

Auftraggeber:

**BWZ Holding GmbH
Kreis Biberach**

Bebauungsplan

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

Begründung

gemäß §9 (8) BauGB

**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 **3**

Inhaltsverzeichnis

1. Begründung	3
1.1 Begründung – Planungsinhalte	3
1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich	3
1.1.2 Bebauungsplanverfahren	3
1.1.3 Ziel und Zweck der Planung	4
2. Plangebiet	5
2.1 Verkehrliche Erschließung	5
2.2 Technische Ver- und Entsorgung	5
2.3 Altlastensituation	5
2.4 Eigentumsverhältnisse	5
2.5 Seitheriges Planungs- und Baurecht	5
3. Übergeordnete Planung	5
3.1 Vorgaben der Raumordnung	5
3.2 Flächennutzungsplan	9
3.3 Landschaftsplanung	10
3.4 Schutzgebiete	11
4. Plankonzept	11
4.1 Vorhabenbeschreibung	11
5. Planinhalte	12
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen	12
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	12
5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	13
5.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.1.5 Regelung des Wasserabflusses, Starkregen.....	13
5.2 Örtliche Bauvorschriften	14
6. Auswirkungen der Planung	14
6.1 Umwelt, Natur und Landschaft	14
7. Angaben zur Planverwirklichung	16
7.1 Zeitplan	16
7.2 Flächenbilanz	16

1. Begründung

1.1 Begründung – Planungsinhalte

1.1.1 Lage des Plangebiets und Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des geplanten Sondergebietes „Oberer Schleifweg“ in Laupertshausen umfasst ca. 8,39 ha.

Das Plangebiet liegt im Außenbereich am südlichen Rand der Ortschaft Laupertshausen (in unmittelbarer Nähe zum Hospitalwald Biberach und der Gemarkungsgrenze Biberach). Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 228/0, 220/0 sowie die erforderlichen Zuwegungen.

- Im Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe die Kreisstraße K 7509 (Ellmannsweiler-Winterreute).
- Im Westen befindet sich der Hospitalwald Biberach.
- Im Norden befindet sich ein landwirtschaftlicher Weg sowie ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück.
- Im Osten und Süden verläuft je ein landwirtschaftlicher Weg

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Topographisch fällt das Gebiet von Süd-Westen [ca. 615,50 NHN] nach Nord-Osten [ca. 605,50 NHN] ab.

1.1.2 Bebauungsplanverfahren

Die Flächen des geplanten Sondergebietes wurden in der 1. Fortschreibung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Biberach aufgenommen.

Die Abwägung der Offenlage und der Feststellungsbeschluss der 1. Änderung des FNP 2035 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wurde mit Datum vom 15.01.2025 im gemeinsamen Ausschuss der VG Biberach gefasst und dem RP Tübingen zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung durch das RP Tübingen wurde am 29.04.2025 positiv beschieden.



Bild: Auszug FNP 2035 1. Änderung - VG Biberach

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,39 ha, bei einer Grundfläche von 0,42 ha.

1.1.3 Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die klimafreundliche Stromgewinnung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, ohne die Landwirtschaft wesentlich zu beeinträchtigen. Mit der Planung soll somit den Zielen des Klimaschutzes unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Belange Rechnung getragen werden.

Mit der Errichtung einer Agri-PV-Anlage soll die Stromversorgung langfristig gesichert und somit die klimafreundliche Stromgewinnung gestärkt werden. Der Bebauungsplan soll dabei das Vorhaben planungsrechtlich sichern.

Die Agri-PV Anlage entspricht den Anforderungen der DIN SPEC 91434, Stand Mai 2021.

2. Plangebiet

2.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über zwei südlich und nördlich verlaufende Wirtschaftswege erschlossen. Der südliche Wirtschaftsweg schließt weiter an die östlich des Plangebiets verlaufende Kreisstraße an.

2.2 Technische Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an die Übergabestation des örtlichen Energieversorgers ist über den Vorhabensträger herzustellen. Die Zusage des Energieversorgungsunternehmens liegt vor.

2.3 Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich in privater Hand. Sie werden zur Nutzung an die BWZ Holding verpachtet.

2.5 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

3. Übergeordnete Planung

3.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2022

Im Landesentwicklungsplan ist die Gemeinde Maselheim dem Mittelzentrum Biberach zugeordnet.

