

Teil A: Planzeichnung



Gesetzliche Grundlagen

**Bund:** Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBI. I S. 2856), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2694); Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBI. I S. 4147); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1920); Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802); Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBI. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901); Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Artikel 1 Gesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542 (Nr. 51)), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3908); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBI. I S. 3901); Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 17. März 1998 (BGBI. I S. 52), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBI. I S. 306); Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328); PlanStG-Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2694) geändert worden ist.

**Land:** Landesplanungsgesetz (LpG) in der Fassung vom 10. Juli 2005, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 18 und 19 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446); Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 5 und 102a geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098); Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 15 und 69 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250); Wassergesetz für Baden-Württemberg (WVG) Artikel 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389); Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 6. Dezember 1983, letzte berücksichtigte Änderung: § 3 geändert durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104); Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313); Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz - NRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Januar 1996, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Gesetz vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65); Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBoSchAlt) vom 14. Dezember 2004, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 2 und 17 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247); Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1999 (BGBI. I S. 1554), zuletzt geändert durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328); PlanStG-Planungssicherstellungsgesetz vom 20. Mai 2020 (BGBI. I S. 1041), das durch Artikel 7 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBI. I S. 2694) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" (§ 2 Abs. 1 BauGB) beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... durch Veröffentlichung im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Epfendorf ortsüblich bekannt gemacht.  
Epfendorf, den ...  
Der Bürgermeister

**Beteiligungsverfahren**  
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom ... bis ... durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB).  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... frühzeitig von der Planung unterrichtet (§ 4 Abs. 1 BauGB).  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Epfendorf ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Epfendorf, den ...  
Der Bürgermeister

**Beteiligungsverfahren**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.  
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner öffentlichen Sitzung am ... die abgegebene Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.  
Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mit Schreiben vom ... mitgeteilt (§ 4 Abs. 2 Satz 4 BauGB).  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" beschlossen.  
Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Der Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf hat in seiner Sitzung am ... den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden öffentlich ausgelegt (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Ort und Dauer der Auslegung sowie Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wurden am ... durch Veröffentlichung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Epfendorf ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... von der Auslegung benachrichtigt (§ 3 Abs. 2 BauGB).  
Epfendorf, den ...  
Der Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" wurde in der öffentlichen Sitzung am ... vom Gemeinderat der Gemeinde Epfendorf als Satzung beschlossen.  
Die Begründung wurde gebilligt. (§ 10 Abs. 1 BauGB)

**Ausfertigung**  
Die Satzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" wird hiermit ausgearbeitet.  
Epfendorf, den ...  
Der Bürgermeister

**Bekanntmachung**  
Der Beschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Epfendorf ortsüblich öffentlich bekannt gemacht.  
Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Agri-Solarpark Epfendorf" ist damit in Kraft getreten.  
Epfendorf, den ...  
Der Bürgermeister



Planzeichnerklärung nach BauGB i.V.m. BauNVO und PlanZVO 1990

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet, hier: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO)

GRZ = 0,05 Grundflächenzahl Höhe Photovoltaikgestelle über Geländeoberfläche  
max. HÖHE 3,8 m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SO	max. Höhe
SOLAR	3,8m
GRZ	0,05

Teil B: Textteil

Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO-Solar) Zweckbestimmung: Solarpark, Photovoltaikfreiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Zulässige Arten von Nutzungen:

- senkrecht, in Reihen stehende bifaziale Solarmodule. Der Abstand der Modulreihen muss mindestens 8 m betragen.
- die für den Betrieb der Anlage notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelungen, Trafoanlagen, Übergabestation, Container für Speicheranlagen), Zufahrten, Wartungsflächen und Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 3,8 m. Weiterhin zulässig sind Kameramasten für Überwachungskameras bis zu einer Höhe von 8,0 m.
- landwirtschaftliche Nutzung

Bindung an den Durchführungsvertrag (§ 12 Abs. 3a BauGB) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

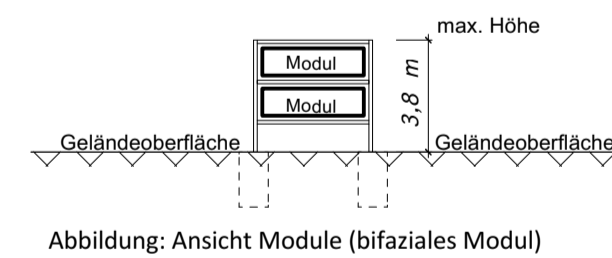
Die Grundflächenzahl (GRZ) im SO wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO im Sondergebiet auf 0,05 festgesetzt.

Unter der GRZ wird die übertraufte Fläche in senkrechter Projektion auf die Geländeoberfläche verstanden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 20 BauNVO)

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen (hier: bifaziale, senkrecht stehende Module der Photovoltaikfreiflächenanlage) innerhalb des Planungsgebietes wird wie folgt festgesetzt:

- Höhe 1: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Mindestmaß: 0,5 m
- Höhe 2: Höhe Photovoltaik-Gestelle über Geländeoberfläche als Höchstmaß: 3,8 m



Für einzelne Nebenanlagen (Wechselrichter, Trafoanlage) kann eine maximale Höhe von 3,8 m zugelassen werden. Für die Kameramasten kann eine maximale Höhe bis zu 8,0 m und für die Container für Speicheranlagen bis zu 3,8 m zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) siehe Planzeichnung

Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO werden die überbaubaren Grundstücksflächen im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt, die dem Plan zu entnehmen sind. Die Errichtung der Solarmodule ist ausschließlich innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im gesamten Sondergebiet innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hierzu gehören die zu verlegenden Versorgungsleitungen, Wechselrichter (Trafo) sowie die Zaunanlage.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) siehe Planzeichnung

M1: Entwicklung von Magerrasen

Die mit M 1 im Plan gekennzeichneten Flächen sind als Magergrünland zu entwickeln.

Bei Bedarf ist eine Einsaat mittels Heudrusch nah gelegener artenreicher Wiesen oder zertifiziertem heimischen Wildpflanzen-Saatgut aus regionaler Produktion vorzunehmen.

Im Falle einer Mähnutzung ist eine 1- bis 2-malige Mahd pro Jahr vorgegeben. Dabei darf der erste Mahd-Termin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. August liegen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Jegliche Düngung oder sonstige Melioration der Fläche ist untersagt.

M2: Entwicklung von Brachestreifen

Die infolge der Mahd unter den Modulen und entlang des Zauns entstehenden punktuellen bzw. streifenförmigen Brachestreifen von ca. 1 m Breite sind als Rückzugs-, Versteck- und Überwinterungshabitat zu erhalten und zu verbessern. Diese Strukturen dürfen nur nach Bedarf (höchstens einmal im Jahr) gemäht werden. Das Mähgut ist abzuräumen.

M3: Totholz- und Steinhäufen

Innerhalb und außerhalb der Umsäumung der PV-Anlage sind mehrere Totholz- und Steinhäufen zur Strukturreichung anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

M4: Versickerungsfähige Herstellung von Erschließungswegen und -flächen

Anzuliegende Erschließungswegen, Bedarfstellplätze oder Wendemöglichkeiten sind aus Gründen der Grundwassererneuerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen.

M5: Barrierefreie Gestaltung der Einfriedung

Einzäunungen des Sondergebietes sind so zu gestalten, dass sie keine Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen. Auf Sockelmauern ist daher zu verzichten. Die Zaununterkante muss in einem Abstand von 15 cm über dem Gelände eingebaut werden. Alternativ hierzu sind in etwa 50 m -Abständen Durchlässe vorzusehen.

9. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Maßstab 1 : 1000

Projektbezeichnung EPF-BP-SOLAR-21-075

Planformat 960x 794 mm

Verfahrensstand Vorentwurf - Scoping

Datum 25.01.2022

Bearbeitung Dipl.- Geogr. Th. Eisenhut

Gemeinde Epfendorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Agri-Solarpark Epfendorf"