Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark Nordwest", Stadt Einbeck

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. 86 "Solarpark Nordwest", bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin

.....
(Dr. Sabine Michalek)

Planunterlage

Maßstab:	1:1000	Kartengrundlage
Gemeinde:	Stadt Einbeck	Liegenschaftskarte
Gemarkung:	Einbeck	
Stand:	05.07.2024	Flur: 2
Auftr.:	24-5004	

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

© 2024 LGLN

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 05.07.2024). 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.

Göttingen, den __.__.____

(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur) Siegel

.....
(Rink)

Planverfasser

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark Nordwest" wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.

Northeim, den 05.05.2026

.....
Planverfasser (R. Bachmann)

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Einbeck hat in seiner Sitzung am 20.11.2024 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 "Solarpark Nordwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB 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. 86 "Solarpark Nordwest" 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. 86 "Solarpark Nordwest" und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom __.__.____ bis __.__.____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

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. 86 "Solarpark Nordwest" in seiner Sitzung am __.__.____ als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

.....
(Ellinghaus)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 "Solarpark Nordwest" 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. 86 "Solarpark Nordwest" 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. 86 "Solarpark Nordwest" 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. 86 "Solarpark Nordwest" nicht geltend gemacht worden.

Einbeck, den __.__.____
Stadt Einbeck
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

.....
(Ellinghaus)

A: Planzeichenerklärung

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

GE1 — Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.1) (§ 12 BauGB)

GE2 — Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1.2) (§ 12 BauNVO)

GE1/GE2 — Index für Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2)

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)

0,80 — Grundflächenzahl, GRZ 3 (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. 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)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen 4.1 und 4.2) (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

E — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4.1)

5. Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 86 "Solarpark Nordwest", Stadt Einbeck (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 7 BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet GE1
Das Gewerbegebiet GE1 dient der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig sind:
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren erforderliche Nebenanlagen,
- Anlagen zur Speicherung vom Strom (Batteriespeicher),
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen.

Im Rahmen der festgesetzten allgemein zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

1.2 Gewerbegebiet (GE2)
Das Gewerbegebiet (GE2) dient der Sicherung des bestehenden Lagerplatzes für Baustoffe und Böden sowie der Errichtung und dem Betrieb von Photovoltaik-Freiflächenanlagen. Allgemein zulässig:
- Lagerplätze und Lagerflächen für Baustoffe und Böden,
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen und deren erforderlichen Nebenanlagen,
- Zufahrten, Baustraßen, Wartungs- und Betriebsflächen

(§ 12 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Im Gewerbegebiet GE1 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 im Gewerbegebiet GE1 maximal 5% (GRZ 1 = 0,05) als vollständig überdeckte Flächen (Vollversiegelung) genutzt werden,
- Hiervon dürfen im Gewerbegebiet GE1 maximal 70% (GRZ 2 = 0,70) als teilüberdeckte Flächen (PV-Module) genutzt werden.

Die teilüberdeckte Fläche entspricht der vertikalen Projektion von aufgeständerten Anlagenteilen.
Für das Gewerbegebiet GE2 gilt eine Grundflächenzahl von max. 80% (GRZ 3 = 0,80). Die GRZ 3 definiert die max. Vollversiegelung für das GE2.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Für das Gewerbegebiet GE1 wird die Höhe der baulicher Anlagen auf 3,0 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.
Für das Gewerbegebiet GE2 wird die Höhe der baulicher Anlagen auf 4,0 m über dem natürlich gewachsenen Gelände begrenzt.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO 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 Erhaltung des Gehölzriegels am südlichen Plangebietsrand (E)
Der Gehölzriegel am südlichen Plangebietsrand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

C: Hinweis

1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 „Solarpark Nordwest“ besteht aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dem separaten Dokument des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2. Artenschutz
Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten, Tiere europäisch geschützter Arten zu verletzten 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. Bei Zuwiderhandlungen gegen das Artenschutzrecht drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG.

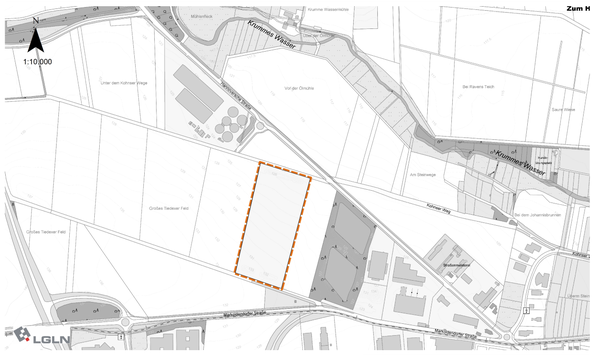
Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
10.10.2024	E. Wirthwein		10.10.2024	R. Bachmann	
18.10.2024	E. Wirthwein		18.10.2024	R. Bachmann	
02.10.2025	E. Wirthwein		02.10.2025	R. Bachmann	
24.04.2026	E. Wirthwein		24.04.2026	R. Bachmann	
05.05.2026	E. Wirthwein		05.05.2026	R. Bachmann	
Maßstab: 1:2.000 0 20 40 60 80 100			Blattgröße: 0,75 x 0,67		

Stadt Einbeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 "Solarpark Nordwest"



Planstand:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB / Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

ANLAGE 4

Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 05.05.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 550BP2-e.vwx