Gemäß Plansatz 4.2.1 (Grundsatz) ist die Energieversorgung des Landes so auszubauen, dass landesweit ein ausgewogenes, bedarfsgerechtes und langfristig gesichertes Energieangebot zur Verfügung steht. Auch kleinere regionale Energiequellen sind zu nutzen.

Gemäß Plansatz 4.2.2 (Ziel) ist zur langfristigen Sicherung der Energieversorgung auf einen sparsamen Verbrauch fossiler Energieträger, eine verstärkte Nutzung regenerativer Energien sowie auf den Einsatz moderner Anlagen und Technologien mit hohem Wirkungsgrad hinzuwirken. Eine umweltverträgliche Energiegewinnung, eine preis-

günstige und umweltgerechte Versorgung der Bevölkerung und die energiewirtschaftlichen Voraussetzungen für die Wettbewerbsfähigkeit der heimischen Wirtschaft sind sicherzustellen.

Gemäß Plansatz 5.1.1 (Grundsatz) ist die ökonomische, ökologische und soziale Bedeutung der Land- und Forstwirtschaft, insbesondere aufgrund ihrer Funktionen für die Ernährung, die Holzversorgung, die Erhaltung und Pflege der Kulturlandschaft und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß Plansatz 5.3.2 (Ziel) sollen die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabwiesbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.

Mit der Planung einer Agri-Photovoltaikanlage wird den Vorgaben des Landesentwicklungsplans entsprochen.

Einheitlicher Regionalplan Donau Iller

Gesamtfortschreibung des Regionalplans ist das Plangebiet in der Raumnutzungs-kerle nachrichtlich als „Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Gemäß Plansatz 2.3.1.3 (G) sollen die „Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft“ vorwiegend der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben und im Falle fehlender Alternativen nur in unbedingt notwendigem Umfang für andere Zwecke in Anspruch genommen werden.

Die Belange der Landwirtschaft werden im Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft durch die Planung der Anlage als Agri-PV-Anlage ausreichend berücksichtigt, da der Großteil der landwirtschaftlichen Flächen weiter bewirtschaftet werden kann. Zur Bewirtschaftung mit Landwirtschaftsmaschinen sind hier Abstände von ca. 6 m zwischen den einzelnen Modulreihen geplant. Durch die senkrecht gestellten Module kann im Vergleich zu herkömmlichen Agri-PV-Anlagen gewährleistet werden, dass die Ackerflächen ausreichend besonnt und beregnet werden. Es ist zu erwarten, dass durch die Anlage lediglich 1 -5% der bewirtschaftbaren Flächen aufgegeben werden müssen.

Die Planung ist daher mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbar.

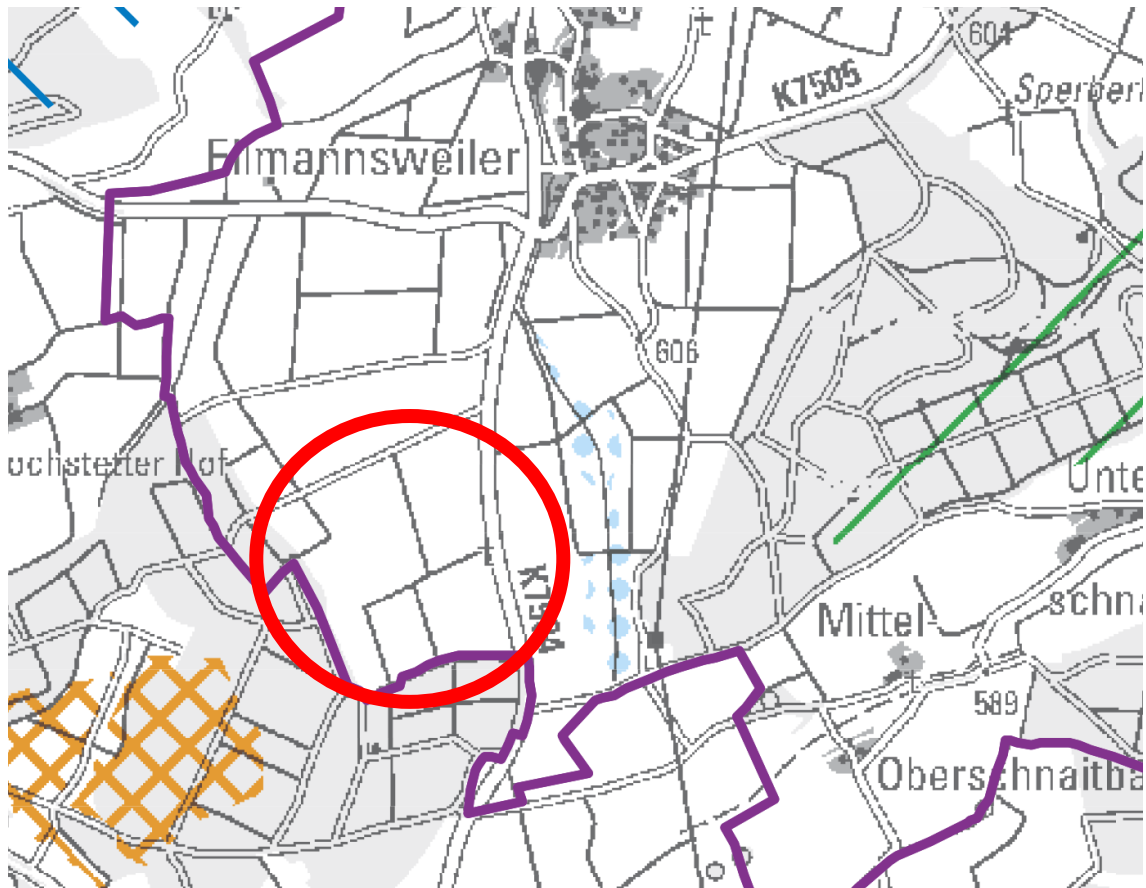



Abb. 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes
(Quelle: Verband Region Donau-Iller)

RAUMNUTZUNGSKARTE

B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

 Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) - PS B I 1 Z (5)


 Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) - PS B I 1 G (7)

B I 2 Land- und Forstwirtschaft

 Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

B I 4 Wasservorkommen

 Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG) - PS B I 4 Z (5)

 Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) - PS B I 4 G (7)

B I 5 Vorbeugender Hochwasserschutz

 Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) - PS B I 5 Z (3)

 Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) - PS B I 5 G (4)


B I 6 Erholung

 Gebiet für Erholung (VRG) - PS B I 6 Z (3)


 Gebiet für Erholung (VBG) - PS B I 6 G (5)

B II Regionale Freiraumstruktur

B II 1 Regionale Grünzüge

 Regionaler Grünzug (VRG) - PS B II 1 Z (4)

B II 2 Grünzäsuren

 Grünzäsur (VRG) - PS B II 2 Z (1)

3.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach ist das Plangebiet als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Die Planung folgt somit nicht dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

