

FW Bulbus GmbH & Co. KG

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Agri-PV Langental-Siedlung“,
Gemarkung Bruchsal**

- Entwurf -

TEXTTEIL

Anerkannt:

Bruchsal, __.__.2026

München, __.__.2026

Weigt, Oberbürgermeister

Reiners
FW Bulbus GmbH & Co. KG

Gefertigt: Ellwangen, 26.05.2026

Projekt: BS2501P / 822957

Bearbeiter/in: NK

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

In Ergänzung der Planeinschriebe und Planzeichen wird Folgendes festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB und §§ 1-11 BAUNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET gem. § 11 BauNVO

- Agri-Photovoltaik -

Es ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage zulässig, für welche die Inhalte der DIN SPEC 91434:2021-05 für die Planung und den Betrieb von Agri-Photovoltaikanlagen heranzuziehen sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan ist dabei Punkt 5.2.3 der besagten Norm.

Zulässig sind:

- einachsig nachgeführte Solar-Module ohne Stein- oder Betonfundament, Stein- oder Betonfundamente sind nur ausnahmsweise in begründeten Fällen zulässig.
- Gewichte zur Verstärkung der Unterkonstruktion, sofern sie aufgrund der Untergrundbeschaffenheit notwendig sind,
- für die Solar-Module notwendigen Betriebsgebäude und Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck des SO-Gebietes dienen (z.B. Speicher, Wechselrichter, Transformatoren, Übergabestationen, Kameramasten usw.),
- unbefestigte Wege für Montage- und Wartungsarbeiten,
- landwirtschaftliche Nutzung.

Die Modulreihen sind mit einem Abstand von ca. 13,50 m (gemessen ab Aufständering) aufzustellen. In 25 % der SO Fläche kann dieser Abstand auch unterschritten werden, es ist jedoch ein Mindestabstand von 7,50 m einzuhalten.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, §§ 16-21A BAUNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Für das Maß der baulichen Nutzung gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35.

Die GRZ beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch die Solarmodule bei vollständig waagerechter Ausrichtung/Stellung in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen. § 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht anzuwenden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der Solarmodule darf 5,80 m nicht überschreiten.

Unterer Bezugspunkt: Oberkante des bestehenden Geländes

Oberer Bezugspunkt: höchster Punkt des PV-Moduls bei maximal senkrechter Ausrichtung

Die maximale Höhe der Betriebsgebäude und Nebenanlagen darf 4,00 m nicht überschreiten, ausnahmsweise zulässig sind Kameramasten bis zu einer Höhe von 10,00 m.

3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Planteil eingetragenen Baugrenzen festgesetzt.

Innere Erschließungswege für Montage- und Wartungsarbeiten sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Diese sind unbefestigt und wasserdurchlässig auszugestalten. Darüber hinaus sind außerhalb der Baugrenzen Einfriedungen, Kameramasten und Einrichtungen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen), Stellplätze, Trafostationen, Wege, Leitungen und Kabel ausnahmsweise zugelassen.

4 MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS.1 NR. 20 UND 25 BAUGB)

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

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens nach Fertigstellung der Photovoltaikanlage umzusetzen.

4.1.1 Baumaßnahme und Baufeldbeschränkung

Die Baumaßnahmen sowie die Lagerung von Baumaterialien und Anlagenteilen dürfen ausschließlich innerhalb der als Sondergebiet festgesetzten Flächen erfolgen. **Zu gesetzlich geschützten Biotopen ist ein Abstand von mindestens 8,0 m einzuhalten, hierzu ist zu Beginn der Baumaßnahme ein Abstandsstreifen einzurichten.** Der Streifen darf weder befahren noch zum Ablagern von Geräten jeglicher Art und Baustellenmaterial genutzt werden.

Der Boden im Bereich der Hauptfahrstrecken der Baumaschinen ist nach Abschluss der Baumaßnahme aufzulockern.

