



Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Stadt Neustadt a. Rbge. Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" Stadtteil Niedernstöcken"

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189)
- Niedersächsisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (NAGBNatSchG) vom 19. Februar 2010 (Nds. GVBl. S. 104), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 5)
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. 2012 S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52)
- Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG) vom 17.12.2010, Zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Januar 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 3)
- Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) vom 04. September 1980 (Nds. GVBl. S. 359), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juni 2022 (Nds. GVBl. S. 420)

PLANTEIL A - Planzeichenerklärung

gemäß § 9 BauGB, BauNVO und Planzeichenverordnung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Agri-pv

Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Agri-PV-Freiflächenanlage"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GRZ 0,6

Maximale Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein-/ Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ein-/ Ausfahrtsbereich siehe auch textliche Festsetzung Nr. 3

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung einer 2-reihigen Strauchpflanzung gem. textl. Festsetzung Nr. 4

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Gebäude

nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Windenergieanlage

Denkmalschutz:

Im Plangebiet ist mit dem Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen. Sämtliche Erdarbeiten im Plangebiet bedürfen daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG). Die Genehmigung ist im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neu-stadt am Rübenberge zu beantragen und wird nur unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden, damit sichergestellt wird, dass die archäologischen Funde und Befunde vor ihrer Zerstörung durch die Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Anbauverbotszone gem. § 24 NStrG an der K 305

- gem. § 24 Niedersächsisches Straßengesetz (NStrG) gilt für Kreisstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten, dass längs der Straße
- Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn,
 - bauliche Anlagen im Sinne der Niedersächsischen Bauordnung, die über Zufahrten unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen.
- Für die Verbote kann die Straßenbaubehörde gem. § 24 Abs. 7 NStrG im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichung erfordern.

PLANTEIL B - Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das "Sonstige Sondergebiet, Zweckbestimmung: Agri-PV-Freiflächenanlage", dient der Unterbringung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie der landwirtschaftlichen Nutzung als Hühner-Auslauffläche.

- Zulässig sind:
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sowie Nebenanlagen und Einrichtungen i.S.d. § 14 BauNVO, die in funktionalem Bezug zur Solarenergienutzung stehen, dies sind insbesondere
- notwendige Zuwegungen
 - Errichtung einer Zaunanlage
 - Errichtung von Trafostationen und Batteriespeichersystem
 - Kameramasten für die Überwachung der Anlage
- Unzulässig ist die Anbringung bzw. Aufstellung von Werbeanlagen jeder Art im gesamten Geltungsbereich.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Maximale Grundflächenzahl gem. § 16 und § 19 BauNVO:

hier: maximaler Anteil der die Horizontale überdeckenden Modulfläche an der Gesamtfläche des Sondergebiets: 60% bezogen auf die Gesamtfläche des Sondergebiets.

Eine Überbauung von Grundstücksfläche für Gebäude und vergleichbare Anlagen (z.B. Container, Batteriespeichersysteme) für die notwendige technische Infrastruktur darf maximal in einem Umfang von 100 m² stattfinden.

Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen die Zaunanlagen und notwendige Zuwegungen angelegt werden. Die Anlage von Wegeflächen darf nur in Form von Graswegen stattfinden.

Maximale Anlagenhöhe gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Bezugshöhe für die PV-Module ist die Oberkante des anstehenden Bodens, zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Anlagen, maximal zulässige Höhe der Anlagen ist grundsätzlich 3,00 m. Der Mindestabstand zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Solarmodule muss mindestens 1,50 m betragen.

Für Trafostationen, Batteriespeichersysteme und sonstige Gebäude und gebäudeähnliche Anlagen beträgt die maximale Anlagenhöhe 4,00 m.

Kameramasten für die Überwachung der Anlage sind von Höhenbegrenzungen ausgenommen, für diese gilt eine Höhenbegrenzung von 10,00 m.

Maximal zulässige Zaunhöhe inklusive Übersteigschutz: 2,50 m

3. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zur Erschließung der in der Planzeichnung als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Flächen ist max. eine Zufahrt an der K 305 in einer Breite von max. 6 m zulässig.

4. Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Anlage einer geschlossenen Vegetationsdecke: Um Erosion entgegenzuwirken, ist auf den Flächen des Sondergebiets unter den Modulen, zwischen den Modulreihen und in den Randbereichen eine geschlossene stabile Vegetationsdecke herzustellen, bevor eine Beweidung durch die Hühner erfolgt.

Abstand zwischen den Moduldoppelreihen: Es ist jeweils ein Abstand von mindestens 2,50 m von Modulkante zu Modulkante einzuhalten.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

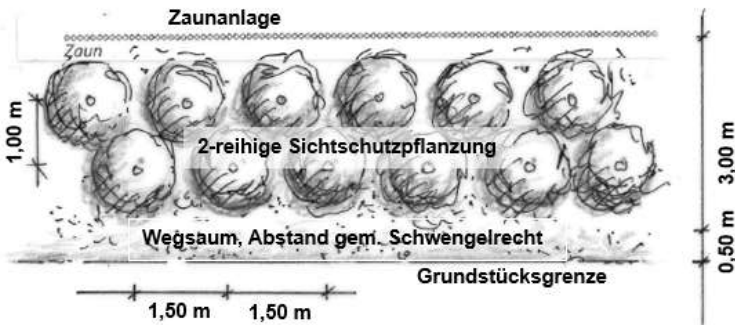
Zweireihige Anpflanzung von Gehölzstreifen aus heimischen und standortgerechten Arten.

Zu verwendende Arten Sträucher:

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Trauben-Holunder (<i>Sambucus racemosa</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Ohrweide (<i>Salix aurita</i>)	Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)

Pflanzqualitäten: Es sind Sträucher einer Mindestqualität 2xv 80-100 zu pflanzen, es ist gebietsheimisches (Vorkommensgebiet 1) Pflanzenmaterial zu verwenden.

Pflanzschema für zweireihige Bepflanzung:



Zur Grundstücksgrenze ist ein 0,5 m Abstandstreifen einzuhalten, der als überjähriger Saum zu entwickeln ist, d.h., die Saumstreifen sind nur 1x pro Jahr ab Mitte März zu mähen. Das Mahdgut ist nach 3 Tagen abzutransportieren.

Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge., Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S (Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" wurde gemäß § 2 BauGB durch den Verwaltungsausschuss der Stadt Neustadt a. Rbge. am beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S (Bürgermeister)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom beteiligt. Sie erhielten bis einschließlich Gelegenheit zur Äußerung. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und hat in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S (Bürgermeister)

Offenlegung und Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB und erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Verwaltungsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" mit Begründung und Umweltbericht hat vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" nach Prüfung aller im Aufstellungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen, Bedenken, Anregungen und Hinweise im Umlaufverfahren am als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S (Bürgermeister)

Bekanntmachung und Rechtskraft

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am im bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis gem. § 215 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Neustadt a. Rbge., XX.XX.202X S (Bürgermeister)

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte

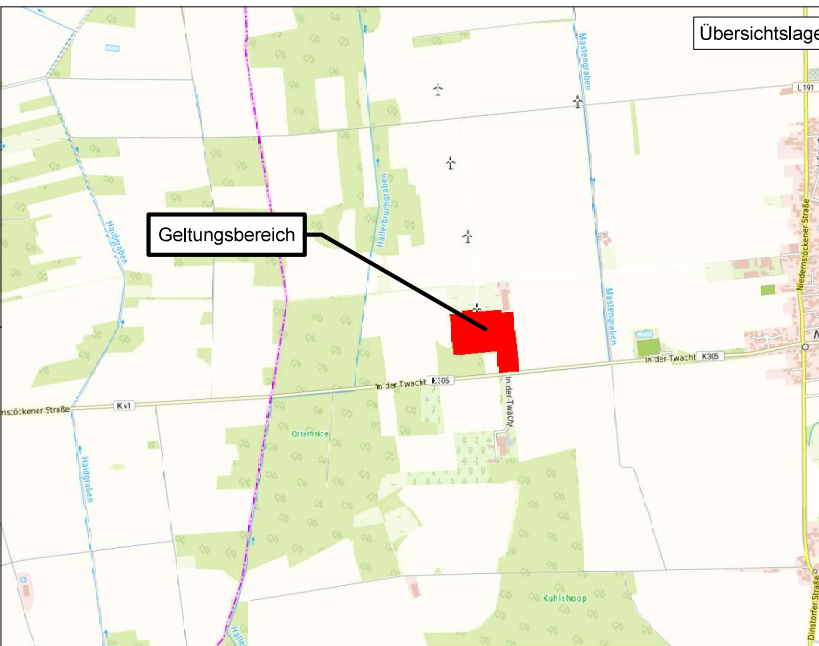
(Maßstab: 1:2000)

Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 08.02.2022).

....., den
(Ort) (Datum)
.....
(Amtliche Vermessungsstelle)
..... Siegel
(Unterschrift)



Stadt Neustadt am Rübenberge

An der Stadtmauer 1
31535 Neustadt am Rübenberge

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 681 "Solarpark Heidfeld" Stadtteil Niedernstöcken

