

Hauptstraße 21 | 38470 Parsau | Tel.: 05368 1827
gemeinde@parsau.de | www.parsau.de



INHALTSVERZEICHNIS

I.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1	Art der baulichen Nutzung -----	4
§ 2	Maß der baulichen Nutzung -----	5
§ 3	Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen -----	6
§ 4	Grenzabstände -----	7
§ 5	Verkehrsflächen -----	7
§ 6	Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen -----	7
§ 7	Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen -----	8
§ 8	Ausgleichsmaßnahmen -----	10
§ 9	Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -----	13
§ 10	Örtliche Bauvorschriften -----	13
§ 11	Inkrafttreten -----	14
	TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	15
1.	Artenschutz -----	15
2.	Denkmalschutz -----	16
3.	Wasserwirtschaft -----	16
4.	Landwirtschaft -----	17
5.	Forstwirtschaft -----	18
6.	Altlasten und Bodenschutz -----	18
7.	Geologische Hinweise - Erdfallgefährdung -----	19
8.	Bestehende Leitungen -----	19
9.	Kreisstraße K99 (Bergfelder Straße) -----	20
10.	Brandschutz -----	21
11.	Kampfmittel -----	22
12.	Vermeidungsmaßnahmen -----	22
13.	Überwachung -----	23
14.	Einsichtnahmevermerk -----	23
	AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN	24



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Parsau erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), des § 84 Abs. 3 und 6 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 3. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46 - VORIS 21072 -), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52), des § 94 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. S. 576 - VORIS 20300 -) (1), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), folgenden

projektbezogenen Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Parsau"

als

SATZUNG.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

Teil I. Textliche Festsetzungen mit

- textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Teil II. Planzeichnung mit

- Geltungsbereich (Maßstab 1 : 2.000)
- Festsetzungen durch Planzeichen,
- zeichnerischen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen,
- Verfahrensvermerken.

Gemäß § 2a BauGB sind beigefügt:

A) Begründung mit

B) Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erstellte Gutachten:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 18.05.2026; Verfasser: kliP & klaR | Stadt- und Umweltplanung | Inh. Marlene Theiner, 86420 Diedorf
- Blendgutachten vom 14.08.2026; Verfasser: Solwerk GmbH, 96163 Gundelsheim
- Bodengutachten vom 13.03.2026; Verfasser: ConSoGeol GmbH & Co. KG, 86551 Aichach
- Brandschutzkonzept vom 26.11.2025; Verfasser: Brandschutzbüro Tegtmeier; Inh. Martin Sonnenberg, 26209 Sandkrug



I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB

Sonstiges Sondergebiet SO „Photovoltaik“

(1) Die in der Planzeichnung (Teil II) als Sonstiges Sondergebiet (SO) „Photovoltaik“ (Freiflächenphotovoltaik) gekennzeichneten Bereiche, werden im Sinne des § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ festgesetzt (SO1, SO2, SO3, SO4). Diese Flächen sind zur Errichtung und zum Betrieb einer Freiflächen-Photovoltaikanlage bestimmt.

(2) Im **SO1, SO2, SO3** und **SO4** sind allgemein zulässig:

1. die Errichtung und der Betrieb von Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung,
2. die Errichtung und der Betrieb technischer Betriebs- und Versorgungsanlagen die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (wie beispielsweise Leitungen, Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter, Ladestationen, Wartungsgebäude, bauliche Anlagen zur Löschwasserbevorratung, etc.), sowie sonstige Nebenanlagen, die dem Solarpark dienen.
3. Einfriedungen,
4. Anlagen zur technischen Überwachung und der Sicherheitsüberwachung des Solarparks,
5. die für die Wartung notwendigen und die sonstigen Erschließungswege (z. B. Feuerwehrumfahrungen),
6. die landwirtschaftliche Nutzung (z. B. extensive Beweidung, Grünlandbewirtschaftung), sofern sie mit dem Betrieb der Photovoltaikanlage vereinbar ist.

(3) Im **SO1** sind zudem in dem hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich Batteriespeicher als Nebenanlage im Sinne von § 14 BauNVO allgemein zulässig (Na (B)). In den Sondergebieten **SO2, SO3** und **SO4** sind Batteriespeicher als Nebenanlagen unzulässig.

(4) Die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen sowie Anlagen sind nur für einen Zeitraum von 30 Jahren ab Inbetriebnahme der Photovoltaikanlage zulässig. Nach Ablauf der Befristung sind sämtliche baulichen Anlagen zurückzubauen. Die Folgenutzung wird als "Fläche für die Landwirtschaft" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.



§ 2

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Zulässige Grundfläche

gem. § 16 und § 19 BauNVO

1. Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6. Die maßgebende Fläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die als Sondergebiet festgesetzten Flächen. Als Grundfläche der Photovoltaikanlagen gilt die durch die Module in der senkrechten Projektion auf die Geländeoberfläche überdeckte Fläche.

Hinweis: Wird dabei auf einzelnen Grundstücken aufgrund des Grundstückszuschnittes die GRZ von 0,6 überschritten, in der Summe der gesamten Sondergebietsfläche jedoch nicht, so greift hier § 19 Abs. 5 BauNVO, wonach die Grundflächen von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien die zulässige Grundfläche in sonstigen Sondergebieten überschritten werden darf.

