

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
“Solarpark Gewann Bleiche“,
Engen-Welschingen

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Begründung

09. Februar 2026



Stadt Engen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Gewann Bleiche“, Engen-Welschingen

Planungsrechtliche Festsetzungen mit Begründung Örtliche Bauvorschriften mit Begründung

in der Fassung vom 09. Februar 2026

Vorhabenträger: solarcomplex AG
Ekkehardstr. 10
78224 Singen
Tel. 07731 8274 137
joachim.geyer@solarcomplex.de

Verfahrensführende Gemeinde: Stadt Engen
Bürgermeister Frank Harsch
Hauptstraße 11,
78234 Engen
Tel. 07733 502-0
rathaus@engen.de

Auftragnehmer: 365° freiraum + umwelt
Klosterstraße 1
88662 Überlingen
www.365grad.com

Projektleitung: Dipl.- Ing. (FH) Bernadette Siemensmeyer
Freie Landschaftsarchitektin bdla SRL
Tel. 07551 949558 4
b.siemensmeyer@365grad.com

Bearbeitung: Dipl.- Ing. (FH) Sindy Appler
Tel. 07551 949558 19
s.appler@365grad.com

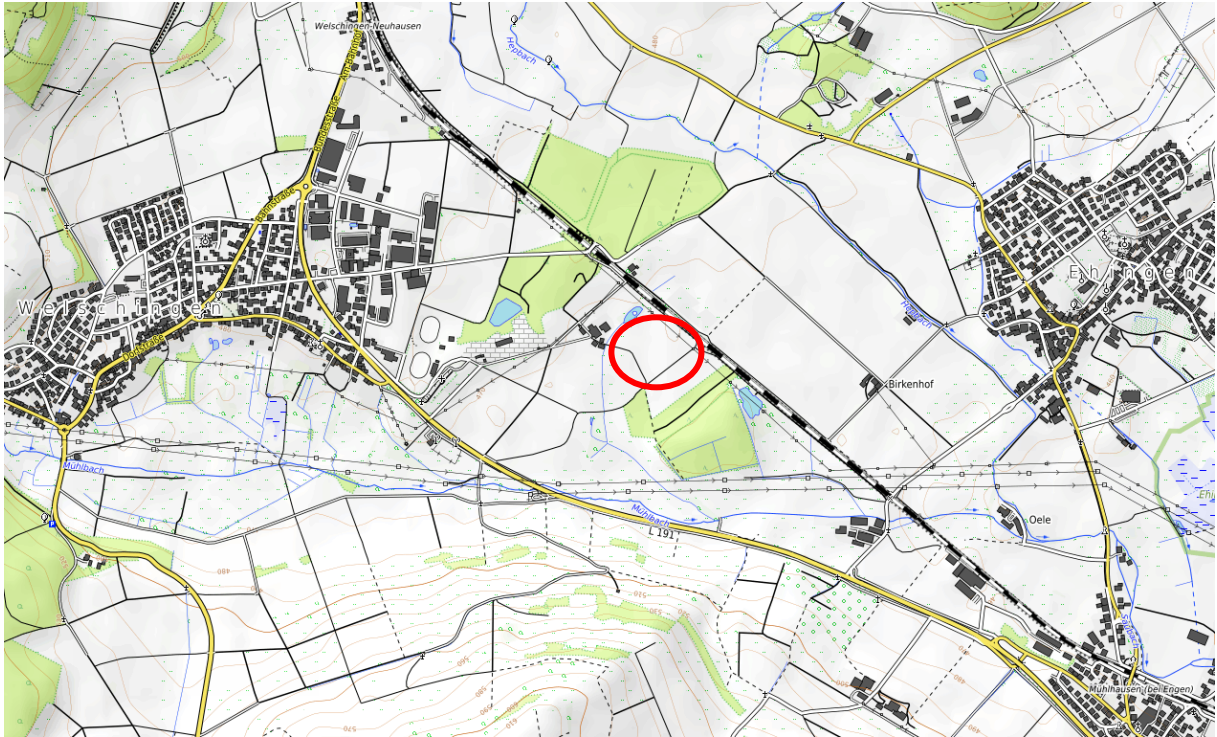
Projekt-Nummer: 3347_bs

Inhaltsverzeichnis

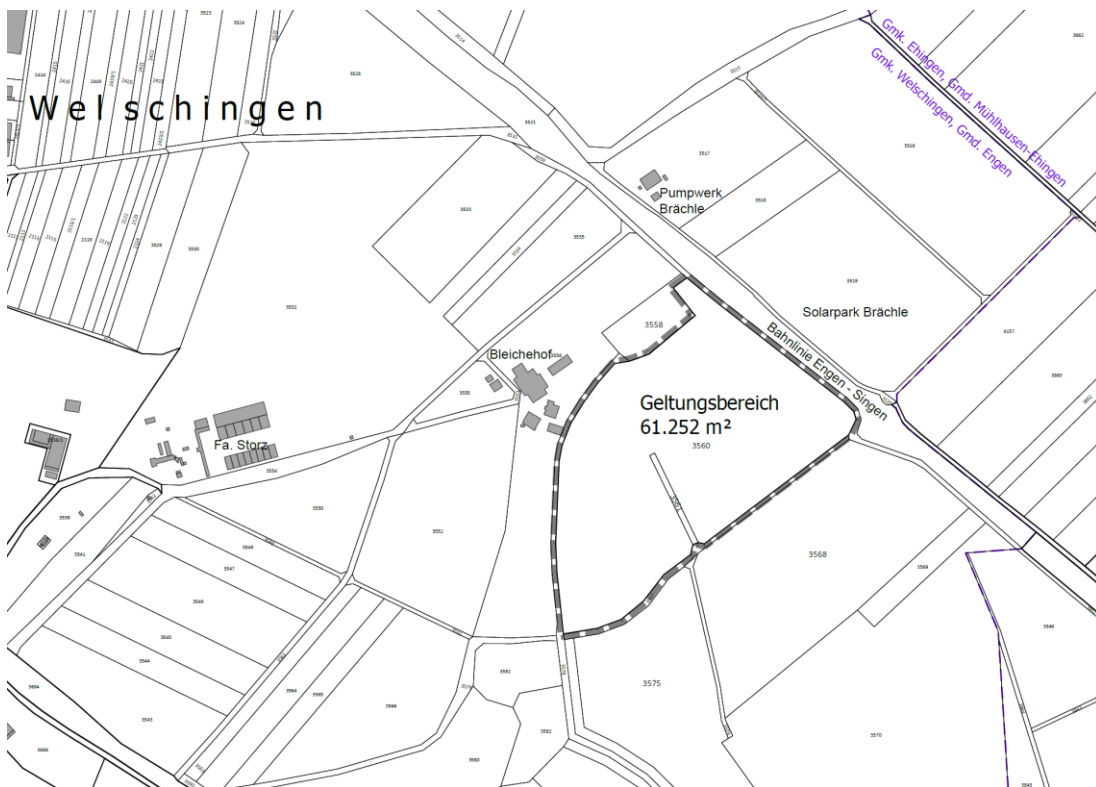
Teil I	GRUNDLAGEN	5
	Übersichtskarte.....	5
	Rechtsgrundlagen	6
	Ausfertigung.....	6
	Inkrafttreten.....	6
Teil II	SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN	7
Teil III	HINWEISE.....	12
Teil IV	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen.....	15
	1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets	15
	1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	15
	1.3 Übergeordnete Planung, Standortwahl	15
	1.4 Inhalte des Bebauungsplanes.....	17
	1.5 Verkehrserschließung	18
	1.6 Ver- und Entsorgung	18
	1.7 Durchführungsvertrag.....	18
	1.8 Flächenbilanz.....	19
	1.9 Umweltbericht	19
Teil V	SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	20
Teil VI	BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN	21

Teil I GRUNDLAGEN

Übersichtskarte



Quelle: opentopomap.org, Plangebiet rot



Übersichtsplan Geltungsbereich

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25)

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ausgefertigt:

Engen, den

.....

Bürgermeister Frank Harsch

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Beschluss der Örtlichen Bauvorschriften wurde am gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung sind der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Solarpark Gewann Bleiche", Engen-Welschingen und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Engen, den

.....

Bürgermeister Frank Harsch

Teil II SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

Aufgrund der § 1, 2, 3 und 8, 9, 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124), hat der Gemeinderat am in öffentlicher Sitzung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Gewann Bleiche“ als Satzung beschlossen.

Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans)
- Planungsrechtliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan

Beigefügt sind:

- Begründung
- Umweltbericht
- Durchführungsvertrag

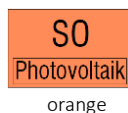
§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans vom ... maßgebend.

§ 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB



1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik.

