



Gemeinde Gemmingen

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

Sondergebiet Solarpark Gemmingen

– *Sondergebiet* –

Textteil

Stand: 24.10.2024

A Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394)
- **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. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

B Aufhebungen, Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften der Gemeinde Gemmingen werden aufgehoben und durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes ersetzt.

C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO vom 23.Januar.1990)

In Ergänzung der Planzeichnung und Eintragung wird festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO)

„Freiflächenphotovoltaik-Anlage“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Das Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaik-Anlage“ dient der Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind zulässig:

- Freistehende Anlagen zur Solarenergienutzung in Form von Modultischen in Leichtmetallständerbauweise, auf denen Photovoltaik-Module montiert sind
- Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zufahrten, Baustraßen oder Wartungsflächen sowie Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms
- Wiesen- und Weidewirtschaft

Im Sondergebiet 2 (SO 2) sind zulässig:

- Agri-PV-Anlagen nach DIN SPEC 91434:2021-5 bestehend aus freistehenden Anlagen zur Solarenergienutzung in Form von Trackeranlagen
- Ackerbauliche Nutzung sowie Wiesen- und Weidewirtschaft zwischen den Modulreihen
- Nebenanlagen und notwendige Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zufahrten, Baustraßen oder Wartungsflächen sowie Anlagen zur Speicherung des durch die Anlage erzeugten Stroms

2. Zeitliche Befristung des Baurechts

(§ 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung ist bis zu dem Zeitpunkt des Eintretens einer dauerhaften Nutzungsaufgabe des Solarparks zulässig. Der Zeitpunkt der Außerbetriebnahme ist der Kommune anzuzeigen.

Eine Rückbauverpflichtung entsteht ab dem Zeitpunkt einer Unzulässigkeit der Nutzung. Nach diesem Zeitpunkt sind alle im Geltungsbereich errichteten baulichen und sonstigen Anlagen einschließlich ihrer Gründung innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Vom Rückbau ausgeschlossen sind festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen (Pflanzgebote).

Nach Beendigung der Nutzungszeit sind alle auf den Flächen vorgenommenen Veränderungen (wie Bodenverdichtung) zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Es dürfen sich keine nachhaltigen und dauerhaften Beeinträchtigungen ergeben.

Beim Rückbau der Anlage ist der Artenschutz zu beachten. Inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch den Rückbau eintreten können, ist vorab fachgutachterlich zu prüfen.

Nach Rückbau der PV-Anlage einschließlich aller baulichen Nebenanlagen werden die Flächen wieder ihrer ursprünglichen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft (ackerbauliche Nutzung, Wiesen- oder Weidewirtschaft) zugeführt.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl

Maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

- siehe Planeinschrieb -

Die Ermittlung der GRZ erfolgt über die jeweils auf die Ebene projizierte, aufgeständerte Modulfläche als überbaute Fläche einschließlich der Fläche für Nebenanlagen. Bei Trackeranlagen erfolgt die Ermittlung der GRZ über die jeweils auf die Ebene projizierte Fläche der waagrecht gestellten Tracker.

Über die festgesetzte GRZ für die Modulflächen hinausgehend ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Trafo- und Wechselrichterhäuschen, Übergabestationen und Speichern mit einer bezogen auf das Gesamtplangebiet maximalen Gesamtgrundfläche von 400 qm zulässig.

Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Höhe und Mindestabstand baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Sondergebiet 1 (SO 1):

Die maximale Gesamthöhe der Module wird auf 4,50 m über der am jeweiligen Modul anstehenden Geländehöhe festgesetzt. Die Unterkante der Modulreihen hat einen Mindestabstand von 0,80 m zur Geländehöhe einzuhalten.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Kleinere, eng begrenzte Mulden und Geländeunebenheiten unterhalb der Module bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

Der Abstand zwischen den Modulreihen hat mindestens 3,0 m zu betragen.

Sondergebiet 2 (SO 2):

Innerhalb des SO 2 sind die Module als Trackeranlagen auszuführen. Diese haben einem Reihenabstand von mindestens 6,0 m, gemessen von den Außenkanten der waagrecht gestellten Tracker einzuhalten.

