

16.06.2026

Beschlussvorlage Nr.: 2026/077

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2025/090

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge. Stadtteil Niedernstöcken
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	10.09.2026 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	21.09.2026 -							
Verwaltungsausschuss	28.09.2026 -							

Beschlussvorschlag

1. Für die Errichtung und den Betrieb einer Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken wird auf Antrag des Vorhabenträgers gemäß § 12 BauGB das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeleitet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Niedernstöcken wird einschließlich Begründung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt (Anlagen 1 bis 5 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/077. Der Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung des Planes (Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2026/077).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", Stadt Neustadt a. Rbge.; Stadtteil Niedernstöcken gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden, indem der Plan auf die Dauer von 2 Wochen öffentlich ausgelegt wird.

Allgemeine Zwecke und Ziele der Planung sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aufgeständerten Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll durchgeführt werden.

Anlass und Ziele

Allgemeine Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 im Kontext mit dem städtebaulichen Durchführungsvertrag sind die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aufgeständerten Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken der Stadt Neustadt a. Rbge.

Allgemeiner Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 ist die Errichtung und der Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Flurstücken 78 und 81/1, Flur 1 der Gemarkung Niedernstöcken eines örtlichen landwirtschaftlichen Betriebes.

Finanzielle Auswirkungen		keine
Haushaltsjahr: 2026		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat am 21.08.2025 dem Antrag des Vorhabenträgers zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer aufgeständerten Agrar-Freiflächen-Photovoltaikanlage als Ergänzung zur Hühnerauslauffläche eines Hühnerhofs im Stadtteil Niedernstöcken (vgl. Anlage 1 zur Vorlage 2026/077) zugestimmt.

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans 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 Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Abs. 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag). Der Vorhabenträger hat der Stadt Neustadt a. Rbge. mit Schreiben vom 14.05.2025 dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens und zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten bereit ist. Spätestens zur Unterzeichnung des Durchführungsvertrages wird seitens des Vorhabenträgers auf geeignete Weise dargelegt, dass er zur Durchführung des hier in Rede stehenden Vorhabens in der Lage ist. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger der Stadt gegenüber darlegen, dass er zu dem für die Vorhabenrealisierung benötigten Grundstück eine notarielle Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer schließen wird. Die Stadt geht davon aus, dass der Vorhabenträger im weiteren Planverfahren über eine dinglich gesicherte Rechtsposition verfügen wird, die es ihm ermöglicht, die Eigentumsumschreibung vom Willen Dritter unabhängig zur Vollziehung zu bringen und die Erschließungsmaßnahmen zu realisieren. Er besitzt daher die Verfügungsgewalt auch mit Blick auf die Durchführungsfähigkeit des Bebauungs- und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Im Durchführungsvertrag wird im Einzelnen geregelt, wie und mit welcher Frist die Realisierung des Vorhaben- und

Erschließungsplans sichergestellt wird.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 umfasst im Wesentlichen die Hühnerauslauffläche und beschränkt sich auf die Flurstücke 78 und 81/1, Flur 1 der Gemarkung Niedernstöcken.

Die derzeitige Planung sieht die Installation von 13.867 Photovoltaikmodulen mit einer jeweiligen Leistung von 585 Wp vor - insgesamt rund 8 MW. Die jährliche Stromproduktion liegt bei voraussichtlich 7,3 Mio. kWh pro Jahr, was dem durchschnittlichen jährlichen Stromverbrauch von ca. 2.000 Vier-Personen-Haushalten entspricht. Darüber hinaus soll ein Batteriespeicher errichtet werden, um zumindest teilweise den Strom aufzunehmen und zu Zeiten abzugeben, in denen der Stromverbrauch am höchsten ist. Die betroffenen Flächen werden bereits seit Jahren als Auslauffläche für die Hühnerfarm genutzt. Die Freiflächenanlage dient nicht nur dazu, den Betrieb der Hühnerfarm langfristig wirtschaftlich zu stabilisieren, sondern kann als Greifvogelschutz und Schattenspende auch die Flächennutzung für die Tiere verbessern. Durch das Projekt wird die Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche nicht beeinträchtigt, sondern sogar verbessert. Die Terrainpflege nach Inbetriebnahme der Anlage wird sich in keiner Weise von der jetzigen Pflege unterscheiden. Die Fläche wird auch zukünftig regelmäßig gemäht werden, um einen freien Auslauf der Legehennen gewährleisten zu können.

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 können für das vorgesehene Projekt nicht aus dieser Darstellung entwickelt werden. Daher führt die Stadt Neustadt a. Rbge. parallel die 57. Änderung des FNP durch (vgl. Beschlussvorlage Nr. 2026/078).

Weitere Details zur Planung sind den Planunterlagen zu entnehmen.

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 Vorhabenträger übernommen. Weitere finanzielle Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung entstehen nach jetzigem Stand nicht.

So geht es weiter

Nach der Beschlussfassung werden die Öffentlichkeit und die betroffenen Behörden beteiligt. Die Stellungnahmen erhalten die Gremien zur Abwägung in der darauffolgenden Beschlussvorlage.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Antragsschreiben des Projektentwicklers vom 14.05.2025 (ohne Anlagen)

Anlage 2 öff - vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage 3 öff - Begründung zum Bebauungsplan Nr. 681

Anlage 4 öff. - Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 681

Anlage 5 öff. - Faunistische Habitatpotenzialanalyse (Kurzgutachten) vom 10.03.2026 zum
Bebauungsplan Nr. 681