§ 11 (2) BauNVO

1.2 Das Gebiet dient ausschließlich der Errichtung von Modulen zur Nutzung der Sonnenenergie für die Stromerzeugung.

- 1.3 Zulässig sind ausschließlich Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion, die zum Betrieb der Photovoltaik-Freiflächenanlagen notwendigen Betriebsgebäude (Trafo-/ Umspannstationen, Wechselrichter), Anlagen zur Speicherung von Elektrizität und sonstige Nebenanlagen wie Verkabelungen, Einfriedungen etc., die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen. § 14 (1) BauNVO

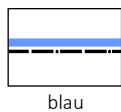
2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) § 16 (2) 1 BauNVO
Im Sondergebiet gilt eine GRZ von 0,6.
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen § 16 (2) 4 BauNVO
Die maximalen Höhen betragen für: § 18 (1) BauNVO
- Solarmodule 3,5 m ü. GOK
- Betriebsgebäude 3,5 m ü. GOK
Alle Höhenangaben beziehen sich auf den Abstand zwischen der Oberkante der baulichen Anlage und der bestehenden Geländeoberkante (GOK).
- 2.3 Zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 80 cm einzuhalten. (Maßnahme **M5** Umweltbericht) i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB
- 2.4 Geländemodellierungen oder Bodenbewegungen sind nur im Bereich der Betriebsgebäude zur Herstellung einer ebenen Fläche zulässig. § 9 (1) 17 BauGB

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB



- 3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Solarmodule und Betriebsgebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. § 23 (1,3) BauNVO
- 3.2 Der Firstabstand der Solarmodule muss mindestens 80 cm betragen. Als Firstabstand wird der Abstand der beiden Oberkanten von gegenüberstehenden Solarmodulen definiert. (Maßnahme **M9** Umweltbericht). i.V.m. § 9 (1) 20 BauGB
- 3.3 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind folgende bauliche Anlagen zulässig: § 23 (5) BauNVO
- Einfriedungen,
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

§ 9 (1) 15 BauGB**4. Grünflächen**

- 4.1 Es werden private Grünflächen festgesetzt. Diese sind als extensives Grünland zu entwickeln. § 23 (1,3) BauNVO

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

- 5.1 Verzicht auf nächtliche Beleuchtung (Maßnahme **V1** Umweltbericht)
- Auf eine nächtliche Beleuchtung des Betriebsgeländes ist zu verzichten.
- 5.2 Entwicklung von extensivem Grünland (Maßnahme **M6** Umweltbericht)
- Die landwirtschaftlichen Flächen im Geltungsbereich sind in extensiv genutztes Grünland umzuwandeln.
- Hierzu ist eine blütenreiche Wiesensaatgutmischung unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 17: Südliches Alpenvorland) anzusäen. Alternativ ist eine Saatgutübertragung aus Heudrusch oder eine Mahdgutübertragung von Spenderflächen der Region möglich.
 - Pflege durch Mahd 2x/Jahr mit Abfuhr des Mahdguts oder extensive Beweidung als Portionsweide mit angepasster Besatzdichte.
 - Auf Mulchen, Düngung und chemische Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
 - Graswege für Wartungs- und Reparaturarbeiten, Einfriedungen und Kabelgräben sind zulässig.
 - Als Zugang zu den Betriebsgebäuden oder als Feuerwehrzufahrt ist ein wasserdurchlässiger Weg mit max. 3m Breite zulässig.
- 5.3 Verwendung reflexionsarmer Solarmodule (Maßnahme **M4** Umweltbericht)
- Es sind Solarpaneele mit niedrigem Reflexionsgrad bzw. hohem Absorptionsgrad oder mit Anti-Reflexions-Beschichtungen zu verwenden.
- 5.4 Boden- und Grundwasserschutz im Wasserschutzgebiet (Maßnahme **V4** Umweltbericht)

Ölbefüllte Transformatoren sowie Batteriespeicher sind nach aktuellem Stand der Technik flüssigkeitsdicht auszuführen, um ein mögliches Auslaufen von schädlichen Flüssigkeiten in den Boden und in das Grundwasser zu verhindern.

Reinigungsmittel müssen, sofern ein Verzicht nicht möglich ist, biologisch abbaubar sein. Der Einsatz von Spritzmitteln und Düngemitteln ist innerhalb des Geltungsbereichs untersagt.