Die maximale Höhe der Module wird auf 5,00 m über der am jeweiligen Modul anstehenden Geländehöhe festgesetzt. Die maximale Breite der Module darf bei waagrecht gestellten Trackern 5,0 m betragen.

Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die unmittelbar senkrecht unterhalb der jeweils höher liegenden Seite eines Moduls natürliche Geländeoberfläche. Kleinere, eng begrenzte Mulden und Geländeunebenheiten unterhalb der Module bleiben von dieser Regelung ausgenommen und können unter Maßgabe des angrenzenden Geländes überspannt werden.

Höhe von Nebenanlagen innerhalb des SO 1 und SO 2:

Die maximale Traufhöhe (TH_{max}) von Nebenanlagen wird auf 4,5 m, die maximale Firsthöhe (FH_{max}) auf 5,5 m über der anstehenden Geländehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt für die Geländehöhe gilt die zwischen den Eckpunkten der geplanten Nebenanlage mittig gemessene natürliche Geländeoberfläche.

Kameramasten für Überwachungskameras sind bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig. Je Baufeld ist maximal ein Kameramast zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Photovoltaikanlagen und deren Anlagenkomponenten sowie die für deren Betrieb erforderlichen Nebenanlagen sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Einfriedungen und Maßnahmen zum Brandschutz (z.B. Löschwassereinrichtungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen ausnahmsweise zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 BauGB)

Innerhalb des SO 1 und SO 2 sind die Modultische / Tracker direkt im Boden mit Ramm- oder Schraubpfosten zu gründen. Stein- oder Betonfundamente sind nur im Ausnahmefall zulässig.

Die PV-Module sind so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Zulässig sind nur Solarmodule mit einem Reflexionsgrad, der dem heutigen Stand der Technik entspricht. Zum Schutz aquatischer Insekten sind kristalline, gering spiegelnder Module zu verwenden.

Eine Beleuchtung des Plangebiets ist nur während Wartungs- oder Kontrollarbeiten zulässig, eine dauerhafte Beleuchtung ist zum Schutz nachtaktiver Tiere unzulässig. Die Beleuchtung ist entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es ist eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu verwenden. Zu verwenden sind Leuchten mit einer Wellenlänge < 540 nm und einer Farbtemperatur < 2700 K mit insektenschonender Bauweise. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Zum Schutz von Fledermäusen ist im Zeitraum von Anfang März bis Mitte November die nächtliche Ausleuchtung der Baustelle (von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang) sowie das Arbeiten unter Flutlicht nicht zulässig.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen von Nebenanlagen sind unzulässig.

Zufahrten sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Fahrwege innerhalb der Freiflächen-Photovoltaikanlage sind ausschließlich als Graswege zulässig.

Die Umzäunung des SO1 ist nicht innerhalb der Maßnahmenflächen M3 und M4 zulässig.

Mit der Umzäunung der SO2-Fläche für Agri-Photovoltaik ist so weit von den Modulreihen abzurücken, dass ein Wenden mit Maschinen, die der Bearbeitungsbreite zwischen den Modulreihen entsprechen, problemlos möglich ist. Eine Umfahrung zwischen den äußersten Modulreihen und der Einzäunung mit einer Maschinenbreite von mind. 6,00 m muss möglich sein.

Im SO 1 und SO 2 ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm zwischen Geländeoberkante und Zaun einzuhalten, um Kleintieren eine Unterquerung zu ermöglichen. Zulässig sind zudem wolfsichere Zäune, die in den Boden eingegraben werden. Die Durchgängigkeit für Kleintiere ist bei solchen Zäunen durch entsprechende Einschlüpfе mit mind. 15 x 15 cm im Abstand von maximal 10 m zu gewährleisten.

Zur Reinigung der Freiflächen-Photovoltaikanlage dürfen aufgrund der anschließenden Versickerung keine Reinigungsmittel oder Chemikalien, sondern nur reines Wasser verwendet werden.

Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen.

Während der Baumaßnahme sind die Wurzelbereiche vorhandener Bäume und Gehölze durch einen Schutzzaun vor Befahrung und Abgrabung zu schützen.

Nach Beendigung der Baumaßnahme sind die baubedingten bzw. bauzeitlich in Anspruch genommenen Flächen einzusäen.

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Zu verwenden sind gebietsheimische Saatgutmischungen sowie Pflanzmaterial aus gesicherten Herkünften aus dem Ursprungsgebiet 11 (Süddeutsches Berg- und Hügelland).

Maßnahme M1 (Extensives Grünland im SO1 (innerhalb Umzäunung)):

Flächen innerhalb der Umzäunung, die nicht als Unterhaltungswege, Zufahrten und für Nebenanlagen beansprucht werden, sind mit einer Magerwiesenmischung oder Solarparkmischung gesicherter Herkunft anzusäen.

Die Flächen sind so zu pflegen, dass zumindest das Entwicklungsziel artenreiche Fettwiese erreicht werden kann.

Die Flächen sind dazu i.d.R. zweimal jährlich zu mähen, wobei die erste Mahd frühestens Mitte Juni, wenn möglich auch später erfolgen soll. Das Mahdgut ist im Bereich der Umfahrten vollständig und im Bereich unter den Modulen soweit wie möglich abzuräumen. Die Mahd hat vorzugsweise gestaffelt zu erfolgen, sodass nicht die gesamte Fläche an einem Tag gemäht wird.

Für die Flächen unter den Modulreihen ist das o.g. Mahdregime zulässig. Abweichend davon darf auch eine einschürige Mahd im zwei- oder dreijährigen Turnus durchgeführt werden.

Die Beweidung mit einem der Flächengröße angepassten Besatz oder eine Beweidung mit Nachmahd sind zulässig.

Die Mulchmahd und der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmittel sind nicht zulässig.

Im SO1 dürfen bis zu 5 % der Fläche als Rohbodenflächen angelegt und offengehalten werden. Standorte von Rohbodenflächen sind so zu wählen, dass keine erhöhte Erosionsgefahr besteht.

Die Saatgutangaben, welche im grünordnerischen Beitrag dargestellt sind, sind zu beachten.

Maßnahme M2 (Landwirtschaftliche Nutzung und Blühstreifen im SO 2):

Die Zwischenreihen der Agri-PV-Fläche SO 2 dürfen weiterhin landwirtschaftlich zum Ackerbau oder als Grünland genutzt werden. 2,00 m breite Streifen unter den Modulreihen dürfen nicht landwirtschaftlich genutzt werden. Sie sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als Blüh- bzw. Saumstreifen anzulegen.

Zulässig ist eine einmalige Mahd der Streifen pro Jahr zwischen September und Ende Februar, wobei in jedem Jahr maximal die Hälfte der Streifen gemäht werden darf.

Das Mahdgut ist abzuräumen.

Maßnahme M3 (Blühstreifen um SO 1 und SO 2):

Die mind. 5,00 m breiten Streifen außerhalb der Einzäunung sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als mehrjähriger Blühstreifen mit einer Standzeit von in der Regel 5 Jahren anzulegen. Böschungen und mit Ruderalvegetation bewachsene Flächen sind von der Einsaat auszunehmen.

Zur Vermeidung von Gehölzsukzession ist frühestens 3 Jahre nach der Ansaat ein Pflegeschnitt im Zeitraum September bis Ende Februar zulässig, wobei pro Jahr maximal die Hälfte der Blühstreifen gemäht werden darf. Das Mahdgut ist abzuräumen.

Nach 5 Jahren dürfen die Flächen umgebrochen und neu eingesät werden. Zeigt sich nach 5 Jahren noch ein blütenreicher Bestand, ist auch eine Ansaat zu einem späteren Zeitpunkt zulässig.

