

Schriftlicher Teil (Teil B)

1. Bebauungsplan „Solarpark Lautlingen Süd“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, Zollern-Alb-Kreis

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 1.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Festsetzungen zum Bebauungsplan gelten:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **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. I Nr. 176).
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB und § 1 (2) BauNVO)

1.1.1 SO Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zweckbestimmung „Freiflächenphotovoltaikanlage“

zulässig sind:

- Photovoltaik-Module und Modultische mit erforderlichen Aufständern,
- Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen),
- Entwässerungsanlagen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Gebäudehöhe und die maximale Grundfläche hinreichend bestimmt.

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16 (2) und 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe ist beschränkt.

Bei Gebäuden und baulichen Anlagen wird die Gebäudehöhe ab Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zur höchsten Stelle des Gebäudes gemessen.

Photovoltaik Modultische mit erforderlichen Aufständern

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen).

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

1.2.2 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO, wobei die nicht überbauten Grundstücksteile zwischen den Modulreihen auf die Grundfläche nicht angerechnet werden.

Wasserdurchlässig gestaltete Flächen, wie z. B. geschotterte Zufahrten und Stellplätze, werden ebenfalls nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Die Grundfläche der baulichen Anlagen ist zusätzlich wie folgt geregelt:

Insbesondere Gebäude für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen).

Maximal 6 Gebäude mit einer Grundfläche je Gebäude von maximal 30,00 m².

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und die notwendigen sonstigen Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

Zweckbestimmung: Pflanzbindungs- und Maßnahmenflächen

Die gekennzeichneten Flächen sind entsprechend dem Maßnahme M6 und der Pflanzbindungsfläche Pfb1 auszubilden und zu erhalten.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Maßnahme 1: Kleintierdurchlässige Gestaltung der Einfriedungen

Zur Aufrechterhaltung der Verbundfunktion sind die Zaunanlagen kleintierdurchlässig zu gestalten. Es dürfen nur Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune verwendet werden, die eine Bodenfreiheit von mindestens 20 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

Maßnahme 2: Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Zufahrt und den Trafostationen abzuschleppen und getrennt in Boden-mieten zu lagern. Der humusfreie Erdaushub sollte abseits in Mieten zwischengelagert werden. Es darf keine Vermischung von Oberboden und Erdaushub (humusfreier Unterboden) erfolgen. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist der Boden fachgerecht wiederherzustellen. Der überschüssige Oberboden ist im Bereich der Pflanzgebotsflächen in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm wiederaufzutragen. Zur Vermeidung von schädlichen Bodenverdichtungen sind bodenschonende Baugeräte einzusetzen. Nicht zulässig sind Umlagerungen des Bodens bei sehr feuchten bis sehr

nassen Bodenverhältnissen sowie Befahren/Bodenarbeiten bei nassen bis sehr nassen Bodenverhältnissen. Bei sehr feuchten Bodenverhältnissen ist das Befahren/Arbeiten nur von Baggermatratzen oder Baustraßen aus zulässig.

Maßnahme 3: Versickerung des Niederschlagswassers

Das auf den Photovoltaik-Modultischen und den Betriebsgebäuden anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf dem Grundstück über die bewachsene Bodenzone zur Versickerung zu bringen.

Maßnahme 4: Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen

Zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Versiegelungen sind Zufahrten, Wege und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen. Folgende Beläge stehen zur Auswahl: Schotterrasen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

Maßnahme 5: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland

Im Bereich der Solarmodule ist extensives Grünland zu entwickeln. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist durch eine ökologische Baubegleitung zu prüfen, ob eine Einsaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut erforderlich ist oder ob die vorhandene Grasnarbe weitgehend intakt ist. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Die Flächen sind in Koppeln zu unterteilen und jeweils kurz und kräftig zu beweiden. Die Fresszeit je Koppel beträgt 4 Wochen, anschließend erfolgt eine Weideruhe von mindestens 8 Wochen. Die Besatzdichte liegt im Durchschnitt bei 0,8 GVE/ha. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Unter den Solarmodulen kann das Mahdgut auf der Fläche verbleiben. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständern ist zu unterlassen. Der erste Schnitt/die erste Beweidung erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt/eine weitere Beweidung erfolgen.