6. Erhaltung und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB

- 6.1 Erhalt von Bäumen (Maßnahme **V3** Umweltbericht). § 9 (1) 25b BauGB
Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten und wirksam vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen.
- 6.2 Eingrünung des Solarparks mit Sträuchern (Maßnahme **M7** Umweltbericht). § 9 (1) 25a BauGB
Der Zaun ist locker mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste unter Pkt. 7.4 unter Verwendung von gebietsheimischem Pflanzmaterial einzugrünen.

7. Sonstige Festsetzungen



- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
- 7.2 Die unter Pkt. 5 und 6 festgesetzten Ansaaten und Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Anlage durchzuführen.
- 7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen § 9 (1) 21 BauGB
Es wird folgendes Leitungsrecht zugunsten der im Geltungsbereich verlaufenden Versorgungsleitung festgesetzt:
LR -1 = Leitungsrecht 20 kV-Stromleitung
- 7.4 Pflanzliste (Eingrünung)
Gemäß § 40 Abs. 4 BNatSchG ist nur gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“ zu verwenden.
Pflanzqualität: mind. 2xv., ohne Ballen, Höhe 60-100 cm
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose

Für feuchte Standorte geeignet, in Bachnähe:

<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Salix spec.</i>	Strauchweiden (Grau, Purpur, Fahl, Mandel, Korb)
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder

Teil III HINWEISE

1. Denkmalschutz, Archäologische Bodenfunde

Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig vor Baubeginn mit dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323, juergen.hald@LRACKN.de) terminlich abzustimmen. Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht der Kreisarchäologie zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszentrum Freiburg, Günterstalstraße 67, 79100 Freiburg, Tel. 0761/208-358-0, ArchaeologieLADFR@rps.bwl.de) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind im gesamten Bauverlauf etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechung der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Wasserschutzgebiet

Der Standort liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets Nr. 335001 „Tiefbrunnen Brächle, TB Oberwiesen und Bitzenquelle, Engen“ (Rechts-VO 12.05.1995). Die Auflagen der geltenden Rechtsverordnung sind zu beachten. Die Errichtung baulicher Anlagen ist nur außerhalb der Schutzzone II zulässig. Alle auf der Baustelle Beschäftigten sind vor dem Beginn der Arbeiten auf die Lage im Wasserschutzgebiet hinzuweisen und entsprechend zu unterweisen.

3. Fachgerechter Umgang mit Abfällen, wassergefährdenden Stoffen und Gefahrstoffen (Maßnahme **V2** Umweltbericht)

Durch einen sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen oder anderen Bauchemikalien (z.B. Farben, Lacke, Verdünnungsmittel, Lötzinn, Isolier- und Kühlmittel) sowie die regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall hat nach einschlägigen Fachnormen zu erfolgen.

Nach einer Beschädigung der Solarmodule (z.B. durch Hagel, Sturmwurf, Brand) sind defekte Module innerhalb eines Monats von der Fläche zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, um einen Eintrag von Schadstoffen in Boden und Grundwasser auszuschließen.

Das Risiko von Stoffeinträgen ist zu minimieren und die Vorgaben der AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sind zu beachten.

Stoffe dürfen nur so gelagert werden, dass eine nachteilige Veränderung der Wasserbeschaffenheit nicht zu besorgen ist (§ 48 Absatz 2 WHG).

4. Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) wird das auf den Solarmodulen anfallende Niederschlagswasser flächig in den Wiesenflächen versickert. (Maßnahme **M1** Umweltbericht)
5. Schutz des Oberbodens (Maßnahme **M2** Umweltbericht)

Bei allen Baumaßnahmen sind die Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden (BBodSchG, §§ 1a, 202 BauGB, §1 BNatSchG) zu berücksichtigen. Bodenverdichtungen durch Befahren mit schweren Baumaschinen sind zu minimieren. Beim Befahren des Bodens ist vorzugsweise auf trockene Wetterverhältnisse zu achten. Die festgesetzten Ansaaten sollten vor Beginn der Rammungsarbeiten durchgeführt werden, um die Etablierung einer Grasnarbe zu ermöglichen. Gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG ist ein vereinfachtes Bodenschutzkonzept zu erarbeiten.

6. Rückbauverpflichtung

Die Rückbauverpflichtung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages, welcher zwischen der Stadt Engen und dem Vorhabenträger geschlossen wird. Der Vorhabenträger verpflichtet sich darin gegenüber der Stadt, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung nicht beabsichtigen, nach Aufgabe der Nutzung zum Rückbau der Anlage in reine landwirtschaftliche Nutzfläche. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen.