4.1.2 Außenbeleuchtung

Beleuchtung zur Diebstahlsicherung ist im Bereich der Trafos, Batteriespeicher und Wechselrichter zulässig. Es sind lediglich Beleuchtungssysteme mit Bewegungsmelder zulässig, welche menschliche Aktionen von Kleintieren unterscheiden kann. Es ist insektenschonende Beleuchtung nach Stand der Technik (z.B. warmweiße LED-Lampen ≤ 3.000 Kelvin) zu verwenden. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken, eine dauerhafte Beleuchtung ist unzulässig.

4.1.3 Bauzeitenbeschränkung für Feldlerchen

Außerhalb der Kernbrutzeit der Feldlerche (April – Juli) im Zeitraum zwischen August und März dürfen Bauarbeiten ohne Auflagen durchgeführt werden. Innerhalb der Kernbrutzeit sind Bauarbeiten nur nach vorhergehenden Vergrämnungsmaßnahmen (z.B. mehrfach wiederkehrende Bodenbearbeitung) zulässig.

5 PFLANZGEBOT UND PFLANZBINDUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB)

5.1 Pflanzgebot unter den Modulen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Unter den Modulen ist ein ca. 1,0 m breiter Streifen als Saumstreifen anzulegen. Hierzu ist zertifiziertes Saatgut regionaler Herkunft zu verwenden.

5.2 Pflanzgebot Eingrünung Batteriespeicher

Einfriedungen sind zur freien Landschaft hin auf einem 1,5 m breiten Streifen mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu Bepflanzen. Der Baumanteil darf maximal 10 % betragen.

5.3 Flächiges Pflanzgebot Feldhecke (pfg 1)

Innerhalb der Pflanzfläche pfg 1 ist eine dreireihige Feldhecke durch Pflanzung gebietsheimischer Arten gem. Pflanzliste (siehe Abschnitt „C Hinweise“) im Dreier- bis Sechser-Verband im Pflanzraster 1,0 bis 1,5 m zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Pflege erfolgt durch abschnittsweisen Stockhieb je nach Wuchskraft in einem Turnus von ca. 15 Jahren.

5.4 Pflanzbindung

Die Gehölze innerhalb der gekennzeichneten Fläche sind zu sichern, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

6 ZEITLICHE BEFRISTUNG, RÜCKBAUVERPFLICHTUNG UND NACHFOLGENUTZUNG

(§ 9 ABS. 2 NR. 2 BAUGB)

Der Bebauungsplan verliert 36 Monate nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung gemäß Kapitel B Punkt 2.1 und Stilllegung der Agri-PV-Anlage seine Rechtsgültigkeit. Nach Ablauf der 36 Monate sind sämtliche baulichen Anlagen zurückzubauen (vgl. Punkt 5.2.8 der DIN SPEC 91434:2021-05).

Nach erfolgtem Rückbau sämtlicher baulicher Anlagen darf die ursprüngliche Bewirtschaftung wieder aufgenommen werden in Bereichen, die aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen wurden.

Mit Eintritt der Rückbauverpflichtung der Anlage entfällt auch die Verpflichtung zum Erhalt der Eingrünung. Nach Entfall der Eingrünungs-Verpflichtungen dürfen die Flächen wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden, soweit dem nicht naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Hierzu ist das weitere Procedere einvernehmlich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7 DENKMALSCHUTZ (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Das sich im Plangebiet befindliche archäologische Kulturdenkmal (Urnenfelderzeitliche Siedlung) wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche bedarf es bei Bodeneingriffen einer bauvorgreifenden Voruntersuchung oder alternativ baubegleitenden Untersuchung, im Zuge dessen Funde und Befunde geborgen und dokumentiert werden können. Die bauvorgreifende Untersuchung bzw. Baubegleitung hat durch eine archäologische Fachfirma zu erfolgen. Die notwendigen Maßnahmen sind im Vorfeld mit der Archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.

Die Errichtung der Solarmodule mit Rammpfosten ist hiervon ausgenommen und kann ohne Fachfirma erfolgen.

Im Bereich der Denkmalfläche darf nach Rückbau der Anlage keine Tiefenlockerung erfolgen.

B SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 LBO)

Gesetzliche Grundlagen

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.03.2025 (GBl. S. 25)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Zur Durchführung baugestalterischer Absichten erlässt die Gemeinde durch Satzung folgende örtliche Bauvorschriften:

1 EINFRIEDUNGEN (§ 75 ABS.1 NR. 3 LBO)

Einfriedungen sind lediglich im Bereich der Nebenanlagen (Batteriespeicher, Trafo) zulässig. Die Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen und eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten, gemessen ab dem bestehenden Gelände.

Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 20 cm zu berücksichtigen.

2 ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 75 ABS.3 NR. 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs.3 Nr.2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften (Abschnitt B) zuwiderhandelt.

C HINWEISE

1 BODENSCHUTZ

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S. 502, das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

2 BODENFUNDE/ DENKMALSCHUTZ

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Bodenfunde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart -Referat Denkmalpflege- mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

3 BODENVERUNREINIGUNGEN / ALTLASTEN

Für das Plangebiet liegen keine Informationen über Altablagerungen, Altstandorte oder schädliche Bodenveränderungen vor.

4 LANDWIRTSCHAFTLICHE HAUPTNUTZUNG

Es ist die Errichtung einer Agri-PV-Anlage zulässig, für welche die Inhalte der DIN SPEC 91434:2021-05 für die Planung und den Betrieb von Agri-Photovoltaikanlagen heranzuziehen sind. Maßgeblich für den vorliegenden Bebauungsplan ist dabei Punkt 5.2.3 der besagten Norm. **Die DIN SPEC 91434:2021-05 kann bei der Stadt Bruchsal eingesehen werden.**

Dabei sind folgende Aspekte zu berücksichtigen (Aufzählung nicht abschließend):

- Die Größe und Höhe der Anlagen sollten an die Art der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche angepasst sein.
- Bei beweglichen Konstruktionselementen ist die niedrigste Unterkante im Zustand mit maximaler lichter Höhe bei waagerechter Position zu messen.
- Bei der Anlagenplanung muss das Lichtraumprofil beachtet werden, sodass die Bewirtschaftung durch Arbeitskräfte oder Maschinen gefahrenlos möglich ist.
- Die Ausrichtung und Abstände zwischen den Modulreihen sind nicht festgelegt. Diese müssen allerdings entsprechend der Lichtverfügbarkeit und -homogenität geplant und ausgerichtet werden.
- Die Abstände der Modulreihen sollten so gewählt werden, dass der techno-ökologische Synergieeffekt durch Beschattung und die Lichthomogenität möglichst hoch ist und negative Auswirkungen auf das Pflanzenwachstum vermieden werden.
- Einer mechanischen Beschädigung der Hauptertragsstruktur der Agri-Photovoltaikanlage durch Landmaschinen sollte vorgebeugt werden. Dazu kann zum Beispiel ein Rammschutz um die Pfosten angebracht werden. Dieser sollte jedoch unabhängig von den Pfosten im Boden befestigt werden.
- Niederschlagswasser / Wasserverfügbarkeit: Eine homogene Niederschlagswasserverteilung muss sichergestellt sein.
- Bodenschutz bei Agri-Photovoltaikanlagen (Agri-PV spezifische Anforderungen bei der Installation):

- Die Erdverlegung von Kabeln muss mit einer Mindestdtiefe nach DIN VDE 0100- 520 (VDE 0100-520) erfolgen, sodass diese sicher vor dem Pflug und anderen Landmaschinen sind.
- Beim Auf- und Rückbau der Anlage sollte es nicht zu einer Verschlechterung des Bodens durch Verdichtung kommen. Es darf nicht zu einer Einschränkung der Nutzung durch Rückstände des Agri-Photovoltaik-Systems kommen.
- Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist besonders auf den Schutz vor auslaufenden Betriebsstoffen zu achten.
- Es wird empfohlen, bei Auf- und Rückbau der Anlage spezielle Reifen oder Maschinen und/oder mobile Fahrstraßen zu verwenden, welche die Bodenverdichtung vermindern.