

**Auftraggeber:**

**BWZ Holding GmbH  
Kreis Biberach**

**Bebauungsplan**

**Sondergebiet „Agri-PV Oberer Schleifweg“  
in Laupertshausen**

**Textteil mit örtlichen Bauvorschriften**

**Frühe Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Behörden  
und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB**

RAPP + SCHMID  
Infrastrukturplanung GmbH  
Im Espach 5, 88444 Ummendorf  
Tel. 07351 – 45 700 10  
info@rsi-bc.de  
www.rsi-bc.de

Projekt-Nr: 24-004-MA  
Anlage 2

## **Entwurf Bebauungsplan**

### **Sondergebiet „Agri-PV Romersbühl“ in Sulmingen**

- **Planteil**  
Zeichnerischer Lageplan vom 19.03.2026  
(Plan-Nr. 24-004-MA\_03 / M: 1:500)
  
- **Textteil**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
<b>1.1 Baugesetzbuch (BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.3 Planzeichenverordnung (PlanzV 90)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.4 Landesbauordnung (LBO)</b> .....	<b>5</b>
<b>1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 11 BauNVO)</b> .....	<b>5</b>
2.2.1 Nutzung .....	5
<b>2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO) .....	6
2.3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen .....	6
2.3.3 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB).....	6
<b>2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)</b> .....	<b>6</b>
<b>2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)</b> .....	<b>7</b>
<b>3.1 Überbaubare Grundstücksflächen</b> .....	<b>7</b>
<b>3.2 Stellung der baulichen Anlage</b> .....	<b>7</b>
<b>3.3 Nutzung zwischen den Modulreihen</b> .....	<b>7</b>
<b>3.4 Wiesenstreifen unter den Modulreihen</b> .....	<b>7</b>
<b>3.5 Wasserdurchlässige Beläge</b> .....	<b>7</b>
<b>3.6 Beschichtung metallischer Materialien</b> .....	<b>7</b>
<b>3.7 Blendwirkung der Module</b> .....	<b>8</b>
<b>3.8 Pflanzgebote</b> .....	<b>8</b>
<b>3.9 Umzäunung des Gebietes</b> .....	<b>8</b>
<b>3.10 Beleuchtung des Gebiets</b> .....	<b>8</b>
<b>4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)</b> .....	<b>9</b>
<b>4.1 Pflanzliste (Landkreis Biberach)</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)</b> .....	<b>9</b>

<b>5.3</b>	<b>Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Grundwasserschutz</b>	<b>10</b>
<b>6.3</b>	<b>Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzstreifen</b>	<b>10</b>
<b>6.4</b>	<b>Gashochdruckleitung</b>	<b>10</b>
<b>6.5</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>
<b>6.6</b>	<b>Starkregen</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Verfahrensvermerke</b>	<b>13</b>

## 1. Rechtsgrundlagen

### 1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I Nr. 348) m. W. v. 23.12.2025

### 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m. W. v. 07.07.2023

### 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 6, Gesetz vom 12.08.2025 (BGBl. I) m. W. v. 19.08.2025

### 1.4 Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. 2025, Nr. 23) m. W. vom  
28.06.2025 bzw. 28.09.2025

### 1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698),  
zuletzt geändert durch Art. 13, Gesetz vom 18.11.2025 (GBl. S. 2025, Nr. 124)

## 2. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

### 2.1 Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die räumliche Abgrenzung des Baugebietes ist durch eine schwarz-weiße Umrandung gekennzeichnet.

### 2.2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 1 u. 11 BauNVO)

#### 2.2.1 Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich wird die Nutzung als sonstiges Sondergebiet Agri-PV (SO APV) nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Es sind landwirtschaftliche Nutzung und solare Stromproduktion auf gleicher Fläche untergebracht.

Im Sondergebiet Agri-PV sind folgende Nutzungen zulässig:

- Senkrecht bzw. verstellbar (Nachführung / Tracking) aufgestellte Photovoltaikmodule/Solarmodule in aufgeständerter Form. Der Streifen für die Lebensmittelproduktion zwischen den Modulen/Blühstreifen muss mindestens 6,00 m breit sein. Die Befestigung der Module ist punktuell (Pfostenkonstruktion) in

den Untergrund einzurammen. Großflächige Versiegelung bzw. Gründungsbauwerke aus Beton, etc. sind unzulässig.

- Integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen,
- Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Stromspeicher-Container, Trafostationen, Kameramasten (unterirdische) Kabelleitungen,
- Zufahrten und Wartungsflächen

## **2.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

### **2.3.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Ziffer 1 BauNVO)**

Siehe Planeintrag

### **2.3.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen**

Die senkrecht bzw. verstellbar (Nachführung / Tracking) aufgestellten Photovoltaikmodule dürfen gemäß Planeintrag (MHmax) eine Gesamthöhe von maximal 5,00 m, bezogen auf die natürliche Geländeoberkante, nicht überschreiten.