Es ist zulässig, den Eingrünungstreifen (M3) für die erforderlichen Zufahrten zur Anlage zu unterbrechen. Die maximale Zahl der Zufahrten beträgt bezogen auf den Gesamtgeltungsbe-
reich des Bebauungsplans 10 Zufahrten. Die Maximalbreite je Zufahrt beträgt 4,0 m.

Die Ansaat hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Solarparks zu erfolgen. Die Saatgutangaben und Artenlisten, welche im grünordnerischen Beitrag dargestellt sind, sind zu beachten.

Maßnahme M4 (Blüh- und Schwarzbrache für die Feldlerche):

Die Maßnahmenfläche M4 im Süden ist mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als lückige Blühbrache mit einer Standzeit von i.d.R. 5 Jahren anzusäen. Dazu ist eine an die Lebensraumsansprüche der Feldlerche angepasste Mischung zu verwenden. Um die Fläche wird ein umlaufender und 3,0 m breiter Streifen als Schwarzbrache angelegt. Die Saatgutangaben im grünordnerischen Beitrag sind zu beachten.

Die Maßnahmenfläche M4 im Nordosten ist mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft als lückige Blühbrache mit einer Standzeit von i.d.R. 5 Jahren anzusäen. Dazu ist eine an die Lebensraumsansprüche der Feldlerche angepasste Mischung zu verwenden. Am Ostrand zur freien Feldflur wird ein 3,0 m breiter Streifen als Schwarzbrache angelegt. Die Saatgutangaben im grünordnerischen Beitrag sind zu beachten.

Eine Pflege der Blühbrache ist nicht erforderlich. Nach 5 Jahren werden die Flächen umgebrochen und neu eingesät. Im Schwarzbrachestreifen ist außerhalb der Brutzeit der Feldlerche mind. 2 x jährlich eine oberflächige Bodenbearbeitung durchzuführen.

Die Ansaat bzw. Herstellung hat im Vorfeld des Solarparkbaus zu erfolgen. Die Blüh- und Brachfläche ist von der Umzäunung auszunehmen.

Die Verlegung unterirdischer Kabel ist zulässig. Nach dem Rückbau der Anlage dürfen die heutigen Ackerflächen wieder der ackerbaulichen Nutzung zugeführt werden.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)

- siehe Planeinschrieb -

Um Eingriffe in vorhandene archäologische Bodendenkmale zu vermeiden, darf die festgesetzte Fläche nicht mit baulichen Anlagen belegt werden, welche in Ihrer Gründung tiefer als die vorhandene Humusschicht reichen.

7. Unterirdische Versorgungsleitung

(§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Trasse der unterirdisch verlaufenden Gashochdruckleitung der Netze-Gesellschaft Südwest mbH

- siehe Planeinschrieb –

8. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der vorhandenen Gashochdruckleitung zu belastende Fläche.

- siehe Planeinschrieb -

Der Schutzstreifen der Hochdruckleitungen (3,00m links und rechts der Leitungssachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des Trägers der Leitungstrasse durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne

besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

Timo Wolf
Bürgermeister

D Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Photovoltaikanlagen sind innerhalb der Sondergebietsteile SO 1 und SO2 jeweils in Gestalt, Material und Farbe einheitlich auszubilden.

Bei der Farbgebung der Fassaden von Nebenanlagen sind gedeckte Farben zu verwenden. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Bei Trafostationen und Übergabestationen sind metallene Materialien zulässig.

2. Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO, § 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Einfriedigungen sind nur innerhalb des Sondergebiets und bis zu einer Gesamthöhe von 2,50 m in Form von Maschendrahtzäunen inkl. Übersteigschutz zulässig.

Zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist die Umgrenzung des Solarparks mit einem farblich angepassten Zaun vorzunehmen. Es sind naturfarbene und vorzugsweise grüne Zaunelemente (z. B. RAL 6005 – moosgrün) zu verwenden.

Hinweis: Die planungsrechtlichen Festsetzungen unter C 5. sind zu beachten.

3. Versorgungseinrichtungen und -leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Innerhalb des Plangebietes sind oberirdische Niederspannungsfreileitungen zur Stromversorgung und Stromverteilung unzulässig.