7. Empfehlungen zur Erhöhung der Biodiversität auf den Wiesenflächen (Maßnahme **M6** Umweltbericht)

- Bei Mahd der Fläche sollte diese in zeitlich versetzten Teilabschnitten erfolgen, um immer einen Teil der Nahrungspflanzen für Insekten zu erhalten. An randlichen Stellen sollten Altgrasinseln belassen werden, die nicht jährlich gemäht werden.
- Beim Einsatz von Schafen möglichst abschnittsweise Beweidung durch Aufteilung der Fläche in mehrere Teile, die nacheinander beweidet werden. Zwischen den Weidegängen sollte idealerweise acht Wochen Zeit liegen, damit Insekten ihre Entwicklung abschließen können.
- Auf die Hinweise für den naturverträglichen Ausbau von Freiflächensolaranlagen (Juli 2021) wird verwiesen.¹

8. Nisthilfen und Sonderstrukturen (Maßnahme **M8** Umweltbericht)

Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt wird empfohlen,

- innerhalb des Solarparks Nisthilfen für Insekten (sog. „Insektenhotels“), Nistkästen für Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter (Bachstelzen, Meisen, Sperlinge) sowie Rundbogenkästen für Fledermäuse gleichmäßig über den Geltungsbereich verteilt anzubringen,

¹ https://www.dialogforum-energie-natur.de/wp-content/uploads/2021/07/Hinweispapier_Freiflaechensolaranlagen_Umweltverbaende_Juli21.pdf

- im Randbereich des Solarparks einen Haufen aus Lesesteinen, Sand oder Totholz/Wurzelstöcke aufzuschichten.
- Die Nistkästen sollten auf einer Höhe von 2 bis 3 m aufgehängt werden, was an den Bestandsbäumen, den Stirnseiten der Modultische, den Zaunpfosten oder am Trafo möglich ist. Fledermauskästen können an einem Pfahl angebracht werden, der 1,5 m über das Modulfeld hinausragt und einen freien Anflug bietet.

Teil IV Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebiets

Das ca. 6,13 ha (61.252 m²) große Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 3560 und 3561 der Gemarkung Welschingen im Gewinn Bleiche, die derzeit als Acker- und Grünland bewirtschaftet werden. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt. Die Anlage liegt östlich des Bleichehofs etwa 650 m von Welschingen und rd. 1 km von Ehingen entfernt, unweit der Gemarkungsgrenze zu Mühlhausen-Ehingen. Westlich fließt der Bleichegraben, östlich befindet sich ein Weg und die Bahnlinie. Auf der gegenüberliegenden Bahnseite befindet sich der Solarpark Brächle. Nördlich liegt eine Tümpelquelle, südlich erstrecken sich weitere landwirtschaftliche Flächen, u.a. mit einer Kurzumtriebsplantage.

1.2 Ziel und Zweck der Planung

Geplant ist eine Freiflächenphotovoltaikanlage zwischen dem Bleichehof und der Bahnlinie Singen-Engen. Die Projektierung des Solarparks erfolgt durch die Firma solarcomplex AG, Singen. Zukünftige Betreiber sind die Familie Kohler sowie solarcomplex AG. Die Anlage dient der Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie, welcher möglichst direkt an benachbarte, energieintensive Werke der Firma Storz Baustoffe in Engen-Welschingen (Kies- und Betonwerk, Mischanlage) geliefert oder in das öffentliche Stromnetz eingespeist werden soll.

Damit leistet das Projekt einen weiteren wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung und zum Ausbau erneuerbarer Energien in der Gemeinde und der gesamten Region.

Das Gelände soll mit freistehende Modultische mit Stahlträgerkonstruktion ohne Fundament überstellt und eingezäunt werden. Die Nutzung des Unterwuchses erfolgt als extensives Grünland (voraussichtlich Beweidung). Um die für eine Freiflächensolaranlage notwendige Rechtsgrundlage zu schaffen, beabsichtigt die Stadt Engen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens, ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik auszuweisen.