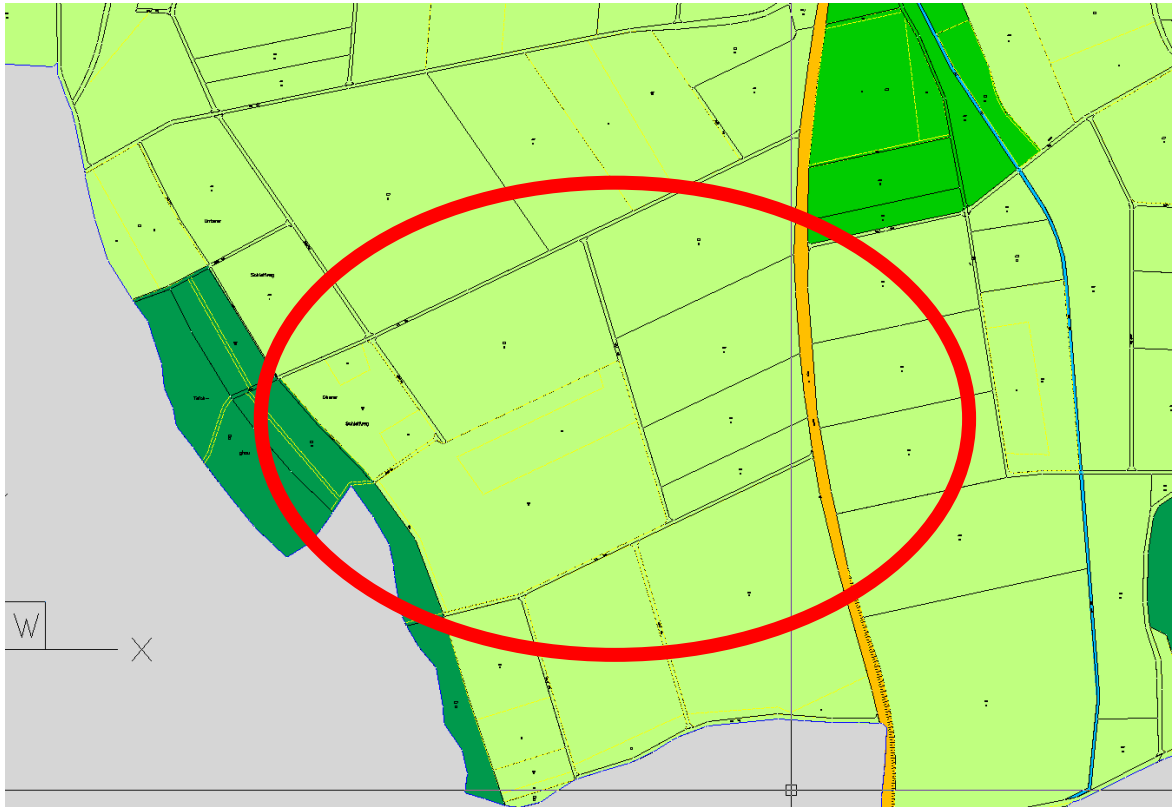


Abb. 3: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2015

3.3 Landschaftsplanung

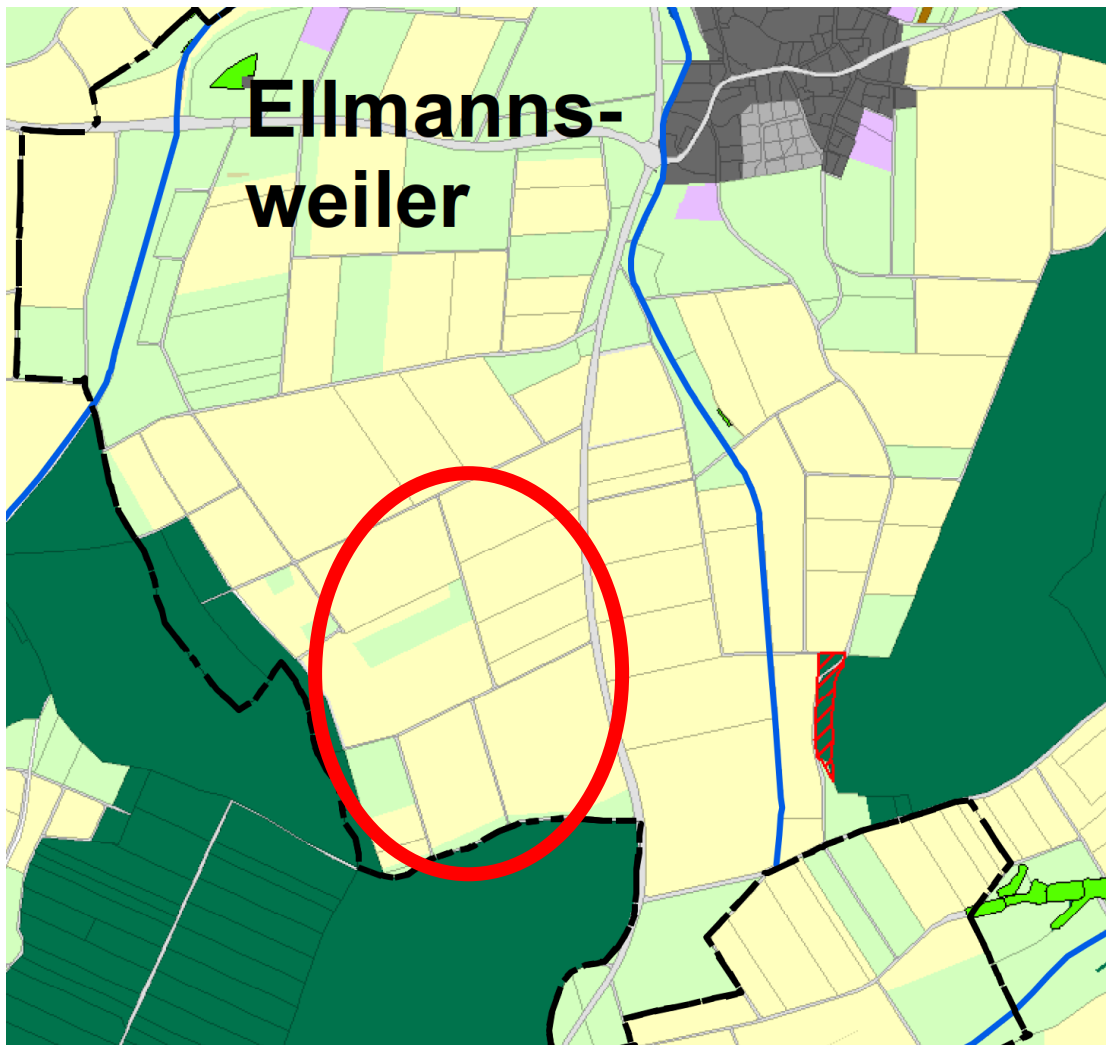


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan der VG Biberach 2035

Im Landschaftsplan der Verwaltungsgemeinschaft Biberach wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die Flächen werden als strukturarmes Ackergebiet bzw. als Wirtschaftsgrünlandgebiet bezeichnet.

3.4 Schutzgebiete



Abb. 5: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4. Plankonzept

4.1 Vorhabenbeschreibung

Im Plangebiet soll ergänzend zur bereits aktuell bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche eine Agri-PV-Anlage errichtet werden.

Die Solarmodule werden dabei senkrecht zum Boden in Reihen angeordnet. Die Modulreihen werden in einer Nord- Südausrichtung aufgestellt, sodass die Solarmodule von Westen und Osten belichtet werden. Sie verfügen über einen ausreichenden Abstand von mindestens 7,2 m, um die Fläche weiterhin landwirtschaftlich nutzen zu können. Es ist somit eine Doppelnutzung der Fläche ohne größere Flächenversiegelung möglich. Die Details sind im landwirtschaftlichen Nutzungskonzept dargestellt.

Die Agri-PV-Anlage soll an die bereits bestehende Übergabestation angeschlossen werden.

Bei Bedarf sollen zusätzlich zu den Solarmodulen und erforderlichen technischen Anlagen Stromspeicher-Container aufgestellt werden, in denen eine Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms erfolgt.

Die Trasse der best. Gaslochdruckleitung ist nicht tangiert.

Die Einfriedung erfolgt ggf. mit Drahtzäunen. Um eine Verschattung möglicher Solarzäune zu vermeiden, wird auf eine Eingrünung der Randbereiche vorsorglich verzichtet.

5. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planung wird zur Kombination der Photovoltaik-Anlage mit der landwirtschaftlichen Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet Agri-PV ausgewiesen.

Im Sondergebiet Agri-PV werden die erforderlichen Solarmodule, die integrierte landwirtschaftliche Nutzung sowie die für den Betrieb der PV-Anlage erforderlichen Technikgebäude und -anlagen sowie Zufahrten und Wartungsflächen zugelassen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der durch die Anlage entstehenden geringfügigen Versiegelung wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,05 festgesetzt.

Zu Beschränkung der Höhenentwicklung der Anlage wird gemäß Planeintrag die Modulhöhe (MH) der einzelnen Photovoltaikmodule auf max. 5,0 m über Geländeoberkante (GOK) beschränkt, um eine Verschattung angrenzender Grundstücke zu minimieren.

Es ist eine ausreichende Durchlüftung der Fläche und eine Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass etwaiger Bewuchs die unteren Teilflächen der Solarmodule nicht erheblich verschattet.

Damit Technikgebäude durch Ihre Höhe nicht zu sehr in Erscheinung treten, wird deren maximale Gebäudeoberkante auf 4,5 m bezogen auf die Geländeoberkante des natürlichen Geländes beschränkt. Zudem ist ein Eingraben der Technikgebäude um bis zu 1,0 m zulässig.

Zur Überwachung der Anlage werden Kameramasten bis max. 8,0 m Höhe zugelassen.

5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgehend durch Baugrenzen. Zur flexiblen Ausgestaltung der geplanten Agri-PV-Anlage werden die Baugrenzen großzügig gefasst. Einfriedung werden dabei auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Im Bereich der durch das Plangebiet verlaufenden Gashochdruckleitung wird die Baugrenze auf einer Breite von 8,0 m unterbrochen.

