

BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK LÖFFINGEN“ MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Erstellt im Auftrag der Stadt Löffingen :

Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681/9494 • FAX 07681/24500 • E-MAIL: info@ruppel-plan.de

Umweltprüfung:

FAKTORGRUEN
M. SC. (GEOGR.) M. GLASER, L. SCHÄFER, T. WALLENBORN, CHR. JAAX
MERZHAUSER STR. 110 79100 FREIBURG
TELEFON 0761-707647-0 FAX 0761/70764750 E-MAIL: freiburg@faktorgruen.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Umweltbericht mit

Bestandskarte Biotoptypen

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Karte: Revierzentren Feldlerche

Natura 2000-Vorprüfung

Zusammenfassende Erklärung

Zeichnerischer Teil

STADT LÖFFINGEN

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK LÖFFINGEN“**

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK LÖFFINGEN“**

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Seite - 1/3 -

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Stadt Löffingen hat am 01.02.2018 in öffentlicher Sitzung

- a) den Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" und
- b) die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Solarpark Löffingen"

gemäß § 10 Baugesetzbuch jeweils als Satzung beschlossen. Zugrunde gelegt wurden:

- das **Baugesetzbuch** (BauGB), i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015,
- die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Planzeichenverordnung** (PlanzV 90) v. 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL 2017 Teil I Nr. 25 vom 12.05.2017),
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2015 (GBl. 2016 S. 1) m.W.v. 15.01.2016.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für den Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" ergibt sich aus dem gemeinsamen zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes "Solarpark Löffingen" vom 01.02.2018.

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Seite - 2/3 -

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bebauungsvorschriften - i.d.F.vom 01.02.2018
- b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000, i.d.F.vom 01.02.2018

Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom 01.02.2018
mit Umweltbericht i.d.F. vom 01.02.2018
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung i.d.F. vom 01.02.2018
Natura 2000-Vorprüfung i.d.F. vom 01.02.2018

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften i.d.F.vom 01.02.2018
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan i.d.F.vom 01.02.2018

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften i.d.F. vom 01.02.2018

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" zuwider handelt.

§ 5 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" und die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" werden mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtswirksam.

Löffingen, den 01.02.2018

(Datum des Satzungsbeschlusses)



(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

SATZUNGEN DER STADT LÖFFINGEN ÜBER

a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Seite - 3/3 -

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung der dazugehörigen Verfahren mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmen.

Löffingen, den 29.10.2018


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsigel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 16.11.2018



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

BEBAUUNGSPLAN “SOLARPARK LÖFFINGEN“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Inhalt

	Seite
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)	3
2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)	3
2.2 Grundflächenzahl	3
2.3 Zahl der Vollgeschosse	3
3 Überbaubare Grundstücksflächen	3
3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	3
3.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	3
4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
4.1 Sondergebiet für Solarenergienutzung	4
4.1.1 Bewirtschaftung	4
4.1.2 Baufeldräumung, Bauzeiten	4
4.1.3 Vogelschutz (Feldlerche)	4
4.1.4 Eingriffe in Gehölze	5
4.1.5 Reptilienschutz	5
4.2 Private Grünfläche	5
4.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)	5
4.3.1 Fläche F 1	5
4.3.2 Flächen F 2	6
4.3.3 Allgemeine Vorschriften zum Anpflanzen	6
4.3.4 Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen	6
2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	7
2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)	7
2.2 Bestimmungen zur Regenwasser- und Abwasserbehandlung	7
2.2.1 Häusliche Abwässer	7
2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	7
2.2.3 Abnahme der Grundleitungen	8
2.2.4 Nachweis der Dichtheit	8
2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte	8
2.2.6 Entwässerungssatzung	8
2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten	8
2.3.1 Oberboden	8
2.3.2 Bodenarbeiten	8
2.3.3 Bodenabtrag	8
2.3.4 Geländeaufschüttungen	9
2.3.5 Bauschutt	9
2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden	9
2.3.7 Lagerung des Oberbodens	9
2.3.8 Unterbodenverdichtungen	9
2.4 Blindgänger	9
2.5 Ökologische Vermeidungsmaßnahmen	9
2.6 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH	10
2.7 Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien	10
2.8 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen	11
2.9 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoff und Bergbau	12

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Es wird das „**Sondergebiet für Solarenergienutzung**“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur Anlagen zur Solarenergienutzung (Photovoltaik) sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen, Verkehrsflächen und Einfriedigungen.

Neben den Solarmodulen (Modultischen) sind nur maximal 3 Gebäude mit insgesamt höchstens 25 qm Grundfläche zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhe baulicher Anlagen darf, von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage höchstens 3,50 m betragen.

2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,5 festgesetzt.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse darf I nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden. Davon ausgenommen sind Einfriedigungen als Drahtzaun bis 2,50 m Höhe, gemessen ab fertiger Geländehöhe.

3.2 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind bauliche Anlagen, insbesondere auch Zäune, nicht zulässig.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Sondergebiet für Solarenergienutzung

4.1.1 Bewirtschaftung

Im Sondergebiet sind die Flächen zwischen den Solarmodulen extensiv ohne Bodenbearbeitung, chemische Unkraut- und Schädlingsbekämpfung oder Düngung zu bewirtschaften.

Bei vorhandenen Ackerflächen ist zur ökologischen Aufwertung die Ansaat einer artenreichen standortstypischen Wiesenmischung durchzuführen.

4.1.2 Baufeldräumung, Bauzeiten

Die Baufeldräumung, insbesondere die nicht vermeidbare Entfernung von Bäumen und Gehölzen, darf nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September durchgeführt erfolgen. Sofern die Einhaltung aus nachvollziehbaren Gründen nicht möglich ist, sind die Räum- und Fällarbeiten im Rahmen einer Umweltbaubegleitung von einem fachkundigen Ornithologen zu begleiten (u.a. Kontrolle von Höhlenbäumen und Nestsuche).

4.1.3 Vogelschutz (Feldlerche)

Sollte die Erteilung der Baugenehmigung zum Bau des Solarparks nicht rechtzeitig vor dem 1. März erfolgen, sodass der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet, sind bezüglich der Feldlerche folgende Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen.