4. Werbeanlagen (§ 11 (3) i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Je Baufeld ist eine Werbeanlage mit einer Größe bis max. 3,0 m² im Bereich der jeweiligen Zufahrt zulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht zulässig.

AUSGEFERTIGT UND BEURKUNDET

Gemmingen, den

Timo Wolf
Bürgermeister

E HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN FÜR DAS BAUGENEHMIGUNGS- BZW. KENNTNISGABEVERFAHREN

(§ 9 Abs. 6 BauGB, § 10 und § 74 Abs. 1 LBO)

1. Belange des Denkmalschutzes

Das geplante Vorhaben liegt im Bereich der archäologischen Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG „Urnenfelderzeitliche Siedlung“ und „Mittelalterliche Siedlung Zimmern“ bzw. innerhalb des archäologischen Prüffalls „Frühneuzeitliche Befestigungsanlage Eppinger Linien“. Es ist daher davon auszugehen, dass die vorgesehenen Maßnahmen zu einer unwiederbringlichen Zerstörung von Denkmalsubstanz führen könnten. Insbesondere in bislang nicht tiefgreifend gestörten Bereichen ist mit archäologischen Zeugnissen zu rechnen, die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen.

In Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege wurde daher basierend auf dem Ergebnis der archäologisch-geophysikalische Prospektion eine Teilfläche im Teilgeltungsbereich Nord definiert, welche von Bebauung und Befestigungen auszunehmen ist, die in ihrer Gründung tiefer als die vorhandene Humusschicht reichen. (vgl. Festsetzung C 7).

Auf die Regelungen beim Antreffen bislang unbekannter Kulturdenkmale gemäß §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde 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) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Grundwasser / Erschließen von Grundwasser

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 43 WG / § 49 WHG der zuständigen

Fachbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten.

3. Geotechnik

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten befinden sich die beiden Plangebiete im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) sowie von Gesteinen der Grabfeld-Formation (Gipskeuper). Diese Keupergesteine werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (holozänen Abschwemmmassen, Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Gründungshorizontes, 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.

4. Belange des Bodenschutzes / Bodenschutzkonzept

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.). Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Zwischengelagerter Mutterboden ist wieder anzudecken. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Dies gilt auch für den Rückbau der Anlage am Ende der Nutzungszeit.

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind bei hoher Bodenfeuchte Baggermatratzen zu verlegen und/oder die Flächen nur mit kettenbetriebenen Fahrzeugen zu befahren.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz ist (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

5. Schutz von Pflanzen und Tieren

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

An die Baufelder angrenzende geschützte Biotope und sonstige Gehölzbestände sind während der Bauphase mit Bauzäunen zu schützen.

Bzgl. des Schutzes von Gehölzbeständen gelten die Bestimmungen nach DIN 18920.

Sofern die Montage der festen Einzäunung im Vorgriff des Solarparkbaus erfolgt, kann in diesen Bereichen auf die Aufstellung von Bauzäunen verzichtet werden.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

Bauzeitenregelung / Vergrämung von Bodenbrütern

Die Bauarbeiten werden nach Möglichkeit außerhalb der Brutzeit der Offenlandbrüter, d.h. im Zeitraum Mitte August bis März durchgeführt bzw. begonnen. Sollte innerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen werden, muss durch Vergrämuungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass keine Bruten in der Fläche begonnen werden.

Dazu wird das jeweilige Baufeld Ende Februar in einem dichten Raster mit Flutterbändern überspannt oder es findet eine regelmäßige Mahd bzw. Bodenbearbeitung (alle 1-2 Wochen von Ende Februar bis Baubeginn) statt. Selbiges gilt, wenn zwar außerhalb der Brutzeit mit den Bauarbeiten begonnen wird, diese sich aber in die Brutzeit hineinziehen und auf Grund der Größe des Solarparks künftige Baufelder oder Teilbereiche trotz bereits begonnener Arbeiten über längere Zeit brachliegen.

Es wird empfohlen, die Wirksamkeit der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung überprüfen zu lassen.

Reptilienschutz / Tabubereiche

Die im Fachbeitrag Artenschutz aufgeführten Tabubereiche dürfen im Zuge der Bauarbeiten nicht befahren oder zur Materiallagerung genutzt werden.

Sofern die Herstellung der festen Einzäunung des Solarparks vor dem Stellen der Module erfolgt, ist eine ausreichende Abgrenzung zwischen Baufeldern und den Tabubereichen gegeben. Sofern dies nicht der Fall ist und die feste Einzäunung erst im Nachgang zur Modulaufstellung erfolgt, sind vor Baubeginn zwischen Baufeld und Tabubereichen Bauzäune zu stellen oder anderweitige, eindeutige Abgrenzungen vorzunehmen, die ein Befahren verhindern.

Die Einhaltung der Tabubereiche ist durch eine Umweltbaubegleitung zu prüfen wird über den öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Landratsamt planungsrechtlich gesichert.

Werden im Zuge der Bebauung Erdmieten während der Vegetationsperiode länger gelagert und mit Ruderalvegetation begrünt, kann eine temporäre Besiedlung mit Zauneidechsen nicht ausgeschlossen werden. Um das Tötungsverbot nach § 44 (1) BNatSchG bei der Entfernung der Erdmieten zu vermeiden, sollte in so einem Fall eine fachkundige Person überprüfen, ob eine Besiedlung mit Zauneidechsen stattgefunden hat. Es sind ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen. Mit Hilfe einer ökologischen Baubegleitung können vorhandene Tiere beispielsweise in die neu geschaffenen Strukturen vergrämt werden.

Amphibienschutz

Beginnen die Bauarbeiten zur Aktivitätszeit der Amphibien (Mitte Februar bis Ende Oktober) sind die Baufelder im Vorfeld des Baubeginns durch einen Fachkundigen auf temporäre Kleinstgewässer (wassergefüllte Pfützen, Fahrspuren) und diese auf Belegung durch Amphibien zu überprüfen. Werden Kleinstgewässer festgestellt, sind diese bei fehlender Belegung vor Baubeginn zu verschütten. Werden Amphibien festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In der Bauphase entstehende Fahrspuren sind im Zeitraum April bis Mitte September entweder unverzüglich einzuebnen oder es ist durch andere geeignete Mittel (z.B. Zäune) sicherzustellen, dass keine Einwanderung von Amphibien in die Baufelder stattfindet.

Die Maßnahmen werden durch eine Umweltbaubegleitung geprüft, dokumentiert und an die zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen örtlichen Begebenheiten angepasst. Die Maßnahmen sind vor Baubeginn mit der uNB abzustimmen.

6. Blendgutachten

Für das beabsichtigte Vorhaben eines Solarparks am Standort des Plangeltungsbereichs liegt ein Blendgutachten vor (Blendgutachten Solarpark Gemmingen, Firma Solpeg, Hamburg, Stand 30.01.2023) vor. Im Ergebnis kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis (Auszug):

„Die potentielle Blendwirkung der hier betrachteten PV-Anlage „Gemmingen“ kann als „geringfügig“ klassifiziert werden. Im Vergleich zur Blendwirkung durch direktes Sonnenlicht oder durch Spiegelungen von Windschutzscheiben, Wasserflächen, Gewächshäusern o.ä. ist diese „vernachlässigbar“. Unter Berücksichtigung von weiteren Einflussfaktoren wie z.B. Geländestruktur, lokalen Wetterbedingungen (Frühnebel, etc.) kann die Wahrscheinlichkeit für das Auftreten von Reflexion durch die PV-Anlage als gering eingestuft werden.

Der Auftraggeber hat bei der geplanten PV Anlage Gemmingen mit dem Einsatz von hochwertigen PV-Modulen die nach aktuellem Stand der Technik möglichen Maßnahmen zur Reduzierung von potentiellen Reflexionen vorgesehen.

Die Analyse von 5 exemplarisch gewählten Messpunkten zeigt nur eine geringfügige, theoretische Wahrscheinlichkeit für Reflexionen. Zugführer auf der Bahnstrecke der Kraichgaubahn

werden nicht von potentiellen Reflexionen durch die PV-Anlage beeinträchtigt da die Einfallswinkel überwiegend deutlich außerhalb des für Zugführer relevanten Sichtwinkels liegen. Die Sichtbarkeit von DB-Signalanlagen ist nicht beeinträchtigt.

Auch auf der K2054 liegen die Einfallswinkel von potentiellen Reflexionen außerhalb des für Fahrzeugführer relevanten Sichtwinkels und daher sind Reflexionen zu vernachlässigen. Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Im Bereich der westlich gelegenen Gebäude können nur in sehr geringem Umfang Reflexionen durch die PV-Anlage auftreten. Beeinträchtigungen von Anwohnern und Mitarbeitern durch die PV-Anlage bzw. eine „erhebliche Belästigung“ im Sinne der LAI Lichtleitlinie sind nicht gegeben.

Es ist davon auszugehen, dass die theoretisch berechneten Reflexionen in der Praxis keine Blendwirkung entwickeln werden. (...)

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse sind keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich bzw. angeraten und es bestehen keine Einwände gegen das Bauvorhaben.“

Auf das in der Anlage beiliegende Fachgutachten wird verwiesen.

7. Altlasten / Bodenverunreinigungen

Bodenbelastungen sind innerhalb des Plangebietes derzeit nicht bekannt. Sollten bei der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bis dahin nicht gekannte Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die zuständige Fachbehörde unverzüglich zu verständigen.

8. Angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen.

Um Verschattung und andere Beeinträchtigungen landwirtschaftlicher Kulturen zu vermeiden, ist mit Anpflanzungen, die in Verbindung mit den geplanten Maßnahmen stehen, ein ausreichender Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturen einzuhalten, der mindestens den Erfordernissen des Nachbarrechts Baden-Württemberg entspricht.

Während und nach den Baumaßnahmen ist die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs durchgängig zu gewährleisten.

Die landwirtschaftlichen Zufahrten und evtl. Überfahrtsrechte sind zu berücksichtigen und zu sichern.

Auf vorhandene Drainagen ist zu achten. Eine Durchschneidung ist zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, muss das Dränsystem wieder sach- und fachgerecht hergestellt werden. Beschädigungen von Drainagen durch Baumaßnahmen im Boden sind vom Verursacher zu beheben.

9. Angrenzender Bahnbetrieb

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

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 auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Die Deutsche Bahn empfiehlt für Bauten im Einflussbereich von Bahnbetriebsanlagen, das Genehmigungsverfahren bereits im Rahmen der Bauleitplanung auszuschließen. Im Hinblick auf eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung und für den Haftungsabschluss wird auch allen am Bau Beteiligten (Bauherren, Architekten, Planungsbüros, Kranunternehmen usw.) dringend empfohlen, sich rechtzeitig vor der Bauausführung mit der DB in Verbindung zu setzen.

10. Angrenzender Rohstoffabbau

Immissionen in Form von Staub und Erschütterungen ausgehend von bestehenden wie auch zukünftigen Rohstoffabbaumaßnahmen (Steinbruchbetrieb) sind zu dulden. Schadenersatzforderungen können nicht geltend gemacht werden.

F Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften

- Begründung
- Umweltbericht, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach; Stand 24.10.2024
- Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach; Stand 24.10.2024
- Fachbeitrag Artenschutz, Wagner + Simon Ingenieure GmbH, Mosbach; Stand 24.10.2024
- Blendgutachten Solarpark Gemmingen, Firma Solpeg, Hamburg, Stand 30.01.2023
- Prospektionsbericht zur archäologisch-geophysikalische Prospektion (Ostalb-Archäologie, Neresheim)
- Vorerkundung auf Kampfmittelbelastung, PV-Park Gemmingen und Trasse bis westlich L 1110, LBA Luftbilddauswertung GmbH, Stuttgart, Stand 12.03.2024