1.3 Übergeordnete Planung, Standortwahl

Regionalplan

Der derzeit gültige **Regionalplan 2000** des Regionalverbandes Hochrhein-Bodensee wurde 1996 genehmigt und 1998 veröffentlicht. Die Gesamtfortschreibung des Regionalplans wurde begonnen. Gemäß Regionalplan Hochrhein-Bodensee (2000) liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines **Regionalen Grünzugs (Vorranggebiet)** aus. Der Plansatz 3.1.1 sieht Ausnahmen für bauliche Anlagen der technischen Infrastruktur vor, wenn diese die Funktionen der Grünzüge sowie den Charakter der Landschaft hinsichtlich ihrer Gestaltung und beim Betrieb nicht wesentlich beeinträchtigen oder keine geeigneten Alternativen außerhalb der Grünzüge zur Verfügung stehen.

Innerhalb des regionalen Grünzugs sind FFPV-Anlagen als Anlagen der technischen Infrastruktur ausnahmsweise zulässig.



Abb. 1: Regionalplan Hochrhein-Bodensee 2000. Lage im Regionalen Grünzug. Plangebiet rot. Quelle: Geoportal Raumordnung BW. unmaßstäblich

Auch gemäß 2. Anhörungsentwurf zur **Gesamtfortschreibung des Regionalplans** Hochrhein-Bodensee (Stand Nov. 2025) ist im Plangebiet ein Regionaler Grünzug ausgewiesen.

Im Rahmen der **Teilfortschreibung Regionalplan 3.1 Freiflächen-Photovoltaik** (Satzungsbeschluss 30.09.2025) sichert der Regionalverband Hochrhein-Bodensee Flächen für die PV-Nutzung in Form von Vorranggebieten, um das gesetzliche Mindestziel von 0,2% der Regionsfläche zu erfüllen. Das Plangebiet ist nicht als Vorranggebiet für regionalbedeutsame Freiflächen-PV-Anlagen ausgewiesen. Auf der gegenüberliegenden Bahnseite befindet sich das Vorranggebiet VRG FFPV 156, in welchem der bestehende Solarpark Brächle sowie der geplante Solarpark „Am Welschinger Fußweg“ (Gemeinde Mühlhausen-Ehingen) liegen.

Die Regionalverbände haben Planhinweiskarten für Windenergieanlagen und Freiflächen-Photovoltaikanlagen im Rahmen der Regionalen Planungsoffensive erarbeitet. Die **Regionale Planhinweiskarte** für Freiflächen-PV (Stand: August 2022) weist das Gebiet als Standort für Freiflächenphotovoltaikanlagen „grundsätzlich möglich“ (grün) aus.

Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2000-Änderung der VVG Engen, Aach, Mühlhausen-Ehingen (beschlossen: 2006) ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist erforderlich. In der „14. Änderung des „Flächennutzungsplan 2000-Änderung“, Deckblatt Sondergebiet Großflächige PV-Anlage Solarpark Gewinn Bleiche, Engen-Welschingen“ wird dafür eine Sonderbaufläche Photovoltaik dargestellt.

Standortwahl

Die Standortalternativenprüfung erfolgt im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans. Auf diese wird verwiesen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Tiefbrunnen Brächle, TB Oberwiesen und Bitzenquelle, Engen“ Nr. 335001 (Rechts-VO 12.05.1995). Das Sondergebiet, in welchem die Module und Betriebsgebäude errichtet werden dürfen, liegt innerhalb der Schutzzone IIIA. Grünflächen liegen innerhalb der Schutzzone II. Dort sind keine baulichen Anlagen vorgesehen. Die Vorgaben der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsbereichen.

Wald

Wälder sind nicht betroffen. Im Süden grenzt eine Kurzumtriebsplantage an, die nicht als Wald, sondern als landwirtschaftliche Dauerkulturen klassifiziert ist.

1.4 Inhalte des Bebauungsplanes

Es wird nach § 11 (2) BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik ausgewiesen, das der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dient.

In der als Sondergebiet festgesetzten Fläche sind Module mit Unterkonstruktion und die zu deren Betreuung notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Zufahrten) und Betriebsgebäude (Trafo-/Umspannstationen, Batteriespeicher) zulässig. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen.

Die Baugrenze umschließt eine rd. 4,1 ha große Fläche, innerhalb der die Solarmodule sowie die Betriebsgebäude platziert werden. Es sind voraussichtlich ein bis zwei Trafostationen notwendig. Zudem wird Platz für Batteriespeicher vorgehalten, welche Stromüberschüsse zwischenspeichern und in Zeiten höheren Bedarfs wieder abgeben kann. Batteriespeicher dienen somit der bedarfsgerechten Stromversorgung.