5.1.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Vorgaben für Wiesenstreifen unter den Modulreihen, die von der landwirtschaftlichen Nutzung ausgespart werden.
- Vorgabe zu wasserdurchlässigen Belägen, um eine Versickerung von Niederschlagswasser zu gewährleisten.
- Vorgaben zur Beschichtung metallischer Materialien zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser.
- Vorgaben zur Umzäunung des Gebietes, um eine Kleintierdurchlässigkeit zu gewährleisten.
- Ausschluss einer Beleuchtung des Gebietes zum Schutz nachtaktiver Tiere.

5.1.5 Regelung des Wasserabflusses, Starkregen

Um hier eine Verbesserung bei Starkregen zu erzielen, wurden Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen getroffen.

Zulässig sind:

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

Folglich ist der Anbau von Mais ausgeschlossen. Zusätzlich sind unterhalb der Module Blühstreifen festgesetzt. Durch die gewählte Anbauweise wird der Abfluss nicht verstärkt oder auf eine andere Weise verändert.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um zusätzliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden.

Geländeveränderungen

Um das natürliche Gelände weitestgehend zu erhalten, werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,0 m zugelassen.

Einfriedungen

Es werden Festsetzungen zur Ausgestaltung von Einfriedungen getroffen. Der Ausschluss von Sockeln dient der Kleintierdurchlässigkeit und der Vermeidung von zusätzlicher Versiegelung. Diese Regelung gilt für die Einzäunung der Technikgebäude nicht, da hier eine Vielzahl von Leitungen, teilweise auch sichtbar verlegt sind und es gilt diese weitestgehend vor Nagern zu schützen.

Durch die Festsetzung wird auch die Errichtung von Solarzäunen als Einfriedung ermöglicht. Aus technischen und wirtschaftlichen Gründen werden diese bis 3,0 m statt 2,5 m Höhe zugelassen.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen werden ausgeschlossen, um eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wurde durch das Büro LARS Consult, Memmingen ausgearbeitet und ist den Planunterlagen als Bestandteil der Begründung beigelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Büro LARS Consult auch ein grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt.

Durch die Planung können Eingriffe bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere, Boden sowie Landschaftsbild und Erholung entstehen. Die Eingriffe beim Schutzgut Pflanzen und Tiere können im Plangebiet durch extensiv gepflegte Grünstreifen ausgeglichen werden, sodass ein Kompensationsüberschuss von Ökopunkten (ÖP) entsteht. Beim Schutzgut Boden entsteht durch kleinflächige Versiegelungen durch Nebenanlagen maximal ein Defizit von ÖP. Dieser kann durch die Anrechnung des Biotopwertüberschusses ausgeglichen werden.

Weitere Details können dem Umweltbericht bzw. dem grünordnerischen Beitrag entnommen werden.

7. Angaben zur Planverwirklichung

7.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll in der zweiten Jahreshälfte 2026 abgeschlossen sein.

7.2 Flächenbilanz

1 Gesamtfläche im Geltungsbereich

Summe 1	Gesamtfläche	85.370 m²	100 %
----------------	---------------------	-----------------------------	--------------

2 Öffentliche Flächen

2a	öffentliche Verkehrsflächen, Andienungsweg	0 m ²
----	--	------------------

2b	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg, Wirtschaftsweg, Sichtdreieck	4170 m ²
----	---	---------------------

2c	öffentliche Grünflächen	0 m ²
----	-------------------------	------------------

2d	Fläche für besondere Anlagen/ Schutz vor Umwelteinwirkungen, Ausgleichsmaßnahmen	0 m ²
----	--	------------------

Summe 2	öffentliche Flächen	4170 m²	4,89 %
----------------	----------------------------	---------------------------	---------------

3 Private Flächen

3a	überbaubare Fläche (GRZ=0,005)	81.200 m ²
----	--------------------------------	-----------------------

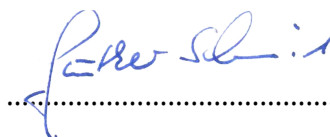
Summe 3	private Flächen	85.370 m²	95,11%
----------------	------------------------	-----------------------------	---------------

Ummendorf, den 19.03.2026

Maselheim, den

Erstellt:

Anerkannt:



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

.....

Marc Hoffmann
 (Bürgermeister)