

**Gemeinde Warthausen**  
**Kreis Biberach**



vorhabenbezogener

# **BEBAUUNGSPLAN**

## **„Solarpark Stellegert“**

### **Bestehend aus folgenden Einzelteilen:**

Zeichnerischer Lageplan Plan-Nr. 4239 vom 15.04.2024

- Textteile
1. Textliche Festsetzungen (gemäß BauGB)
  2. Örtliche Bauvorschriften (gemäß LBO)
  3. Hinweise

**geltende gesetzliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften sind:**

#### **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 (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 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Die LANDESBAUORDNUNG (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. 422)

#### **Die PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **Die GEMEINDEORDNUNG (GemO) für Baden-Württemberg**

in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 des Baugesetzbuches in der neuesten Fassung und Baunutzungsverordnung

## 1.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1-11 BauNVO)

### **Sondergebiet (Solaranlagen):**

Sondergebiete „Solaranlagen“ gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO

## 1.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21a BauNVO)

### **Sondergebiet (Solaranlagen): - SO**

Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 6 m über Geländeoberkante.

Die Verankerung darf nur mit betonlosen Fundamenten ausgeführt werden.

Innerhalb des Sonderbereiches dürfen bis zu 10 Trafostationen für die Solarstrom-einspeisung in das EVU-Netz erstellt werden. Die Maximalmaße von 5,5m x 3,5m x 4,0m (Länge x Breite x Höhe) dürfen nicht überschritten werden.

Innerhalb des Sonderbereiches darf ein Unterstellgebäude für die Bewirtschaftung der Anlagenteile errichtet werden. Die Maximalmaße von 5,0m x 5,0m x 4,0m (Länge x Breite x Höhe) dürfen nicht überschritten werden.

Für die genannten Gebäude wird kein Baufenster vorgegeben. Sie können innerhalb der Sonderfläche (nicht in den Grünbereichen) erstellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches darf ein Wegenetz, als Zugang zu den Gebäuden, erstellt werden. Alle Wege sind als Feldwege mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

## 1.2 Rückbau der Sonderflächen

Nach einer Beendigung der ökonomischen Nutzung als „Sondergebiet für solare Nutzung“ ist ein Rückbau der Module und der zugehörigen Nutzgebäude sowie eventueller angelegter Wege durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen. Das Sondergebiet ist dann in den jetzigen Zustand der landwirtschaftlichen Nutzfläche als Ackerfläche zurückzuführen.

## 1.3 Ausgleichsmaßnahmen

Das Konzept für die Ausgleichsmaßnahmen nach den Vorgaben des zugehörigen Umweltberichtes vom 15.04.2024 (7.1 Planinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen) ist verbindlich umzusetzen.

Als Festsetzung gelten (aus der Biotoptypen Planung aus dem Umweltbericht):

M1 – Entwicklung von extensiven Wiesen-, bzw. Weideflächen

M2 – Erhalt und Pflege des Röhrwanger Grabens

M4 – Erhalt und Pflege des Heckenbiotops

M4 – Eingrünung des Solarparks

Mittelbiberach, 15.04.2024

**ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(23-001-10 /ES)

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 15.04.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugrunde lag und diesem entspricht.

Warthausen, 15.04.2024

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

## 2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften / Örtliche Bauvorschriften

§ 74 Landesbauordnung

### 2.1.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 LBO)

#### Modulhöhen - Sonderbereich

##### **Sondergebiet (Solaranlagen): SO**

Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 6 m über Geländeoberkante.  
Die Verankerung darf nur mit betonlosen Fundamenten ausgeführt werden.

#### Dachform und Eindeckungsmaterial für Trafo- und Unterstellgebäude

Es sind Flachdächer oder Pultdächer zugelassen.  
Die Dachneigung darf höchstens 20 ° betragen.

Dachflächen sind als Gründächer oder mit PV-Belegung auszuführen.

### 2.1.2 Fassadengestaltung

Gestaltung von Wandflächen mit metallisch glänzenden bzw. spiegelnden Materialien ist unzulässig. Die Flächen sind in gedeckten, erdgebundenen oder hellen Farben auszuführen. Holzverkleidungen sind zulässig.

### 2.2 Einfriedigungen (§ 74 LBO)

#### Sondergebiet – Solaranlagen :

Einfriedigungen sind in Form von Hecken und Sträuchern oder mit Maschendraht- und Holzzäunen sowie Industriegitterzaun mit Übersteigschutz bis zu einer Höhe von 2,5 m zugelassen.

Einfriedigungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m von der Grenzlinie des Geltungsbereiches haben.

Einfriedigungen müssen für Kleintiere durchlässig sein (20-25 cm Bodenabstand).

### 2.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Trafostationen und des Unterstellgebäudes bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig.

## 2.5 Planinterne Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die planinternen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß beigefügter Beschreibung im Umweltbericht (unter Punkt 7.1 mit den Biotoptypen für die Planung (Plan M 1:3500)) auszuführen

## 2.6 Bodenschutz

Bodenaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat möglichst im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wiederzuverwenden.

## 2.7 Böschungsflächen

Die vorhandenen Böschungsflächen im Bereich des Wassergrabens sind unverändert zu belassen.

## 2.8 Flächenversiegelungen

Die Versiegelung von Flächen ist auf das notwendigste Maß zu beschränken. Eine Sammlung von Oberflächenwasser im Sonderbereich der Solarflächen ist nicht zugelassen.

## 2.9 Sichtfelder

Die eingetragenen Sichtfelder sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehindertem Bewuchs auf Dauer freizuhalten.

## 2.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art sind in einer Entfernung bis zu 30 m zum Straßenrand ohne Zustimmung der Straßenbauverwaltung unzulässig

Mittelbiberach, 15.04.2024

### ES tiefbauplanung

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(ES/ES)

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird hiermit bestätigt, dass die örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.04.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ zugrunde lagen und dem Satzungsbeschluss entsprechen.

Warthausen, 15.04.2024

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

### **3. Hinweise**

#### **3.1 Oberflächenwasser**

Eine Fassung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ist nicht zugelassen.

#### **3.3 Umsetzung der Planung**

Mit der Umsetzung der Sonderflächen muss der ökologische Ausgleich (nach beiliegender Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Umweltbericht) vorgenommen werden.

#### **3.4 Städtebaulicher Vertrag**

In Verbindung mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

#### **3.5 Waldabstand und Einschränkungen durch angrenzenden Wald**

Die geplante Erweiterung des Solarparks grenzt an Waldflächen an. An den Stellen mit einem Waldabstand der Module unter 30 m muss vor der Umsetzung eine Haftungsverzichtserklärung mit dem jeweiligen Waldeigentümer abgeschlossen werden. Diese sollte auch einen eventuell erhöhten Mehraufwand für die Waldbewirtschaftung der angrenzenden Flächen beinhalten.

Aufgrund von geringeren Waldabständen (unter 30 m) kann es durch Verschattung und herabfallendes Laub zu Leistungseinbußen bei der Energieerzeugung kommen.

Der Waldbestand darf während der Baumaßnahme nicht beschädigt werden.

Während der Baumaßnahme und danach muss eine ständige Holzabfuhr über die vorhandenen Wege gewährleistet sein

#### **3.6 Waldumwandlung**

Mit dem Bebauungsplan darf keine Waldumwandlung erforderlich werden / umgesetzt werden.

#### **3.7 Ausgleichsmaßnahmen**

Mit der Umsetzung des Solarparks sind alle Ausgleichsmaßnahmen aus dem Umweltbericht umzusetzen.

#### **3.8 Ökologische Baubegleitung**

Während der Umsetzung der Arbeiten ist vom Investor eine ökologische Baubegleitung, welche die fachgerechte Umsetzung bezüglich Umwelt-, Arten- und Bodenschutz beaufsichtigt, zu beauftragen.

### **3.9 Medienleitungen**

Vor Beginn der Stellung der PV-Module sind alle Leitungsträger zu informieren. Eventuelle Medientrassen sind bei der Umsetzung des Solarparks zu berücksichtigen.

### **3.10 Brandschutz**

Die Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Gelände und die Wege innerhalb der Anlage müssen gem. VwV Feuerwehrflächen von Fahrzeugen mit einer Gesamtmasse von 16 Tonnen befahren werden können.

Für das Gelände ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 zu erstellen. In dem Plan muss die Leitungsführung bis zum / zu Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Bei der Feuerwehr sowie in der Leitstelle muss eine Telefonnummer mit der dauerhaften Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage sowie Adresse und Erreichbarkeit des zuständigen Energieversorgungsunternehmens hinterlegt werden.

### **3.11 Gewässerrandstreifen**

Entlang des „Röhrwanger Grabens“ ist der beidseitig des Gewässers ausgewiesene Gewässerrandstreifen von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Innerhalb des Gewässerrandstreifens sind folgende Verbote vorhanden:

- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln
- Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von 5 Metern

### **3.12 Straßen**

Rechtsgrundlage für die Umsetzung des Solarparks ist §22 des Straßengesetzes für Baden-Württemberg in der neuesten Fassung. Bei der Umsetzung des Solarparks dürfen nur die im Bebauungsplan dargestellten Zufahrten hergestellt werden.

### **3.13 Umweltbauleitung**

Um die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) richtig umzusetzen, ist, wie im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag beschrieben, eine Umweltbaubegleitung einzurichten und ein Kurzbericht über die Umsetzung der Unteren Naturschutzbehörde zukommen zu lassen.

### **3.14 Grünstreifen zwischen Einzäunung und Kreisstraße**

Die Grünstreifen zwischen der Einzäunung und der Kreisstraße dürfen nicht überbaut werden. Hier sind keine Nebenanlagen zulässig.



### 3.15 Blendschutz

Durch die PV-Anlagen dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Kreisstraße ergeben. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung der Verkehrsteilnehmer herausstellen, sind, in Abstimmung mit der Verkehrsbehörde, entsprechende Gegenmaßnahmen / Blendschutzmaßnahmen auszuführen.

### 3.16 Denkmalschutz

Vor dem Beginn mit Bauarbeiten muss die Fläche vom Landesdenkmalamt freigegeben werden.

Mittelbiberach, 15.04.2024

#### **ES tiefbauplanung**

Industriestraße 49  
88441 Mittelbiberach  
(ES/ES)

Warthausen, .....

.....  
(Bürgermeister Wolfgang Jautz)

## Verfahrenshinweise

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss: 13.02.2023
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses / gleichzeitig Mitteilung über frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 00.00.2023
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit: 00.00.2023 bis 00.00.20231
4. Frühzeitige Unterrichtung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 00.00.2023 bis 00.00.2023
5. Billigung des Entwurfes: 00.00.2023
6. Ortsübliche Bekanntmachung über Beteiligung der Öffentlichkeit:
7. Beteiligung der Öffentlichkeit: 00.00.2023 bis 00.00.2023
8. Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: 00.00.2023 bis 00.00.2023
9. Behandlung/Abwägung der Stellungnahmen:
10. Satzungsbeschluss:
11. Ggf. Genehmigung:
- 12. Ortsübliche Bekanntmachung (Inkrafttreten) der Genehmigung / des Satzungsbeschlusses:**