Es wird eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,6 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl gibt die Überschirmung der Geländeoberfläche mit Modulen zuzüglich der Bodenbefestigungen durch Betriebsgebäude und geschotterten Wege wieder.

Innerhalb der Baugrenzen kann die Photovoltaikanlage mit einer maximalen Modulhöhe von 3,5 m und einem Bodenabstand von mindestens 80 cm errichtet werden. Durch den festgesetzten Mindestbodenabstand der Module wird eine Beweidung ermöglicht und der Streulichteinfall ist auch in dauerhaft verschatteten Bereichen ausreichend für die Entwicklung einer Vegetationsdecke unter den Modulen. Zudem ist in der Modulplanung ein Firstabstand von 1 m vorgesehen, um insbesondere bei ost-west-geprägten (dachförmigen) Modulstellungen eine zu enge Stellung der Module zu vermeiden und eine ausreichende Durchlässigkeit des Modulfeldes für Licht und Niederschlag zu erhalten. Festgesetzt wird ein Mindestfirstabstand von 80 cm, um konstruktionsbedingte Spielräume zu erlauben. Die Module passen sich dem natürlichen Geländeverlauf an.

Betriebsgebäude sind mit einer maximalen Höhe von 3,5 m zulässig, was den gängigen, im Handel verfügbaren Stationen entspricht. Bezugskante ist die bestehende Geländeoberkante.

Die PV-Module werden auf freistehende Modultische mit Stahlträgerkonstruktion montiert. Die Stahlträger werden direkt in den Boden gerammt und benötigen kein Fundament. Dadurch sind die Module demontierbar. Unter den Modulen wird Grünland angesät. Dieses wird extensiv gepflegt, voraussichtlich durch Beweidung. Auf eine Düngung wird verzichtet.

Die Module sollen voraussichtlich in Ost-West-Richtung, 3-reihig mit einem flachen Neigungswinkel von 10° ausgerichtet werden.

Das Modulfeld wird aus versicherungstechnischen Gründen und um eine Beweidung zu ermöglichen unter Einhaltung eines Bodenabstands eingezäunt.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden die Anpflanzung von lockeren Strauchgruppen und die Ansaat von regionalem Wiesensaatgut festgesetzt. Ebenso werden Festsetzungen zur landschaftsgerechten Gestaltung des Solarfelds, der Einfriedung und zum Verzicht auf nächtliche Beleuchtung getroffen.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan (Modulbelegungsplanung, solarcomplex AG, vorläufiger Stand: Feb. 2026) ist das geplante Vorhaben dargestellt. Dieser wird zum Entwurf konkretisiert.

1.5 Verkehrserschließung

Die Zuwegung erfolgt über die angrenzenden Wirtschaftswege und den Bleichehof. Der Weg, der das Plangebiet quert und im Norden in den Bleichehof mündet, wird voraussichtlich in Teilen überplant. Der parallel der Bahnlinie verlaufende Weg bindet über die Straße „Bleichehof“ an die L191 an, die nach Engen oder Mühlhausen-Ehingen führt. Die Zufahrt zum Betriebsgelände erfolgt über Tore in der Einzäunung des Solarparks. Die genaue Lage der Einfahrten wird zum Entwurf konkretisiert. Um den Anforderungen an die Anlieferung sowie als Zufahrt für die Feuerwehr zu genügen, ist voraussichtlich eine Befestigung der Zufahrten als Schotterrasen erforderlich.

1.6 Ver- und Entsorgung

Der Solarpark wird an den vom Netzbetreiber zugewiesenen Netzverknüpfungspunkt an das Stromnetz angeschlossen. Die Einspeisemöglichkeit liegt in rd. 100 m Entfernung am Bleichehof und wird über die Verlegung eines Erdkabels erreicht. Ein Anschluss an Frisch- und Abwasser ist nicht erforderlich. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer erfolgt flächig auf den Grünlandflächen unter den Modulen. Die 20 kV-Stromleitung im Nordosten des Gebiets bleibt erhalten und wird nicht unterbaut. Ein Leitungsrecht wird festgesetzt.

1.7 Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB ist bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des Bebauungsplans. Beigefügt wird ein Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag enthält gemäß § 12 Abs.1 S.1 BauGB eine Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Realisierung der Erschließung und des Vorhabens innerhalb eines bestimmten Zeitraumes. Da eine Nachnutzung möglicherweise nicht in Frage kommt, wird im Durchführungsvertrag eine Entfernung und

fachgerechte Entsorgung der Modulträger und aller weitere Anlagenteile nach Ende der Betriebsdauer durch den Vorhabenbetreiber vereinbart und zugesichert. Die Fläche ist danach weiterhin landwirtschaftlich nutzbar.

