

Praambel 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. 5 "Solarpark Stroit", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Einbeck, den _____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

(Dr. Sabine Michalek)

Planunterlage

Maßstab: 1:1000
Gemarkung: Stadt Einbeck
Stand: 20.02.2025
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Flur: 1

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation 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 20.02.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Göttingen, den _____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Siegel

(Rink)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, hausestraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 17.10.2025

Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 19.03.2025 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB am 29.03.2025 ortsüblich bekanntgemacht.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Veröffentlichung

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am _____ dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom _____ bis _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgestellt.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Einbeck hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", in seiner Sitzung am _____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. _____ des Landkreises Northeim bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am _____ in Kraft getreten.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Ellinghaus)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit", nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den _____

Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

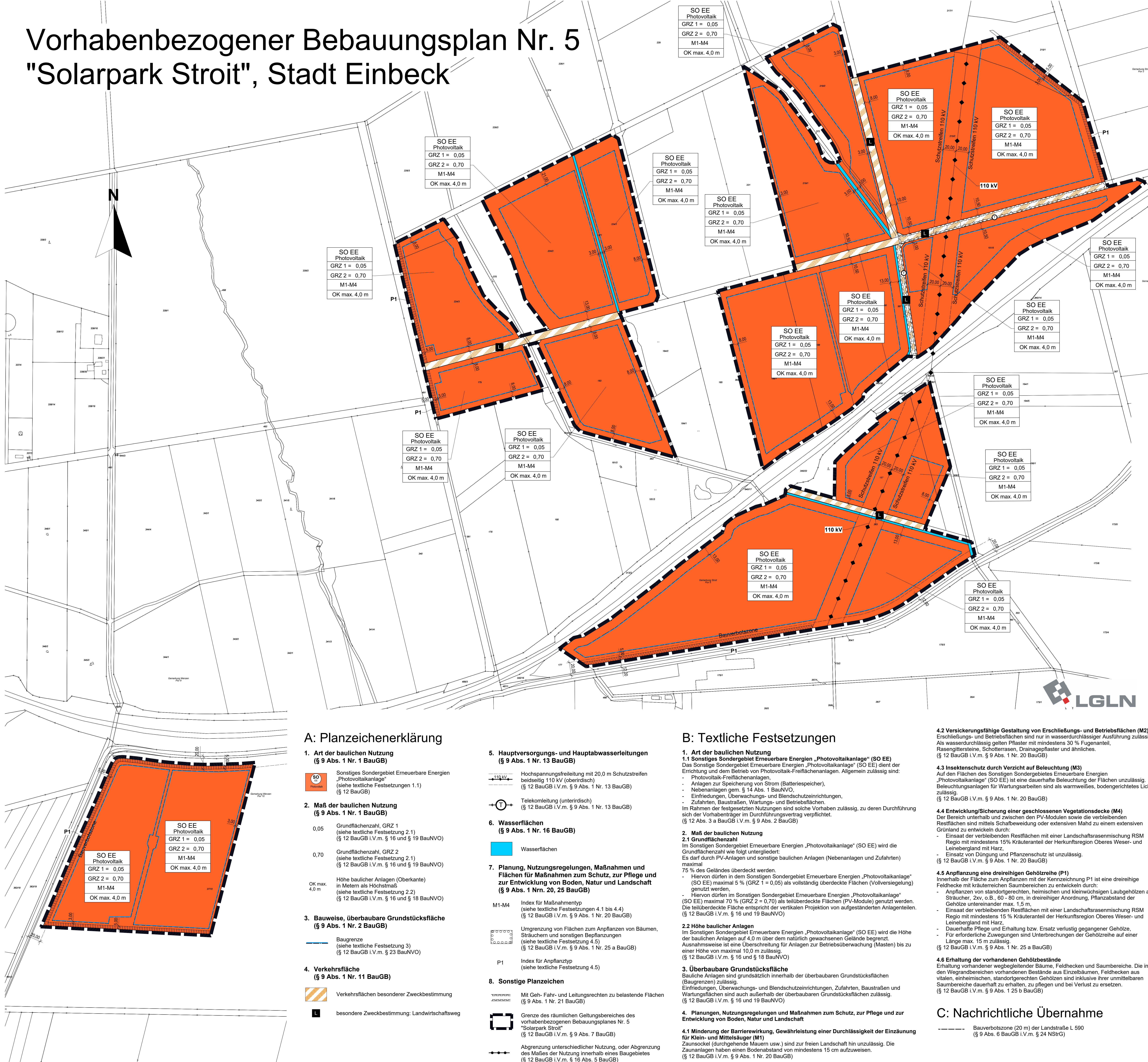
(Ellinghaus)

Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1980 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1902).

Verletzung von Vorschriften

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit", Stadt Einbeck



A: Planzeichenerklärung

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

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien „Photovoltaikanlage“ (siehe textliche Festsetzungen 1.1) (§ 12 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)

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

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

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

L besondere Zweckbestimmung: Landwirtschaftsweg

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

H Hochspannungsleitung mit 20,0 m Schutzstreifen beidseitig 110 kV (oberirdisch) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
T Telekomleitung (unterirdisch) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

W Wasserflächen

7. 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 Maßnahmen (siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.4) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
P1 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 BauGB)

P1 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzung 4.5)

8. Sonstige Planzeichen

M Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Solarpark Stroit" (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

A Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 5 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. 3 a 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 baulichen 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)

Zaunsöckel (durchgehende Mauer 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, Schotterrassen, 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)

Regio mit mindestens 15 % Kräuterteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.

- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM
- Einsatz von Düngung und Pflanzenschutz ist unzulässig. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.5 Anpflanzung einer dreireihigen Gehölzreihe (P1)

Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen mit der Kennzeichnung P1 ist eine dreireihige Gehölzreihe mit kräuterreichen Saumbereichen zu entwickeln durch:

- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen und kleinwüchsigen Laubgehölzen als Straucher, z.B. o.B., 60 - 80 cm, in dreireihiger Anordnung. Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m.
- Einsatz der verbleibenden Restflächen mit einer Landschaftsrassenmischung RSM
- Regio mit mindestens 15 % Kräuterteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz.

- Dauerhafte Pflege und Erhaltung bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.
- Für erforderliche Zuwegungen sind Unterbrechungen der Gehölzreihe auf einer Länge max. 15 m zulässig. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.6 Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände

Erhaltung vorhandener wegbegleitender Bäume, Feldhecken und Saumbereiche. Die in den Wegrandbereichen vorhandenen Bestände aus Einzelbäumen, Feldhecken aus vitalen, einheimischen, standortgerechten Gehölzen sind inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 25 b BauGB)

C: Nachrichtliche Übernahme

----- Bauverbotszone (20 m) der Landstraße L 590 (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 NdsG)

D: Hinweise

1. Artenschutzrecht

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu beschädigen 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 15.02. bis 31.08. darf kein Abschlepen 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.

Vor Baubeginn ist an den von baulichen Maßnahmen betroffenen Grabenabschnitten sicherzustellen, dass keine geschützten oder gefährdeten Arten vorkommen und es dadurch zur Tötung von Individuen kommt. Dazu sind die betroffenen Bereiche abzudämmen; ggf. vorhandene Exemplare und Laich sind mit dem Kescher aufzunehmen und umgehend in geeigneten Gräben wieder auszusetzen.

Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

ANLAGE 4

Stadt Einbeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Solarpark Stroit"

Bebauungsplan Entwurf

Stand: 21.10.2025

Betreuung:

(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
Stadtplanung und Umweltplanung
7788P2-q_v02
Verzeichnis: 6.vwx