2. Die maximal zulässige Grundfläche (GR) der Nebenanlagen nach § 1 (2) Nrn. 2 bis 4 sowie § 1 (3) dieser Satzung insgesamt, d.h. in Summe der Sondergebiete SO1 bis SO4, darf folgende Maximalwerte nicht überschreiten:

- a) GR der Nebenanlagen nach § 1 (2) Nrn. 2 bis 4 (Trafostationen etc.) – GR I: max. 800 m²
- b) GR der Nebenanlagen nach § 1 (2) Nr. 4 (Verkehrsflächen) – GR II: max. 9.000 m²
- c) GR der Nebenanlagen nach § 1 (3) (Batteriespeicher) – GR III: max. 400 m²

3. Die maximale GRZ nach § 2 (1) Nr. 1 darf durch die nach § 2 (1) Nr. 2 zulässige GR der Nebenanlagen überschritten werden. Weitere Überschreitungen der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind unzulässig.

(2) Anlagen- und Gebäudehöhe

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Oberkante (OK)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 3,50 m über der natürlichen Geländeoberkante (GOK). Abweichend davon sind Masten für Sicherheitsüberwachungseinrichtungen (z. B. Blitzschutzmasten, Kameramasten) bis zu einer Höhe von 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Unterer Bezugspunkt ist die natürliche Geländeoberkante am Schnittpunkt der Außenwand bzw. der Tragkonstruktion mit dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist:

- bei Gebäuden der höchste Punkt der baulichen Anlage,



- bei Photovoltaikanlagen der höchste Punkt der Modulaußenkante einschließlich der Unterkonstruktion.

Die zulässige Höhe wird als senkrechter Abstand zwischen dem unteren und dem jeweiligen oberen Bezugspunkt gemessen.

2. Modulunterkante (MUK)

Der Abstand zwischen Modulunterkante (MUK) und Geländeoberkante (GOK) muss mindestens 0,80 m betragen.

§ 3

Überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt. Bauliche Anlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist:

1. Ein Vortreten von einzelnen Anlageteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 30 cm) ist zulässig.
2. Einfriedungen dürfen in den Sondergebieten SO1, SO3 und SO4 auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebietsflächen errichtet werden.
3. Zufahrten, Aufstellflächen und Erschließungswege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt oder als befahrbare Vegetationsflächen angelegt werden.

(2) Stellung der baulichen Anlagen

1. Die Photovoltaikmodule sind in aufgeständerter Bauweise zu errichten.
2. Die Aufstellung der Solarmodule erfolgt südausgerichtet in Reihenbauweise.
3. Der Abstand der Modulreihen (Reihenabstand) muss mindestens 2,50 m betragen. Bei Süd-Ausrichtung wird an der Oberkante des Modulrandes eines Modultisches bis zur Unterkante des nächsten Modulrandes eines Modultisches gemessen.
4. Zwischen den einzelnen Modulflächen einer Modulzeile ist ein Mindestabstand von 2,0 cm vorzusehen.



§ 4

Grenzabstände

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß § 5 NBauO. Abweichend hiervon dürfen Einfriedungen (inkl. Übersteigenschutz) von über 2,0 m Höhe ohne Abstand an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, sofern sie sich innerhalb der Baugrenzen befinden.

§ 5

Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die in der Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Verkehr“ festgesetzte Fläche dient dem landwirtschaftlichen Verkehr sowie dem Rad- und Fußgängerverkehr. Sie dient zudem der öffentlichen Erschließung des Solarparks.

(2) Private Verkehrsflächen

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der privaten Verkehrsflächen kann im Bereich der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Am Bahnhof“ abgewichen werden. Die Breite der privaten Verkehrsflächen darf dabei 5,0 m nicht überschreiten. Je SO ist eine Zufahrt zulässig.

§ 6

Boden- und Grundwasserschutz mit Vermeidungsmaßnahmen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Bodenversiegelung, Niederschlagswasserversickerung

1. Die Modultische sind mit einer punktuellen Gründung auszuführen (z. B. Ramm- oder Schraubprofile). Flächenhafte Gründungen, insbesondere durch durchgehende Fundamentplatten oder vergleichbare Bauweisen, sind unzulässig.

2. Erforderliche neu zu errichtende Verkehrsflächen, wie interne Erschließungswege, Zufahrten, Stellflächen oder Stellplätze, sind versickerungsfähig in wassergebundener Weise oder in wasserdurchlässigen Materialien auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine, wassergebundene Decke) oder als befahrbare Vegetationsflächen zu belassen. Eine dauerhafte Neuversiegelung von Verkehrsflächen, z. B. durch Asphalt, ist unzulässig.



3. Das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück flächenhaft zu versickern. Eine Rinnenbildung an den Tropfkanten der Module ist zu vermeiden.

(2) Abgrabungen und Aufschüttungen

1. Der natürliche Geländeverlauf ist beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu einer maximalen Höhenabweichung vom natürlichen Gelände von $\pm 0,30$ m zulässig, soweit sie zur Herstellung der baulichen Anlagen aus technischen Gründen zwingend erforderlich sind.

2. Der Übergang zwischen Auffüllungen bzw. Abgrabungen und der natürlichen Geländeoberfläche sind flächenhaft herzustellen.

(3) Schadstoffeinträge

1. Die Errichtung und Nutzung der Anlagen sind so auszuführen, dass schädliche Stoffeinträge in den Boden und das Grundwasser vermieden werden. Dies betrifft insbesondere den Umgang mit boden- oder wassergefährdenden Stoffen (z. B. Betriebsstoffe von Maschinen) sowie die Modulpflege.

2. Gründungsbauteile der Modultische sind so auszuführen, dass nachteilige Auswirkungen auf Boden und Grundwasser nicht zu erwarten sind. Insbesondere im Bereich der gesättigten Bodenzone sowie des Grundwasserschwankungsbereichs dürfen keine Materialien eingesetzt werden, bei denen unter den standortspezifischen Bedingungen erhebliche Stofffreisetzungen zu erwarten sind. Kann dies im Einzelfall nicht gewährleistet werden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Grundwasser zu treffen (z. B. Verwendung alternativer Materialien oder geeigneter Beschichtungssysteme).

§ 7

Grünordnung mit Vermeidungsmaßnahmen

gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 u. 25 BauGB

(1) Flächen innerhalb der Sondergebiete (SO)

1. Die als Sondergebiet festgesetzten Flächen sind als **Extensivgrünland** zu entwickeln und während der Dauer der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage zu pflegen und zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen, die der Erschließung dienen oder durch bauliche Anlagen beansprucht werden, die flächenhaft mit dem Erdboden verbunden sind (z. B. Trafostationen oder sonstige Gebäude). Die von den Modulen überschirmten Flächen sind Bestandteil der zu entwickelnden Vegetationsflächen.

2. Zur Entwicklung des Extensivgrünlands sind die Flächen entweder mit gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebietes 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ einzusäen, durch



Saatgutübertragung (z. B. Mahdgutübertragung) von einer geeigneten Spenderfläche innerhalb des Ursprungsgebietes 1 „Nordwestdeutsches Tiefland“ zu begrünen oder der natürlichen Selbstbegrünung zu überlassen.

3. Die Pflege ist in Art, Umfang und Häufigkeit so durchzuführen, dass der festgesetzte Entwicklungszustand erreicht wird und erhalten bleibt sowie Beeinträchtigungen des Anlagenbetriebs durch übermäßigen Vegetationsaufwuchs vermieden werden. Die Pflege kann sowohl durch Mahd als auch Beweidung durchgeführt werden. Bei Mahd sind insektenfreundliche Mähverfahren mit einer Schnitthöhe von mindestens 10 cm anzuwenden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen; Mulchen ist unzulässig. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Hinweis: Die Mahd darf nicht zwischen Anfang März und Mitte Juni eines Jahres erfolgen, sofern im Zuge eines freiwilligen Monitorings das Vorkommen der Feldlerche innerhalb der Anlagenfläche nachgewiesen wurde und die artenschutzrechtlich erforderlichen externen CEF-Maßnahmen aufgehoben wurden.

(2) Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Sollten im Zuge der Vorhabenumsetzung Pflanzungen entfallen sind diese durch gleichwertige Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Arten im Umkreis von ca. 10 m zum ausgefallenen Pflanzstandort zu kompensieren.

Hinweis: Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Dieses gilt auch für direkt an den Geltungsbereich angrenzende Gehölzbestände.

(3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

Die festgesetzten Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Behebung bzw. die Verbesserung unzureichend wirksamer Eingrünungsmaßnahmen während der Dauer der Nutzung ist durch den Vorhabenträger bzw. Anlagenbetreiber vorzunehmen.

(4) Einfriedungen

Hinweis: Weitere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen sind unter § 10 (2) (Örtliche Bauvorschriften) festgesetzt.

1. Zwischen Geländeoberkante und Unterkante Zaun ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten. Sockel sind unzulässig.

2. Stacheldraht in Bodennähe ist unzulässig. Sofern aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich, ist auch der Übersteigenschutz ohne Stacheldraht auszuführen.



Hinweis: Sofern eine wolfsabweisende Einzäunung aufgrund von Weidetierhaltung erforderlich ist, kann die Bauausführung unter Berücksichtigung der Festsetzungen wie in der Begründung unter Kapitel 6.7.4 aufgeführt gestaltet werden, um die Durchlässigkeit für Klein- und Mittelsäuger zu gewährleisten.

(5) Beleuchtung

1. Eine Beleuchtung der Freiflächenphotovoltaikanlage ist nicht zulässig, abgesehen von der Verwendung mobilen Lichts bei erforderlichen nächtlichen Wartungsarbeiten und bei Störfällen.

Für die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist eine Außenbeleuchtung für Wartungszwecke oder aus versicherungsrechtlichen Gründen zulässig. Diese darf nicht dauerhaft, sondern lediglich bei Anwesenheit von Personen in Betrieb sein. Sollte aus versicherungsrechtlichen Gründen eine dauerhafte Beleuchtung erforderlich sein, so ist die Installation mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Insektenverträgliche Beleuchtung

- a) Für die nach Nr. 1 zulässige Beleuchtung sind insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden (z. B. Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenverträglichen Farbton, z. B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin).
- b) Die verwendeten Leuchtmittel sind so auszurichten, dass das Licht nur auf ökologisch nicht sensible Betriebsflächen nach unten fällt (Vermeidung von Streulicht).
- c) Angrenzende Waldbereiche sowie Ausgleichs- und Grünflächen sind als lichtarme Dunkelräume zu erhalten.
- d) Die Beleuchtungskörper müssen rundum geschlossen sein.

§ 8

Ausgleichsmaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

(1) Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan in Höhe von 34.527 m² ist innerhalb des Geltungsbereichs über die Maßnahmen M1 und M2 (Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in extensives Grünland sowie flächige Gehölzpflanzung auf Intensivacker) auf einer Fläche von 62.318 m² vorzunehmen. Das Vorhaben ist damit vollständig kompensiert. Es verbleibt eine Überkompensation von 27.791 m².



(2) **Maßnahmenfläche 1 (M1; Größe insgesamt: 55.834 m²)**

1. Entwicklungsziel: Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M1.1, M1.2, M1.3, M1.4, M1.5 sind als artenreiches extensives Grünland mit offenen Rohbodenstellen zu entwickeln.

2. Herstellung: Die Fläche ist dabei als Brache liegenzulassen (Selbstbegrünung) oder mit einem autochthonen Saatgut (artenreiche Grünlandmischung (RSM Regio) des Ursprungsgebietes 01 „Nordwestdeutsches Tiefland“ oder Übernahme einer bestehenden extensiven Grünlandvegetation) mit einer lockeren Ansaatdichte von 3 bis 5 g/m² einzusäen.

3. Pflege:

Die Pflege der Flächen ist extensiv durch eine ein- bis zweimalige Mahd unter vollständigem Abtransport des Mähguts mit insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Die Mahd darf nicht im Zeitraum von Anfang März bis Ende August eines Jahres erfolgen.

(3) **Maßnahmenfläche 2 (M2; Größe: 6.483 m²)**

1. Entwicklungsziel: Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen M2.1, M2.2 und M2.3 sind mit einer mind. 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Durch eine alternierende Abfolge von 3- und 4-reihig soll eine geschwungene Heckenlinie entstehen, wobei der Anteil der 3-reihigen Bereiche mind. 75 % der Flächen betragen muss. Kleinwüchsige Bäume und Heister sind zulässig. Auf den nicht von Hecken bewachsenen Flächen ist ein blütenreicher Wiesen-saum gemäß § 8 (2) herzustellen oder der Selbstbegrünung zu überlassen.

2. Herstellung:

a) Für Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten gemäß Artenliste § 8 (4) mit folgender Pflanzqualität zulässig:

- Sträucher: 1 x verpflanzt; Höhe mind. 70 – 90 cm.
- Bäume: Heister, 2 x verpflanzt; Höhe mind. 150 cm.
- Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander darf max. 1,5 m x 1,5 m betragen.

b) Es sind mind. 6 unterschiedliche Arten zu verwenden.

c) Herstellung Wiesen-saum: wie § 8 (2).

3. Pflege:

a) Heckenpflege: Die Hecke darf nur zwischen dem 1.10. und 28.2. und frühestens nach 20 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden (max. 1/3 der Hecke/Jahr und der andere Abschnitt erst mind. 10 Jahre später) oder einzelne Gehölze entfernen, wenn die Hecke zu dicht wird und von unten her verkahlt. Das Schnittgut ist aus der Hecke zu entfernen. Totholz ist jedoch in der Hecke zu belassen.

b) Pflege Wiesen-saum: wie § 7 (2).



(4) Artenliste

(Pflanzennamen dt. / bot.)

Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Färberginster	<i>Genista tinctoria</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Gemeiner Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>	Salweide	<i>Salix caprea</i>
Gewöhnlicher Sauerdorn	<i>Berberis vulgaris</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

(5) Innerhalb der Ausgleichsflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind temporäre Zäune zum Schutz der Pflanzungen vor Wildverbiss. Die Schutzzäune sind nach gesicherter Etablierung der Pflanzungen, spätestens jedoch 7 Jahre nach ihrer Errichtung, zurückzubauen.

(6) Mulchung, sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln sind auf den Ausgleichsflächen nicht zulässig.

(7) Die festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

(8) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient über die Eingriffsdauer des Bebauungsplans ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

(9) Sämtliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Aufstellung der Modul-tische durchzuführen.



§ 9

Immissionsschutz, Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Blendwirkungen durch die Solarmodule auf die Kreisstraße K99 sind durch geeignete Maßnahmen (wie z. B. Anordnung der Module, Einsatz spezieller Beschichtungen oder andere Blendschutzinstallationen wie Blendschutzmatten) zu vermeiden.

§ 10

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 3 und 6 NBauO

(1) Gestaltung der gemäß § 1 (2) Nrn. 2 und (3) dieser Satzung zulässigen Gebäude

1. Grell leuchtende Farben (wie z. B. RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind weder für die Dach- noch für die Fassadengestaltung zulässig. Es wird empfohlen natürliche Farben wie Grün- oder Brauntöne zu verwenden.

2. Dach- und Fassadenbegrünungen sind zulässig.

(2) Einfriedungen

Hinweis: Weitere Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen sind unter § 7 (4) (Grünordnung) festgesetzt.

1. Einfriedungen inkl. Übersteigenschutz sind in offener, blickdurchlässiger Gestaltung (z. B. Stabgitterzaun, Maschendrahtzaun) auszuführen. Stacheldraht in Bodennähe ist unzulässig. Sofern aus versicherungsrechtlichen Gründen nicht zwingend erforderlich ist auch der Übersteigenschutz ohne Stacheldraht auszuführen.

2. Die Höhe der Einfriedung darf inkl. Übersteigenschutz max. 2,50 m betragen, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante.

(3) Werbeanlagen/ Informationstafeln

1. Innerhalb des Geltungsbereichs ist maximal eine freistehende Informationstafeln mit einer Ansichtsfläche bis zu 3 m² zulässig. Eine Gesamthöhe von 3,5 m darf dabei nicht überschritten werden.

2. Eine Beleuchtung ist unzulässig.

3. Zu temporären Informationstafeln (z. B. Bautafeln) werden keine Vorgaben getroffen. Diese sind spätestens 6 Monate nach Baufertigstellung zu entfernen.



§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Parsau" tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Artenschutz

Es wird auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung, insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff., und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) hingewiesen.

Grundlage der artenschutzrechtlichen Bewertung ist der Artenschutzfachbeitrag (AFB, kliP & klaR | Stadt- und Umweltplanung | Inh. M. Theiner, Stand: Mai 2026). Die darin beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind umzusetzen. Soweit eine planungsrechtliche Sicherung nicht möglich ist, erfolgt diese über den städtebaulichen Vertrag (sbV) zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger.

Die Maßnahmen sind im Umweltbericht (Kapitel 3, Tabelle 14) ausführlich beschrieben:

- A-V1** Ökologische Baubegleitung (ÖBB) (*Regelung im sbV*)
- A-V2** Bauzeitenregelung (Baufeldfreimachung und Durchführung der Bauarbeiten): **außerhalb der Brutzeit** (Anfang März bis Mitte Oktober) sowie spezielle Vorkehrungen, sofern die Baufeldfreimachung und der Bau **innerhalb der Brutzeit** erfolgen soll (*Regelung im sbV*), Pflegezeiträume (*Festsetzung BPlan*)
- A-V3** Keine dauerhafte Beleuchtung (*Festsetzung BPlan*)
- A-V4** Erhalt von Gehölzbeständen, Einplanung von Pufferzonen/ Baubeschränkungszonen (*Festsetzung BPlan*)
- A-V5** Keine Gehölzpflanzungen zu Offenlandbereichen (*Festsetzung BPlan*)
- A-V6** Kleintierdurchlässiger Zaun, bzw. punktuelle Zaundurchlässe (*Festsetzung BPlan*)
- A-V7** Entwicklung eines artenreichen Grünlands in den Randbereichen und Pufferzonen zu Gehölzbeständen (*Festsetzung BPlan*)
- CEF-1/2** Für den voraussichtlichen Verlust des Lebensraums von insgesamt 15 Brutpaaren der Feldlerche sind 5,25 ha Optimalhabitat bereitzustellen. Aufgrund der bislang noch begrenzten Erkenntnisse zur Besiedlung von Freiflächenphotovoltaikanlagen durch den Ortolan wird der potenzielle Lebensraumverlust eines Brutpaares vorsorglich durch die für die Feldlerche vorgesehenen CEF-Maßnahmen mit abgedeckt. Die CEF-Maßnahmen werden auf Teilflächen der Flurstücke 39



und 70, Flur 21, Gemarkung Parsau, umgesetzt und für die Dauer der Beeinträchtigung über den städtebaulichen Vertrag sowie eine dingliche Sicherung gesichert. (*Regelung im sbV*)

Dem Vorhabenträger steht es frei, in den ersten fünf Betriebsjahren ein freiwilliges Monitoring des Artenbestands innerhalb des Geltungsbereichs durchzuführen. Wird gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen, dass die im Artenschutzfachbeitrag festgelegten Anforderungen erfüllt sind, können die externen CEF-Maßnahmen entsprechend reduziert oder aufgehoben werden. Die Kartiererergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde in Text und Plan vorzulegen.

2. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bodendenkmale gemäß § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) bekannt noch sind Baudenkmale nach § 4 NDSchG vorzufinden.

Unabhängig davon wird auf die Melde- und Anzeigepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sollten bei den Erdarbeiten Sachen oder Spuren gefunden werden, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind diese unverzüglich der zuständigen Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung des Bodenfundes zu schützen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3. Wasserwirtschaft

3.1 Starkregengefahren und Überflutungsvorsorge

Im Plangebiet können entsprechend der Hinweiskarte Starkregengefahren des Niedersächsischen Ministeriums für Umwelt, Energie und Klimaschutz (MU) bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen Überflutungen auftreten (~ 50 bis 100 cm). Potenzielle Überflutungsbereiche befinden sich insbesondere im nordöstlichen sowie im westlichen und südwestlichen Bereich im Umfeld der vorhandenen Gräben. Die möglichen Überflutungstiefen sind bei der konkreten Anordnung und Ausgestaltung baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Insbesondere empfindliche oder überflutungsgefährdete Anlagen sollten außerhalb potenzieller Überflutungsbereiche bzw. ausreichend hoch und gegen Überflutung geschützt angeordnet werden.



3.2 Gewässer 3. Ordnung

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die „Schwarze Riehe“, auch als Helertgraben bezeichnet, ein Gewässer III. Ordnung. Gemäß § 58 des Niedersächsischen Wassergesetzes (NWG) ist entlang des Gewässers ein Gewässerrandstreifen von mindestens 3 m Breite, gemessen ab der Böschungsoberkante, zu berücksichtigen. Westlich des Geltungsbereichs verläuft ebenfalls ein als Gewässer III. Ordnung erfasster Graben. Für diesen kann im Rahmen des Aktionsprogramms „Niedersächsischer Weg“ eine Ausnahmeregelung vom Gewässerrandstreifen zur Anwendung kommen.

Der **Gewässerrandstreifen** ist von Anlagen, Ablagerungen und sonstigen Nutzungen freizuhalten, soweit diese den Schutzzwecken des Gewässerrandstreifens entgegenstehen. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass die Unterhaltung des Gewässers einschließlich der erforderlichen Zugänglichkeit für Unterhaltungsmaßnahmen dauerhaft gewährleistet bleibt. Bei der weiteren Planung und Umsetzung von Vorhaben sind die Belange des Gewässerschutzes sowie der Gewässerunterhaltung zu berücksichtigen.

4. Landwirtschaft

4.1 Emissionen

Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen Staubemissionen verursachen kann, die sich auf den PV-Modulen niederlegen. Daraus können keine Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden (z. B. für die ggf. erforderliche Reinigung der Solarmodule).

4.2 Grenzabstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen sind Anpflanzungen so anzulegen und zu unterhalten, dass die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere durch Überhang von Ästen, Wurzeleinwuchs oder Verschattung, nicht beeinträchtigt wird. Auf die Bestimmungen des § 50 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) - Grenzabstände für Bäume und Sträucher wird hingewiesen.



5. Forstwirtschaft

Baumfallzone/ Bewirtschaftung der angrenzenden Waldflächen

Im Bereich angrenzender Gehölzbestände ist innerhalb der jeweiligen Baumfallzone, die sich aus der jeweiligen Baumhöhe ergibt, insbesondere bei Sturmereignissen mit Schäden durch umstürzende Bäume oder herabfallende Äste zu rechnen. Hieraus können gegenüber den EigentümerInnen der angrenzenden Waldflächen keine Entschädigungs- oder Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.

Sollten den GrundstückseigentümerInnen der angrenzenden Waldflächen und Biotopstrukturen (Gehölze) bei der Bewirtschaftung der Flächen Erschwernisse entstehen, sind die entsprechenden Maßnahmen (z. B. seilunterstützte Baumfällungen) mit der Betreibergesellschaft des Solarparks abzustimmen.

6. Altlasten und Bodenschutz

6.1 Vorsorgender Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen.

6.2 Nachsorgender Bodenschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes keine Hinweise auf Altlasten, Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Sollten bei Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Verunreinigungen des Bodens festgestellt werden, wie z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Geruchsauffälligkeiten, Abfallablagerungen, Bauschuttreste, Schlacken, Aschen oder kontaminiertes Bodenmaterial, so sind die Arbeiten in dem betroffenen Bereich unverzüglich einzustellen und die zuständige Bodenschutzbehörde des Landkreises umgehend zu informieren. Die weiteren Maßnahmen sind entsprechend den bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorschriften durchzuführen.



7. Geologische Hinweise - Erdfallgefährdung

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) wies im Zuge der Beteiligung auf mögliche lokal begrenzte Subrosionserscheinungen hin und ordnet den Standort den Erdfallgefährdungskategorien 1–2 zu. Konkrete Hinweise auf Subrosion oder Erdfallereignisse im näheren Umfeld bestehen nicht; ein Anfangsverdacht liegt nicht vor. Besondere konstruktive Sicherungsmaßnahmen sind nach Einschätzung des LBEG nicht erforderlich.

Im Rahmen der bereits erfolgten Baugrunderkundung zur Beurteilung für die Tiefe der Gründung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage (ConSoGeol GmbH & Co. KG vom 13.03.2026) wurden innerhalb des erkundeten Tiefenbereichs keine Anzeichen für Subrosion oder subrosionsbedingte Hohlraum- bzw. Auflockerungszonen festgestellt.

8. Bestehende Leitungen

8.1 Mittelspannungsfreileitung (20 kV) der LandE GmbH (Betreiber: LSW Netz GmbH & Co. KG)

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine 20-kV-Freileitung der LandE GmbH, betrieben durch die LSW Netz GmbH & Co. KG. Entlang der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 3,0 m beidseitig der Leitungssachse zu beachten. Innerhalb des Schutzstreifens sind Bau-, Erd- und Pflanzmaßnahmen nur nach vorheriger Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zulässig. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit für Betriebs-, Wartungs- und Reparaturarbeiten zugänglich bleiben.

Es ist vorgesehen, die bestehende 20-kV-Freileitung im Zuge der weiteren Projektentwicklung gegebenenfalls als Erdkabel zu verlegen. Die hierzu erforderlichen Abstimmungs- und Genehmigungsprozesse zwischen Vorhabenträger und Leitungsbetreiber werden derzeit geführt. Bis zu einer möglichen Umsetzung der Kabelverlegung sind die Anforderungen an den Schutz und Betrieb der bestehenden Freileitung uneingeschränkt zu beachten.

8.2 Beregnungsleitungen des Beregnungsverbands Parsau

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Beregnungsleitungen des Beregnungsverbandes Parsau. Der Leitungsverlauf ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Beregnungsleitungen dürfen nicht überbaut werden und sind dauerhaft für Kontroll-, Wartungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten zugänglich zu halten. Sämtliche Maßnahmen im Bereich der Leitungen sind frühzeitig mit dem Beregnungsverband Parsau abzustimmen.



9. Kreisstraße K99 (Bergfelder Straße)

Nördlich des Geltungsbereichs verläuft die Kreisstraße K 99 (Bergfelder Straße). Im Hinblick auf die an die Kreisstraße angrenzenden Flächen sind die nachfolgenden straßenrechtlichen Bestimmungen des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG), insbesondere § 24 NStrG (Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen), zu beachten.

9.1 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen

Gemäß § 24 Abs. 1 NStrG dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrten Hochbauten sowie sonstige bauliche Anlagen grundsätzlich innerhalb einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Darüber hinaus sind gemäß § 24 Abs. 2 NStrG bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 40 m im Benehmen mit der zuständigen Straßenbaubehörde zu genehmigen.

Abweichend hiervon finden die Regelungen des § 24 Abs. 1 und 2 NStrG gemäß § 24 Abs. 6 NStrG keine Anwendung, wenn das Vorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans entspricht, der unter Mitwirkung der zuständigen Straßenbaubehörde zustande gekommen ist. Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Vorgaben durch die Festsetzung eines mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmten 10 m breiten Bereichs zwischen Straßengrundstück und Baugrenze.

9.2 Zufahrten

Eine dauerhafte Erschließung des Plangebiets über die Kreisstraße K 99 ist unzulässig. Eine Zufahrt darf ausschließlich während der Bauphase als temporäre Baustellenzufahrt hergestellt werden. Die hierfür erforderlichen straßenrechtlichen Genehmigungen sind rechtzeitig beim Landkreis Gifhorn, Fachbereich 8 – Bauwesen, Abteilung 8.2 – Kreisstraßenwesen, einzuholen.

Technische Auflagen

- Die Breite und Länge der für die Bauphase temporär zu befestigten Zufahrt sind so zu dimensionieren, dass Begegnungsverkehr ein- und ausfahrender Fahrzeuge auf dem Grundstück des Vorhabenträgers stattfinden kann. Es ist auszuschließen, dass in das Grundstück einfahrende Fahrzeuge auf der Kreisstraße warten müssen.
- Die technische Ausführung der Zufahrt ist im Vorfeld mit der Straßenbauverwaltung des Landkreises Gifhorn abzustimmen und nach deren Vorgaben auszuführen.
- Für die Zufahrt sind ausreichende Sichtdreiecke herzustellen, die im Einzelnen wie folgt zu bemessen sind:
 - Tiefe: 3,00 m
 - Länge: parallel zur Straße, gemessen von der Achse der Zufahrt 200 m in beide Richtungen.



- Die Sichtdreiecke sind von allen Anpflanzungen, Stapeln, Zäunen und dergl. von mehr als 80 cm über Fahrbahnhöhe freizuhalten.
- Die Beseitigung von Bäumen und Bewuchs auf Straßengebiet ist nur mit Zustimmung des Landkreises Gifhorn gestattet.
- Durch die Zufahrt dürfen die vorhandenen Wasserableitungseinrichtungen sowie der Abfluss von der Straße und den straßeneigenen Grundstücksteilen nicht beeinträchtigt werden.
- Das Oberflächenwasser im Bereich der Zufahrt sowie das von dem Grundstück dürfen nicht zur Straße hin ablaufen.
- Während der Ausführungen von Bauarbeiten ist die Straße, soweit erforderlich, zu reinigen. Insbesondere sind die durch die Bauarbeiten verursachten Verunreinigungen unverzüglich zu beseitigen. Ein Ablagern von Baustoffen, Baugeräten und dgl. auf Straßengebiet ist nicht zulässig.
- Alle im Straßenraum stattfindenden Arbeiten sind durch eine Fachfirma auszuführen. Die zum Schutz von Leitungen bestehenden technischen Bestimmungen sind zu beachten.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Kreisstraßenmeisterei Knesebeck, rechtzeitig zu unterrichten. Sie kann in der Örtlichkeit und während der Bauausführung notwendig werdende technische Regelungen anordnen.

Nach Abschluss der Bauarbeiten findet auf Verlangen der Straßenbauverwaltung eine Abnahme statt. Hierbei festgestellte oder innerhalb von 3 Jahren auftretende Mängel sind unverzüglich zu beseitigen.

Der Landkreis ist befugt, ohne weitere Anzeige an die Vorhabenträgerin auf deren Kosten im Wege der Ersatzvornahme erforderliche Änderungen an der Zufahrt zu veranlassen, wenn sie den Anordnungen des Landkreises nicht in angemessener Frist nachkommt.

10. Brandschutz

Für den Solarpark einschließlich Batteriespeicher wurde vom Projektträger bereits ein standortbezogenes Brandschutzkonzept beauftragt (26.11.2025; Verfasser: Brandschutzbüro Tegtmeier; Inh. Martin Sonnenberg, 26209 Sandkrug). Die darin festgelegten Maßnahmen, Anforderungen und organisatorischen Regelungen sind bei der Ausführungsplanung, Errichtung und im Betrieb der Anlage zu beachten und dauerhaft einzuhalten.

Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind abschließend im Rahmen der Ausführungsplanung und Realisierung des Vorhabens einvernehmlich mit der zuständigen Brandschutzprüfung, der zuständigen Brandschutzdienststelle sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen.



11. Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) eine Luftbilddauswertung durchgeführt. Nach dem Ergebnis vom 06.12.2023 bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Kampfmittel. Weitere Sondierungs- oder Räummaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel oder entsprechende Verdachtsmomente festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die zuständige Gefahrenabwehrbehörde, die Polizei oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst sind umgehend zu informieren. Die Arbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die zuständige Behörde wieder aufgenommen werden.

12. Vermeidungsmaßnahmen

Über die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen hinaus (vgl. Hinweis Ziffer 1) sind zur Vermeidung nachteiliger Umweltauswirkungen weitere Maßnahmen von der Projektträgerin umzusetzen. Die Vermeidungsmaßnahmen mit bodenschutzrechtlichem Bezug werden teilweise bereits durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gesichert. Die darüber hinausgehenden Maßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde verbindlich zu regeln. Eine detaillierte Beschreibung aller Vermeidungsmaßnahmen enthält der Umweltbericht (Kapitel 3, Tabelle 14).

Vermeidung von Versiegelung

- | | | |
|-------------|---|--------------------------|
| V1.1 | Begrenzung der zulässigen Grundfläche/ Versiegelung | BP: § 2 (1) |
| V1.2 | Verwendung von Ramm- oder Schraubprofilen zur Gründung der Module | BP: § 6 (1) Nr. 1 |
| V1.3 | Errichtung von Verkehrsflächen in versickerungsfähiger Form | BP: § 6 (1) Nr. 2 |
| V1.4 | Flächenhafte Versickerung des Niederschlagswasser | BP: § 6 (1) Nr. 3 |
| V1.5 | Mindestabstände zwischen den Modulreihen | BP: § 3 (2) Nr. 3 |
| V1.6 | Mindestabstand zwischen Modulunterkante und Oberboden | BP: § 2 (2) Nr. 2 |
| V1.7 | Mindestabstand bei Montage zwischen einzelnen Modulen | BP: § 3 (2) Nr. 4 |

Bodenumlagerung/-durchmischung/-verdichtung

- | | | |
|-------------|--|--------------------------|
| V2.1 | Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs | BP: § 6 (2) Nr. 1 |
| V2.2 | Sorgfältiger Umgang mit Oberboden sowie Rekultivierung | sbV |
| V2.3 | Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenverdichtungen während der Bauphase | sbV |

Stoffeinträge

- | | | |
|-------------|--|--------------------------------------|
| V3.1 | Sicherer Umgang mit Betriebsstoffen (Öl, Kraftstoff) | BP: § 6 (3) Nr. 1/ sbV |
| V3.2 | Zeitnahe Entfernung beschädigter Module | BP: § 6 (3) Nr. 1/ sbV |
| V3.3 | Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel | BP: § 6 (3) Nr. 1/ sbV |
| V3.4 | Verzicht auf chemische Reinigungsmittel zur Modulpflege | BP: § 6 (3) Nr. 1/ sbV |
| V3.5 | Anforderungen an in den Boden eingebrachte Gründungsbauteile | BP: § 6 (3) Nr. 2/ sbV |
| V3.6 | Anforderungen für den Einsatz von Öltransformatoren | BP: § 6 (3) Nr. 1/ sbV |

**Allgemeine Maßnahmen der Grünordnung**

- | | | |
|-------------|---|--------------------------|
| V4.1 | Entwicklung eines Extensivgrünlands innerhalb der Sondergebietsflächen | BP: § 7 (1) Nr. 1 |
| V4.2 | Verwendung gebietsheimischen Saat- und Pflanzguts | BP: § 7 (1) Nr. 2 |
| V4.3 | Erhalt vorhandener Gehölzbestände (entspricht A-V4 des AFBs) | BP: § 7 (2) |
| V4.4 | Erhalt der Durchlässigkeit für Wildtiere durch kleintierdurchlässige Einfriedungen und Wildtierkorridore (entspricht A-V6 des AFBs) | BP: § 7 (4) |
| V4.5 | Neupflanzung von Gehölzen (vgl. M2) | BP: § 8 (3) |

Visuelle Effekte

- | | | |
|-------------|--|----------------------------------|
| V5.1 | Verzicht auf eine dauerhafte Beleuchtung der Anlage (entspricht A-V3 des AFBs) | BP: § 7 (5) Nr. 1 |
| V5.2 | Verwendung insektenverträglicher Leuchtmittel bei zwingend erforderlicher Außenbeleuchtung | BP: § 7 (5) Nr. 2 |
| V5.3 | Vermeidung von Blendwirkungen durch Solarmodule | BP: § 9 |
| V5.4 | Begrenzung der Anlagenhöhe sowie gestalterische Vorgaben für Gebäude und Einfriedungen | BP: § 2 (2)/ § 10 (1)/(2) |
| V5.5 | Ausschluss von Werbeanlagen | BP: § 10 (3) |
| V5.6 | Vollständiger Rückbau der Anlage nach Aufgabe der Nutzung | BP: § 1 (4) |

Lärmemissionen

- | | | |
|-----------|--|---|
| V6 | Positionierung lärmemittierender Anlagen mit größtmöglichem Abstand zur Wohnbebauung | BP: zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen & § 3 (1) |
|-----------|--|---|

Flächeninanspruchnahme

- | | | |
|-------------|---|---|
| V7.1 | Begrenzung der überbaubaren Flächen und Erhalt ökologisch sensibler Bereiche (entspricht A-V4 des AFBs) | BP: zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen & § 3 (1) |
| V7.2 | Begrenzung der Baunebenflächen auf ein Mindestmaß | sbV |

13. Überwachung

Die Gemeinde Parsau überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

14. Einsichtnahmevermerk

Die genannten Normen, Richtlinien, Verordnungen und (DIN-)Vorschriften können bei der Gemeinde Parsau zu den Dienstzeiten eingesehen werden.



AUSFERTIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Ausfertigungsvermerk

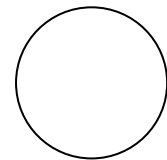
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans "Freiflächen-Photovoltaikanlage Parsau", bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Teil I) und der Planzeichnung (Teil II), mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Rates der Gemeinde Parsau vom übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Gemeinde Parsau

Parsau, den

.....

K. Keil, Bürgermeisterin



(Siegel)

In Kraft getreten

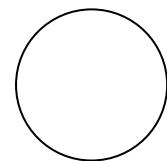
Der Bebauungsplan "Freiflächen-Photovoltaikanlage Parsau" ist durch die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Parsau

Parsau, den

.....

K. Keil, Bürgermeisterin



(Siegel)