Maßnahme 6: Entwicklung einer Fettwiese mittlerer Standorte

Auf den im Plan mit M 6 gekennzeichneten Flächen wird die bisherige Pflege fortgesetzt (Beweidung und Mahd). Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Der erste Schnitt erfolgt frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser (ca. Mitte Juni). In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt erfolgen.

1.6 Flächen für das Anpflanzen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

Pflanzgebot Pfg1 – Pflanzung von Einzelbäumen

An den im Plan mit Pfg1 gekennzeichneten Stellen ist je eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) zu pflanzen. Sofern die linienförmige Struktur erhalten bleibt, kann von den festgesetzten Standorten abgewichen werden. Sollte sich zeigen, dass die Standorte zu trocken für die Rotbuche sind, so können alternativ Eichen (*Quercus robur* oder *Q. petraea*) gepflanzt werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Bäume sind als Hochstamm mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen.

1.7 Flächen mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Pflanzbindung Pfb1 – Erhalt von Einzelbäumen

Die im Plan markierten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Die Gehölze sind während der Bauzeit durch einen Zaun bzw. einen Baumschutz vor baubedingten Beeinträchtigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind mit einem Habitatbaumschnitt zu versehen und so lange wie möglich zu erhalten.

1.8 Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 (2) 2 BauGB)

Zulassungsvoraussetzung für den Betrieb der Anlage ist eine Rückbauverpflichtung einschließlich möglicher Sicherungsmittel sowie der Rekultivierung der Flächen für die Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Anschlussnutzung. Die Rückbauverpflichtung tritt ein, wenn die Betriebsgenehmigung der Freiflächenphotovoltaikanlagen erlischt oder wenn die Freiflächenphotovoltaikanlagen dauerhaft aufgegeben wird. Die Dauer, ab wann die Anlage als dauerhaft aufgegeben gilt, wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

1.9 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)

Geländeänderungen gegenüber dem gewachsenen Gelände müssen innerhalb der Grundstücksgrenzen abgeböschert werden (Böschungswinkel max. 1:2).

1.10 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhen der baulichen Anlagen sind so festzulegen, dass sich der Einschnitt und die Auffüllung im natürlichen Gelände ausgleichen. Längere bauliche Anlagen sind durch versetzte Fußbodenhöhen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Bezugspunkt:

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe darf bei Gebäuden und baulichen Anlagen im Mittel gemessen um maximal 1,50 m vom bestehenden Gelände abweichen.

1.11. Wasserschutzgebiet (§ 9 (6) BauGB (Nachrichtliche Übernahme))

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich geringfügig innerhalb der Wasserschutzgebietszone WSG Brunnental Zone III und IIIA, Rechtsverordnung vom 16.08.1990.

2. Hinweise

2.1 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG vom 17.03.1998 und LBodSchAG vom 14.12.2004) wird verwiesen. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Grundsätze des sparsamen und schonenden Umgangs mit Boden sind zu beachten. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zu schützen und wieder zu verwenden.

Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten.

Die Erforderlichkeit der Erstellung eines Bodenschutzkonzepts ermisst sich im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens an der Größe des Bodenflächeneingriffes. (Nach § 2 Absatz 3 LBodSchAG ist ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 für Vorhaben erforderlich, die auf einer nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von über 5000 m² auf den Boden einwirken.)

2.2 Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Falls beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienststz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

2.3 Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die Solarmodule, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

2.4 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Untere-Felsenkalk-Formation sowie des Unteren Massenkalks. Diese werden im Süden des Plangebiets von Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Ingenieurgeologischer Gefahrenhinweiskarte ist im Bereich

der Flurstücksgrenze Grundstück Nr. 4005/1 zu Nr. 4024 eine Verkarstungsstruktur verzeichnet. Die Gefahrenhinweiskarte kann, nach vorheriger – für Kommunen und alle übrigen Träger Öffentlicher Belange gebührenfreier – Registrierung, unter <https://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

2.5 Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich geringfügig innerhalb der Wasserschutzgebietszone WSG Brunnental Zone III und IIIA, Rechtsverordnung vom 16.08.1990. Die Vorgaben der Verordnung sind zwingend zu beachten. Eine Reinigung der Solarmodule mit wassergefährdenden Stoffen und nicht biologisch abbaubaren Mitteln ist zum Schutz der Gewässer zu unterlassen.

2.6 Baustellenbetrieb

Eine Störung der angrenzenden Biotopflächen und geschützten FFH-Gebiete durch Materiallager oder Baustellenfahrzeuge ist ausdrücklich zu vermeiden.

2.7 Beschränkung von künstlichen Lichtquellen

Eine dauerhafte Nachtbeleuchtung der PV-Anlage ist nicht zulässig.

2.8 Bauzeitenbeschränkung

Zur Vermeidung von Störungen bestimmter Brutvögel haben stark lärmende Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeit dieser Arten im Zeitraum von Anfang Juli bis Ende Februar zu erfolgen.

Schriftlicher Teil (Teil B)

2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Lautlingen Süd“

Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, Zollern-Alb-Kreis

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Schriftlichen Teil (Teil B 2.). Der Geltungsbereich wird durch das entsprechende Planzeichen in der Planzeichnung (Teil A) begrenzt. Lageplan M 1:1.000

Für die Örtlichen Bauvorschriften gelten:

- **Landesbauordnung (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. **Photovoltaik-Modultische** (§ 74 (1) 3 LBO)
Verwendet werden dürfen Solarmodule, die auf einem Modultisch mit einer Neigung zwischen 15° und 30° befestigt werden.
2. **Fassade** (§ 74 (1) 1 LBO)
Die notwendigen Betriebsgebäude (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen) sind in landschaftsgerechten Farbtönen zu erstellen, d.h. sie dürfen einen Remissionswert (Hellbezugswert) von 70 % nicht überschreiten.
3. **Stellplatzherstellung und Zufahrten** (§ 74 (1) 3 LBO)
Zusätzlich erforderliche Stellplatzbereiche sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Rasenpflaster, Pflaster mit breiten Rasenfugen, Schotterrasen, Schotter, wassergebundenen Decken o. ä. zu befestigen.
4. **Erdaushub** (§ 74 (1) 3 LBO)
Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Erdarbeiten für Kabelverlegungen sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und müssen in den Bauvorlagen dargestellt werden.
5. **Einfriedigungen** (§ 74 (1) 3 LBO)
Einfriedigungen sind nur als Maschendrahtzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und mit einer Bodenfreiheit von ca. 20 cm zulässig. Scharfkantige Abschlüsse an der Unterkante der Einfriedigungen sind nicht zulässig. Der Mindestabstand der Zaunanlage ergibt sich je nach Höhe der Anlage aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Die Farbe des Zauns muss grau oder dunkelgrün sein.

6. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 (3) 2 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen folgende Örtliche Bauvorschriften verstößt:

1. Photovoltaik-Modultische
2. Fassade
3. Stellplatzherstellung und Zufahrten
4. Erdaushub
5. Einfriedigungen

Reutlingen, den 01.02.2024

Albstadt, den 01.02.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Roland Tralmer
Oberbürgermeister

Schriftlicher Teil (Teil B)**1. Schriftlicher Teil „Solarpark Lautlingen Süd“****2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Lautlingen Süd“****Stadt Albstadt, Gemarkung Lautlingen, Zollern-Alb-Kreis****Aufstellungsbeschluss**

29.09.2022

- Öffentliche Bekanntmachung

04.03.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

13.03.2023 – 14.04.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen
Träger öffentlicher Belange

13.03.2023 – 14.04.2023

Entwurfsbeschluss

28.09.2023

- Öffentliche Bekanntmachung

21.10.2023

- Veröffentlichung des Entwurfes

30.10.2023 – 29.11.2023

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger

30.10.2023 – 29.11.2023

Satzungsbeschluss

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

01.02.2024

Ausgefertigt:

Albstadt, den

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit dem Satzungsbeschluss überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

 Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich

Albstadt, den

 Oberbürgermeister