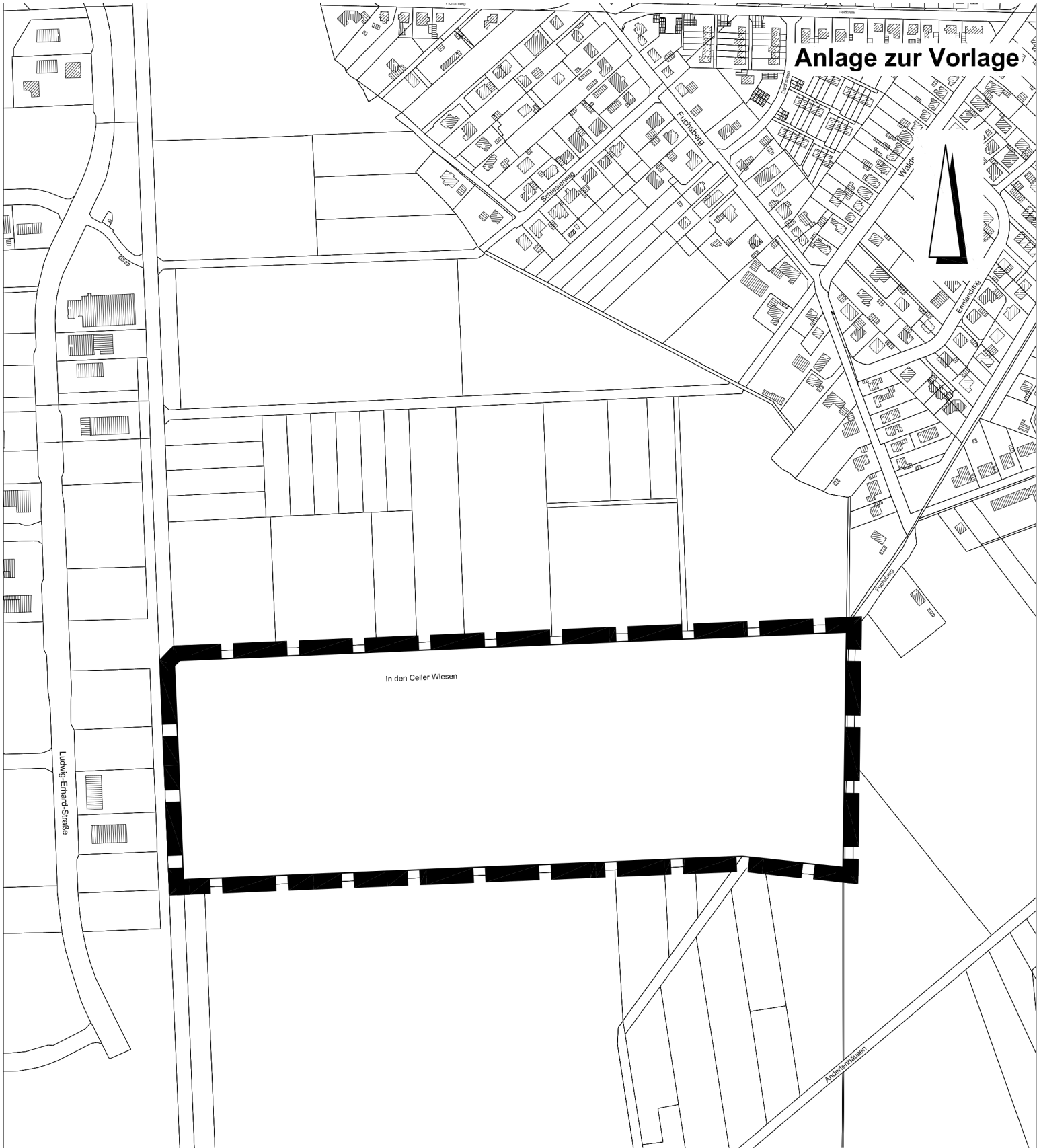
Bruttofläche als räumlicher Geltungsbereich geplant. Die Nennleistung der Photovoltaikanlage beträgt voraussichtlich ca. 17 MWp. Ein Antrag auf Netzanschluss (Mittelspannung) wurde am 15.09.2023 bei der Celle-Uelzen Netz GmbH gestellt. Der erzeugte Strom soll ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln frei an der Strombörse oder direkt an Abnehmer vermarktet werden.