Eine Revierbildung durch Feldlerchen ist zur Vermeidung von Tötung, Verletzung und Störung vor der Bauphase zu verhindern. Mit Hilfe der Maßnahmen ist zu verhindern, dass sich die Feldlerche auf ihrer Reviersuche im Plangebiet ansiedelt und dort ihre Brut beginnt. (Hinweis: die Feldlerche ist eine Art des Offenlands und weist gegenüber vertikalen Strukturen im Gelände ein Meideverhalten von hundert Metern auf.)

Als Vergrämnungsmaßnahme ist ein Aufstellen von Bauzäunen im Plangebiet vorzusehen, um eine Mauerwirkung entstehen zu lassen, die die Feldlerchen durch optische Störungen davon abhalten, sich im Plangebiet anzusiedeln. Um die Mauerwirkung zu verstärken, sind die Bauzauneelemente zusätzlich mit einer Folie oder Gewebematerial zu bespannen. Die Bauzauneelemente werden in einem Abstand von 10 m zueinander aufgestellt und sollen diesen nicht überschreiten. Zwischen den Bauzäunen kann zusätzlich Flatterband gespannt werden um weitere optische Störungen sowie eine Geräuschkulisse bei Wind zu erzeugen.

Die Durchführung der Vergrümmungsmaßnahme ist im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch eine ökologische Fachkraft zu überwachen.

4.1.4 Eingriffe in Gehölze

Eingriffe in Gehölze (vollständige Entfernung, Rodung, auf Stock setzen, Rückschnitt) dürfen nicht in der Zeit zwischen 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden.

4.1.5 Reptilienschutz

Vor Baubeginn ist ein Reptilienschutzzaun aus Rhizomschutzfolie zur Vermeidung von Tötung, Verletzung und Störung von Reptilien am Bahndamm aufzustellen und während der Bauphase zu erhalten. Der Zaun muss 10 cm tief eingegraben werden, 50 cm hoch sein und zwei Meter Abstand zum Böschungsfuß der Bahnlinie haben. Die Aufstellung des Reptilienschutzzauns und seine ständige Funktionsfähigkeit während der Bauphase sind im Rahmen einer Umweltbaubegleitung durch eine ökologische Fachkraft zu überwachen.

4.2 Private Grünfläche

Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen nicht zulässig. Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, ist das bestehende Grünland zu extensivieren. Die Fläche ist dauerhaft zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd ist frühestens ab dem 01. Juli jeden Jahres. Die zweite Mahd ist ab dem 01. September jeden Jahres durchzuführen. Das Mahdgut ist spätestens eine Woche nach dem Schnitt abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

4.3 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.3.1 Fläche F 1

Auf der Fläche F 1 parallel zur B 31 ist ein mindestens 5,0 m breiter Gehölzstreifen zu entwickeln. Die Pflanzung ist, wo möglich, vierreihig anzulegen, Pflanzabstand 1,5 m (somit ergibt sich eine Pflanzdichte von einer Pflanze/2,25 m²). Bei den inneren Reihen ist alternierend alle 6 m ein Laubbaum (Bäume 2. oder 3. Ordnung, Qualität: Hochstamm m. DB, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen; im restlichen Gehölzstreifen sind Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

4.3.2 Flächen F 2

Auf den Flächen F 2 sind zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen jeweils flächendeckend Sträucher (Qualität: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm), Pflanzabstand 1,5 m, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

4.3.3 Allgemeine Vorschriften zum Anpflanzen

Bei der Pflanzung sind die erforderlichen Abstände zu Nachbargrundstücken gemäß § 16 Nachbarrechtsgesetz und Straßen gem. RAS-LP 2 einzuhalten. Von Einfriedungen ist ein Abstand von 2 m einzuhalten. Zu verwenden sind ausschließlich gebietsheimische, standortgerechte Arten. Empfohlen werden Baumarten gemäß der Artenliste 1 und Straucharten gemäß der Artenliste 2:

Artenliste 1:

Standortheimische Baumarten

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>

Artenliste 2:

Standortheimische Straucharten

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

4.3.4 Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Konzern-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen. Hier ist auch insbesondere die Anpflanzungsbegrenzung im Zusammenhang mit den Grunddienstbarkeiten aus dem Planfeststellungsverfahren zu beachten.

2 HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE

2.1 Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)

Falls Bodenfunde bei Erdarbeiten im Baugebiet zutage treten, ist nach § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) unverzüglich das Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 200152, 73712 Esslingen am Neckar, zu benachrichtigen. Erdaushubarbeiten sind unverzüglich einzustellen und dürfen erst mit Genehmigung des Regierungspräsidiums weitergeführt werden.

§ 20 Denkmalschutzgesetz lautet:

"(1) Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

(2) Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und, soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.

(3) Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen."

2.2 Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung

2.2.1 Häusliche Abwässer

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Stadt Löffingen abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen (Wege) sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Grünflächen oder Versickerungsmulden auf dem eigenen Grundstück zu versehen. Bei gewerblichen Flächen ist die Schadlosgkeit im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens nachzuweisen.

Erlaubnispflichtig ist u. a. die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser von natürlich oxidierenden (bewitterten), unbeschichteten kupfer- und zinkgedeckten Dächern.

2.2.3 Abnahme der Grundleitungen

Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor der Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Stadt bzw. einen von ihr bestimmten Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Stadt rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Abnahmeniederschrift für Bauherr und Stadt ist anzufertigen.

2.2.4 Nachweis der Dichtheit

Der Nachweis der Dichtheit für Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN EN 12056 (Entwässerung innerhalb von Gebäuden), DIN EN 752 und DIN 1610 (Entwässerung außerhalb von Gebäuden) zu erbringen.

2.2.5 Kontroll- und Reinigungsschächte

In den Anschlussleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen, soweit sie neu verlegt werden, innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte oder Reinigungsschächte vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

2.2.6 Entwässerungssatzung

Desweiteren ist die Entwässerungssatzung der Stadt Löffingen anzuwenden.

2.3 Bestimmungen für die Durchführung von Erdarbeiten

2.3.1 Oberboden

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

2.3.2 Bodenarbeiten

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

2.3.3 Bodenabtrag

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen.

