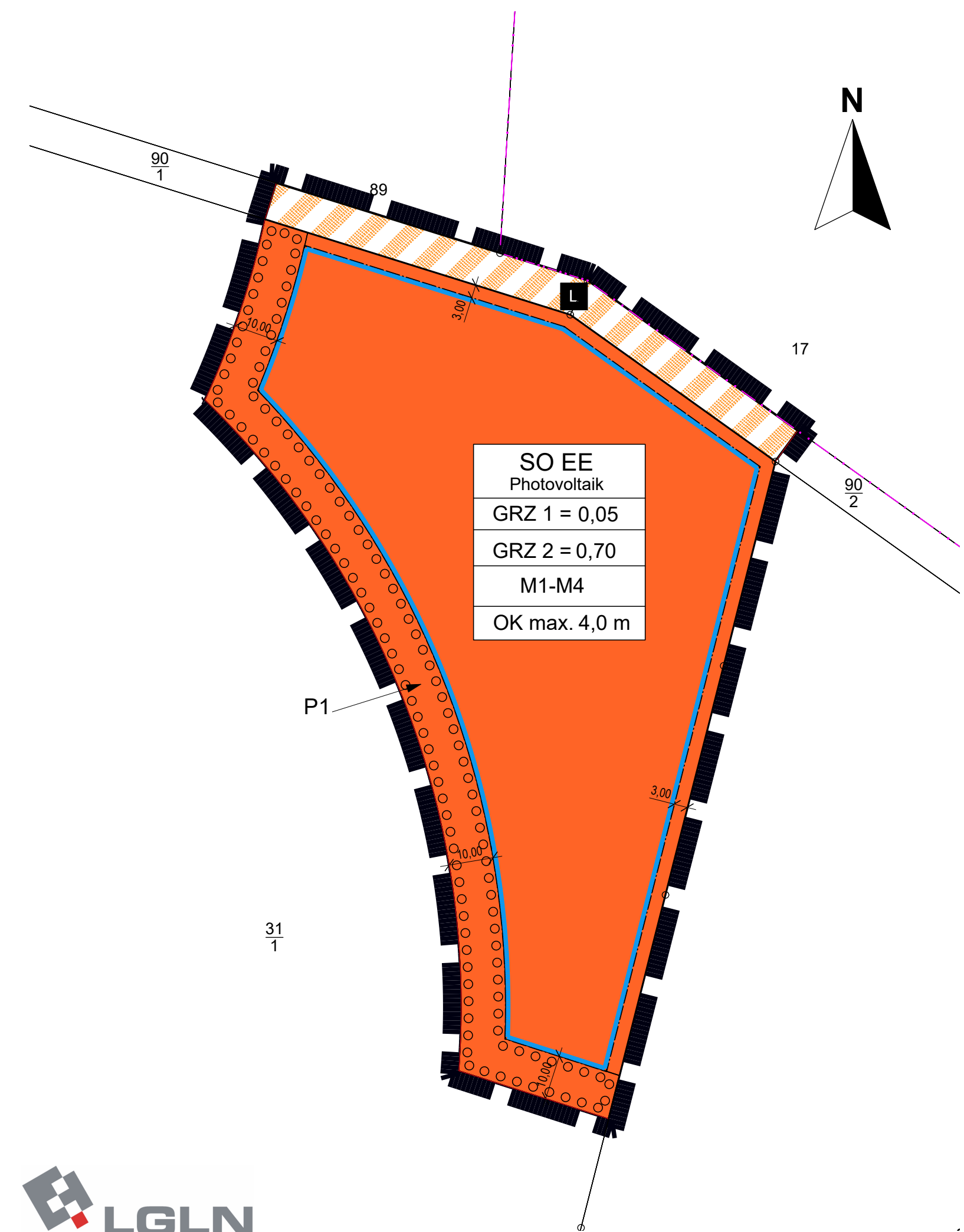


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2  
"Solarpark Holtershausen"



Präambel und Ausfertigung

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Stadt Einbeck diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Holtershausen", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Einbeck, den \_\_\_\_  
Stadt Einbeck  
Die Bürgermeisterin

.....  
(Dr. Sabine Michalek)

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab 1:1000  
"Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten  
des Landesamtes für Geoinformation und  
Landesvermessung Niedersachsen

© 2025

Herausgeber: Landesamt und  
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)  
Regionaldirektion Northeim  
Katasteramt Northeim

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom \_\_\_\_). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.  
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

....., den \_\_\_\_  
(Ort) (Datum)

.....  
(Amtliche Vermessungsstelle) Siegel

.....  
(Unterschrift)

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Holtershausen", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 01.10.2025

.....  
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_ die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Holtershausen", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB\*) am \_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck, den \_\_\_\_  
Stadt Einbeck  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag

.....  
(Ellinghaus)

A: Planzeichenerklärung

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

Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE)  
(siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.3)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB)

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

0,05 Grundflächenzahl, (GRZ 1)  
(siehe textliche Festsetzung 2.1)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

0,70 Grundflächenzahl, (GRZ 2)  
(siehe textliche Festsetzung 2.1)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

OK max.  
4,0 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante)  
in Metern als Höchstmaß  
(siehe textliche Festsetzung 2.2)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze  
(siehe textliche Festsetzung 3)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

besondere Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg

5. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

M1-M4 Index für Maßnahmenentyp  
(siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
(siehe textliche Festsetzung 4.5)  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

P1 Index für Anpflanztyp  
(siehe textliche Festsetzung 4.5)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 "Solarpark Holtershausen"  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

**1.1 Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE)**  
Das sonstige Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig sind:  
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen,  
- Anlagen zur Speicherung von Strom (Batteriespeicher),  
- Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO,  
- Einfriedungen, Überwachungs- und Blendschutzeinrichtungen,  
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Grundflächenzahl**  
Im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) wird die Grundflächenzahl wie folgt untergliedert:  
Es darf durch PV-Anlagen und sonstige baulichen Anlagen (Nebenanlagen und Zufahrten) maximal 75 % des Geländes überdeckt werden.  
- Hiervon dürfen in dem Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) maximal 5 % (GRZ 1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden,  
- Hiervon dürfen im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) maximal 70 % (GRZ 2 = 0,70) als teilüberdeckte Flächen (PV-Module) genutzt werden.  
Die teilüberdeckte Fläche entspricht der vertikalen Projektion von aufgeständerten Anlagenteilen.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Im Sonstigen Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) wird die Höhe der baulicher Anlagen auf 4,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung für Anlagen zur Betriebsüberwachung (Masten) bis zu einer Höhe von maximal 10,0 m zulässig.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.  
Einfriedungen, Überwachungs- und Blendschutzeinrichtungen, Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**4.1 Minderung der Barrierewirkung, Gewährleistung einer Durchlässigkeit der Einzäunung für Klein- und Mittelsäuger (M1)**  
Zaunsockel (durchgehende Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.2 Versickerungsfähige Gestaltung von Erschließungs- und Betriebsflächen (M2)**  
Erschließungs- und Betriebsflächen sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig. Als wasserdurchlässig gelten Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainagepflaster und ähnliches.(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.3 Insektenschutz durch Verzicht auf Beleuchtung (M3)**  
Auf den Flächen des Sonstigen Sondergebietes Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (SO EE) ist eine dauerhafte Beleuchtung der Flächen unzulässig. Beleuchtungsanlagen für Wartungsarbeiten sind als warmweißes, bodengerichtetes Licht zulässig.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.4 Entwicklung/Sicherung einer geschlossenen Vegetationsdecke (M4)**  
Der Bereich unterhalb und zwischen den PV-Modulen sowie die verbleibenden Restflächen sind mittels Schafbeweidung oder extensiver Mahd zu einem extensiven Grünland zu entwickeln durch:  
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,  
- Einsatz von Düngung und Pflanzenschutz ist unzulässig.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**4.5 Anpflanzung einer 5-reihigen Feldhecke (P1)**  
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung P1 ist eine fünfreihige Feldhecke mit kräuterreichen Saumbereichen zu entwickeln durch:  
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubsträuchern als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm, in fünfreihiger Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m,  
- Einsaat der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz,  
- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

C: Hinweise

1. Artenschutzrecht

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies gilt neben den geschützten Arten auch für alle Vogelarten.  
Die Beseitigung von Habitatstrukturen zur Brutzeit der Vögel ist nicht erlaubt, da sie durch Einhaltung von Bauzeiten vermeidbar ist. Es darf daher zur Brutzeit zwischen 01.03. und 31.09. kein Baum und kein Gebüsch gefällt werden, in dem ein Vogel brütet, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege einschlägig würde. Im Zeitraum vom 01.02. und 31.07. darf kein Abschieben von Oberboden und keine Baustelleneinrichtung erfolgen, da ansonsten das Tötungsverbot des Artenschutzrechtes für die Gelege von bodenbrütenden Vogelarten einschlägig werden würde.  
Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Einschränkung ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde möglich, wenn die entsprechenden Gehölze vorher auf Nester bzw. Gelege durch einen Experten überprüft werden und eine Störung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie eine Tötung ausgeschlossen werden können.  
Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
17.09.2025	E. Wirthwein		17.09.2025	R. Bachmann	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,78 x 0,65		

## Stadt Einbeck

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 "Solarpark Holtershausen"

Planungsstand:  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB / frühzeitige  
Beteiligung der Behörden gem.  
§ 4 Abs. 1 BauGB

#### Bebauungsplan Vorentwurf

Stand: 01.10.2025

Betreuung:

.....  
(Unterschrift)

planungsgruppe  
**puche**  
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 596BP1-b.vwx

# ANLAGE 3