

23.05.2025

Beschlussvorlage Nr.: 2025/090

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2022/290/2

**Antrag auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung eines Solarparks im Stadtteil Niedernstöcken,  
- Grundsatzbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	12.06.2025 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	28.07.2025 -							
Verwaltungsausschuss	04.08.2025 -							
Rat	21.08.2025 -							

### Beschlussvorschlag

1. Dem Antrag des Projektentwicklers auf Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für einen Solarpark auf Teilflächen der Flurstücke 78 und 81/1, Flur 1 der Gemarkung Niedernstöcken wird zugestimmt. Die Planung soll auf die Agenda des Fachdienstes Stadtplanung genommen werden und aufgrund der landwirtschaftlichen, klimaökologischen und energetischen Bedeutsamkeit des Vorhabens soll das Planverfahren eingeleitet werden. Eine Präzisierung der Flächen wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen.

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Solarparks (PV-Freiflächenanlagen) westlich des Siedlungsbereiches im Stadtteil Niedernstöcken.

2. Gemäß des vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 05.12.2024 beschlossenen Grundsatzpapiers zur räumlichen Steuerung von PV-Freiflächenanlagen wird für die verbindliche Bauleitplanung u.a. aufgrund des konkreten Projektbezuges ein

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

3. Die Planung ist im Auftrag und auf Kosten des Antragstellers zu erstellen. Die zugehörigen Verfahren und die Planungen sind durch ein externes Planungsbüro durchzuführen.
4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass das gesamte Vorhaben eine Flächengröße von knapp 5 ha aufweisen wird. Die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 05.12.2024 beschlossene Jahresflächenbegrenzung von 25 ha für PV-Freiflächenanlagen (PV-FFA) könnte ggf. mit anderen Planungen, die zurzeit in politischer Beratung sind, für das Jahr 2025 überschritten werden.

### **Anlass und Ziele**

Die dean Solar Energy GmbH beschäftigt sich bereits seit Mai 2024 mit der Entwicklung der FFPV und hat mit Schreiben vom 14.05.2025 einen Antrag auf Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Umsetzung einer Photovoltaikfreiflächenanlage auf den Flurstücken 78 und 81/1, Flur 1 der Gemarkung Niedernstöcken gestellt (s. Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/090). Die dean Solar Energy GmbH beabsichtigt eine Photovoltaik-Freiflächenanlage zu planen, zu errichten und zu betreiben.

Es wird für den gesamten Projektbereich die Aufstellung der erforderlichen Bauleitpläne gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Änderung Flächennutzungsplan und vorhabenbezogener Bebauungsplan) beantragt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>keine</b>	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
<b>Saldo</b>	<b>EUR</b>	<b>EUR</b>

### **Begründung**

Ziel der beantragten Planung westlich des Siedlungsbereiches Niedernstöcken ist die Realisierung einer PV-FFA mit einer möglichen Nennleistung von bis zu 8,1 MWp sowie den dazugehörigen Nebenanlagen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8,82 ha, wovon knapp 5 ha mit PV-Modulen bestückt werden sollen. Die Flächen sind in der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/090 dargestellt.

Nach dem vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 05.12.2024 beschlossenen Grundsatzpapiers zur räumlichen Steuerung von PV-FFA liegen für die fünf Kriterien, die zum Grundsatzbeschluss geprüft werden sollen, folgende Aussagen vom Antragsteller vor (siehe auch Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/090):

#### **1) Sichtbarkeit / Landschaftsbild**

In der Nähe der geplanten PV-FFA befinden sich keine denkmalgeschützten oder besonders das Bild der Kulturlandschaft prägenden Gebäude, deren Schutz nach denkmalrechtlicher Beurteilung

nicht mit dem Bau der PV-FFA vereinbar wäre.

Der geplante Solarpark soll den Abstand von 100 m zur Wohnbebauung deutlich einhalten (1 km zum westlichen Ortsrand von Niedernstöcken). Zudem soll durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen dafür Sorge getragen werden, dass eine direkte Sicht auf den Solarpark minimiert wird.

Zudem wird ein Blendgutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erstellt.

## **2) Regionale Wertschöpfung/ Wahrung kommunaler Interessen**

*„Die deanGruppe hat in der Vergangenheit bereits durch die Realisierung etlicher Projekte im Stadtgebiet bewiesen, dass sie zur Durchführung einer solchen Baumaßnahme in der Lage ist. Es ist ferner geplant, dass die Anlage aus der Zentrale der deanGruppe in Hagen, Stadt Neustadt a.Rbge, betrieben, überwacht und gewartet wird. Dies sichert auch zukünftig den Erhalt von qualifizierten Arbeitsplätzen in der Region.*

*Eine Beteiligung am Projekt wird erfolgen, sofern das Niedersächsische Gesetz zur Steigerung des Ausbaus von Windenergieanlagen an Land und von Freiflächenanlagen vom 17.04.2024 dies vorsieht.“*

## **3) Wertigkeit der Fläche für landwirtschaftliche Produktion und Erhalt der wirtschaftlichen Basis landwirtschaftlicher Betriebe**

*„Die betroffenen Flurstücke werden bereits seit Jahren als Auslauffläche für die Hühnerfarm genutzt. Die Freiflächenanlage dient u.a. dazu, den Betrieb der Hühnerfarm langfristig durch Greifvogelschutz und Schattenwurf zu verbessern. Durch das Projekt wird folglich nicht die Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche beeinträchtigt, sondern sogar deutlich verbessert. Das Projekt ist durch öffentliche Wege zu erreichen. Es müssen folglich keine weiteren Erschließungsmaßnahmen vorgenommen werden.“*

Eine Rückbauverpflichtung einschließlich der Beseitigung von Bodenversiegelung und etwaiger Einfriedungen nach Ablauf der Betriebslaufzeit wird innerhalb eines städtebaulichen Vertrages geregelt. Nach dem Rückbau der Anlage wird sämtliche landwirtschaftliche Nutzung möglich sein.

Die dean Solar Energy GmbH wird aufgefordert, eine Stellungnahme der Landwirtschaftskammer zur einzelbetrieblichen und zur agrarstrukturellen Verträglichkeit des Projektes vorzulegen. Dies ist gemäß Ratsbeschluss vom Projektentwickler spätestens vor dem Aufstellungsbeschluss zur Bauleitplanung vorzulegen.

Die Ackerwertzahlen liegen nach erster Überprüfung um die Vierzig und weisen somit objektiv kein hohes bis sehr hohes Ertragspotenzial auf.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Projektfläche für PV-FFA in Niedernstöcken vollständig im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft liegt. Durch die geplante Änderung des LROP und einer bevorstehenden Anpassung durch die 6. RROP-Änderung, wird eine Bauleitplanung für FFPV möglich. Dies erfolgt voraussichtlich im Herbst diesen Jahres.

Allerdings wird die Anlage in dem betrachteten Bereich von der Region als nachrangig raumbedeutsam eingestuft und somit kann bereits jetzt (bis zu 5 ha) die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden (s. Anlage 3 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/090).

Die Waldbehörde wurde vorab beteiligt und hat einen Abstand zu den Gehölzen von min. 35 m gefordert. Die Planung wurde daraufhin von der dean Solar Energy GmbH angepasst. Der finale Stand findet sich ebenfalls in Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2025/090 (Abb. 3).

## **4) Integration in bestehende und noch aufzubauende Energienetze**

*„Derzeit wird der Netzverknüpfungspunkt mit der Avacon Netz GmbH geklärt. Eine Anbindung an das Mittelspannungsnetz der Leinenetz GmbH ist leider nicht möglich. Es laufen ebenfalls Gespräche mit dem Betreiber der benachbarten Windkraftanlage, die bestehende Infrastruktur mit*

*zu nutzen. Aufgrund des zu errichtenden Batteriespeichers wäre eine gemeinsame Nutzung der vorhandenen Infrastruktur technisch und wirtschaftlich möglich.“*

Zudem wird darauf hingewiesen, dass östlich des Plangebietes die Trassenplanung des Süd-Link verläuft (über 200 m entfernt). Der festgelegte Leitungskorridor streift das Plangebiet östlich. Eine Beteiligung erfolgt im Verfahren.

#### **5) Begrenzung des jährlichen Zubaus an PV-FFA**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass das gesamte Vorhaben eine Flächengröße von ca. 5 ha aufweisen wird. Die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 05.12.2024 beschlossene Jahresflächenbegrenzung von 25 ha für PV-Freiflächenanlagen könnte ggf. für das Jahr 2025 aufgrund anderer Projekte (Borstel/Hagen oder Bordenau) überschritten werden. Dem Antragsteller ist bewusst, dass der Faktor Zeit hier maßgeblich ist.

Im Rahmen der Beschlussvorlage 2025/017 befindet sich derzeit eine Fläche in Borstel/Hagen mit 48 ha für PV-Freianlagen (bzw. Agri-PV) in der politischen Beratung. Das gleiche gilt für eine 24 ha große PV-Freianlage im Stadtteil Bordenau (Beschlussvorlage 2025/071).

Die besonders positiven Belange (vorteilhafte Auswirkungen für den landwirtschaftlichen Betrieb, die nicht übermäßige Größe sowie die gute Anbindung an bestehende Infrastruktur) sind in der politischen Beratung zu beachten.

Falls die jährliche Zubaurate für 2025 erreicht wird, ist entweder eine Ausnahme seitens der Politik nötig oder das Vorhaben verzögert sich.

Nach dem vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. am 05.12.2024 beschlossenen Grundsatzpapiers zu PV-Freiflächenanlagen werden die o.g. Prüfkriterien generell erfüllt und die hier beantragten Flächen erscheinen demnach für eine Entwicklung geeignet. Mit dem beschlossenen Grundsatzpapier wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB empfohlen (Beschlussvorlage 2022/290/2). Gem. § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet. Diese vertragliche Vereinbarung (Durchführungsvertrag) mit der Stadt würde vor dem Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB geschlossen.

#### **Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.**

Neustadt ist nachhaltig ausgerichtet:

- Wir wollen unser Potenzial an erneuerbaren Energien nutzen und ausbauen.
- Wir schützen die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen.
- Wir nehmen unsere Verantwortung im Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz wahr.
- Wir handeln wirtschaftlich, ökologisch und sozial nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

#### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Kosten für die Planung werden von dem Antragsteller übernommen. Sich eventuell ergebende finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung werden in städtebaulichen Verträgen zu dem Bebauungsplan geregelt.

### So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung ist zunächst der Kostenübernahmevertrag mit dem Antragsteller abzuschließen. Auf dieser Grundlage kann ein Planungsbüro beauftragt werden, um die Bauleitplanung anzufertigen. Mit diesen Entwürfen werden die förmlichen Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Antrag Agrar-Photovoltaik Niedernstöcken

Anlage 2 Ö - Lageplan

Anlage 3 Ö - Information der Region Hannover zur Raumbedeutsamkeit