Bei der Errichtung sonstiger Technikgebäude (Trafostationen, Speicher etc.) ist eine maximale Gebäudeoberkante von 4,5 m, bezogen auf die lotrecht darunterliegende natürliche Geländeoberkante einzuhalten. Ein geringfügiges Eingraben in das bestehende Gelände um maximal 1,0 m ist zulässig.

Kameramasten sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 8,0 m zulässig.

### **2.3.3 Sichtflächen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 10 BauGB)**

Sichtflächen an Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung (Bepflanzung, Einfriedung, Nebengebäude etc.) die eine max. Höhe von 0,8 m über Fahrbahnkante überschreitet, freizuhalten. Die Sichtwinkel sind im Lageplan festgesetzt.

## **2.4 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1, Ziffer 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **2.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

In den Flächen zwischen den Baugrenzen und der Nutzungsgrenze (Nutzung Sondergebiet) sind nur Nebenanlage zulässig, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Stromspeicher-Container, Trafostationen, Kameramasten (unterirdische) Kabelleitungen.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)**

#### **3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Die Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden.

Einfriedungen als Drahtzaun bis 2,50 m Höhe, gemessen, ab fertiger Geländehöhe oder Solarzäune mit 3,00 m Höhe mit jeweils 15 cm Bodenfreiheit sind von dieser Regelung ausgenommen. Ebenso Technikgebäude und technische Anlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z. B. Stromspeicher, Container, Trafostationen, Kameramasten, Kabelleitungen). Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

#### **3.2 Stellung der baulichen Anlage**

Die Modulreihen sind in Nord-Südrichtung aufzustellen. Eine Abweichung um bis zu 10 ° von den im Plan dargestellten Modulachsen ist zulässig.

#### **3.3 Nutzung zwischen den Modulreihen**

Zulässig sind:

- Dauerkulturen und mehrjährige Kulturen
- Einjährige und überjährige Kulturen
- Dauergrünland mit Schnittnutzung
- Dauergrünland mit Weidenutzung

#### **3.4 Wiesenstreifen unter den Modulreihen**

Unter den Modulreihen ist ein extensiv gepflegter Wiesen- bzw. Blütenstreifen von jeweils 1,20 m einzuhalten. Es ist der Charakter eines Feldrains mit fettwiesenartiger Vegetation zu gewährleisten.

#### **3.5 Wasserdurchlässige Beläge**

Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.) Der Oberbau ist auf den Belag abzustimmen.

#### **3.6 Beschichtung metallischer Materialien**

Unbeschichtete metallische Modulständerung, Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen an Trafostationen, Speicheranlagen oder sonstigen Bauwerken sind unzulässig.

### 3.7 Blendwirkung der Module

Durch die PV-Anlage dürfen sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr der Kreisstraße ergeben. Eine Gefährdung der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße durch Reflexion ist durch die Verwendung entsprechender Module oder geeignete Maßnahmen (Blendschutz) zu verhindern.

### 3.8 Pflanzgebote

- Innerhalb des Geltungsbereichs sind unter den Modulreihen 1,20 m breite Blühstreifen auf der aktuell intensiv genutzten Ackerfläche anzulegen. Die Flächengröße beträgt dabei insgesamt etwa 10.600 m<sup>2</sup>. Die Blühstreifen sind dauerhaft extensiv zu pflegen. Da das Plangebiet jedoch weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird, kommt es unvermeidlich zu Einträgen auf diese Grünstreifen, weshalb eine fettwiesenartige Vegetation realistisch ist. Mit dieser Maßnahme wird die Struktur- und Artenvielfalt im Gebiet deutlich erhöht. Gleichzeitig profitiert auch das Landschaftsbild, sowie Insekten. Bei der Ansaat muss zwingend auf das Herkunftsgebiet „Südliches Alpenvorland“ (17) geachtet werden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmittel und gezielte Düngung sind zu vermeiden.

### 3.9 Umzäunung des Gebietes

Die Umzäunung ist so nah wie der Betrieb der Anlage und die Bewirtschaftung der Zwischen- und Außenreihen es zulassen, an die Modulreihen zu stellen.

Es ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen.

Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mindestens 15 x 15 cm Abstand von maximal 20 m zu gewährleisten.

Solarzäune sind zulässig, sofern die Durchgängigkeit für Kleintiere durch Bodenabstand oder Durchlässe gewährleistet ist.

Der Mindestabstand von 15 cm oder der Einschlüpfе gilt nicht für Technikzentralen wie Wechselrichter, Trafo-Stationen oder vergleichbare Anlagen.

### 3.10 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz nachtaktiver Tiere ist eine Beleuchtung der Anlage nicht zulässig.

## 4. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1, Ziffer 25a BauGB)

### 4.1 Pflanzliste (Landkreis Biberach)

Straucharten	
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus momonogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Berberitze	Berberis vulgaris

Baumarten	
Stieleiche	Quercus robur
Kultur-Apfel	Malus domestica
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseu-

## 5. Örtliche Bauvorschriften

### 5.1 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind unzulässig

### 5.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Gitter- oder Maschendrahtzäune in dunkler Farbgebung oder feuerverzinkt bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m oder als Solarzaun bis zu einer maximalen Höhe von 3,0 m gemessen ab fertiger Geländehöhe zulässig. Sockel sind unzulässig. Solarzäune entlang der Kreisstraße sind nicht zulässig.