Die Beteiligung der Ortsrates Wietzenbruch erfolgt nach § 94 Abs. 2 des Nds. Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) spätestens nach Abschluss der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 35 erfolgt im Parallelverfahren mit der 116. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Celle "Sonderbaufläche Solarenergie Celler Wiesen - Wietzenbruch".

**Anlage/n**

1	Geltungsbereich VBB 35 "Solarpark Celler Wiesen Wietzenbruch"
2	VBB 35 Antrag Aufstellungsbeschluss "Solarpark Celler Wiesen Wietzenbruch"



Stadt Celle  
Der Oberbürgermeister  
FD 61 - Stadtplanung



**116. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
"Sonderbauflächen Solarenergie Celler Wiesen  
Wietzenbruch"  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 35**  
"Solarpark Celler Wiesen Wietzenbruch"

M. 1:5.000  
Bearbeiter: Hr. Grote

Stand: 15.01.2024  
Tel.: (05141) 12 6112

Datei: intern.celle.de\...\VBB35\_Aufstell-Beschl-Vorl\_2023-01-08\_Jä.dwg



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 2021

# Antrag

## auf Einleitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Plans für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage „Solarpark Wietzenbruch“ in der Stadt Celle

### 1. Vorhaben und Antrag

Die Unternehmensgruppe CHAIROS beabsichtigt, in der Gemarkung Celle, Flur 2, Flurstück 42/1, eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Celle zu errichten. Der Eigentümer des Grundstücks hat die Zustimmung für dieses Vorhaben erteilt und das Grundstück für diesen Zweck an CHAIROS langfristig verpachtet.

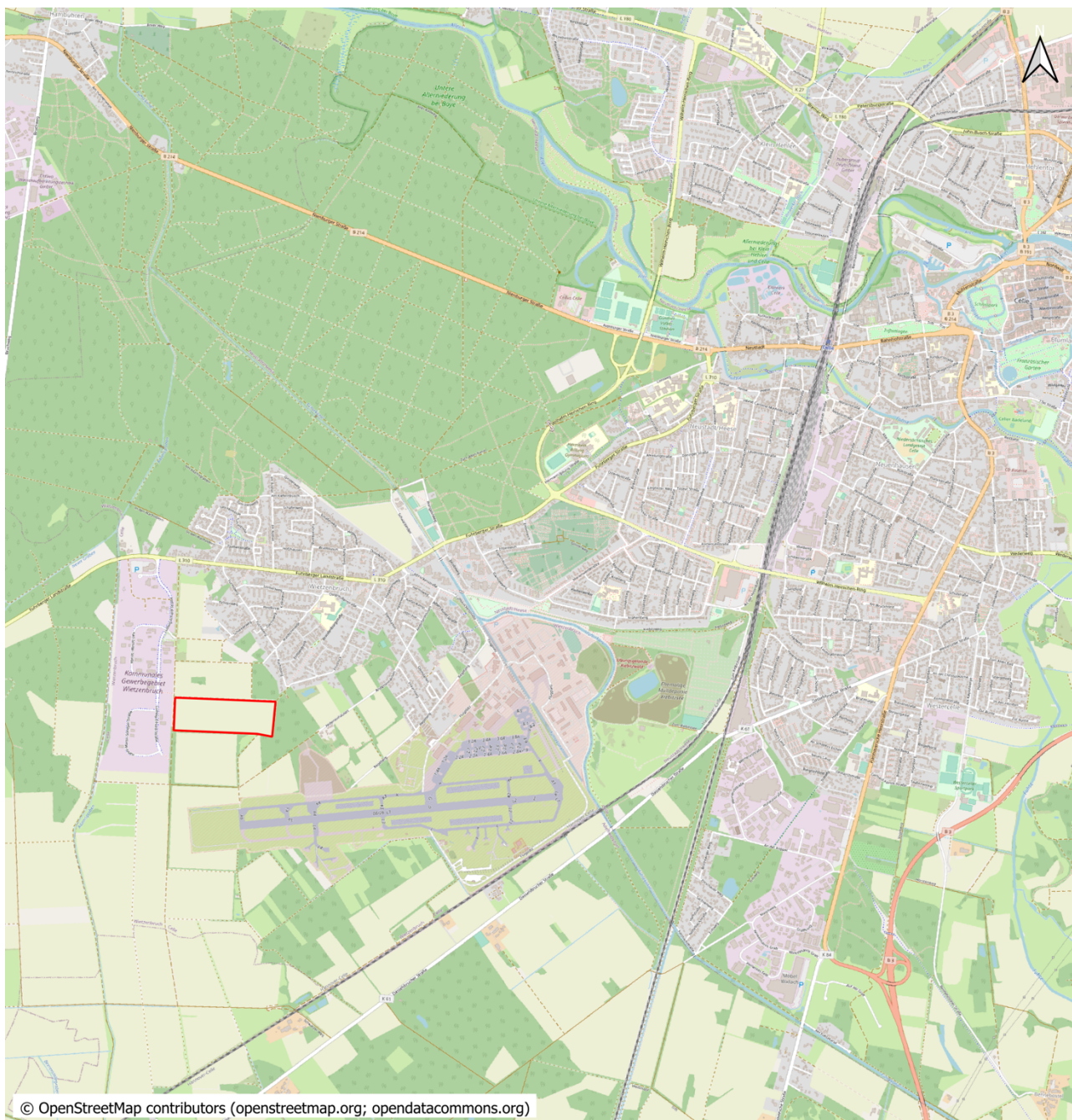
Das für das Projekt vorgesehene Flurstück liegt südlich des Stadtteils Wietzenbruch. Es schließt östlich an das „Kommunale Gewerbegebiet Wietzenbruch“ an und liegt nord-westlich des „Heeresflugplatzes Celle“.

Derzeit werden die Flächen noch landwirtschaftlich genutzt. Der derzeitige landwirtschaftliche Pächter hat sich mit dem Vorhaben auf dem betreffenden Grundstück einverstanden erklärt. Eine schriftliche Einverständniserklärung des gegenwärtigen landwirtschaftlichen Pächters liegt als Anlage zu dem mit dem Flächeneigentümer geschlossenen Nutzungsvertrag vor. Gesetzlich geschützte Biotope, Naturschutzgebiete oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Fläche zeichnet sich durch niedrige Bodenfruchtbarkeiten aus (Bodenpunkte von 20-25).

Es sind insgesamt ca. 14 Hektar Bruttofläche als räumlicher Geltungsbereich geplant. Die Nennleistung der Photovoltaikanlage beträgt voraussichtlich ca. 17 MWp. Ein Antrag auf Netzanschluss (Mittelspannung) wurde am 15.09.2023 bei der Celle-Uelzen Netz GmbH gestellt. Der erzeugte Strom soll ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln frei an der Strombörse oder direkt an Abnehmer vermarktet werden.

Hiermit wird die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (SO „Solarpark Wietzenbruch“) mit einer Änderung des Flächennutzungsplanes für das Grundstück der Gemarkung Celle, Flur 2, Flurstück 42/1, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das hiermit beschriebene Vorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen beantragt.

## 2. Lage der Flächen im Stadtgebiet



### 3. Räumlicher Geltungsbereich



#### 4. Vorläufige Modulbelegung\* (Stand: 7. September 2023)



**\*Anmerkung:**

Bei der o.a. vorläufigen Modulbelegung handelt es sich um ein erstes Modell, welches im Zuge erster Planungsschritte sowie im Rahmen des Antrages auf Netzanschluss erstellt wurde. Entsprechend der weiteren Planungsschritte sowie möglichen Planungsnotwendigkeiten kann sich die Modulbelegung, die Modulausrichtung sowie die damit einhergehende MWp-Nennleistung noch ändern.

## 5. Projektbeschreibung

### 5.1. Ziele und Zweck der Planung

Das Ziel des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung der Bebauung der oben beschriebenen Fläche mit einer Photovoltaik-Freiflächenanlage und den dafür notwendigen Nebenanlagen und Erschließungsflächen. Die Fläche kann nach Ablauf der Nutzungszeit als Photovoltaikanlage und deren Rückbau wieder als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

### 5.2. Planungsrechtliche Zulässigkeit

Der Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Der Flächennutzungsplan muss geändert werden. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist notwendig, da Photovoltaik-Freiflächenanlagen an dieser Stelle keine privilegierten Vorhaben im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB darstellen. Der Bebauungsplan soll als „Vorhabenbezogener Bebauungsplan“ gem. § 12 BauGB als Sondergebiet „Solar“ aufgestellt werden. Damit ist der Bebauungsplan an den Vorhabenträger als Investor gebunden.

### 5.3. Kostenübernahme

Der Vorhabenträger übernimmt sämtliche Kosten für notwendige Gutachten und verpflichtet sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zur Übernahme der Kosten für die Bauleitplanung. Der Stadt Celle entstehen daraus keine zusätzlichen Kosten. Des Weiteren ist der Vorhabenträger bereit, für das Bauvorhaben und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen einen mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan auf eigene Kosten auszuarbeiten. Auf dessen Basis verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen sowie zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer noch zu bestimmenden Frist. Im Zuge eines zu schließenden Durchführungsvertrages übernimmt der Vorhabenträger die Planungs- und Erschließungskosten.

