

## Schriftlicher Teil (Teil B 1.)

Entwurf

### 1. Bebauungsplan „Solarpark Sankt Johannesfeld“

#### Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-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 und Anlagen für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen).

##### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21a 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 und Anlagen für die technische Infrastruktur (Mittelspannungsschaltanlage, Trafostationen, Speicher, Wechselrichterstation mit Traforaum, Schalt-, Mess-, Filter- und Transformatoreinrichtungen)

Höhe Oberkante maximal 4,00 m

### 1.2.2 Grundflächenzahl (§§ 16 (2) und 19 (1) BauNVO)

- siehe Einschrieb in Planzeichnung -

### 1.2.3 Grundfläche (§§ 16 (2) und 19 (2) BauNVO)

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 zum Beispiel 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 4 Gebäude mit einer Grundfläche je Gebäude von maximal 30,0 m<sup>2</sup>.

### 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.

Der Reihenabstand zwischen den jeweiligen Solarpaneelen zueinander darf 4,0 m (gemessen von Oberkante Paneel bis Unterkante nächstes Paneel) nicht unterschreiten.

### 1.4 Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

#### Private Grünflächen

#### Zweckbestimmung: Maßnahmenfläche

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

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

#### Maßnahme 1 (M1): 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 15 cm aufweisen. Um das Verletzungsrisiko für Tiere zu minimieren, sind scharfkantige Abschlüsse an der Unterseite der Einfriedung nicht zulässig.

#### Maßnahme 2 (M2): Schutz und Wiederherstellung von Böden

Der humose Oberboden ist vor Baubeginn im Bereich der geplanten Wege, Zufahrten, Stellplätze und den Betriebsgebäuden abzuschleppen und getrennt in Bodenmieten 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.

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 (M3): 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 (M4): 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: Schotterrassen, Rasenfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Rasengitterplatten (Fugenanteil > 25%), Sickerfugenpflaster mit breiten Fugen (mind. 3 cm), Pflasterbelag aus haufwerkporigen Betonsteinen, Schotter oder Kiesbelag. Alternativ können die Wege als Graswege hergestellt werden.

### **Maßnahme 5 (M5): Entwicklung von extensiv genutztem Grünland**

Im Bereich der Solarmodule ist durch Ansaat mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“) extensives Grünland zu entwickeln. Es ist ein rotierendes Weidesystem mit zweimaliger Beweidung durchzuführen. Alternativ ist eine zweischürige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes durchzuführen. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Räumlich alternierend sind mind. 10 % der Fläche von jeder Mahd/jeder Beweidung auszunehmen. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden, Pestiziden sowie von umweltschädlichen Mitteln zur Pflege der Module und Aufständierungen ist zu unterlassen. Zum Schutz der Feldlerche erfolgt die Mahd/Beweidung außerhalb der Hauptbrutzeit (April bis Juli). Ausnahmen sind zulässig, sofern durch das hohe Gras in heißen Sommern Brandgefahr besteht. In den ersten Jahren kann zur Aushagerung der Fläche ein weiterer Schnitt/eine weitere Beweidung erfolgen.

### **Maßnahme 6 (M6): Entwicklung einer Ruderalvegetation**

Auf der im Bebauungsplan mit M6 gekennzeichneten Flächen wird eine Ruderalvegetation entwickelt. Die Ansaat erfolgt mit artenreichem, gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 13 „Schwäbische Alb“). Es erfolgt eine abschnittsweise Mahd mit Abräumen des Mahdgutes im Spätherbst oder im zeitigen Frühjahr im 2-jährigen Turnus. Zur Aushagerung ist in den ersten Jahren eine mehrmalige Mahd mit Abräumen des Mahdgutes zulässig.