Die Festsetzungen unter Punkt 3.8 sind zu beachten.

### 5.3 Geländeänderungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig.

## 6. Hinweise

### 6.1 Bodenschutz

Es wird auf das Merkblatt „Bodenschutz“ des Landratsamts Ravensburg verwiesen, welches unter folgendem Link angesehen / heruntergeladen werden kann:

[https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params\\_E1973720862/2799323/Flyer%20Bodenschutz%20beim%20Bauen%202017.pdf](https://www.rv.de/site/LRA-RV/get/params_E1973720862/2799323/Flyer%20Bodenschutz%20beim%20Bauen%202017.pdf)

## 6.2 Grundwasserschutz

Eine Verunreinigung oder sonstige nachteilige Veränderungen der Eigenschaften des Grundwassers sind zu vermeiden.

Bei Grundwasserabsenkungen im Zuge von Bauvorhaben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

## 6.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzstreifen

Nebenanlagen lt. Punkt 2.5, die in der Grundstücksfläche zwischen Nutzungsgrenze und der östlichen Geltungsbereichsgrenze erstellt werden, bedürfen die ausdrückliche Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Nach der LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung des Straßenamtes.

## 6.4 Gashochdruckleitung

Jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens der Anlagen der terranets bw GmbH bedarf im Vorfeld einer Regelung aus technischer und rechtlicher Sicht. Bei einer Neuaufteilung der betroffenen Flurstücke müssen vorhandene Dienstbarkeiten auf die neu entstehenden Flurstücke übertragen werden.

Im Bereich der Schutzstreifen dürfen sich keine PV-Paneele befinden.

Sollte eine Nahbebauung bis an den Schutzstreifenrand geplant sein, so müssen Suchschlitze gegraben werden, um die exakte Lage unserer Anlagen festzustellen.

Die Umzäunung ist mit einem Schlüsselkasten (wird seitens terranets bw gestellt) zu versehen, da wir zur Wahrung unserer Wartungs- und Kontrollpflichten einen 24/7-Zugang benötigen. Die Zaunpfosten sind in Abstimmung mit einem Betriebsbeauftragten der terranets bw GmbH zu platzieren.

Sollten (temporäre oder dauerhafte) Überfahrten über unsere Anlagen benötigt werden, so sind diese in Anlehnung des Typenplan T2.22 zu errichten, wobei insbesondere die Vorschriften zur Ausführung zu beachten sind.

Kabelkreuzungen sind als Unterkreuzung in offener Bauweise und in einem lichten Mindestabstand von 0,5 m möglichst rechtwinklig und im Beisein des Betriebspersonals auszuführen. Die hinzukommenden Anlagen sind dabei im Leerrohr unterhalb der Erdgashochdruckleitung zu führen.

Für jegliche Inanspruchnahme des Schutzstreifens (Kreuzungen/Verkehrsflächen) ist im Vorfeld ein Gestattungsvertrag mit dem Betreiber der hinzukommenden Anlage abzuschließen. Wir weisen vor- sorglich darauf hin, dass erst nach Rücksendung des unterzeichneten Vertrages mit den Arbeiten im Schutzstreifen unserer Anlagen begonnen werden darf.

Die Anlagen sind mit einem kathodischen Korrosionsschutz versehen. Daher sind vor und nach der Errichtung des PV-Parks Streustrom-Messungen an mindestens 2 Stellen, welche durch das Personal festgelegt werden, durchzuführen. Bei unzulässiger Beeinflussung müssen Anpassungen vorgenommen werden.

Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sind vom Verursacher zu tragen.

## **6.5 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

## **6.6 Starkregen**

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden, ebenso darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf eine andere Weise verändert werden.

Ausfertigung:

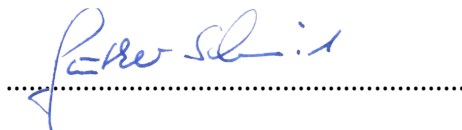
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften, jeweils mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Ummendorf, den 19.03.2026

Maselheim, den

Erstellt:

Anerkannt:



Dipl. Ing. (FH) Günther Schmid  
(Geschäftsführung)



Marc Hoffmann  
(Bürgermeister)

## 7. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	am 14.10.2024
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 2 BauGB	am 31.10.2024
Öffentliche Bekanntmachung der Frühen Öffentlichkeitsbeteiligung	am .....
Frühen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	vom ..... bis .....
Beteiligung der Behörden § 4 (1) BauGB	Vom ..... bis .....
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung durch das Bürgermeisteramt	am .....
Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Beteiligung der Behörden § 4 (2) BauGB	vom ..... bis .....
Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB	am .....
Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses durch das Bürgermeisteramt gemäß § 10 (3) BauGB	am .....