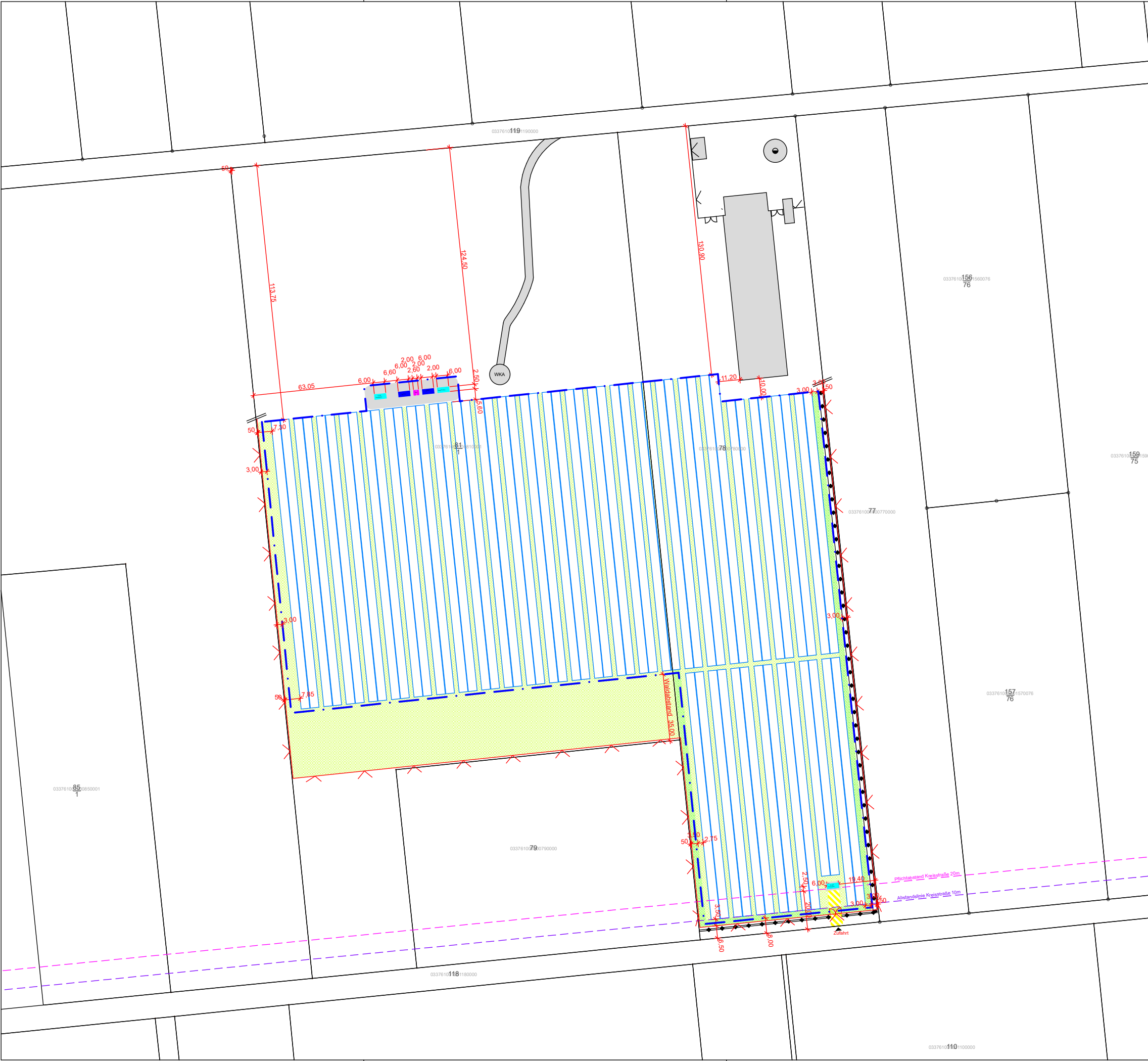
Vorentwurf

Maßstab 1 : 2.000

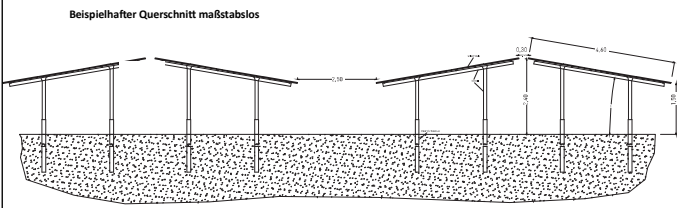


BÖF natu
H:

Tel: C
www.boef-



- Zeichenerklärung**
- PV - Module
 - Flurstücksgrenze
 - Zaun
 - 328 Flurstücksnummer
 - Baugrenze
 - Hühnerauslauffläche
 - Schotterbett
 - vorhandene Erschließung Windkraftanlage
 - zweireihige Sichtschutzpflanzung
 - Wiesenweg
 - PV - WR Transformator
 - Speicher
 - Trafo



Stadt Neustadt a. Rbge.		Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Solarpark Heidfeld, Niederstöcken		
Vorbereitet von: dean Solar Energy GmbH Alte Feldmühle 10 31535 Neustadt a. Rbge.		Fassung §3(1) und §4(1), BauGB		
Verarbeitet von: EYEDEXE GmbH Projekt und Entwicklung Raabestraße 14 B, 34119 Kassel		1 : 2000 Modulkab 42,0 x 29,7 cm	DA gezeichnet 03.06.2026	1
		Prüfung	gezeichnet	