1.8 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Solarpark Gewinn Bleiche“ beträgt rd. 6,13 ha und gliedert sich in folgende Nutzungen:

Geplante Nutzung	Fläche (m²), gerundet
Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaik“	45.210
Private Grünflächen	16.042
Geltungsbereich	61.252

1.9 Umweltbericht

Parallel zur Bebauungsplanaufstellung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Er liefert zusammen mit der Eingriffs-Kompensationsbilanz, eine Grundlage zur Beurteilung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und somit wichtiges Abwägungsmaterial. Neben der Darstellung der Bestandssituation und der Prognose über die Auswirkungen auf den Umweltzustand bei Durchführung der Planung enthält dieser auch eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Bestandteil der Begründung. Die darin vorgeschlagenen umweltfachlichen Maßnahmen wurden während des Planungsprozesses soweit erforderlich in den Festsetzungs- bzw. Hinweiskatalog des Bebauungsplans integriert.

Auf den Umweltbericht wird verwiesen.

Teil V SATZUNG ÜBER DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltungsvorschriften gemäß § 74 LBO

Aufgrund § 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) i. V. mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124), hat der Gemeinderat am die Örtlichen Bauvorschriften für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Solarpark Gewinn Bleiche“ als Satzung beschlossen.

Die Satzung besteht aus:

- zeichnerischem Teil
- Örtlichen Bauvorschriften

Beigefügt ist:

- Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gewinn Bleiche“ in der Fassung vom werden folgende Örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

§ 2 Örtliche Bauvorschriften

- | | | |
|-----------|---|-----------------------|
| 1. | Äußere Gestaltung baulicher Anlagen | § 74 (1) 1 LBO |
| 1.1 | Die Module der Photovoltaik-Freiflächenanlage sind in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden. | |
| 2. | Werbeanlagen | § 74 (1) 2 LBO |
| 2.1 | Im Geltungsbereich sind nur Werbeanlagen in Form von Informationstafeln für das Projekt und den Projektträger bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2 m und einer Ansichtsfläche von maximal 3 m ² zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen und Fremdwerbung sind nicht gestattet. | |
| 3. | Einfriedungen | § 74 (1) 3 LBO |
| 3.1 | Einfriedungen sind wegen der Durchgängigkeit für Kleintiere (Kleinsäuger, Amphibien und Reptilien) mit einem | |

Mindestabstand von 20 cm vom Boden auszuführen. Es sind nur landschaftsgerechte, transparente Zäune, z.B. Maschendrahtzäune, mit einer Höhe von max. 2,2 m in dezenten Farben zulässig. Massive Metallzäune, wie z.B. Stabgitterzäune, sind nicht zulässig. Die Zaunpfosten sind durch Rammung im Boden zu befestigen. Punktuelle Fundamentierungen sind nur zulässig, wenn statische Gründe dies erfordern (Maßnahme **M3** Umweltbericht).

Teil VI BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

1. Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Solarpark Gewinn Bleiche“. Dieser umfasst eine Fläche von rd. 6,13 ha (61.252 m²) auf den Flurstücken Nr. 3560 und 3561 der Gemarkung Welschingen, im Gewinn Bleiche. Die exakten Grenzen des Plangebiets sind im zeichnerischen Teil als Grenze des räumlichen Geltungsbereichs dargestellt.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Vorschrift zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und Modulfläche ist erforderlich, um negative Fernwirkungen in die umgebende Landschaft zu minimieren.

3. Werbeanlagen

Die Festsetzung soll die Herstellung nicht störender, vorhabenbezogener Werbeanlagen ermöglichen. Um die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes möglichst gering zu halten, wird sowohl die Größe als auch die Höhe möglicher Werbeanlagen beschränkt.

4. Einfriedungen

Aus sicherheits- und versicherungstechnischen Gründen werden die beiden Teilflächen der Photovoltaikanlage jeweils mit einem Zaun eingefriedet und mit einer entsprechenden Zufahrt hergestellt. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit für wandernde, kleine Tierarten wird die Zaunanlage mit angemessener Bodenfreiheit errichtet. Die Begrenzung der Zaunhöhe sowie die Einschränkung der Materialien dienen dem Schutz des Landschaftsbildes.