### 5.4. Bauweise

Die Photovoltaik-Freiflächenanlage wird in klassisch aufgeständerter Bauweise geplant mit fest installierten kristallinen Modulen. Die Modultische erreichen dabei Höhen von maximal 4,00 Meter über Gelände und sind in Richtung Süden ausgerichtet. Die Gesamtleistung der Anlage beträgt ca. 17 Megawatt (Nennleistung der Module).

Der Abstand zwischen den einzelnen Modulreihen beträgt etwa 3,50 Meter, was einen flächigen Bewuchs und die Entwicklung von hochwertigem Grünland ermöglicht. Die Gründung erfolgt durch Rammung von Metallprofilen, die Versiegelung im Plangebiet beträgt dabei nur ca. 1 Prozent.

Die Projektfläche hat einen sehr guten Zuschnitt, der für eine nach Süden angedachte PV-Modulausrichtung optimal geeignet ist. Selbstverständlich werden bei den weiteren Planungen und dem

Bau mögliche Absprachen mit dem Heeresflugplatz Celle ETHC sowie den entsprechenden Flugaufsichtsbehörden berücksichtigt.

Die Vermarktung des erzeugten Stroms erfolgt auf dem Wege der Direktvermarktung und unabhängig von den staatlich regulierten Einspeisevergütungen aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz. Es werden keine staatlichen Subventionen in Anspruch genommen. Die Anlage wird durch eine Umzäunung gesichert. Weitere Vorgaben werden im Rahmen der Bauleitplanung erarbeitet.

### **5.5. Freiflächen**

Die Anlagen sollen mit standorttypischen Gehölzen eingegrünt werden. Die Flächen unter und zwischen den Modulen sollen durch Ansaat und Pflege zu einer Frischwiese entwickelt werden, die positive Effekte auf die Bodenfunktionen und den Wasserhaushalt hat sowie eine Bodenerosion verhindert. Ein Eintrag von Pflanzenschutzmitteln und Dünger unterbleibt für die Dauer der Nutzung. Der Boden kann sich dabei regenerieren, es ergeben sich positive Auswirkungen für die Fauna und Flora.

### **5.6. Umwelt**

Die Planung und Realisierung des Projektes „Solarpark Wietzenbruch“ erfolgt auf Basis einer umfangreichen Abwägung zwischen Natur, Landwirtschaft und Energieerzeugung. Dies wurde bereits bei der Auswahl der Fläche berücksichtigt. Umwelt- und naturschutzgesetzliche Belange werden daher im Besonderen beachtet. Umweltbezogene Aspekte und Auswirkungen der Planung werden durch Fachgutachten und Vorortrecherchen im Verlauf des Planungsprozesses ermittelt und im Umweltbericht zum Planentwurf dokumentiert. Hierbei wird ebenso ein starkes Augenmerk auf den Artenschutz und die Förderung der Biodiversität gelegt. Zur Ausgestaltung der Anlagen wird den Planungsempfehlungen der Landesplanung und der Vorgaben der Stadt Celle gefolgt, um durch begleitende Maßnahmen Beeinträchtigungen auf den Naturhaushalt zu vermeiden oder zu minimieren, und andererseits die Biodiversität der Flächen zu erhöhen und zu verbessern.

### **5.7. Erschließung**

Der Solarpark wird über den östlich des Gewerbegebietes verlaufenden, bereits vorhandenen Wirtschaftsweg erschlossen. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Anlage nach ihrer Inbetriebnahme nicht zu erwarten.

### **5.8. Emissionen**

Emissionen in Form von Lärm oder Geruch sind nach Inbetriebnahme der Anlage nicht zu erwarten.

## 6. Regional-Effekte für die Stadt Celle

Ein wirksamer Klimaschutz auf Basis des Kohle- und Atomausstiegs setzt einen deutlich beschleunigten Ausbau von erneuerbaren Energien voraus, um die internationalen, nationalen und regionalen Klimaziele zu erreichen. Die Nutzung von regenerativen Energien zur Stromerzeugung liegt zudem im öffentlichen Interesse, vor allem auch um Versorgungssicherheit zu gewährleisten. Im Zuge eines sinnvollen Mix von verschiedenen Energiearten ist es dringend notwendig, insbesondere eine höhere Verfügbarkeit von Photovoltaik-Freiflächenanlagen sicherzustellen.

Das Projekt „Solarpark Wietzenbruch“ wäre mit der geplanten Photovoltaik-Freiflächenanlage ein weiterer Beitrag der Stadt Celle für eine nachhaltige und zukunftsorientierte Energieerzeugung in der Region.

Der Vorhabenträger plant, Aufträge im Zuge der Umsetzung des Vorhabens vorwiegend an lokale Unternehmen zu vergeben, so dass positive Effekte für die lokale Wirtschaft erzielt werden können. Das betrifft neben Leistungen bei der Errichtung der Anlage auch deren Wartung und Betrieb sowie die Pflege der Anlage und der dazugehörigen Grünflächen.

Der Sitz der Betreibergesellschaft wird vor Ort in Celle angesiedelt, so dass die Gewerbesteuer auf durch die Anlage erzielten Gewinne vollständig in den Haushalt der Stadt Celle einfließt. Zudem wird die für die Fläche anfallende Grundsteuer durch das Projekt voraussichtlich höher bemessen werden.

Neben den klimabezogenen Effekten sind für die Stadt Celle somit auch verschiedenste wirtschaftliche Vorteile zu erwarten. Der Vorhabenträger erklärt sich grundsätzlich bereit, gemäß §6 des EEG die Standortgemeinde mit (aktuell) 0,2 Cent je aus der betreffenden Photovoltaik-Freiflächenanlage genierten Kilowattstunde Strom zu beteiligen.

## 7. Vorhabenträger

Vorhabenträger wird eine eigens für die Errichtung des „Solarpark Wietzenbruch“ zu gründende Projektgesellschaft der Unternehmensgruppe CHAIROS aus Hamburg sein. Derzeit wird das Vorhaben durch die chairos Consulting GmbH, Gellertstraße 18, 22301 Hamburg vorangetrieben. Unmittelbar nach Aufstellungsbeschluss wird das Vorhaben dann durch eine Projektgesellschaft (voraussichtlicher Name „CE Energiepark Wietzenbruch GmbH“) innerhalb der Gruppe umgesetzt, die dann auch Betreiber des Solarparks sein wird.

Die Unternehmensgruppe CHAIROS besteht als privater Investor und Projektentwickler bereits seit über 30 Jahren und agiert seit 10 Jahren erfolgreich im Bereich der Erneuerbaren Energien mit Schwerpunkt in Norddeutschland. Fokus ist die Planung, der Bau und der Betrieb von Photovoltaik- und Windenergieanlagen. Ziel ist die regionale Erzeugung von Strom aus regenerativen Energiequellen, um Unabhängigkeit zu schaffen und Wirtschaftsstandorte zu stärken.

Weitere Informationen unter: [www.chairos.energy](http://www.chairos.energy)

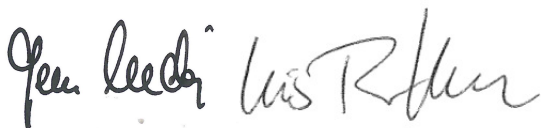
Ansprechpartner bei CHAIROS: **Herr Nils Rottsahl, Tel. 040 69 64 63 90, E-Mail: [nr@chairos.energy](mailto:nr@chairos.energy)**

Als technischer Betriebsführer der Photovoltaikanlage ist die Firma Solarparc GmbH vorgesehen. Solarparc ist ein strategischer Partner von CHAIROS und wird dementsprechend auch in die Anlagenplanung sowie den Bau umfassend einbezogen.

Das Team – bestehend aus Ingenieuren, Geographen, Technikern, Meistern, Facharbeitern, Volkswirten und Rechtsanwälten – zeichnet sich durch eine vielschichtige und langjährige Expertise in der Planung und dem Betrieb von kommerziellen Photovoltaik- und Windenergieanlagenprojekten aus. Das Unternehmen betreut in seinem Portfolio seit mehr als 19 Jahren über 100 Anlagen mit mehr als 400 Megawatt an Nennleistung erfolgreich im laufenden Betrieb.

Für die Bauleitplanung wird der Vorhabenträger unmittelbar nach Aufstellungsbeschluss ein Planungsbüro beauftragen, welches über eine entsprechende Expertise im Bereich der Photovoltaik-Freiflächenanlagen sowie den regionalen Planungsgegebenheiten des Landes Niedersachsen – im Speziellen der Region Celle – verfügt und auch räumlich günstig zur Stadt Celle gelegen ist.

Hamburg, den 28. November 2023



chairos Consulting GmbH