2.3.4 Geländeaufschüttungen

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

2.3.5 Bauschutt

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen und darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

2.3.6 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Oberboden

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Oberboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben. Ein Überschuss an Oberboden soll nicht zur Krumenthöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (stadteigenen) Flächen zwischenzulagern.

2.3.7 Lagerung des Oberbodens

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Oberboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

2.3.8 Unterbodenverdichtungen

Vor Wiederauftrag des Oberbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

2.4 Blindgänger

Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind. Unterlagen dazu sind voraussichtlich ab Januar 2018 bei der Stadtverwaltung Löffingen einsehbar.

2.5 Ökologische Vermeidungsmaßnahmen

Bodenschutz:

Die Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren werden.

Baubedingte Bodenverdichtungen sind im Anschluss durch Tiefenlockerung zu beheben.

Der Wiedereinbau von Boden in die Kabelgräben ist entsprechend der natürlichen Horizontabfolge durchzuführen.

Flächenschutz:

Flächeneingriff und Baustelleneinrichtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Baustelleneinrichtungen sind nach Möglichkeit auf bereits vorbelasteten bzw. genutzten Flächen zu errichten.

Gefahr- und Abfallstoffe:

Potenzielle Gefahrstoffe sind sachgemäß zu lagern und einzusetzen; Abfallstoffe und Abwässer sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

2.6 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

Da es sich um einen Gebäudekomplex handelt ist der Bauherrensenservice der Telekom zuständig. Der Bauherr möge sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn dort melden. Die Kontaktdaten lauten: Email: Bbb-Donaueschingen@telekom.de
Tel. +49 800 3301903

Web: http://www.telekom.de/umzug/bauherren?wt_mc=alias_1156_bauherren.

Die gesetzlichen Pflichtangaben sind abrufbar unter
www.telekom.de/pflichtangaben-dttechnik

2.7 Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien

(gemäß Schreiben vom 23.08.2017)

An der von Bahnhof Neustadt bis Bahnhof Donaueschingen aktuell noch nicht elektrifizierten "Höllentalbahn Ost" finden im Zuge des Projekts Breisgau-S-Bahn Ausbauarbeiten an der Schieneninfrastruktur statt. Im Rahmen der Ausbauarbeiten erfolgt die vollständige Elektrifizierung der Strecke. Das dafür erforderliche Planfeststellungsverfahren wird durch das Regierungspräsidium Freiburg durchgeführt. Offenlage und Erörterungstermin sind bereits erfolgt. Diese Planung ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die zu errichtende Oberleitungsanlage sind bereichsweise Grunddienstbarkeiten/ dingliche Sicherungen auf den Nachbargrundstücken vorgesehen, sofern der "Sicherheitsstreifen" (11 m von der Gleisachse) nicht auf bzw. innerhalb der Bahngrenze liegt. Die vorgesehenen Grunddienstbarkeiten sind erforderlich, um die Oberleitung gegen umstürzende Bäume zu schützen.

Gleichzeitig soll im Nahbereich der Oberleitung eine gefährliche Annäherung von Personen an stromführende Teile vermieden werden. Auch ist eine Aufwuchsbeschränkung bzw. ein Teilrückschnitt im angegebenen Streifen auf eine Höhe von

4,00 m erforderlich. Leitfähige Teile im Rissbereich der Oberleitung (4,00 m ab Gleisachse) sind zu erden.

Welche Flächen bzw. -anteile zur dinglichen Sicherung, zum Erwerb sowie auch als Baustelleneinrichtungsfläche vorgesehen sind, sind dem Grunderwerbsplan 9.3.29 aus dem Planfeststellungsverfahren 4300 Ost zu entnehmen. Dieser ist beim Stadtbauamt der Stadt Löffingen einsehbar.

Es ist weiter zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und dann auch Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat. Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, GS.R-SW- (A), Bahnhofstr. 5, 76137 Karlsruhe.

2.8 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form von Staub, Spritzmitteln oder Ähnlichem auf den Solarmodulen, die auch bei Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis nicht ausgeschlossen werden können, sind zu dulden. Schadenersatzforderungen an Landwirte können nicht geltend gemacht werden, sofern es sich nicht um vorsätzlich oder fahrlässig herbeigeführte Verschmutzungen handelt.

2.9 Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Nach den am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk), die im Bereich der Geländemulde von holozänen Abschwemmassen, südlich davon von lössführender Fließerde (Pleistozän) jeweils unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. 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 Auspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) der Abschwemmassen sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

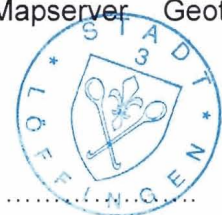
Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw.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

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver, Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

Löffingen, den 01.02.2018


 (Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unter Beachtung des dazugehörigen Verfahrens mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 29.10.2018


 (Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

Inhalt

	Seite
1 Zielsetzung	2
2 Projektbeschreibung	3
Beiblatt Belegungsplan	4
Beiblatt Lageplan Trasse Mittelspannung	5
3 Verfahren	6
3.1 Übersicht	6
3.2 Scoping	6
3.3 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
5 Qualifizierungsmerkmale	10
6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	10
7 Bebauungsvorschriften	11
8 Flächenbilanz	12
8 Kosten	13

1 Zielsetzung

Durch den Bebauungsplan soll auf kommunaler Ebene ein Betrag zum Klimaschutz geleistet werden. Dazu eignet sich insbesondere die Photovoltaik, da andere regenerative Energiequellen, wie Windenergie oder Wasserkraft auf der Gemarkungsfläche der Stadt Löffingen (und auch der Gemeinde Friedenweiler) nicht in wünschenswerter Weise zur Verfügung stehen.

Da die Energiegewinnung durch das EEG gefördert werden soll, sind besondere Standortvoraussetzungen zu beachten. Nach Inkrafttreten des EEG 2014 wurde das Erneuerbare-Energien-Gesetz überarbeitet und am 08.07.2016 im Bundestag verabschiedet. Es trat am 01.01.2017 in Kraft. Eine wichtige Änderung ist, dass die Förderhöhe für die meisten Erneuerbaren-Energien-Anlagen über Ausschreibungen festgelegt werden soll. Bei der Photovoltaik werden insgesamt 600 MW pro Jahr in drei Ausschreibungsrunden mit je 200 MW ausgeschrieben. Die EnBW als Projektträger hat im Frühjahr 2017 bereits den Zuschlag für den Solarpark erhalten.

Hinsichtlich der Teilnahmebedingungen für PV-Freiflächenanlagen hatte sich die Flächenkulisse dahingehend erweitert, dass grundsätzlich auch Freiflächenanlagen auf Seitenrandstreifen mit einer Tiefe von 110 Meter entlang von Autobahnen und Schienenwegen, weiterhin Konversionsflächen, versiegelten Flächen sowie Flächen im Eigentum des Bundes an der Ausschreibung teilnehmen können. Auf Gemarkungsflächen der Stadt Löffingen kamen hier jedoch nur Flächen entlang der Bahnlinie zwischen Friedenweiler und Unadingen in Frage.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen auf der Gemarkung des Ortsteils Unadingen südlich der B 31 und westlich der Bahnlinie erfüllen dieses Ausschreibungskriterium.

Technische Standortkriterien sind u.a. die Verschattungsfreiheit, die Topographie (ebene Fläche), ein nahegelegener Netzverknüpfungspunkt und bestehende Wirtschaftswege für die Erschließung der Fläche.

Der Standort weist keine Restriktionen hinsichtlich geschützter Gebiete auf (FFH; LSG, NSG, Biotope, Wasserschutzgebiete) und die Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben sich mit der künftigen Nutzung als Fläche für Photovoltaik einverstanden erklärt. Entsprechende Pachtverträge wurden abgeschlossen.

Im Bebauungsplan soll für die PV-Anlage ein „Sonstiges Sondergebiet“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden („Gebiete für Anlagen, die der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung erneuerbarer Energien, wie Wind- und Sonnenenergie, dienen“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Gesamtgröße von ca.6,77 ha.

2 Projektbeschreibung

Das Projekt wird durch die EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Stuttgart entwickelt, wobei grundlegende Voruntersuchungen durchgeführt wurden.

Standortprüfung:

Die EnBW Solar hat im Zuge ihrer Flächenrecherche für PV-Freiflächenanlagen im Jahr 2015 die Gemarkungen in Löffingen und Friedenweiler untersucht. Basierend auf den gesetzten Prämissen wie EEG-Vergütungsanspruch und Schutzgebietsprüfung hatten sich drei Standorte für PV-Freiflächenanlagen als möglich erwiesen. In Abstimmung mit der Stadt Löffingen wurde die Fläche in Unadingen als präferiert eingestuft, da für die Projektfläche in Unadingen insbesondere folgende Punkte sprechen:

- es besteht ein EEG-Vergütungsanspruch
- es sind keine Schutzgebiete, die im Widerspruch zu dem Projekt stehen, vorhanden
- die Grundstückseigentümer sind am Projekt interessiert
- die Fläche ist durch die nördlich angrenzende B 31 bereits vorbelastet
- die Fläche ist durch die östlich verlaufende Bahnlinie bereits vorbelastet
- die Fläche liegt in einer Senke wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden
- es besteht eine günstige Nähe zu einem möglichen Netzverknüpfungspunkt.

Entlang der Bahnlinie bzw. der B 31 auf der Gemarkung der Stadt Löffingen sind sonst keine ähnlich gut geeigneten Flächen vorhanden. (Zu der Standortuntersuchung wird im Einzelnen auf die Ausführungen in der Begründung zur 5. punktuellen Flächennutzungsplanänderung verwiesen).

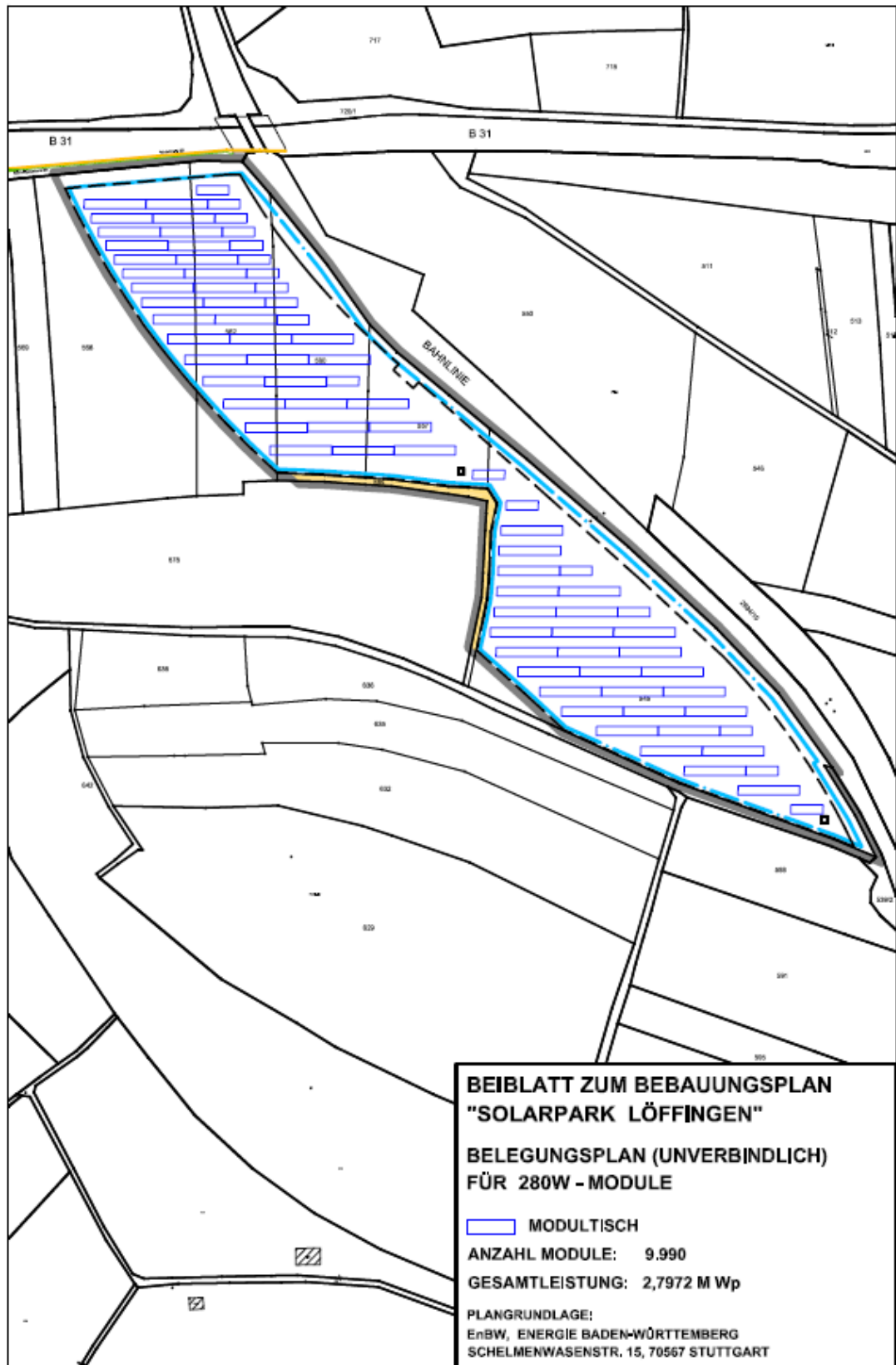
Anlagenbeschreibung:

Geplant ist eine freistehende Photovoltaik-Freiflächenanlage auf einer Nettofläche von 4,6 ha mit einer Leistung von ca. 2,7 MWp. Hierbei werden 9.900 Stk Module auf Modultischen mit einer Höhe von 3,1 m und einer Bodenfreiheit von 0,8 m installiert. (Siehe Belegungsplan nächste Seite).

Weiterhin sind 2 Trafostationen (Grundfläche 2,5 m x 3,05 m, Höhe 1,90 m) und ein Gerätehäuschen vorgesehen. (alle 3 Gebäude haben eine max Grundfläche von insgesamt 25 qm)

Der Netzverknüpfungspunkt befindet sich im Ortsteil Unadingen, zu dem ein 20 kv-Kabel mit einer Länge von 170 m führt. Das als Erdkabel wird in 0,8 m Tiefe in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt (siehe Lageplan Netzanbindung übernächste Seite).

Solarpark Löffingen, Belegungsplan



Solarpark Löffingen, Lageplan Trasse Mittelspannung



3 Verfahren

3.1 Übersicht

Zur Sicherung der Planung ist ein Bebauungsplan und eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die 5. Flächennutzungsplanänderung wird dazu parallel von der Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Löffingen - Gemeinde Friedenweiler durchgeführt.

Die Terminplanung sieht vor, dass die Bauleitplanverfahren möglichst bis Ende 2017 abgeschlossen sind und der Bau der Anlage vor dem 01.03.2017 begonnen wird.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt zweistufig:

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	24.11.2016
Scoping	§ 4 Abs. 1 BauGB	09.02.2017
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	20.07.2017
Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB	26.07. - 29.08.2017
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	27.11. - 29.12.2017
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB	01.02.2018

3.2 Scoping

Am 09.02.2017 fand im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald ein Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Teilgenommen haben Vertreter des Landratsamte Breisgau-Hochschwarzwald aus den Fachbereichen

- Baurecht und Denkmalschutz
- Naturschutz
- Umweltrecht, Wasser, Boden, Altlasten
- Gewerbeaufsicht
- Landwirtschaft,

sowie Vertreter der Stadt Löffingen, der EnBW, des Landesnaturschutzverbandes (LNV) und der beauftragten Planer. Die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung teilweise berücksichtigt und bis zum Satzungsbeschluss abgearbeitet.

3.3 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zu der Öffentlichkeitsbeteiligung am 20.07.2017 nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Bürger erschienen.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden mehrere Stellungnahmen von

Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben, die zu Planänderungen für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB geführt haben (vgl. dazu die Beratungsvorlage zur Gemeinderatssitzung am 09.11.2017 in Löffingen). Insbesondere die naturschutzfachlichen Belange wurden aufgearbeitet und die Planung im Wesentlichen in folgenden Punkten geändert oder ergänzt:

1. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach Westen vergrößert um eine private Grünfläche auszuweisen, auf der Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes und zum Vogelschutz (Feldlerche) durchgeführt werden müssen. Die bisherige Nutzung als Grünland wird allgemein beibehalten, wobei jedoch (im Ergebnis geringfügige) Bewirtschaftungseinschränkungen vorgenommen werden.
2. Es werden Flächen mit Pflanzgeboten an der B 31 sowie am westlichen Rand des Sondergebietes zur besseren Einbindung des Sondergebietes in die Landschaft festgesetzt.
3. Wegen der Nähe des Vogelschutzgebietes „Baar“ (getrennt durch die B 31) wird eine Verträglichkeitsvorprüfung erstellt.
4. Im Zusammenhang mit der Höhenbeschränkung der Gebäude bzw. Anlage wird eine Grundflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.
5. Die örtlichen Bauvorschriften werden hinsichtlich der Blendwirkung der Solarmodule verschärft.
6. Der Abstand zwischen Zaun und Gelände wird zum Schutz von Kleinsäugetieren vergrößert.

Nicht vollständig berücksichtigt werden konnten generelle Einwände gegen die Planung aus agrarstruktureller Sicht. Diesen Einwänden hätte letztlich nur dadurch entsprochen werden können, indem auf die Planung völlig verzichtet würde.

Die Einwände stehen jedoch dem öffentlichen Belang, einen Beitrag zum Klimaschutz durch Photovoltaik zu leisten, entgegen, weil bei der Flächenwahl für den Solarpark die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Gesetzes in der seit 01.01.2017 gültigen Fassung berücksichtigt werden mussten. Auf Gemarkungsflächen der Stadt Löffingen und der Gemeinde Friedenweiler kommen hierdurch nur Flächen in einem 110-m-Korridor entlang der Bahnlinie zwischen Friedenweiler und Unadingen in Frage. Entlang der Bahnlinie wurden zwei weitere mögliche Standorte geprüft, die aber aufgrund der Betroffenheit hochwertiger Schutzgebiete und auch wegen landwirtschaftlicher Belange verworfen werden mussten. Außerdem hätte eine

Überplanung dieser Schutzgebiete wiederum Nutzungseinschränkungen landwirtschaftlicher Flächen durch Ausgleichsmaßnahmen nach sich gezogen. Auf die agrarstrukturellen Belange wurde nicht nur insofern Rücksicht genommen, indem die für die Landwirtschaft wichtigsten Flächen ausgeschlossen wurden, sondern auch dadurch, dass der vorliegende Standort bis an die Grenze des wirtschaftlich Vertretbaren verkleinert wurde. Im Übrigen wurde die Planung im vollständigen Einvernehmen mit den Landwirten vorgenommen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass der Boden im Planungsgebiet durch die Aufstellung der Solarmodule nicht dauerhaft versiegelt oder gar kontaminiert wird und nach einer längeren Nutzungsdauer (z.B. 15 - 25 Jahre) wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden könnte, sollte die Nutzung der Solarenergie aufgrund jetzt noch nicht absehbarer Entwicklungen durch bessere Technologien abgelöst werden. Die Schaffung der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine Umnutzung erscheint aus heutiger Sicht als möglich. Hier hat die Stadt also sorgfältig abgewogen und ist zu der Entscheidung gelangt, die Belange des Klimaschutzes mit einem spürbaren Beitrag zur Energiegewinnung durch Solarenergie höher zu bewerten als konkurrierende agrarstrukturelle Belange.

4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entspricht beim Aufstellungsbeschluss nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als landwirtschaftliche Fläche darstellt.

Daher erfolgt eine 5. punktuelle Flächennutzungsplanänderung, die im Parallelverfahren durchgeführt wird. (Siehe dazu die FNP- Ausschnitte Bestand/Planung nächste Seite.)

In der geplanten 5. punktuellen Änderung des Flächennutzungsplanes wird landwirtschaftliche Fläche in „Sonderbaufläche“ zur Solarenergienutzung, Nr. 3.10 (§ 11 BauNVO) und private Grünflächen, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden, umgewidmet.

Der Feststellungsbeschluss zur 5. FNP-Änderung erfolgte am 23.01.2018.

Der Bebauungsplan „Solarpark Löffingen“ wird durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018 zur Rechtskraft gebracht, sobald die 5. FNP-Änderung genehmigt ist.

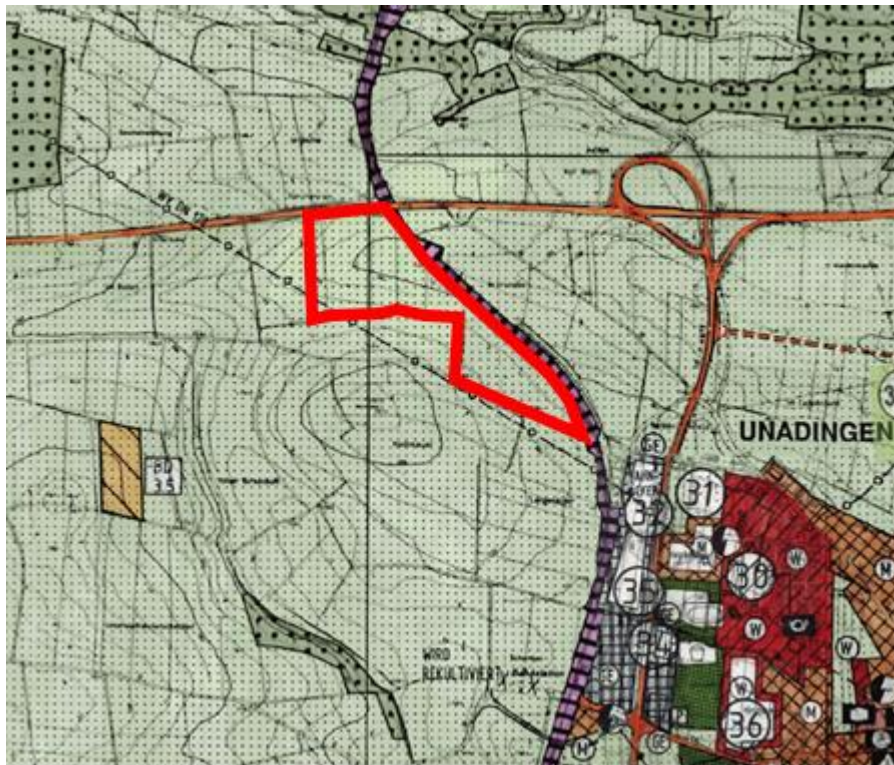
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

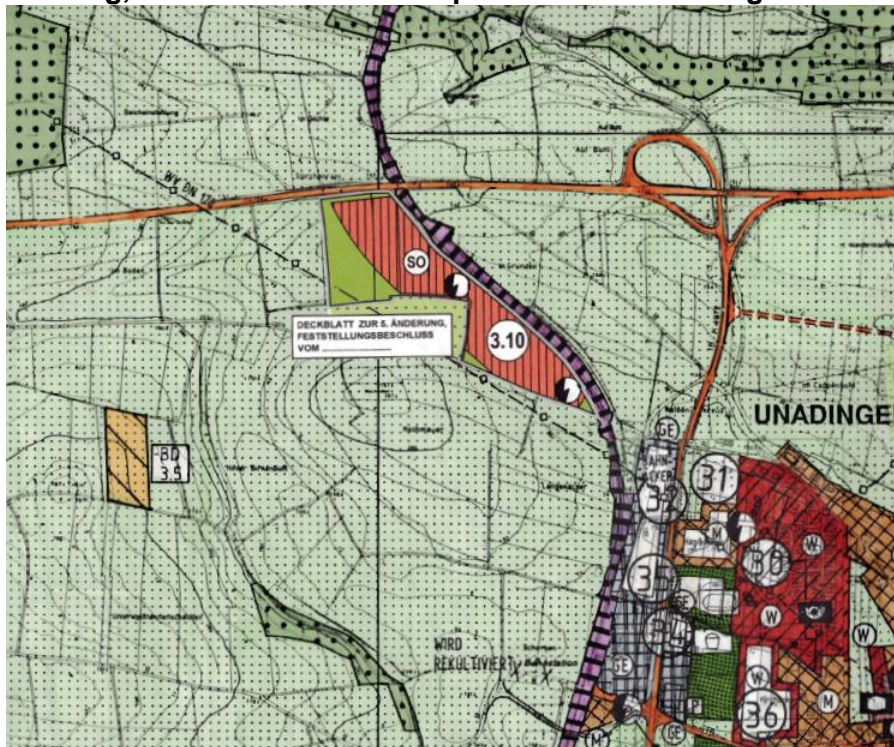
Seite - 9 -

Bestand, Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der VG Löffingen - Friedenweiler, Teilplan Unadingen (Zieljahr 2005):

(Original-M.: 1:10.000, Bereich Bpl. „Solarpark Löffingen“ rot umrandet)



Planung, FNP-Ausschnitt zur 5. punktuellen Änderung:



5 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.

6 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

Den Belangen des Naturschutzes (Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, Vogelschutz) kann durch geeignete Maßnahmen entsprochen werden.

Durch die vorgesehenen Maßnahmen sollen Eingriffe in Natur und Landschaft, die in dem beigefügten Umweltbericht erläutert werden, ausgeglichen oder vermieden werden. Externe Ausgleichsmaßnahmen sind darüber hinaus nicht erforderlich.

Die vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung ergab eine Beeinträchtigung des Vorkommens der Feldlerche durch die Überplanung ihres Lebensraums. Der Verbotsstatbestand der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche tritt jedoch nicht ein, da in der unmittelbaren Umgebung ausreichend geeignete Lebensräume bestehen, die aktuell nicht mit Brutrevieren besetzt sind. Westlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich 7,1 ha Grünland, die im Frühjahr 2017 mit nur einem Revierzentrum besetzt waren. Das Grünland unterliegt grundsätzlich einem Umbruchverbot und bleibt daher für die Feldlerche als Bruthabitat erhalten. Es ist somit, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, keine Maßnahme nötig. Ergänzend kommt der Feldlerche jedoch auch zugute, dass für die Aufwertung des Landschaftsbildes ein Teil der westlich angrenzenden Grünlandflächen von ca. 1,3 ha auf den Flurstücken 568 und 562 als Extensivgrünland mit spätem Mahdtermin (1. Juli) gesichert wird.

Die potenzielle Tötung von Zauneidechse, Feldlerche und/oder Schlingnatter wird in der saP vertiefend behandelt und durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen. Entsprechende Bestimmungen sind in den Festsetzungen zum Bebauungsplan enthalten.

Die Veränderung des Artenspektrums und Verlust lichtliebender Pflanzen ist geringfügig, da sich die Änderungen durch die Weiterführung der Grünlandnutzung unter und zwischen den PV-Modulen allenfalls innerhalb des typischen Artenspektrums der Wiesen und Weiden abspielen werden. Ähnliches gilt auch für die Veränderung des Mikroklimas. Beides wird im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.

Die Lebensraumtrennung durch die Umzäunung wird durch die Schaffung eines Bodendurchlasses für Kleinlebewesen von 15 cm Höhe so weit vermindert, dass kein erheblicher Eingriff verbleibt.

Weitere Tierarten als die im Umweltbericht und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan berücksichtigten Arten wurden nicht beobachtet. Dies entspricht den Erwartungen an das Artenspektrum intensiv genutzter landwirtschaftlicher Flächen, wie sie das Plangebiet darstellt. Weitere Arten, wie die oben genannten Beispiele, wären allenfalls in den nicht zum Plangebiet gehörenden Randbereichen mit Gehölz- und Böschungsstrukturen des Bahn- und Straßendamms zu erwarten und sind dort nicht auszuschließen:

- Die Schlingnatter ist im Allgemeinen sehr schwer nachzuweisen. So sie denn vorhanden sein sollte, wird eine bauzeitliche Beeinträchtigung durch den vorgesehenen Reptilienschutzzaun vermieden, so dass Verbotstatbestände nicht eintreten.
- Heckenbraunelle, Neuntöter und Dorngrasmücke sind Gehölzbrüter, die gegebenenfalls die angrenzenden Böschungen als Bruthabitat nutzen würden und daher von dem Planvorhaben nur durch baubedingte Störungen betroffen sein könnten. Diese werden durch den vorbelastenden Straßenlärm relativiert und durch die festgesetzte Bauzeitenbeschränkung vermieden, sodass Verbotstatbestände nicht eintreten.
- Schmetterlinge beschränken sich aufgrund der intensiven Bewirtschaftung des Plangebiets ebenfalls nur auf die angrenzenden Böschungsbereiche. Da durch das Vorhaben nicht in diese Bereiche eingegriffen wird, treten Verbotstatbestände nicht ein. Die Flächen im Plangebiet besitzen dagegen keine Habitataignung für planungsrechtlich relevante Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie. Insbesondere sind für infragekommene Arten wie Apollofalter und Ameisen-Bläulinge keine geeigneten Raupen-Nahrungspflanzen (Weißer Mauerpfeffer, Großer Wiesenknopf) und im Falle der Ameisen-Bläulinge auch keine geeigneten Wirtsameisen (für eine Besiedlung mit Knoten-Ameisen ist die Bewirtschaftungskontinuität des Grünlands zu gering) im Plangebiet verfügbar.

Im Einzelnen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht und die Verträglichkeitsvorprüfung verwiesen.

7 Bebauungsvorschriften

Die Festsetzung als **Sondergebiet** lässt lediglich Gebäude und Anlagen zur Solarenergienutzung durch Photovoltaik zu. Dies umfasst die geplanten Solarmodule, die auf Modultischen montiert werden, sowie die Trafostationen mit entsprechenden Verkehrsflächen und ggf. weitere notwendige Anlagen. Die Solarmodule werden schräg und nach Süden ausgerichtet aufgestellt, sodass eine Blendwirkung sowohl für den Fahrverkehr auf der B 31 als auch für südlich liegende Wohngebäude und die Bahnlinie ausgeschlossen wird.

Zur Untersuchung der Blendwirkungen wurde ein **Blendgutachten** („Löffingen, Analyse der Reflexionswirkung einer Photovoltaikanlage“ mit Datum vom 10.11.2017

durch die Solarpraxis Engineering GmbH, Berlin) erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

„Es wurde festgestellt, dass Reflexionen der geplanten Anlage weder für den Bahn- noch für den Straßenverkehr eine Gefährdung darstellen können und als Lichtimmissionen auf Gebäude in Unadingen weit unter den zeitlichen Grenzwerten der LAI-Richtlinie liegen. Zusätzliche Blendschutzmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.“

Das Gutachten ist bei der Stadt Löffingen, Stadtbauamt, einsehbar.

Die Fläche für Gebäude kann begrenzt werden, da diese nur in geringem Ausmaß zur Unterbringung technischer Anlagen (Trafostationen, Geräte) bzw. zur Sicherstellung der Ableitung elektrischer Energie notwendig werden.

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,5 festgelegt, sodass die Fläche entsprechend dem Belegungsplan mit Solarmodulen genutzt werden kann.

Die **Höhe der Anlagen** wird auf 3,50 m ab natürlichem Gelände begrenzt um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Die Module sowie die Trafostationen liegen innerhalb der durch **Baugrenzen** definierten Fläche.

Die Anlage soll durch einen **Drahtzaun** von ca. 2,0 m Höhe gesichert werden, der i.d.R. in einem Abstand von 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen errichtet wird. Im Norden beträgt der Abstand des Zaunes 20,0 m zum Fahrbahnrand der B 31. Der Zaun ist sonst auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche zulässig (s. auch örtliche Bauvorschriften).

Die **Netzanbindung** erfolgt durch ein 20 kv-Kabel, dessen Trasse auf dem Beiblatt (Seite 4) mit dem geplanten Netzverknüpfungspunkt eingetragen ist. Die Trasse liegt in Verkehrsflächen der Stadt Löffingen, bzw. unterquert die Bahnlinie und die Kreisstraße.

Die **Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur** betreffen hinsichtlich der Ansaat nur die vorhandenen Ackerflächen im Sondergebiet, auf denen Modultische errichtet werden. Die übrigen Vorschriften dienen hier dem Schutz des Bodens und des Grundwassers.

Als interne Ausgleichsmaßnahme im Rahmen des Naturschutzes und Vogelschutzes wird eine **private Grünfläche** mit Bewirtschaftungsvorschriften festgesetzt.

8 Flächenbilanz:

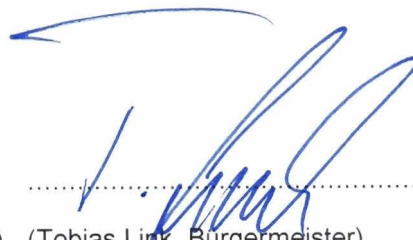
Fläche	qm	qm
Sondergebiet für Solarenergienutzung		50.707
davon überbaubar (innerhalb Baugrenzen)	46.224	
Private Grünflächen		15.938
davon: Fläche mit Bewirtschaftungsvorschr.	13.357	
Fläche mit Pflanzgeboten F 1 (an der B 31)	1.164	
Fläche mit Pflanzgeboten F 2 (drei Flächen)	1.324	
Landwirtschaftlicher Weg (öffentlich)		1.010
Summe		67.655

9 Kosten

Die Planungskosten (Bebauungsplan, FNP-Änderung, Umweltbericht, Gutachten) sowie die Herstellungskosten für den Solarpark einschließlich der Netzanbindung werden vom Projektträger, der EnBW Energie Baden-Württemberg AG, Stuttgart, übernommen, sodass für die Stadt Löffingen hierbei keine Kosten entstehen.

Löffingen , den 01.02.2018

(Datum des Satzungsbeschlusses)



(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN “SOLARPARK LÖFFINGEN“

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

1 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände.

Der Abstand bei Einfriedigungen zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

Einfriedigungen aus Mauern oder mit geschlossenen Wänden sind nicht zulässig.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke (Sondergebiet) sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen. (Rechtsgrundlage ist die Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gemäß den Grundsätzen des § 823 BGB.)

2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zu versickern. Beeinträchtigungen für Dritte sind nicht zulässig. Werden Versickerungsanlagen geplant, sind sie nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vorzusehen.

Niederschlagswasser von Gebäuden darf nur in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden versickert werden.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigolen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

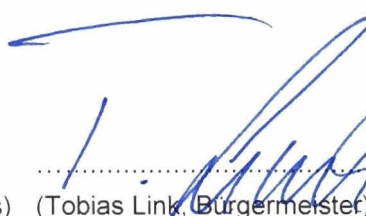
3 Blendarme Flächen

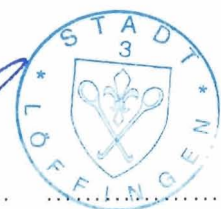
Die Oberflächen der Solarmodule sind blendarm auszuführen.

Eine Blendwirkung der Solarmodule in Richtung der Bahnlinie, der Bundesstraße 31 oder zu Wohngebäuden ist auszuschließen.

Löffingen, den 01.02.2018

(Datum des Satzungsbeschlusses)


.....
(Tobias Link, Bürgermeister)



.....
(Dienstsiegel)

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Löffingen übereinstimmt.

Löffingen, den 29.10.2018


(Tobias Link, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB vom 16.11.2018

BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK LÖFFINGEN"

Fassung des Satzungsbeschlusses vom 01.02.2018

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Solarpark Löffingen" ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Höhe der Einfriedigungen wird begrenzt um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gering zu halten.

Ein Abstand zwischen Boden und Zaun ist erforderlich, um Kleinsäufern einen Durchgang zu verschaffen.

Um eine optische Barrierewirkung zu vermeiden, dürfen Einfriedigungen keine geschlossenen Wände aufweisen.

2 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Vorschriften zur Zurückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers dienen dem Schutz des Bodens, dem Grundwasser und der Schonung eines möglichen Vorfluters.

Das Regenwasser von den Solarmodulen muss nicht in Mulden aufgefangen werden, sondern kann ungesammelt unmittelbar versickert werden.

3 Blendarme Flächen

Die Oberflächen der Solarmodule sind blendarm auszuführen. Hierdurch sollen die restlichen Blendwirkungen auf die Bahnlinie, die Bundesstraße 31 und umgebende Wohngebäude, sowie vorbeifahrende Fahrzeuge und Tiere vermindert werden (vgl. Ziff. 7 der Begründung der Bauvorschriften).

Löffingen, den 01.02.2018

(Datum des Satzungsbeschlusses) (Tobias Link, Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung