



GEMEINDE BEIMERSTETTEN

BEBAUUNGSPLAN Agri-PV-Anlage Eiselau

TEXTTEIL (Teil B)

I. BEBAUUNGSPLAN

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

ENTWURF

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB:	23.10.2025
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom:	17.11.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB:	17.11.2025 bis 17.12.2025
Feststellung des Entwurfes und Veröffentlichungsbeschluss:
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom:
Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB: bis
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB:

Ausgefertigt:

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Beimersstetten, den

.....
Andreas Haas (Bürgermeister)

Durch ortsübliche Bekanntmachung am:
ist der Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in Kraft getreten.

Plandatum: 26.02.2026



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Agri-PV-Anlage Eiselau“ (nach § 9 BauGB)

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **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).
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 1-15 BauNVO)

SO	<p>Sonstiges Sondergebiet: Agri-Photovoltaik Siehe Plandarstellung</p> <p>Das Sondergebiet "Agri-PV" dient der Erforschung, Entwicklung, Nutzung oder Speicherung der Sonnenenergie durch Photovoltaik in Kombination mit landwirtschaftlicher Nutzung gemäß DIN SPEC 91434.</p> <p>Zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Freistehende Solarmodule mit und ohne Fundament, dazugehörige Aufstellvorrichtungen, Verkabelungen. • Dazugehörige technische Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes unmittelbar dienen (z.B. Wechselrichtereinrichtungen, Transformatoren, Speicher, Batteriespeicher, Schalteinrichtungen, Messeinrichtungen, Erdungsanlagen). • Befestigte Flächen (Wege, Zufahrten). • Einfriedungen der Anlage. • Entwässerungseinrichtungen. • Integrierte landwirtschaftliche Nutzung zwischen den Modulreihen.
-----------	---


2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. § 16-21a BauNVO)

	<p>Höhe der baulichen Anlage Siehe Planeinschrieb</p> <p>Die Höhenfestsetzungen sind bezogen auf das vorhandene, natürliche Gelände. Die maximal zulässige Anlagenhöhe (höchster Punkt eines senkrecht aufgerichteten Moduls, Oberkante einer zulässigen Nebenanlage) beträgt 4,0 m.</p> <p>Der tiefste Punkt des senkrecht aufgestellten Moduls muss mindestens 0,8 m über der Geländeoberkante liegen.</p>
--	---

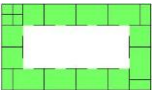
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO)

	<p>Überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt. Zwischen den Aufständern der Modulreihen muss ein Mindestabstand von 8 m eingehalten werden.</p>
	<p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen Siehe Plandarstellung</p> <p>Die für den Betrieb notwendigen Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p>

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 (1) 20 BauGB)

	<p>Erhalt, Sicherung und Pflege des geschützten Heckenbiotops Siehe Plandarstellung</p> <p>Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist das bestehende Heckenbiotop in seinem Bestand zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigung zu schützen. Während der Errichtung der Anlage muss daher das Heckenbiotop durch einen Bauzaun geschützt werden.</p> <p>Zudem ist zur Einbindung des Standortes in das Landschaftsbild das Heckenbiotop nach Osten hin auf eine Breite von 8 m zu erweitern und auf der neuen Gesamtbreite von 8 m nach Norden zu verlängern. Schließlich ist die Entwicklung einer dreireihigen Hecke ohne Überhälter vorgesehen. Die Pflanzung der standortgerechten, einheimischen Gehölze hat in lockeren Gruppen zu erfolgen, bei der Pflege ist darauf zu achten, dass die Wuchshöhe die Einsicht auf die Module einschränkt. Die Wuchshöhe ist auf ca. 3-3,50 m Höhe zu beschränken, damit keine Meidekulisse für Offenlandbrüter entsteht.</p> <p>Für die Pflanzung sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Arten aus regiozertifizierten Beständen zu verwenden (siehe Pflanzliste). Bei der Artenauswahl ist auf blühende und fruchttragende Arten zu achten, um das Nahrungsangebot für verschiedene Tierarten zu verbessern. Die Sträucher dürfen ab dem 10. Wuchsjahr alle 5 Jahre zu einem Viertel der Fläche auf den Stock gesetzt werden. Die einzelnen Abschnitte dürfen hierbei nicht länger als 20 m sein. Hinweise zu Pflanzgut sowie Pflege siehe Kapitel 9.</p>	
	Pflanzenauswahl	Maßnahme
		Heckenbiotop
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum X
	Schlehe	Prunus spinosa X
	Kornelkirsche	Cornus mas X
	Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum X
	Hasel	Corylus avellana X
	Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna X
	Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata X
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus X

Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	X
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	X
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	X
Hundsrose	Rosa canina	X
<p>Mindestqualität zum Zeitpunkt der Pflanzung</p> <p><u>Sträucher:</u> Strauch, 2 x verpflanzt, mit oder ohne Ballen, je nach Pflanzzeitpunkt, Höhe 80-120 cm.</p> <p>Es ist ausschließlich regional gezüchtete (gebietseigene) Pflanzware und Saatgut zu verwenden. Hierfür ist ein Herkunftsnachweis erforderlich.</p> <p>Hecken sind dreireihig im Dreiecksverband mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m zu pflanzen. Zur Erhöhung der Artenvielfalt sind mindestens 5 Straucharten zu verwenden. Die Pflanzung hat in lockeren Gruppen zu erfolgen.</p>		

5. Baurecht auf Zeit

(§ 9 (2) BauGB)

<p>Die gemäß § 11 BauNVO festgesetzte Nutzung mit der Zweckbestimmung "Agri-PV" ist bis zur Aufgabe der zulässigen Nutzung und bis zum vollständigen Rückbau der baulichen Anlagen zulässig.</p> <p>Das Vorhaben (Agri-PV-Anlage und zugehörige Ausgleichsmaßnahmen) ist nach dauerhafter Aufgabe der zulässigen Nutzung zurückzubauen, so dass die ursprüngliche Nutzung wieder aufgenommen werden kann. Bodenversiegelungen sind zu beseitigen.</p> <p>Als Folgenutzung werden für den gesamten Geltungsbereich „Flächen für die Landwirtschaft“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.</p>	
---	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zum Bebauungsplan „Agri-PV-Anlage Eiselau“ (nach § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

- Die **Landesbauordnung (LBO)** für Baden-Württemberg in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2025 (GBl. S. 71).

1. Einfriedungen

(§ 74 (1) 3 LBO)

	<p>Einfriedungen sind nur bis maximal 2,5 m Höhe (inklusive Übersteigschutz) über dem Gelände zulässig.</p> <p>Ein Abstand von mindestens 10 cm zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger).</p>
--	--

2. Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 (3) 1 LBO)

	<p>Aufschüttungen und Abgrabungen</p> <p>Flächenhafte Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.</p>
--	--

III. HINWEISE

zum Bebauungsplan „Agri-PV-Anlage Eiselau“
und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Agri-PV-Anlage Eiselau“

1. Im Planungsgebiet sind bisher noch keine archäologischen Fundplätze bekannt geworden. Es ist jedoch nie vollständig auszuschließen, dass im Rahmen von Bodeneingriffen archäologische Funde und / oder Befunde zutage treten können. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz ist in einem solchen Fall das Regierungspräsidium Stuttgart / Ref. 86 Denkmalpflege umgehend zu benachrichtigen. Funde/Befunde sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die zuständigen Stellen mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus können bei tiefer in den Untergrund eingreifenden Maßnahmen jederzeit auch archäologisch/paläontologisch wichtige Tier- und Pflanzenreste zutage treten. Nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes unterliegen entsprechende organische Reste und Fossilien ebenfalls dem Denkmalschutz, so dass zumindest auffällige Versteinerungen und Knochen meldepflichtig sind.

2. Regelung zum Schutz des Bodens: Gem. § 1 a (2 u. 3) BauGB, § 202 BauGB, §§ 1, 2 u.7 BBodSchG ist mit dem Boden sparsam und schonend umzugehen. Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind so weit als möglich zu vermeiden.

Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist von Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu verwerten. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (Schutz des Mutterbodens gemäß § 202 BauGB). Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Vor Beginn der Maßnahme ist nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis vorzulegen. Das Bodenschutzkonzept soll sicherstellen, dass der Boden im Umfeld des Vorhabens in seinen natürlichen Bodenfunktionen vor vermeidbaren Beeinträchtigungen wie Verdichtung oder Verunreinigung mit Fremdstoffen geschützt wird und entstandene Einwirkungen beseitigt werden.

Ein Sachverständiger hat die Maßnahme bodenkundlich zu bekleiden und zu dokumentieren. Dieser ist zu Baubeginn namentlich zu benennen. Ein etwaiger Wechsel ist unverzüglich anzuzeigen. Der Sachverständige hat darauf zu achten, dass die Maßnahme entsprechend des Bodenschutzkonzeptes mit dem Bodenmaterial sachgerecht umgegangen wird.

3. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro werden empfohlen.
4. Planergänzende Normen und Richtlinien
Technische Normen, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können an den Bibliotheken der technischen Hochschulen in Baden-Württemberg eingesehen werden. Eine Übersicht der Teilnehmenden Hochschulen kann auf der Homepage des DIN Media Verlages als Herausgeber der Normen abgefragt werden.
Standardisierungen (DIN SPEC), auf die im Bebauungsplan Bezug genommen werden, können auf der Homepage des Verlages kostenlos heruntergeladen werden.

5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft die planfestgestellte 110-kV-Bahnstromleitung BL 510 Neu-Ulm - Amstetten. Die Leitung verfügt über einen Annäherungsbereich von 60 m (je 30 m beiderseits der Trassenachse) zwischen den Masten 37 - 39.

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Oberkante der Bauwerke sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand der Bauwerke zur Leitungssachse ist anzugeben.

Kranstandorte dürfen nur so gewählt werden, dass der Kran zu keinem Zeitpunkt in die Bahnstromleitung fallen kann. Ein Überschwenken der Bahnstromleitung mit dem Kranausleger sowie allen An- und Aufbauten des Krans darf zu keinem Zeitpunkt stattfinden. Eine Annäherung des Krans oder Teile des Krans um mehr als 3 m an die Bahnstromleitung inkl. Mast ist untersagt.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 Metern von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden. Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Die Zufahrt, in einer Breite von 6 Metern, zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Weiterhin kann es im Zuge von Instandhaltungsarbeiten nötig sein das Umfeld temporär im Traversenbereich großflächig abzudecken, um Verschmutzungen zu verhindern. Einschränkungen in diesem Zeitraum sind zu tolerieren. Eine Umzäunung von Maststandorten ist nicht zulässig.

Durch die Unterbauung der Bahnstromleitungen mit PV-Anlagen können Verschattungen auftreten. Witterungsabhängig kann es bei den Bahnstromleitungen zu Eisansatz kommen, wodurch Eisabwurf entstehen kann. Weiterhin werden Bahnstromleitungen von Vögeln als Ruheplätze genutzt, wodurch es unter den Anlagen zu vermehrten Kotablagerungen kommen kann.

Bei gewerblichen PV-Anlagen im Annäherungsbereich der Bahnstromleitungen ist ein abgestimmtes Brandschutzkonzept der Anlage vorzulegen.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln, und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen.

Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.