## **1.6 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.

## **1.7 Höhenlage des Geländes (§ 9 (3) BauGB)**

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

### 1.8 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.

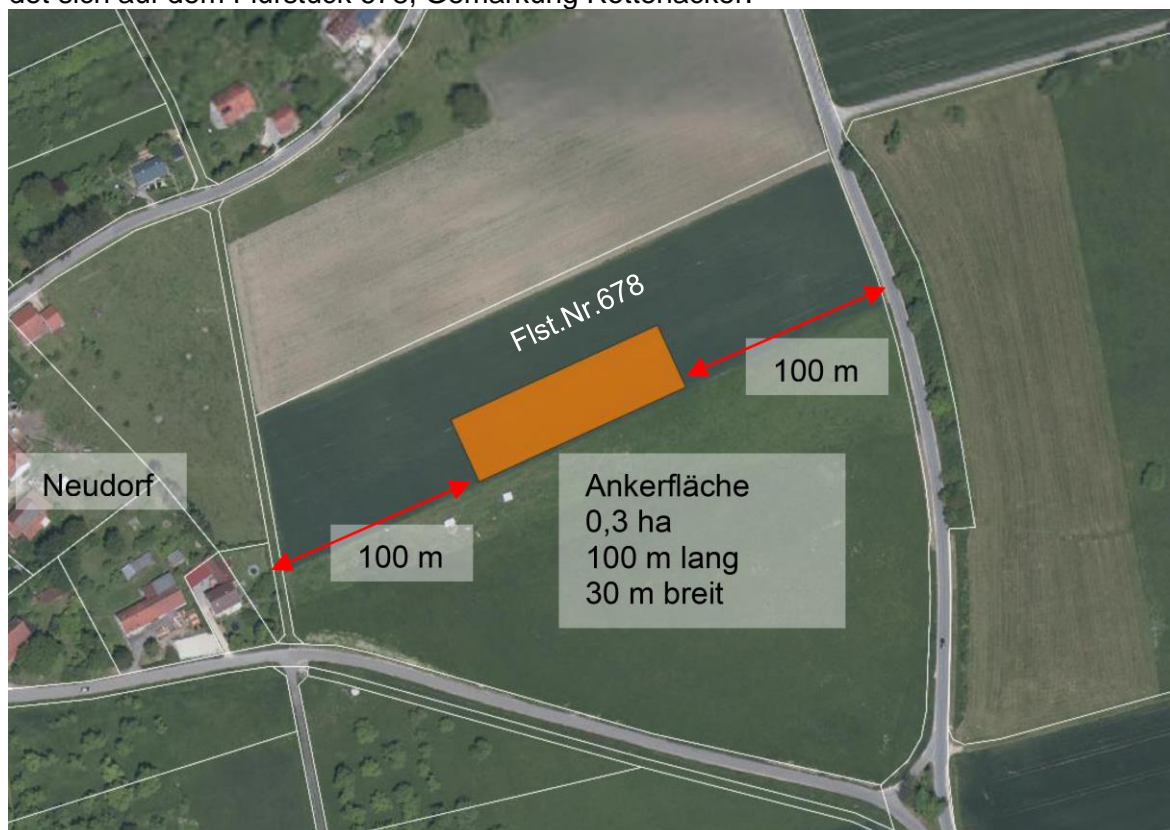
Bezugspunkt:

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

### 1.9 Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a (3) BauGB i.V.m. § 11 (1) S. 2 Nr. 2 BauGB)

Entsprechend dem Umweltbericht vom 30.11.2023 wird eine Ausgleichskonzeption für die Feldlerche und die Wiesenschafstelze erforderlich, die im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags zu sichern ist.

Sollten im Rahmen des Monitorings 5 Jahre nach Betriebsbeginn der Freiflächen-PV-Anlage keine Feldlerchen und keine Wiesenschafstelze innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden, so greift das Risikomanagement. Im Rahmen des Risikomanagements sind Ackerrandstreifen im Umfang von mind. 0,3 ha anzulegen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt auf einer zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes bereits vertraglich gesicherten Fläche. Diese Fläche dient als sog. Ankerfläche und befindet sich auf dem Flurstück 678, Gemarkung Rottenacker.



Auf dieser Fläche wird im Falle eines fehlenden Erfolgsnachweises durch das Monitoring und frühestens 5 Jahre nach Inbetriebnahme der Freiflächen-PV-Anlage ein Ackerrandstreifen entwickelt.

Die Fläche kann entweder als Schwarzbrache oder als Blühstreifen angelegt werden. Es ist eine alternierende Bewirtschaftung im mehrjährigen Turnus vorgesehen, wobei jeweils eine Hälfte des Randstreifens gegrubbert und die andere überjährig stehen gelassen wird. Auf dem Streifen sind weder Dünger- noch Pflanzenschutzmittel einzusetzen.

Zur Anlage einer Schwarzbrache ist nach der Ernte keine weitere Bearbeitung der Fläche durchzuführen. Beim Aufkommen von Problemunkräutern ist ausnahmsweise ein Schröpfschnitt bis spätestens Mitte März zulässig. Sollen Blühstreifen zum Einsatz kommen, erfolgt im Spätsommer/Herbst ein Umbruch der Fläche bis spätestens 31.10. Im darauffolgenden Frühjahr wird eine mehrjährige, gebietsheimische Blühstreifenmischung in geringer Aussaatdichte (ca. 2-3 g/m<sup>2</sup>) bis spätestens 31.03. angesät.

Damit die Vegetation des Ackerrandstreifens nicht zu dicht wird, wird dieser alle 3 - 5 Jahre gegrubbert. Das Grubbern der Fläche darf nicht vor dem 01.09. erfolgen.

## 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 getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bodenverdichtungen die im Zuge der Bauarbeiten entstehen sind wieder zu beheben. Sowohl die Geländeform als auch der Bodenaufbau sind im natürlichen Zustand zu erhalten. Planierarbeiten dürfen nicht stattfinden.

### 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.

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 Altlasten

Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis umgehend zu benachrichtigen.

### 2.4 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. Rechtsnachfolgern zu dulden.

### 2.5 Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „WSG 112 Rottenacker“ (Weitere Schutzzone, Zone III und IIIA) (Rechtsverordnung des Landratsamts Alb-Donau-Kreis vom 17.08.1992). Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Wassergefährdende Stoffe

Für sämtliche Anlagen, Anlagenteile und Rohrleitungen, die wassergefährdende Stoffe enthalten, sind Auffangvorrichtungen zu schaffen. Da die Anlage sich im Wasserschutzgebiet befindet ist das Volumen der Auffangeinrichtungen so zu bemessen, dass 100% des

Gesamtvolumens aufgenommen werden kann. Die Auffangvorrichtungen sind dicht und gegen die darin gelagerten Medien beständig auszubilden.

## 2.6 Biotopie

Die westlich an den Geltungsbereich angrenzenden geschützte Biotopie sind während des Baus und Betrieb der Anlage durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

## 2.7 Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Oberen Süßwassermolasse, die teilweise von Holozänen Abschwemmmassen überlagert werden. Im tieferen Untergrund stehen vermutlich die Gesteine des Oberen Juras an.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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. lehmefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 2.8 Zeitliche Beschränkung des Baubeginns

*(Rechtsverbindliche Sicherung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung)*

Zur Vermeidung von Brutverlusten bodenbrütender Vogelarten hat der Baubeginn außerhalb der Brutzeit der Feldlerche und der Wiesenschafstelze im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar oder direkt nach der Ernte zu erfolgen. Sollte dieses Zeitfenster nicht möglich sein, ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Flatterband oder regelmäßige Bodenbearbeitung) sicherzustellen, dass zum Baubeginn im Eingriffsbereich keine Vögel brüten.

## Schriftlicher Teil (Teil B 2.)

Entwurf

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Sankt Johannesfeld“

#### Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).

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 25° 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, Schotterrassen, 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 inklusive Übersteigschutz. Der Mindestabstand der Zaunanlage ergibt sich je nach Höhe der Anlage aus dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg. Sichtfelder sind von Einfriedigungen freizuhalten. 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

Ausgefertigt

Reutlingen, den

Rottenacker, den

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

Karl Hauler  
Bürgermeister

## Schriftlicher Teil (Teil B)

### 1. Schriftlicher Teil „Solarpark Sankt Johannesfeld“

### 2. Örtliche Bauvorschriften „Solarpark Sankt Johannesfeld“

#### Gemeinde Rottenacker, Alb-Donau-Kreis

**Aufstellungsbeschluss** \_\_\_\_\_ 08.12.2022

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 16.12.2022

Billigungsbeschluss \_\_\_\_\_ 18.07.2023

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_ 28.07.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit \_\_\_\_\_ 07.08.2023 – 08.09.2023

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen

Träger öffentlicher Belange \_\_\_\_\_ 07.08.2023 – 08.09.2023

**Entwurfsbeschluss** \_\_\_\_\_ 21.12.2023

- Öffentliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_

- Veröffentlichung des Entwurfes \_\_\_\_\_

- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger \_\_\_\_\_

#### Satzungsbeschluss

- Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften \_\_\_\_\_

Ausgefertigt: \_\_\_\_\_ Rottenacker, den \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung \_\_\_\_\_

Damit wurde der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich \_\_\_\_\_ Rottenacker, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister