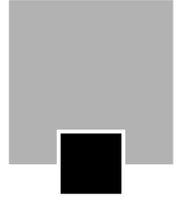


KREIS: LUDWIGSBURG  
GEMEINDE: LÖCHGAU  
GEMARKUNG: LÖCHGAU

K M B



# *BEGRÜNDUNG*

## ENTWURF

zum Bebauungsplan und  
den örtlichen Bauvorschriften

***„Sondergebiet erneuerbare Energieversorgung  
Kreuzwiesen“***

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Ludwigsburg, den 16.05.2024

Bearbeiter/in: A. Adlung

**INHALT:**

<b>1.</b>	<b><i>Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs</i></b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Allgemeines</i></b> .....	<b>3</b>
2.1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2.2	Alternativenprüfung .....	3
2.3	Landes und Regionalplanung / Schutzgebiete .....	4
2.4	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan .....	4
2.5	Bestehende Rechtsverhältnisse .....	4
2.6	Rechtsverfahren .....	4
<b>3.</b>	<b><i>Städtebauliche und rechtliche Ausgangssituation</i></b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage des Plangebiets .....	5
3.2	Eigentumsverhältnisse .....	5
3.3	Vorhandene Nutzung .....	5
3.4	Vorhandene Verkehrserschließung .....	5
3.5	Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....	5
<b>4.</b>	<b><i>Planinhalt</i></b> .....	<b>5</b>
4.1	Städtebauliche Zielsetzung .....	5
4.2	Art der baulichen Nutzung .....	5
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	6
4.5	Nebenanlagen .....	6
4.6	Verkehrsflächen .....	6
4.7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	6
4.8	Pflanzgebote .....	6
4.9	Örtliche Bauvorschriften .....	7
<b>5.</b>	<b><i>Erschliessung</i></b> .....	<b>7</b>
5.1	Verkehrserschließung .....	7
5.2	Ver- und Entsorgung .....	7
<b>6.</b>	<b><i>Gutachten</i></b> .....	<b>7</b>
6.1	Umweltbericht und Grünordnungsplan .....	7
6.2	Artenschutzgutachten .....	8
<b>7.</b>	<b><i>Flächenbilanz</i></b> .....	<b>8</b>
<b>8.</b>	<b><i>Planverwirklichung</i></b> .....	<b>8</b>

## 1. **ABGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes beinhaltet das Flurstück Nr. 2608.

## 2. **ALLGEMEINES**

### 2.1 **Anlass und Ziel der Planung**

Zur dezentralen Energieversorgung des Freibads in Löchgau soll südlich davon eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Die Anlage soll zum direkten Verbrauch der Energie für den Betrieb des Freibads genutzt werden. Zusätzlich soll ein Lagergebäude zur Trocknung von Hackschnitzel auf dem Grundstück errichtet werden. Die Hackschnitzel werden aus dem Gemeindeeigenen Wald gewonnen und dienen der erneuerbaren Energieversorgung der kommunalen Liegenschaften. Für die Umsetzung der Planung der Freiflächenphotovoltaikanlage sowie dem Lagergebäude ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Es wird angestrebt die Fläche naturschutzverträglich und extensiv zu bewirtschaften. Die Anlage soll somit in die Landschaft eingebunden werden. Mit einem entsprechenden Konzept wird die Artenvielfalt im Gebiet gesteigert. Durch die extensive Bewirtschaftung des Grünlands und der ausbleibenden Düngung werden der Boden und das Grundwasser geschont. Durch den störungsarmen Lebensraum können sich Insekten-, Reptilien-, Vogel- und Pflanzenarten ausbreiten.

Das neue Gebäude soll mit Photovoltaikmodulen ausgestattet werden, um die Fläche optimal auszunutzen.

Mit der Photovoltaikanlage wird ein Beitrag zur Energiewende geleistet, der gleichzeitig eine Förderung der Biodiversität bieten wird. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit von öffentlichem Interesse.

### 2.2 **Alternativenprüfung**

Die Dachflächen der Betriebsgebäude des Freibads sind bereits für die Warmwasseraufbereitung belegt, sodass andere Möglichkeiten zur Anlage einer Photovoltaikanlage geprüft werden mussten.

Es wurden daraufhin weitere Gebäude zur Installation der Photovoltaikanlage geprüft. Angrenzend zum Freibad befindet sich ein gewerblich genutztes Grundstück welches Potentiale zur Installation einer Photovoltaikanlage besitzt. Das Grundstück und somit das Gebäude befinden sich aber nicht im Gemeindebesitz. Eine Umsetzung ist damit nicht möglich. Als Gemeindeeigenes Gebäude würde die Gemeindehalle in der Riedstraße zur Verfügung stehen. Hier ist in Zukunft auch die Installation einer Photovoltaikanlage vorgesehen, diese soll aber den Bedarf der Gemeindehalle decken und kann somit nicht für das Freibad genutzt werden.

Zuletzt wurde auch der Freibadparkplatz geprüft, welche westlich anschließt. Jedoch ist hier eine Parkplatzüberdachung wirtschaftliche nicht umsetzbar.

Ebenfalls kann auf den benannten Grundstücken die Halle zur Trocknung und Lagerung der Hackschnitzel nicht untergebracht werden. Um beide Vorhaben zu realisieren wird angestrebt die Vorhaben gemeinsam umzusetzen.

Weiter wurde nun verstärkt nach Flächen im Außenbereich gesucht. Photovoltaikfreianlagen sollen zur Schonung von Flächen auf landwirtschaftlich benachteiligte Gebiete, Konversionsflächen oder Seitenrandstreifen von Autobahnen und Schienen umgesetzt werden. Gemäß der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) gibt es in Löchgau keine solche geeigneten Flächen.

Durch die beschriebenen Faktoren ist die Ausweisung des Vorhabens nur auf landwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich möglich. Es wird angestrebt Flächen heranzuziehen die sich im Umfeld des Freibads befinden, um kurze Wege für den Netzanschluss zu ermöglichen.

Nach der Flurbilanz 2022 (siehe Umweltbericht Kapitel 3.3.2) liegen ausschließlich Vorrangfluren und Vorbehaltsfluren der Stufe I und II in Löchgau vor. Damit sind alle Böden in Löchgau landbauwürdige Flächen. Im Norden von Löchgau befinden sich die geringst bewerteten Flächen der Vorbehaltsflur Stufe II. Auf diesen Flächen befinden sich jedoch großflächig zusammenhängende Streuobstwiesen welche gemäß § 33a NatSchG BW geschützt sind. Die Flächen im Gewinn

Langes Greut und Stumpfen, die in der Vorbehaltsflur Stufe I liegen, befinden sich ebenfalls innerhalb eines großflächigen Streuobstgebiets. Beide Gebiete befinden sich zusätzlich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets.

Aufgrund der Entfernung wurden die Flächen Südöstlich von Löchgau im Gewann Gailingsee nicht weiter betrachtet, ebenfalls befinden sich hier viele Streuobstwiesen.

Da die Flächen nördlich des Freibads entweder bebaut oder geschützt sind, die Flächen östlich ebenfalls bebaut und die Flächen südlich im weitesten zukünftig bebaut sowie als Vorrangflächen der Flurbilanz ausgewiesen sind wird im Weiteren nach Flächen im westlichen Bereich entlang des Steinbachs gesucht. Überwiegend befinden sich auch diese innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets. Flächen die der Gemeinde gehören wurden auch bereits als Ausgleichsflächen genutzt. Somit stehen sie für die Umsetzung des Vorhabens nicht mehr zur Verfügung.

Letztendlich wurde die Möglichkeit einer Freiflächenphotovoltaikanlage und Trocken- und Lagerhalle auf einem Gemeindeeigenen Grundstück in der Nähe des Freibads geprüft. Das Grundstück Flst. 2608 liegt außerhalb der potentiellen Wohngebietsflächen entsprechend der Flächennutzungsplanfortschreibung. Ebenso liegt das Grundstück außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und im Ausformungsbereich des regionalen Grünzugs.

Aufgrund der genannten Gründe und Berücksichtigung dieser Aspekte sowie der direkten Anbindung zur Stromversorgung des Freibads über das angrenzende Grabgrundstück bestehen keine alternativen Flächen.

### **2.3 Landes und Regionalplanung / Schutzgebiete**

Im aktuellen Regionalplan 2009 des Verbands Region Stuttgart, genehmigt am 19.10.2010, sind die Flächen des Plangebietes als Gebiet für Landwirtschaft (VBG) ausgewiesen. Außerdem liegt das Plangebiet vollständig innerhalb, jedoch am Rand, eines Regionalen Grünzugs (VRG).

Da der Regionale Grünzug nicht parzellenscharf dargestellt ist, kann nach Abstimmung mit dem Verband Regio Stuttgart der Bebauungsplan als Ausformung des Grünzugs angesehen werden. Im Bezug auf das Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft wird auf die Alternativenprüfung (Kapitel 2.2) verwiesen. Um das Ziel einer risikoarme und umweltverträgliche Energiegewinnung zu ermöglichen ist der Ausbau von Solarenergieanlagen besonders wichtig. Da die Stromerzeugung nahezu treibhausneutral ist und um eine langfristige nachhaltige Energieversorgung zu sichern werden die Belange der erneuerbaren Energien vorrangig behandelt.

In Richtung Westen befindet sich in ca. 100 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet „Ausläufer des Stromberges um Bönningheim, Erligheim, Freudental, Löchgau und Kleinsachsenheim“.

### **2.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan 2020 - 2035 (rechtskräftig seit dem 16.12.2023) des Gemeindeverwaltungsverbands Besigheim ist das Plangebiet als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **2.5 Bestehende Rechtsverhältnisse**

Innerhalb des Planbereichs bestehen bislang keine planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen.

### **2.6 Rechtsverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2-10 BauGB.

Ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie einer Umweltprüfung wurden erstellt. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

### **3. STÄDTEBAULICHE UND RECHTLICHE AUSGANGSSITUATION**

#### **3.1 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet befindet sich südwestlich von Löchgau. Der Geltungsbereich liegt im Gewann Kreuzwiesen. Im Süden grenzt ein landwirtschaftlicher Weg an. Die nördlich, östlich und westlich angrenzenden Flächen werden wie das Plangebiet als Grünland bewirtschaftet. Weiter nördlich befindet sich der Steinbach und das Freibad.

#### **3.2 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

#### **3.3 Vorhandene Nutzung**

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet.

#### **3.4 Vorhandene Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über einen landwirtschaftlichen Weg, der Verlängerung der Friedhofstraße, erschlossen.

#### **3.5 Vorhandene Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt es befinden sich keine Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück.

### **4. PLANINHALT**

#### **4.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Die Anlage dient der zukünftigen dezentralen Energieversorgung des Freibads in Löchgau. Zusätzlich zu den Modulen können auf der Fläche Transformatorstationen, Speicheranlagen und Betriebsanlagen errichtet werden. Die Ausrichtung der Module kann dabei flexibel nach Süden oder in Ost-West-Richtung erfolgen.

Das neue Lagergebäude zur Trocknung von kommunalen Hackschnitzel wird ebenfalls auf der Fläche errichtet. Die Dachfläche wird mit weiteren Photovoltaikmodulen ausgestattet. Die Hackschnitzel werden anschließend für die Energieversorgung der Gemeinde genutzt.

Die derzeitige Grünlandnutzung wird auch weiterhin auf den Flächen ohne Bebauung stattfinden. Die Wiese soll extensiv bewirtschaftet werden. Als Sichtschutz soll die Anlage mit heimischen Gehölzarten und Saumvegetation eingegrünt werden. Um eine Beschattung der Anlage auszuschließen sind ausschließlich Sträucher zu verwenden.

Die Eingrünung sowie die Einfriedung der Anlage erfolgt unter Berücksichtigung der notwendigen Abstandsflächen zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Somit sind die landwirtschaftlichen Belange der angrenzenden Flächen gewährleistet.

#### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

Als bauliche Nutzung ist die Energiegewinnung durch Solarenergie vorgesehen. Im Plangebiet ist daher die Nutzung von Photovoltaik- und Solaranlagen jeglicher Art zulässig. Außerdem sind Transformatoren-/Netzeinspeisestationen und Anlagen zur Speicherung der Energie zugelassen. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen welche für den Betrieb notwendig sind gestattet.

Zusätzlich sind Gebäude zur Lagerung von Materialien zugelassen.

#### **4.3 Maß der baulichen Nutzung**

Eine GRZ wird mit 0,75 festgesetzt, dadurch ist eine flexible Bebauung der Flächen möglich, jedoch werden voll versiegelte Flächen auf das notwendige Maß reduziert. Für die Freiflächenphotovoltaikanlage wird die GRZ auf 0,8 erweitert um die aufgeständerten Module auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen.

Bezug für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist die Bezugshöhe. Diese orientiert sich an dem anstehenden Gelände. Für die Errichtung der Anlage sind keine großen Erdbewegungen vorgesehen. Die Aufständigung der Module wird in das anstehende Gelände integriert.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird von einer festgesetzten maximalen Höhe bestimmt. Die Höhe orientiert sich an der vorgesehenen Planung.

#### **4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen**

Für die zulässigen Gebäude wird gemäß BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Durch die GRZ und die Baugrenze sind die maximalen Gebäudeausmaße ausreichend bestimmt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird bestimmt durch das festgesetzte Baufenster. Durch diese Art der Festsetzung wird erreicht, dass eine flexible Bebauung möglich ist.

Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlage bietet eine flexible Nutzung der Solarenergie nach Süden oder in Ost-West-Richtung und orientiert sich gleichzeitig an den bestehenden Grundstücksgrenzen.

#### **4.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die zukünftige Nutzung sieht keine Notwendigkeit der Anlage von Nebenanlagen auf der unbebauten Grundstücksfläche. Alle notwendigen Nebenanlagen können auf der überbaubaren Grundstücksfläche umgesetzt werden.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Für die verkehrliche Erschließung ist es notwendig einen Teil des vorhandene Grasweges entlang der Ostgrenze auszubauen. Die Wegeverbindungen für die landwirtschaftliche Nutzungen bleiben bestehen.

#### **4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einen ökologischen Mehrwert für das Gebiet zu ermöglichen werden die Flächen innerhalb der Einfriedung extensiv als Grünland bewirtschaftet. Damit entsteht für das Plangebiet eine Doppelnutzung zu Energiegewinnung und Grünlandbewirtschaftung.

Zum Schutz der im Plangebiet und weiteren Umfeld lebenden Insekten wird die Festsetzung zur Nutzung von tierökologisch verträglichen Beleuchtungskörpern vorgeschrieben. Diese sind so anzubringen, dass keine großräumige Lichtverschmutzung entsteht und die Tiere damit anlocken könnte. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht notwendig und damit auch nicht zulässig.

#### **4.8 Pflanzgebote**

Zur Eingrünung der Anlage ist um das Plangebiet ein Pflanzgebot zur Pflanzung von Feldhecken und Blühstreifen festgesetzt. Damit eine Beschattung der Module ausgeschlossen werden kann, sind für die Feldgehölze nur Sträucher zu pflanzen. Mit dem Pflanzgebot wird ein Übergang in die freie Landschaft geschaffen.

## 4.9 Örtliche Bauvorschriften

Für das Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Gebietes geleistet werden.

### 4.9.1 Dach- und Fassadengestaltung

Zur Sicherung des Erscheinungsbildes in die freie Landschaft werden Festsetzungen zu Dachgestaltung und zur Fassadenfarbe getroffen.

### 4.9.2 Einfriedungen

Die Einfriedung der Grundstücke wird nach dem Nachbarrecht Baden-Württemberg geregelt. Um in der freien Landschaft die Eingrenzung des Plangebiets gering zu halten wird eine Maximalhöhe von 2,5 m festgesetzt.

Zur Sicherung der Durchgängigkeit von landwirtschaftlichen Fahrzeugen wird ein Zaunabstand von min. 0,5 m zu Verkehrsflächen und landwirtschaftlichen Wegen festgesetzt.

Damit eine ökologische Durchgängigkeit für Kleintiere in das, aus dem sowie durch das Plangebiet gesichert ist, ist ein Boden- und Mauerabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

### 4.9.3 Gestaltung der Zugänge und Zufahrten

Für Zugänge und Zufahrten sind nur wasserdurchlässige Materialien zulässig. Hierdurch soll die voll versiegelte Fläche eingeschränkt und auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden.

## 5. ERSCHLIESSUNG

### 5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über den landwirtschaftlichen Weg, der Verlängerung zur Friedhofstraße.

### 5.2 Ver- und Entsorgung

Die Fläche dient zur direkten Versorgung des Freibads. Über das Grabengrundstück 2604/1 wird eine Leitung Richtung Norden ins Freibad verlegt.

## 6. GUTACHTEN

### 6.1 Umweltbericht und Grünordnungsplan

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Bebauungsplangebiet ergeben für das Schutzgut Boden.

Im B-Plangebiet entsteht für das Schutzgut Boden ein Defizit von -3.310 BWE. Dies entspricht einem Kompensationsbedarf von  $-3.310 \text{ BWE} * 4 \text{ ÖP/BWE} = -13.240 \text{ ÖP}$

Für das Schutzgut Flora / Biotopstrukturen führt die Umsetzung der Planung zu einem Defizit von -12.180 Biotopwertpunkten = -12.180 ÖP.

Durch die Planung kommt es zu einem Gesamtdefizit von:

$$-13.240 \text{ ÖP} - 12.180 \text{ ÖP} = -25.420 \text{ ÖP}$$

Nach derzeitigem Stand weist die Bilanzierung ein Defizit von -25.420 ÖP auf (Kompensationsdefizit).

Für den Ausgleich des Kompensationsdefizits werden Ökopunkte aus der Maßnahme „Gewässerrandstreifen Seeländlesbach“ abgebucht.

## 6.2 Artenschutzgutachten

Zur Bewertung der Fauna wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung der Arbeitsgemeinschaft für Wasser- und Landschaftsplanung (August 2023) durchgeführt. Die Artenschutzprüfung kam zu folgendem Ergebnis:

„Zum geplanten Bau einer Freiflächenphotovoltaikanlage mit Wirtschaftsgebäude in Löchgau wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt, in der aufgrund der vorhandenen Strukturen Vorkommen von Vögeln sowie von europarechtlich geschützten Reptilien und Schmetterlingen untersucht, erfasst und bezüglich der zu erwartenden Eingriffe artenschutzrechtlich bewertet. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Bewertung können wie folgt zusammengefasst werden:

### 6.2.1 Vögel:

Insgesamt wurden an drei Begehungen im Untersuchungsgebiet 6 Brutvogelarten nachgewiesen. Alle Arten sind allgemein verbreitet, überwiegend auch in innerörtlichen Gärten und Gehölzgruppen anzutreffen und relativ wenig störungsempfindlich. Alle Brutvorkommen lagen außerhalb des Plangebiets. Ihre Vorkommen werden durch das Vorhaben nicht signifikant beeinträchtigt.

### 6.2.2 Reptilien, Schmetterlinge:

Bei den Begehungen wurden keine europarechtlich oder national streng geschützte Vertreter dieser Artengruppe vorgefunden. Wesentlich ist dabei, dass die Untersuchungen während der nur zweiwöchigen Flugperiode des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea nausithous*) sowie des Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (*Maculinea teleius*) erfolgte. Diese Arten wären bei einem Vorkommen sicher nachgewiesen worden. Durch das Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt.“

## 7. FLÄCHENBILANZ

Das komplette Grundstück mit 1.260 m<sup>2</sup> wird als Sondergebiet genutzt.

## 8. PLANVERWIRKLICHUNG

Es ist vorgesehen, das Planverfahren im Jahr 2024 durchzuführen.