



**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

**BEBAUUNGSPLAN „SOLARPARK OBERBRÄND“
MIT
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur 1. Offenlage (23.12.2024 - 27.01.2025)
sind kursiv gedruckt*

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) :

Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681-94 94 • E-MAIL: info@ruppel-plan.de

Umweltprüfung:

A R C U S - I N G. - B Ü R O
STADT- + LANDSCHAFTSPLANUNG
GUMPPSTR. 15 78199 BRÄUNLINGEN
TELEFON 0771-18 59 63 57 E-MAIL. arcus-ok@gmx.de

INHALT

Satzungen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften mit Hinweisen zum Bebauungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Blendgutachten vom 03.06.2024

Schallschutzgutachten vom 14.03.2025 (*nur für 2. Offenlage*)

Umweltbericht

Artenschutzprüfung

NATURA2000 Verträglichkeitsprüfung

Zusammenfassende Erklärung (folgt)

Lageplan

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK OBERBRÄND“**

MIT

**ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK OBERBRÄND“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

SATZUNGEN DER GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD) ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 1/3

Gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hat am in öffentlicher Sitzung

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

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

- das **Baugesetzbuch (BauGB)**, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- die **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** i.d.F. vom 08.08.1995, (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422) m.W.v. 25.11.2023,
- die **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229) m.W.v. 01.07.2023.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

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

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - vom
 - b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000, vom
- Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan vom
- Blendgutachten vom 03.06.2024
 - Umweltbericht, Artenschutzprüfung und NATURA2000 Verträglichkeitsprüfung vom

SATZUNGEN DER GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD) ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 2/3

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

- a) textlicher Teil - örtliche Bauvorschriften vom
- b) gemeinsamer zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan vom

Beigefügt ist die Begründung der örtlichen Bauvorschriften vom

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften über Einfriedungen und die Behandlung von Niederschlagswasser zum Bebauungsplan "Solarpark Oberbränd" zuwiderhandelt.

§ 5 Inkrafttreten

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

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

SATZUNGEN DER GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD) ÜBER
a) DEN BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"
b) DIE ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

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 Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmen.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

Rechtswirksam durch Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 BauGB vom

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ZUM

BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

(Entwurf vom 26.06.2025)

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHWARZWALD),
BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 2

Inhalt

1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2)	3
1.2.2	Grundflächenzahl	3
1.3	Überbaubare Grundstücksflächen	3
1.3.1	Baugrenzen, <i>Waldabstand</i> (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	3
1.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	4
1.4.1	Allgemeine Vorschriften, Einzelmaßnahmen	4
1.4.1.1	Einrammen der Modulstände	4
1.4.1.2	Sicherung vor Ölnfällen	4
1.4.1.3	Umweltbaubegleitung	4
1.4.1.4	Bauzeitenbeschränkung	4
1.4.1.5	Nachtbeleuchtung	4
1.4.1.6	Nisthilfen	5
1.4.1.7	Monitoring	5
1.4.2	Pflanz- und Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	5
1.4.2.1	Extensives Grünland auf der SO-Fläche (Magerwiese)	5
1.4.2.2	Fläche F 1: Aufbau eines lockeren, Laubholz-betonten Waldrandes	6
1.4.2.3	Fläche F 2: Entwicklung eines Saumstreifens	6
1.4.2.4	Fläche F 3: Biotop	7
1.4.2.5	Fläche F 4: Feldhecke	7
1.4.2.6	Fläche F 5: Wald	7
1.4.2.7	Fläche F 6: Verkehrsgrün	7
1.4.2.8	Fläche F 7: Heckenstreifen	8
1.4.2.9	Fläche F 8: Anlage von Stein-/ Totholzhaufen	8
1.4.2.10	Befestigung von Verkehrsflächen	9
1.4.2.11	Erhalt von Höhlenbäumen	9
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendschutzzäune, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	9
1.6	Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)	9
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	10
2.1	Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)	10
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	10
2.2.1	Häusliche Abwässer	10
2.2.2	Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	10
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	11
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	11
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	11
2.2.6	Entwässerungssatzung	11
2.3	Boden	11
2.4	Blindgänger und geotechnische Fragen	14
2.5	Ökologische Vermeidungsmaßnahmen	14
2.6	Duldung landwirtschaftlicher Immissionen	15
2.7	<i>Wasserschutzgebiet</i>	15
2.8	<i>Anbau an die Kreisstraße K 4993</i>	15

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Es wird das „**Sondergebiet Solarpark Oberbränd**“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind nur

- *Anlagen zur Solarenergieerzeugung und -einspeisung (wie Solarmodule und Wechselrichter), wobei der Reihenabstand zwischen den Solarmodulen mindestens 2 m betragen muss,*
- *Anlagen zur Stromspeicherung,*
- *Gebäude und Anlagen zur technischen Versorgung (wie Kabel, Schaltkästen, Übergabestationene, Lagercontainer, Trafos),*
- *Verkehrsflächen und Einfriedungen, sowie Anlagen für Ausgleichs-, Brand-, Schall- und Blendschutzmaßnahmen,*
- *Nebenanlagen nach § 14 BauNVO,*
- *landwirtschaftliche Nutzung.*

(Siehe auch Ziffer 1.4.2.1)

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

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

Die Höhe *der Solarmodule* darf, gemessen von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zum *höchsten Punkt* 2,60 m, bei anderen Anlagen wie *Zentralwechselrichter, Batteriecontainer, Container für zentrale Anschlusskästen, Übergabestationen usw.* 3,00 m und bei Sicht- oder Schallschutzwänden höchstens 4,00 m betragen.

Masten sind bis zu einer Höhe von 8,00 m zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,7 festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen, *Waldabstand* (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Flächen sind als bauliche Anlagen nur Verkehrsflächen

und Einfriedungen als Drahtzaun bis 2,50 m Höhe, gemessen ab vorhandener Geländehöhe und Blendschutzzäune nach Ziff. 1.5 zulässig.

Bei Anlagen mit erhöhter Brandgefahr (wie Batteriespeicher, Trafos, Wechselrichter) ist ein Abstand von 30 m zum Wald einzuhalten (rote gestrichelte Linie im zeichnerischen Teil).

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

1.4.1 Allgemeine Vorschriften, Einzelmaßnahmen

1.4.1.1 Einrammen der Modulständer

(Umweltbericht M 11) Die Modulstützen sind durch Einrammen, nicht durch Bohren in den Untergrund einzubringen. Bohren ist nur bei felsigem Untergrund oder dem Vorkommen von Findlingen zulässig.

1.4.1.2 Sicherung vor Ölunfällen

(Umweltbericht M 12) Die Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen können.

1.4.1.3 Umweltbaubegleitung

(Umweltbericht M1) Durch eine Umweltbaubegleitung ist sicherzustellen, dass die Maßnahmen und Vorschriften zum Artenschutz vor, während und ggf. nach der Bauphase umgesetzt, kontrolliert und dokumentiert werden. Die Umweltbaubegleitung hat das Baugeschehen mit dem Ziel zu begleiten, zusätzlich auftretende artenschutzrechtliche Konflikte rechtzeitig zu erkennen und durch entsprechende Maßnahmen (z.B. Ausweisung von Tabuflächen) zu vermeiden.

1.4.1.4 Bauzeitenbeschränkung

(Umweltbericht M 2) Rückschnitte und kleinräumige Rodungen sind in der Zeit vom 1. Dezember (wegen Fledermäusen) bis 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 BNatSchG). Größerflächige Gehölzrückschnitte (> 200 m²) sind auf mehrere Abschnitte über 2-3 Jahre zu verteilen.

1.4.1.5 Nachtbeleuchtung

(Umweltbericht M 8) Eine nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig (*Insekten- und Fledermausschutz*).

1.4.1.6 Nisthilfen

(Umweltbericht M 6) Zur Unterstützung der lokalen Population und als Ausgleich potenzieller Störungen beim Waldrandumbau sind im Waldrandbereich folgende Nisthilfen anzubringen:

3 Niströhren/ Kobel für Haselmäuse

10 Fledermauskästen (*je 5 Spalten- und Rundkästen*)

6 Nistkästen (Lochgrößen 3 x 25 mm Kleinmeisen, 2 x 32 mm Meisen u.a., 1x Halbhöhle); diese Nistkästen können auch *am Zaun, am Biotop, an den Sicht- und Blendschutzhecken und unter den Modulen an den Modultischen* angebracht werden.

1.4.1.7 Monitoring

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist ein *Monitoring im 1., 3. und 5. Jahr nach der Umsetzung* durchzuführen:

Bei Bedarf sind die Maßnahmen in Art und Umfang zu modifizieren.

1.4.2 Pflanz- und Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

1.4.2.1 Extensives Grünland auf der SO-Fläche (Magerwiese)

(Umweltbericht M 9) Auf der Fläche des Sondergebietes ist eine Magerwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebotes u.a. für Vögel und Fledermäuse wie folgt zu entwickeln.

Pflege:

Heuwiesennutzung: Mahd mit Abräumen des Mahdgutes, nach der Blüte Glatthafer bzw. zur Blüte Wiesenbocksbart (i.d.R. Mitte Juni); Hochmahd mit mindestens 10 cm Stoppelhöhe, 10% der Fläche als mindestens 1 m breiten, als jährlich wechselnden Streifen stehen lassen. Das Mahdgut muss mindestens 1 Tag auf der Fläche verbleiben, damit Tiere sich in die ungemähten Randstreifen zurückziehen können. Die 2. Mahd darf frühestens 8 Wochen danach erfolgen. Eine Düngung ist unzulässig (bzw. nur nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde oder dem LEV). PSM (Pflanzenschutzmittel)-Einsatz ist nicht zulässig.

Alternativ: Stoßbeweidung

Erforderlich ist dazu ein zielorientiertes Weidemanagement, das eine Heuwiesenmahd "simuliert", d.h. kurze Stoßbeweidung in den oben genannten Zeitpunkten (Abtrieb bei einer Bestandshöhe von ca. 5-7 cm), Einhaltung der 8-10-wöchigen Ruhezeit, außerdem Vermeidung von Trittschäden. Bei früher Vegetationsentwicklung kann eine kurze Frühjahrsbeweidung (bis 1. Maiwoche) mit einem Abweidungsgrad von max. 50% erfolgen.

Steht nur eine kleine Tierzahl zu Verfügung, ist die Fläche entsprechend der Besatzstärke in Teilflächen zu unterteilen, um o.g. Zielsetzung (Stoßbeweidung) zu

erreichen. Die Teilflächen sind im Zeitraum (April bis Ende Juni und ab August) in jährlich wechselnder Reihenfolge abzuweiden.

Ggf. ist eine Weidepflege zur Verhinderung des massiven Aufkommens von Brennesseln, scharfem Hahnenfuss, Ampfer, Disteln u.ä. durchzuführen (aktuell nicht vorhanden). *In jedem Fall ist bei einer Beweidung eine maschinelle Nachpflege vorzusehen.*

1.4.2.2 Fläche F 1: Aufbau eines lockeren, Laubholz-betonten Waldrandes

(Umweltbericht M 4) Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln:

Ziel: Entwicklung eines lichten, artenreichen Waldmantels mit überwiegend Laubbäumen und Sträuchern als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Überwinterungshabitat für Kleintiere, Fledermäuse, Vögel u.a.

Ergänzung/Neuanlage von Habitatelementen für die Kreuzotter, die Waldeidechse und den Grasfrosch wird empfohlen wie die Anlage von Überwinterungsquartieren (angekippte Wurzelstubben), Steinlese- und Totholzhaufen, (temporäre) Tümpel für Grasfrösche.

Entwicklung: sukzessive Entnahme der Fichten in 2-3 Tranchen (Restbestand max. 20%), Förderung aufkommender Laubbäume und Sträucher; ggf. vorhandene Höhlenbäume sind zu erhalten. *Bei Neu- und Nachpflanzungen von Sträuchern sind vorzugsweise Fruchtsträucher zu verwenden wie Hasel (*Corylus avellana*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Es sind ausschließlich herkunftszertifizierten, gebietsheimischen Gehölzen des Herkunftsgebietes UG 10 Hochschwarzwald zu verwenden.*

Die bereits bestehende buchtige Ausprägung ist beizubehalten bzw. zu verstärken.

Im Waldrandbereich und seinem Saum (M 11) werden mind. 10 Strukturelemente wie kleine Tümpel an Nassstellen im Wald, Stein- und Totholzhaufen angelegt.

Pflege: Sporadische Baumentnahme zu Erhaltung eines gestuften, lockeren Waldrandes.

1.4.2.3 Fläche F 2: Entwicklung eines Saumstreifens

(Umweltbericht M 11) Der Saumstreifen ist wie folgt zu entwickeln:

Ziel: Entwicklung eines Saumstreifens mit standortgerechter Vegetation u.a. aus Zwergsträuchern (Heidelbeere, Preiselbeere, Erika), Magerarten (z.B. Bärwurz, Flügelginster) und Saumarten,

Entwicklung von Rückzugs-, Wander- und Fortpflanzungskorridoren für Kleintiere

Durchführung: Auszäunen (*Freihalten*) eines mindestens 3 m breiten Streifens zwischen bestehendem Waldrand und Anlagenumzäunung (bzw. Wiesenfläche, falls der Anlagenzaun entfällt).

Pflege: abschnittsweise Mahd mit Abräumen im Herbst (jährlich 20% - 30%) zur Verhinderung von Verbuschung und Verfilzung; alternativ: extensive Beweidung unter Beachtung des Erhalts der Zielvegetation.

1.4.2.4 Fläche F 3: Biotop

(Umweltbericht M 3) Die geschützte Hecke ist in ihrer Qualität und Flächenausdehnung dauerhaft zu erhalten. Es handelt sich um ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG. Steinriegel, (Feldhecken u. Feldgehölze SO Oberbränd, Biotop-Nr. 180153150364). *Ein Rückschnitt z.B. aus Verkehrssicherungsgründen, darf nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung führen. Die Pflege ist vom 1. Dezember - 01. März durchzuführen*

1.4.2.5 Fläche F 4: Feldhecke

(Umweltbericht M 3) Die geschützte Hecke (F 3) ist entlang der Straße nach Westen und Osten mit einer 2-reihigen Hecke aus ausschließlich *herkunftszertifizierten, gebietsheimischen Gehölzen des Herkunftsgebietes UG 10 Hochschwarzwald zu ergänzen* und mit einer Höhe von mind. 4 m zu entwickeln (zusätzlich Funktion als Blendschutz).

Für eine schnelle Entwicklung sind verschulte Sträucher mit 60 - 100 cm Höhe zu verwenden und eine Anwuchspflege zu gewährleisten.

Pflanzliste: Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

1.4.2.6 Fläche F 5: Wald

Die Maßnahmen gemäß Umweltbericht (Grünordnungsplan Abb. 17) sind durchzuführen: M 5: Aufhängen von Vogelnistkästen, Haselmauskobel, Fledermauskästen, sodass jeweils die geforderte Anzahl (Ziffer 1.4.1.6) zusammen mit den Maßnahmen in anderen Bereichen erreicht wird.

Höhlenbäume sind zu erhalten (M 6).

1.4.2.7 Fläche F 6: Verkehrsgrün

Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln.

Ziel: Entwicklung eines Saumstreifens mit standortgerechter Vegetation. Entwicklung von Rückzugs-, Wander- und Fortpflanzungskorridoren für Kleintiere.

Pflege: Mahd mit Abräumen im Herbst (alle 2-3 Jahre oder jährlich 20% - 30%) zur Verhinderung von Verbuschung und Verfilzung

1.4.2.8 Fläche F 7: Heckenstreifen

(Umweltbericht M 13) Ziel: Zur Einbindung der Anlage von der Ost- bzw. Südostseite her und als Minimierungsmaßnahme für den Eingriff ins Landschaftsschutzgebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild sind Heckenstreifen zu pflanzen. Sie sollen zu einer Höhe von 2-3 m entwickelt werden. (Als zusätzliche Habitatstrukturen sind 3 Stein-/Totholzhaufen anzulegen, s. F 8).

Durchführung:

Pflanzung von Heckenstreifen als versetzte zweireihige Hecke bei 4 m² Baumfläche, somit 1,13 m Radius und 2,26 m Abstand zwischen den Bäumen, was zu einer sichtschutzoptimierten 3 m breiten Hecke führt mit folgenden Arten:

- | | |
|--------------------------|---------------------------|
| – Weißdorn | <i>Crataegus monogyna</i> |
| – Schwarze Heckenkirsche | <i>Lonicera nigra</i> |
| – Faulbaum | <i>Frangula alnus</i> |
| – Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| – Traubenholunder | <i>Sambucus racemosa</i> |
| – Ohrweide | <i>Salix aurita</i> |

Pflege: Anwuchspflege 2-3 Jahre: ggf. wässern, Freischneiden von Konkurrenzpflanzen,
Verjüngung der Hecke durch wechselnden Rückschnitt der Einzelsträucher oder Starkastentnahme: der Sichtschutz sollte weitgehend erhalten bleiben

1.4.2.9 Fläche F 8: Anlage von Stein-/ Totholzhaufen

(Umweltbericht M 13) Ziel: Anlage von Stein-/ Totholzhaufen als Habitatstruktur zwischen und an den Enden der Heckenstreifen zugunsten von Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger u.a.

Pflege: Steinhaufen weitgehend offen von Bewuchs halten, Totholzhaufen bei Bedarf ergänzen, Umfeld gehölzfrei halten und bei Bedarf (alle 3 - 5 Jahre) mähen und abräumen

1.4.2.10 Befestigung von Verkehrsflächen

Private befestigte Freiflächen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen, z. B. als Gras, Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.

1.4.2.11 Erhalt von Höhlenbäumen

(Umweltbericht M 6) Sollten Höhlenbäume entstehen, sind sie - so weit möglich - zu erhalten.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendschutzzäune, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ist im Südwesten des Gebietes ein geschlossener Zaun mit Blendschutz und einer Höhe von mindestens 2,0 m Höhe gemessen ab Oberkante Gelände zu errichten (*violette Linie*). Weiterhin ist eine Blendschutzhecke gemäß Ziff. 1.4.2.5 zu pflanzen (F 4). Sofern bei der Hecke die Höhe von 4,0 m *noch* nicht erreicht wird, *ist* der dort vorhandene Zaun für die Dauer bis die Höhe von 4,0 m erreicht wird durch Blendschutzmaßnahmen zu einem Blendschutzzaun (4,0 m Höhe) zwischen Hecke und der PV-Anlage *aufzuwerten, wobei mit dem Zaun ein Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der K 4993 eingehalten werden muss.*

~~**1.6 Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**~~

~~*Nach einer Nutzungsaufgabe als Solarpark ist die Fläche wieder in ihren Ausgangszustand zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses, wie im Umweltbericht beschrieben, zurück zu versetzen.*~~

~~*(Die Rückbauverpflichtung wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert)*~~

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 bekanntwerdenden 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 Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) abzuleiten.

2.2.2 Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlags- wasser

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 Gemeinde 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 Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) anzuwenden.

2.3 Boden

Bodenschutzmaßnahmen

Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.

Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut und umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind

GEMEINDE EISENBACH (HOCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 12

jeweils zu beachten und einzuhalten (dies gilt insbesondere für Oberboden und alle Bereiche, die nicht überbaut werden).

Alle Bodenarbeiten, die mit Eingriffen in die zukünftigen Grünflächen sowie mit Eingriffe in die kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, müssen sich an der Bodenfeuchte orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal fest bis halbfester Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).

Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 (weich-plastisch) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erdarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.

Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6, werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig.

Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereichs 3 (steif-plastisch) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.

Bei den vorliegenden Böden sind aufgrund der Vorsorgeanforderungen nach §1 BBodSchG besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen vorsorglich zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen, etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) begrüntem Oberboden anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupen-

fahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.

Bodenschutzkonzept

Generell wird hinsichtlich der Planung wie auch des Baus, Betriebs und Rückbaus der Freiflächenanlage für Photovoltaik eine bodenkundliche Baubegleitung sowie die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts empfohlen. So kann sichergestellt werden, dass die bodenschutzfachlichen Anforderungen umfänglich berücksichtigt werden und ressourcenschonend mit dem Schutzgut Boden umgegangen wird.

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Festgesteinen der Plattensandstein-Formation und der Kristallsandstein-Subformation (der sV).

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

Grundwasser

Die hydrogeologischen und geothermischen Untergrundverhältnisse können dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) und LGRBwissen sowie dem Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) entnommen werden.

Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes "WSG HIRSCHPLATZ BRÄUNLINGEN" (LUBW-Nr. 326167, RVO vom 28.06.1994) wird hingewiesen.

Aus hydrogeologischer Sicht wird seitens des LGRB bei der Planung von Solaranlagen allgemein darauf hingewiesen, dass zu prüfen ist, ob durch die Eingriffe in den Untergrund (Anlagenbau, Kabeltrassen, Schaffung von Zufahrten zu den Standorten, etc.) u. U. die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung beeinträchtigt wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass beim Bau und Betrieb ggf. wassergefährdende Stoffe eingesetzt werden und deshalb für konkrete Standorte sicherzustellen ist, dass

es hierdurch nicht zu einer nachteiligen Veränderung der Grundwasserqualität und -quantität kommt.

Untergrund

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

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

2.4 Blindgänger und geotechnische Fragen

Es wird empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten sicherzustellen, dass im Baugebiet keine Blindgänger aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind. Vor Bauarbeiten in noch nicht umgegrabenen oder erkundeten Flächen ist daher eine historische Erkundung bzw. Sondierung hinsichtlich Kampfmitteln geboten.

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

2.5 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.

Grundwasserschutz, Lärmschutz:

Es ist sicherzustellen, dass im Zuge von Reinigungs- und Wartungsarbeiten sowie während des normalen Betriebs und bei Störfällen keine Stoffe in das Grundwasser gelangen können, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist

Es ist sicherzustellen, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen, z.B. durch Transformatoren, hervorgerufen werden.

Die Werte der TA-Lärm sind einzuhalten

2.6 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

Landwirtschaftliche Immissionen in Form vom 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.

2.7 Wasserschutzgebiet

Der Standort für das Vorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets (WSG) 326167 ‚Hirschplatz Bräunlingen‘ in Zone 3. Möglicherweise ist für die Herstellung der Fundamente der Träger (Bohren oder Einrammen) eine Befreiung von Bestimmungen der WSG-Rechtsverordnung des Schwarzwald-Baar-Kreises vom 28.06.1994 erforderlich, die gegebenenfalls bei der dortigen Kreisverwaltung in Villingen-Schwenningen zu beantragen ist

2.8 Anbau an die Kreisstraße K 4993 (Oberbränder Straße)

In einem Abstand von 7,50 Meter zum Fahrbahnrand dürfen keine festen Hindernisse errichtet werden, da sonst passive Schutzeinrichtungen installiert werden müssen. Als Hindernisse gelten insbesondere auch Bäume und baumartig wachsende Gehölze, die einen Stammumfang von mindestens 25 cm erreichen können.

Sofern der Abstand von 7,50 Meter nicht eingehalten werden kann, ist bei der Bepflanzung darauf zu achten, nur Bäume und baumartig wachsende Gehölze anzupflanzen, deren Stammumfang in ausgewachsenem Zustand unter 25 cm liegen.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 16

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, 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 Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmt.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister) (Dienstsiegel)

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD),

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK OBERBRÄND“**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 1

Inhalt

	Seite
1 Zielsetzung	2
2 Verfahren	3
2.1 Standortwahl	3
2.1.1 Alternativenprüfung	3
2.1.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein	9
2.1.3 PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg	12
2.1.4 Abschließende Wertung	14
2.2 Flächennutzungsplan	15
2.3 Schutzgebiete	16
3 Umweltbericht, , Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen	18
4 Projektbeschreibung	19
5 Begründung der Bebauungsvorschriften	22
6 Bebauungsplanverfahren	23
7 Qualifizierungsmerkmale	23
8 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Scoping, Offenlage	23
9 Flächenbilanz	24
10 Kosten	24

1 Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteiles Oberbränd der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) und hat eine Gesamtgröße von ca. 107.876,00 (ca. 10,8 ha brutto).

Durch den Bebauungsplan soll auf kommunaler Ebene ein Betrag zum Klimaschutz geleistet werden. Dazu eignet sich neben der Windkraft insbesondere die Photovoltaik zur Stromproduktion, für die durch den Bebauungsplan das erforderliche Planungsrecht hergestellt werden soll. Obwohl für das Projekt ein künftiger Betreiber existiert, soll das Verfahren offen, d.h. als Angebotsplanung durchgeführt werden, da die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) grundsätzlich ein Baurecht für den Solarpark schaffen will.

Der Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich befindlichen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke hat sich mit der künftigen Nutzung als Fläche für Photovoltaik einverstanden erklärt.

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

Foto: Blick auf die Fläche des geplanten Solarparks, Blickrichtung nach Nord-Osten



2 Verfahren

2.1 Standortwahl

2.1.1 Alternativenprüfung

Wenn die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) bzw. die Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt/Eisenbach (Hochschwarzwald) einen Beitrag zur Bewältigung der Folgen des Klimawandels auf ihrer Gemarkung leisten will, sind die räumlichen und natürlichen Gegebenheiten des Gemeindegebietes zu berücksichtigen. Während die Stadt Titisee-Neustadt ihrerseits einen Standort für einen Solarpark gesucht und gefunden hat, kann sich die Standortsuche für die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) auf ihr Gemeindegebiet beschränken.

Ausschlaggebend für einen potentiellen Standort für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage ist die Flächenverfügbarkeit sowie weitere grundlegende („harte“) Kriterien, die nach einem ersten Suchlauf dazu führen sollen, dass bestimmte Flächen nicht näher untersucht werden müssen. Sollten nach diesem Suchlauf mehrere Flächen zur Auswahl stehen, ist ein zweiter Suchlauf erforderlich. Bleibt nur eine Fläche übrig, ist zu prüfen, ob alle übrigen öffentlichen und privaten Belange sowie die technischen Voraussetzungen mit der geplanten Fläche vereinbar sind.

Entsprechend den räumlichen und geographischen Gegebenheiten sollen für einen Solarpark folgende Flächen grundsätzlich ausgeschlossen werden:

- *Siedlungsflächen (Wohn- und Mischgebiete, bebaute Flächen)*
- *Flächen in einem 100 m -Abstand zu Siedlungsflächen (Siedlungsabstand)*
- *Waldflächen*
- *Naturschutzgebiete*
- *FFH-Gebiete*
- *Biotope*
- *Landschaftsschutzgebiete*
- *Flächen kleiner als zusammenhängend ca. 8 - 10 ha*

Flächen, die nicht kurzfristig verfügbar sind, Flächen ohne vorliegende Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer und ohne die technischen Voraussetzungen (Netzanschluss) scheiden ebenfalls aus.

Begründung:

Siedlungsflächen eignen sich grundsätzlich auch für die Installation von PV-Anlagen auf Gebäuden, jedoch nicht für großflächige Freiflächen PV-Anlagen.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 4

Um Siedlungsflächen (Wohngebiete im Innenbereich) soll ein Schutzabstand von mindestens 100 m eingehalten werden, um mögliche Störungen und Konflikte von vornherein auszuschließen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass mögliche Störungen (Licht, Lärm) nicht untersucht werden müssten. Einzelne Wohngebäude im Außenbereich sind von dem 100 m-Abstand nicht betroffen. Hier wäre hinsichtlich der Lärmbeeinträchtigung i.d.R. ein zulässiger Lärmpegel für ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO zugrunde zu legen. Der Außenbereich ist beispielsweise durch Emissionen durch die Landwirtschaft vorbelastet.

Waldflächen sollen unberührt bleiben, da hier mit einem hohen Ausgleichsbedarf bei der Waldumwandlung zu rechnen wäre.

Flächen, die dem Naturschutz unterliegen (wie FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Biotope) sind aufgrund ihrer jeweiligen Schutzgebietsverordnungen bei der Standortwahl ausgeschlossen. Aufgrund der Großflächigkeit des Solarparks sollen auch Landschaftsschutzgebiete i.d.R. ausgeschlossen werden, da dies zu einer Beeinträchtigung im Sinne der LSG-Verordnung führen kann.

Kleinere Flächen (unter 8 - 10 ha) sollen aus wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen werden, damit die nachfolgend genannten notwendigen Investitionen in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden können. Diese entfallen i.d.R. auf:

- Herstellung bzw. Ertüchtigung einer Zuwegung
- Anschluss an den nächsten Netzverknüpfungspunkt inklusive Trassenverlegung, Übergabestation, ggf. Ertüchtigung des lokalen Netzes
- Batteriespeicher, zentrale Anschlusskästen, Wechselrichter, Trafos, Module, sämtliche Kommunikationsleitungen, Stromleitungen, Anschlusskästen, Zaunanlagen, Blendschutz-, Sichtschutz-, Schallschutz- und Brandschutzanlagen uvm.
- Planungskosten (Bauleitplanung, Blendgutachten, Lärm-Immissionsgutachten)

Auch spezifische Baukosten (EUR/kWp) sinken mit der Größe des Parks.

Es wurden folgende 6 Standorte (Potentialflächen) als unbebaute Flächen im Gebiet der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) ausgewählt, die zunächst für eine Photovoltaik-Freiflächenanlage in Frage kommen könnten: (s. nachfolgende Übersichtskarte)

1. „Oberer Herrenberg“
2. „Mühleweg“
3. „Eisenbacher Feld“
4. „Ecklersfeld“
5. „Harzerhäuser“
6. „Oberbränd“

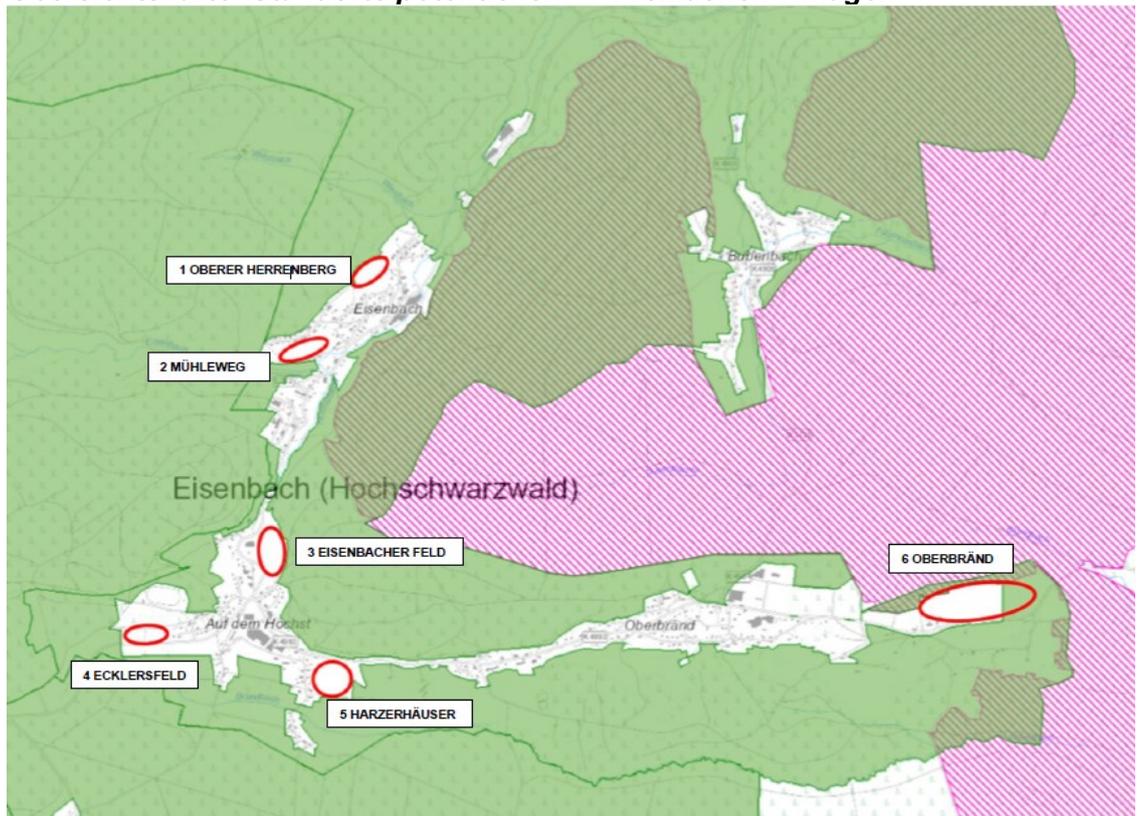
**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 5

(Quelle der nachfolgenden Karten: LUBW, rot: Schutzgebiete, Biotope, grün: Landschaftsschutzgebiet, Potentialflächen rot umrandet, alle Karten ohne Maßstab)

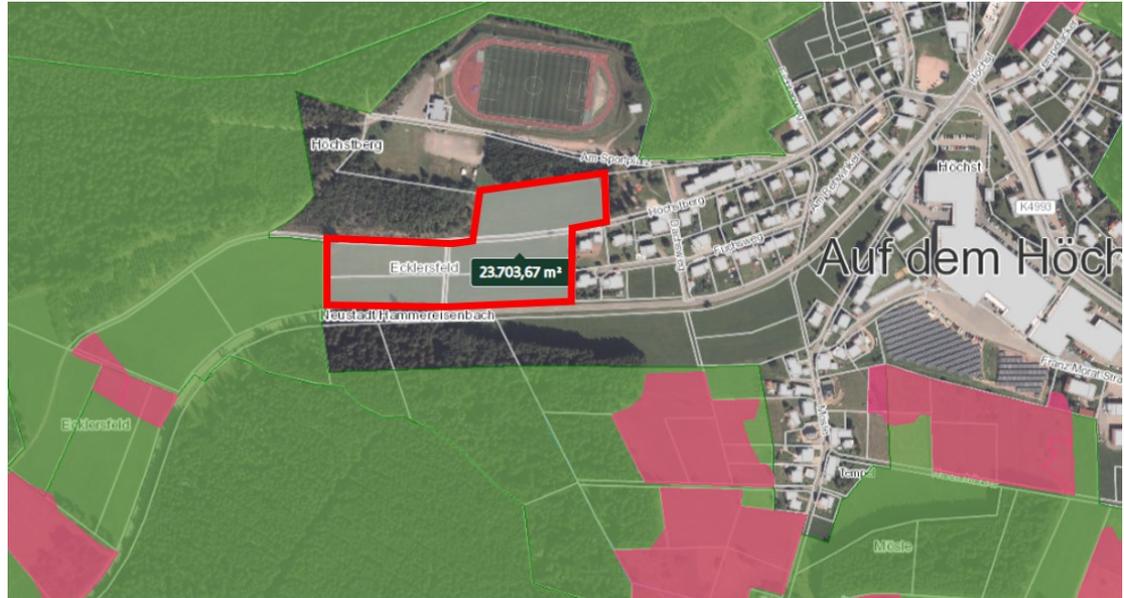
Übersichtskarte: Standorte potentieller PV-Freiflächen-Anlagen



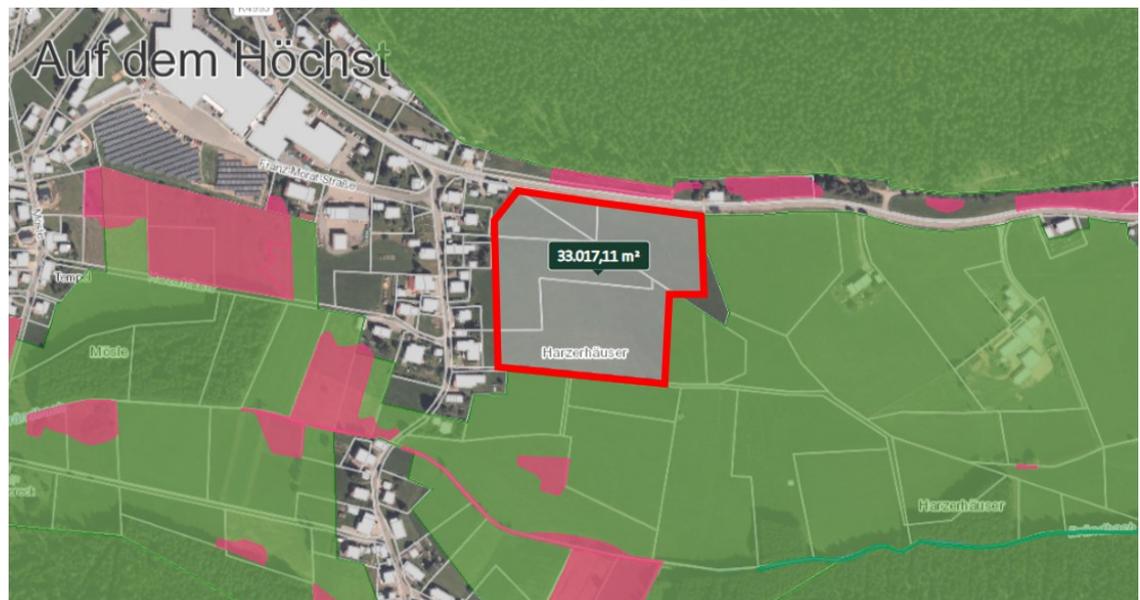
Potentialfläche 1 „Oberer Herrenberg“ (1,48 ha)



Potentialfläche 4 „Ecklersfeld“ (2,37 ha)



Potentialfläche 5 „Harzerhäuser“ (3,30 ha)



Potentialfläche 6 „Oberbränd“ (9,17 ha)



Zusammenfassung:

Die Flächen 1 - 5 erfüllen die forstlichen und naturschutzrechtlichen Anforderungen. Es sind keine Waldflächen, FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete oder Biotop unmittelbar betroffen. Es grenzen jedoch in einigen Flächen Biotop an.

Die Flächen 1 – 5 liegen nicht im Landschaftsschutzgebiet (LSG). Bei Fläche 6 liegt ein kleinerer Teil im Osten im LSG. Hier soll eine Befreiung beantragt werden.

Hinsichtlich der Mindestgröße von 8 - 10 ha erfüllt nur die Fläche „Oberbränd“ als Einzige die erforderliche Vorgabe. Alle anderen Flächen haben Größen zwischen lediglich 1,46 ha und 3,30 ha.

Der Siedlungsabstand von mindestens 100 m wird bei den Flächen 1 – 5 nicht eingehalten. Nur die Fläche 6 verfügt über den erforderlichen Siedlungsabstand.

Ergebnis: die Fläche Nr. 6 „Oberbränd“ erfüllt die o.g. Kriterien, beim LSG jedoch nur teilweise, wie aus folgender Tabelle hervorgeht:

	kein Wald, FFH, NSG betroffen	kein Biotop betroffen	kein LSG betroffen	Größe über 8 ha	100 m- Siedlungs- Abstand
1 Oberer Herrenberg	+	+	+	-	-
2 Mühleweg	+	+	+	-	-
3 Eisenbacher. Feld	+	+	+	-	-
4 Ecklersfeld	+	+	+	-	-
5 Harzerhäuser	+	+	+	-	-
6 Oberbränd	+	+	+ 0	+	+

+ Kriterium erfüllt

o Kriterium teilweise erfüllt

- Kriterium nicht erfüllt

2.1.2 Regionalplan Südlicher Oberrhein

Im Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung „Solarenergie“, Neufassung der Plansätze und der Begründung des Regionalplans, gemäß § 12 LplG und § 9 ROG (Stand Mai 2025) werden Vorbehaltsgebiete für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgesetzt.

In Plansatz 4.2.2.2. heißt es dazu:

„Vorbehaltsgebiete für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen

Zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf Freiflächen sind in der Raumnutzungskarte Vorbehaltsgebiete für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgelegt. In diesen Vorbehaltsgebieten ist der Photovoltaiknutzung in der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.“

Unter 4.2.0 „Allgemeine Grundsätze“ wird dazu in der Begründung ausgeführt:

„Der Umbau der Energiesysteme - weg von fossilen Energieträgern, hin zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen und Klimaneutralität - ist eine rechtlich verankerte politische Zielsetzung und auf gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Ebene weitgehend Konsens. Gemäß § 2 EEG liegt die Nutzung der erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse und dient der öffentlichen Sicherheit. Gründe für den notwendigen Umbau sind neben den negativen Klima- und Umweltauswirkungen konventioneller Kraftwerke, auch durch die erforderliche Rohstoffgewinnung, die Begrenztheit der fossilen Ressourcen, der steigende CO₂-Preis sowie die Abhängigkeit von Energieimporten. Der Umbau der Energielandschaft soll daher so gestaltet werden, dass Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit sowie Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz gleichermaßen gewährleistet werden (vgl. LEP PS 4.2.1, 4.2.2)“.

Im Umweltbericht zur Teilfortschreibung „Solarenergie“ des Regionalplanes Südlicher Oberrhein wird im Steckbrief zum Vorbehaltsgebiet für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen zur vorliegenden Fläche F-82 die Gesamtbewertung aus regionaler Sicht mit „Erheblicher Betroffenheit“ abgegeben.

Im Einzelnen werden aus regionaler Sicht folgende Schutzgüter mit „Keine erhebliche Betroffenheit“ bewertet:

- Wasser
- Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt
- Klima, Luft
- Boden
- Mensch, einschließlich der menschlichen Gesundheit
- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

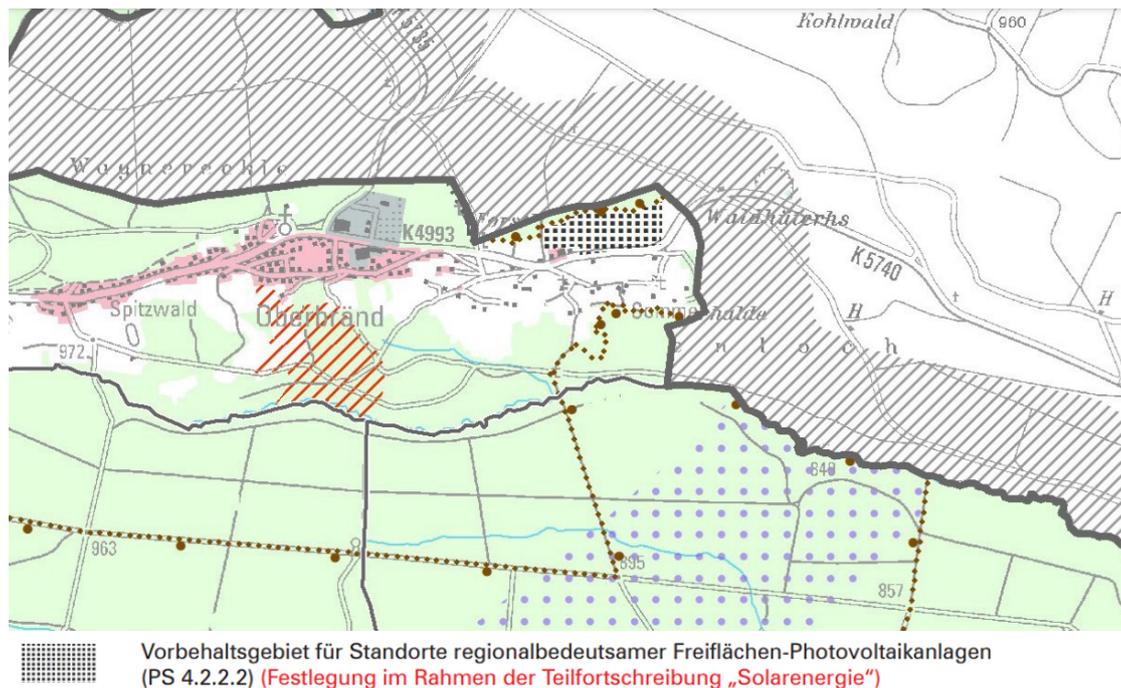
Lediglich das Schutzgut „Fläche“ wird mit „erheblicher Betroffenheit“ bewertet.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 10

**Karte: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibungen „Solarenergie“ und „Windenergie“, Raumnutzungskarte – Blatt Süd (Ausschnitt)
Stand: Mai 2025**



Im Gebiet der Verwaltungsgemeinschaft Titisee-Neustadt – Eisenbach (Hochschwarzwald) wird neben der vorliegenden nur noch eine weitere Fläche F-93 (4 ha, geplanter Solarpark *mit Befreiung vom LSG*) in Titisee-Neustadt Neustadt nördlich der B 31 als Vorbehaltsgebiet ausgewiesen (s. Karte nächste Seite oben).

Der Regionalplan ist als übergeordnete Planungsebene für den Flächennutzungsplan maßgebend. Vorgaben des Regionalplans sind im FNP zu beachten bzw. zu übernehmen. Im vorliegenden Fall deckt sich die Standortalternativen-Prüfung der Gemeinde vollständig mit dem Regionalplanentwurf bzw. bestätigt diesen.

Der Standort der Potentialfläche 6 „Oberbränd“ ist unter den gegebenen Planungsvorgaben am besten geeignet. Weitere Standorte für künftige Planungen, insbesondere für wesentlich kleinere PV-Freiflächenanlagen werden durch den Regionalplan jedoch nicht ausgeschlossen.

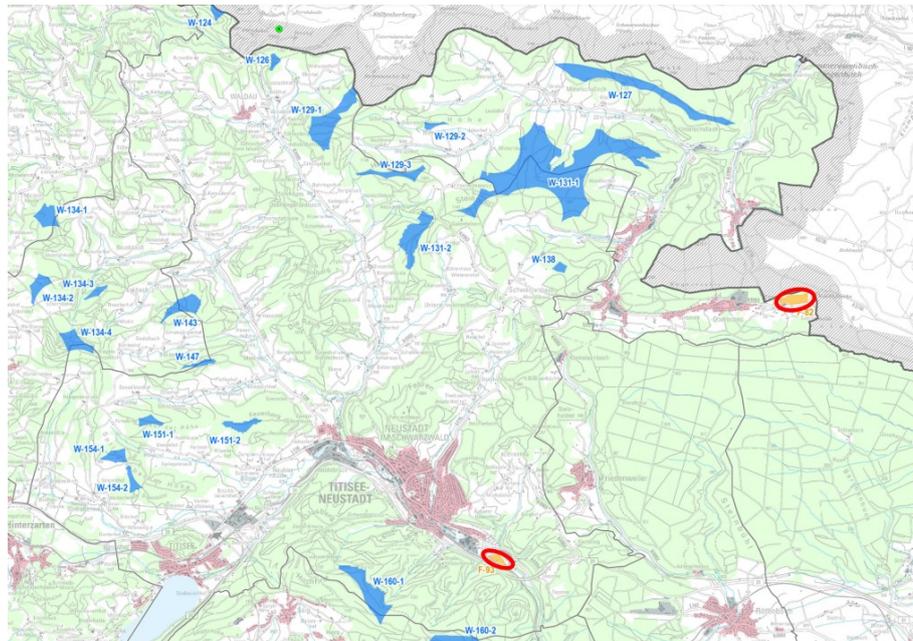
Die derzeit noch geltende Raumnutzungskarte des Regionalplanes zeigt, dass an dem geplanten Standort keine konkurrierenden Flächennutzungen dargestellt sind, die der Darstellung einer Sonderbaufläche für Solarparks im FNP bzw. der Aufstellung eines Bebauungsplanes für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage widersprechen würden.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 11

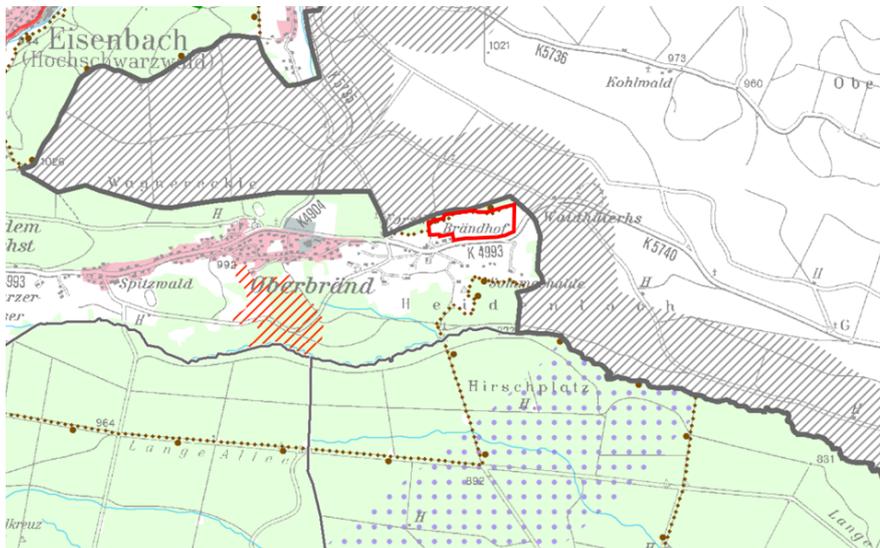
Karte: Regionalplan, Übersichtskarte zu den Teilfortschreibungen „Solarenergie“ (rot umrandet) und „Windenergie“, Blatt Süd, Gebietskulissen (Stand: Mai 2025)



Gebietskulissen (Stand: Mai 2024)

- Solarenergie (mit Nr.)
- Windenergie (mit Nr.)

**Karte: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Raumnutzungskarte - Blatt Süd
Geplanter Solarpark: rot umrandet**



2.1.3 PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg

In der „Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg“ wurden für Freiflächen-PV-Anlagen lediglich „geeignete“ und „bedingt geeignete“ Flächen bei Ausschluss der ungeeigneten Flächen ermittelt (s. Karte nächste Seite)

Für die Analyse wurde folgender Kriterienkatalog zugrunde gelegt:

Potentiell geeignete Flächen (grün):

- Benachteiligte Gebiete (Ackerland, Grünland)
- Seitenrandstreifen an Autobahnen und Bahnstrecken
- Bestehende Konversionsflächen

Ausgeschlossen wurden (hartes Restriktionskriterium):

- Siedlungsflächen
- Straßen
- Schienenstrecken
- Flughäfen, Flugplätze
- Gewässer
- Wald- und Forstflächen
- Naturschutzgebiete
- Nationalpark
- Biosphärengebiet
- Biotop
- Überschwemmungsgebiete
- Naturdenkmale
- Wasserschutzgebiete Zone I

Bedingt geeignete Flächen (gelb)

- Biotopverbund
- Natura 2000 Gebiete, FFH, Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Biosphärengebiete, Entwicklungszonen

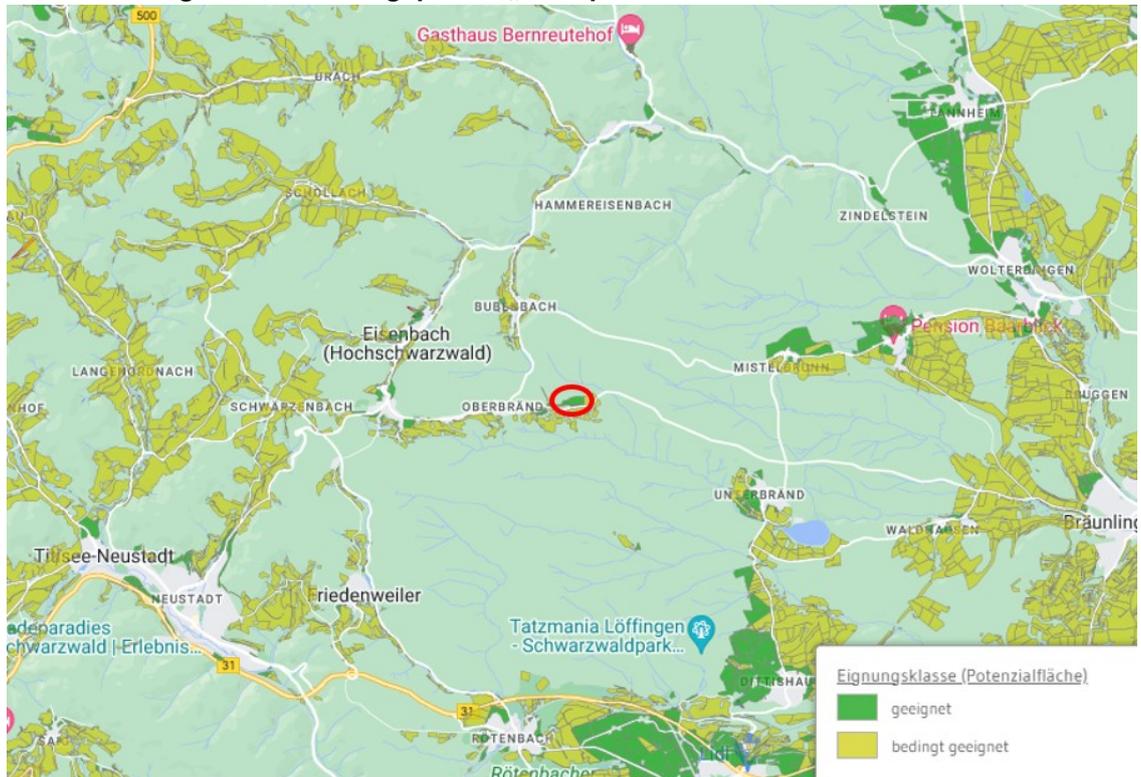
Die PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg zeigt, dass auf der Gemarkung der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) nur sehr wenige Flächen als geeignet eingestuft werden.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 13

**Karte: PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg
Übersicht: Lage des Bebauungsplanes „Solarpark Oberbränd“ rot umrandet**



Die Bewertung der Flächen in der PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg gemäß Flächenauswahl in der Alternativenprüfung der Gemeinde ergibt folgendes Bild:

Fläche laut Alternativenprüfung	Flächenbewertung in PV-Freiflächenanalyse BW	
	Fläche geeignet	Teilfläche bedingt geeignet
1 Oberer Herrenberg	+	+
2 Mühleweg	+	+
3 Eisenbacher. Feld	+	+
4 Ecklersfeld	+	+
5 Harzerhäuser	+	+
6 Oberbränd	+	+

Alle Flächen liegen im Bereich „geeignet“, zwei Flächen zusätzlich mit einer Teilfläche im Bereich „bedingt geeignet“ („Ecklersfeld“ und „Oberbränd“). Da die Flächen 1 – 5 bereits wegen zu geringer Größe und fehlendem Siedlungsabstand ausgeschlossen wurden, werden diese nachfolgend gemäß Einstufung in der PV-Freiflächenanalyse BW nicht mehr in Detailkarten dargestellt, sondern nur noch die verbleibende Fläche 6.

**Karte: PV-Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg
Ausschnitt: Gemeinde Eisenbach (Hochschw.), Ortssteil Oberbränd
(Fläche 6 „Oberbränd“ rot umrandet)**



2.1.4 Abschließende Wertung

Nach Prüfung der 6 untersuchten Flächen (Ziff. 2.1.1) kann die Fläche „Oberbränd“ (Nr. 6) als die am besten geeignete eingestuft werden. „Harte“ Kriterien, die zum Ausschluss der Fläche hätten führen können, sind nicht erkennbar.

Hinsichtlich der Teilfläche, die im Osten der Fläche „Oberbränd“, im Landschaftsschutzgebiet liegt, wurde eine Befreiung beantragt. Diese ist Voraussetzung für die Genehmigung der 16. FNP-Änderung und damit für die Inkraftsetzung des Bebauungsplanes.

Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses erübrigt sich eine Priorisierung von Flächen. Ausschlaggebend für die Machbarkeit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage ist, dass eine Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers vorliegt, sodass das Vorhaben zeitnah verwirklicht werden kann. Dies ist bei der Fläche 6 der Fall.

Letztlich ist es entscheidend, ob sich die Bauleitplanverfahren zeitnah und unter Einhaltung der Ausschlusskriterien und unter Berücksichtigung der damit verbundenen raumordnerischen Belange verwirklichen lassen, um den gewünschten Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können.

2.2 Flächennutzungsplan

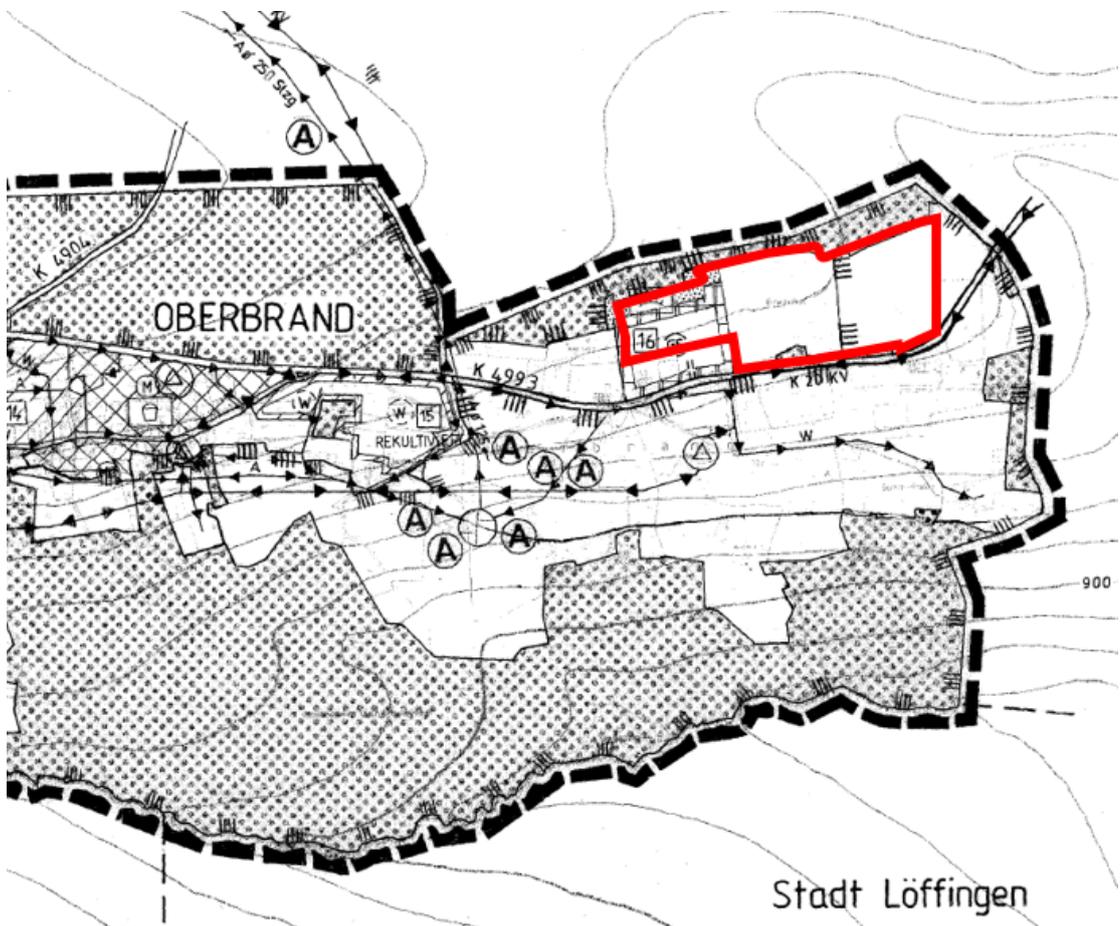
Zur Sicherung der Planung ist ein Bebauungsplan und eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan entsprach beim Aufstellungsbeschluss nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich des Bebauungsplanes größtenteils auf der östlichen Seite als landwirtschaftliche Fläche und im Westen teils als geplante gewerbliche Baufläche und eine kleine private Grünfläche darstellt (s: dazu FNP- Ausschnitt nächste Seite oben).

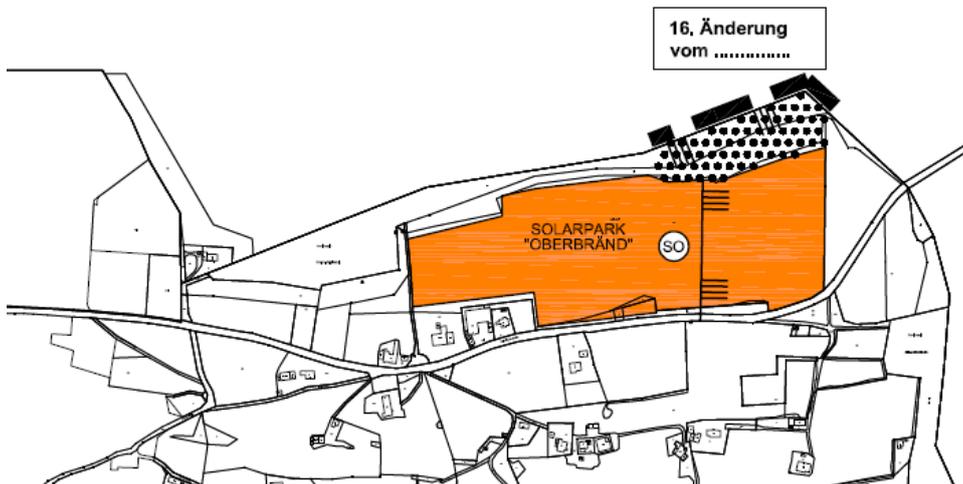
In der geplanten punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (s. nächste Seite) wird eine Sonderbaufläche „Solarpark Oberbränd“ (§ 11 BauNVO) dargestellt. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Waldflächen ist eine FNP-Änderung nicht erforderlich.

Bestand, Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der VG Titisee-Neustadt – Eisenbach (Hochschwarzwald), ohne M.

(Original-M.: 1:10.000, Bebauungsplan „Solarpark Oberbränd“ rot umrandet)



Planung, Deckblatt zur punktuellen Änderung, M. 1 : 10.000
(Sondergebiet „Solarpark Oberbränd“ orange)



2.3 Schutzgebiete

Am Südrand des Bebauungsplangebietes und nördlich angrenzend an die Oberbränder Straße, befindet sich das Biotop Nr.180153150364: „Steinriegel, Feldhecken u. Feldgehölze SO Oberbränd“ mit einer Fläche von 1,3589 ha.

Das Biotop wird geschützt. (vgl. Ziff. 1.4.2.4 der Bebauungsvorschriften).

Mögliche Beeinträchtigungen sind nicht erkennbar.

Im Norden und Osten liegt das Landschaftsschutzgebiet „Eisenbach“, Schutzgebiets-Nr. 3.15.034 mit einer Fläche von 2.697,4405 ha. Im Osten ragt die Fläche des Sondergebietes in das Landschaftsschutzgebiet hinein.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzzwecks des LSG wird nicht gesehen.

Gemäß § 67 Abs. 1 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 7 der LSG-VO, kann von den Geboten und Verboten im Bundesnaturschutzgesetz, in einer Rechtsverordnung auf Grund des § 57 Bundesnaturschutzgesetz sowie nach dem Naturschutzrecht der Länder auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde und die Abweichung mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege vereinbar ist.

In der EEG-Novelle 2023 wurde in § 2 EEG die besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien betont: "Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden."

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 17

Ebenso wurde dies in § 11 c EnWG mit der Bezeichnung "Überragendes öffentliches Interesse für Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie" erweitert: "Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Gesundheit und Sicherheit."

Aus Sicht der Gemeinde wären diese Voraussetzungen gegeben (vgl. Ziff. 2.2 Umweltbericht), sodass eine Planung in eine Befreiungslage möglich erscheint und eine Befreiung von der LSG-VO angestrebt wird.

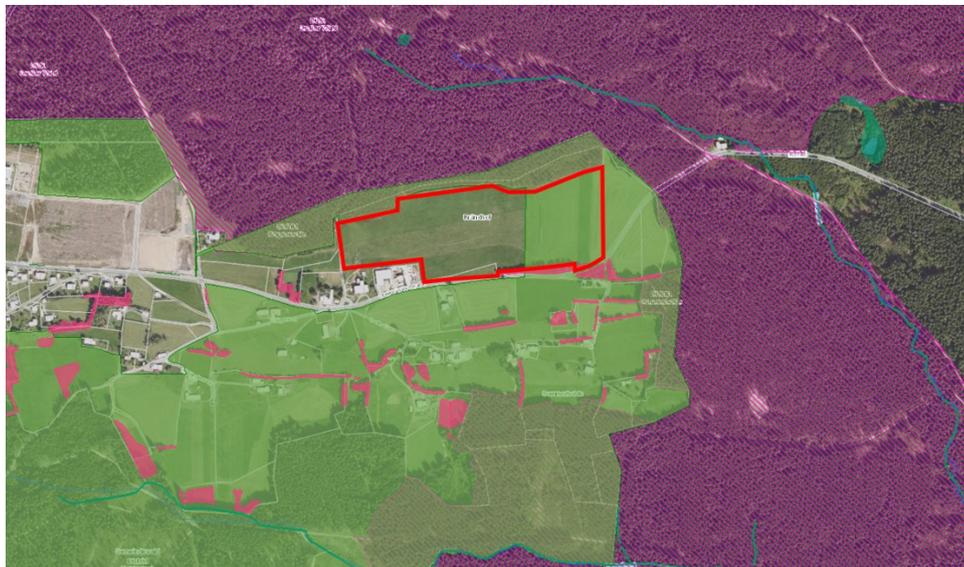
Im Norden und Osten grenzt mit dem Waldrand das Vogelschutzgebiet „Mittlerer Schwarzwald“ Schutzgebiets-Nr.7915441 mit einer Fläche von 21.665,6882 ha an. FFH-Gebiete befinden sich nicht im Wirkraum des Solarparks. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura2000 ist nicht gegeben

Die gesamte Fläche des Bebauungsplanes liegt im Naturpark „Südschwarzwald“, Schutzgebiets-Nr. 6, mit einer Fläche von 393.371,8163 ha.

Die Auswirkungen auf die Ziele des Naturparks werden als unerheblich eingestuft

Die unten stehende Karte zeigt die angrenzenden bzw. durch den Bebauungsplan betroffenen Schutzgebiete:

Karte: Schutzgebiete (Quelle: LUBW, Ausdruck vom 25.09.2023)



3 Umweltbericht, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen

Zu näheren Ausführungen zu den betroffenen Schutzgebieten wird auf den beigegeführten Umweltbericht, Ziffer 2 „Schutzgebiete“ verwiesen.

Artenschutz:

Zu Ausführungen zum Artenschutz (Säugetiere, Haselmaus, Gruppe der Fledermäuse, Avifauna, Reptilien und Amphibien und sonstige Arten bzw. Artengruppen) siehe Ziffer 3 des Umweltberichtes

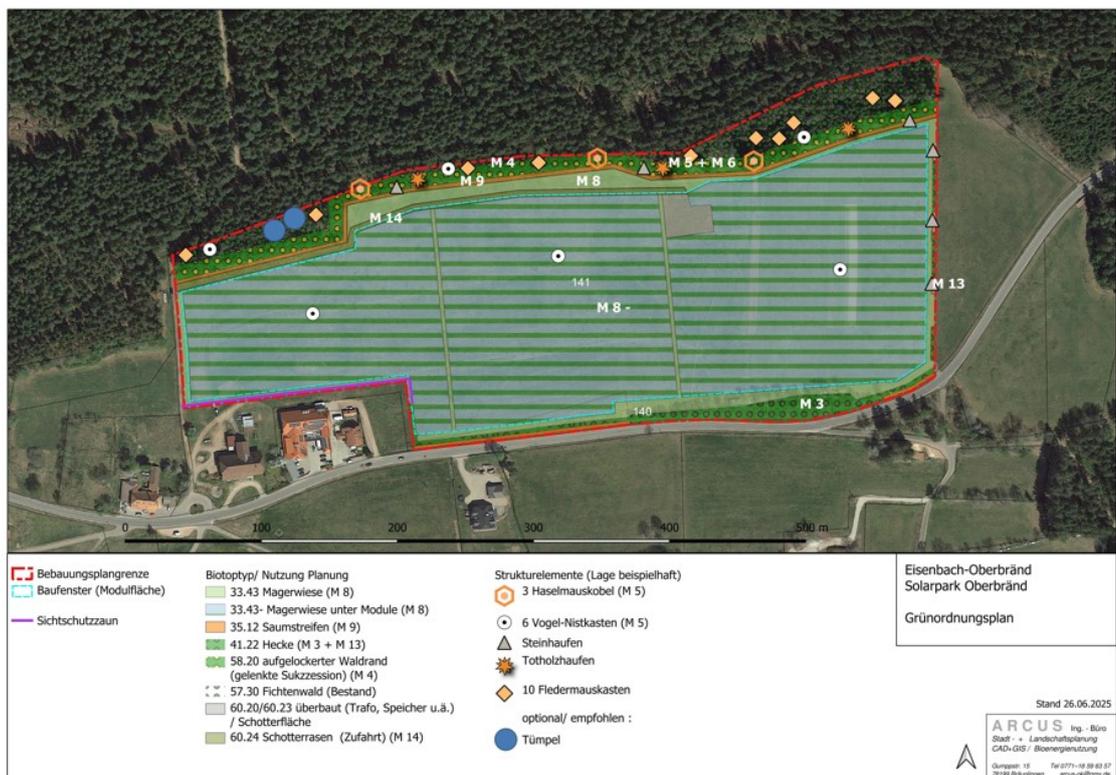
Ausgleichsmaßnahmen:

Durch vorgesehene Maßnahmen sollen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ausgeglichen oder vermieden werden. Die empfohlenen Übernahmen zu Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen werden in die Bebauungsvorschriften übernommen (siehe Ziff. 1.4).

Den Belangen des Naturschutzes kann somit insgesamt durch geeignete Maßnahmen entsprochen werden.

Externe Ausgleichsmaßnahmen sind dabei nicht erforderlich.

Grünordnungsplan (GOP) (Quelle: Arcus Ing. Büro, Bräunlingen, Stand: 26.06.2025)



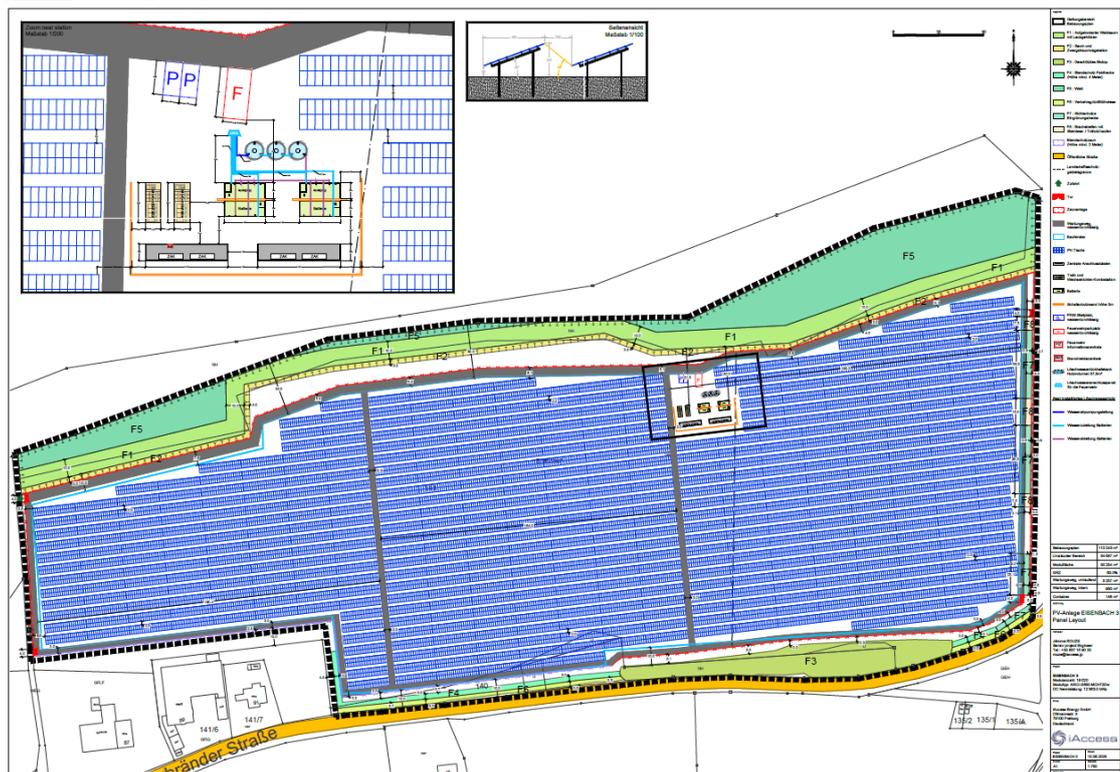
4 Projektbeschreibung

Das Projekt wird durch die Fa. E3 Energie GmbH, 77955 Ettenheim, geplant und in Partnerschaft mit der Fa. iAccess Energy GmbH, 79100 Freiburg, entwickelt. Geplant ist eine freistehende Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer möglichen Leistung von ca. 11 MWp. Der Energieertrag p.a. beträgt ca. 13,3 Mio kWh, was dem jährlichen Verbrauch von ca. 3.800 Haushalten entspricht, wobei ein Durchschnittsverbrauch von 3.500 kWh pro Jahr zugrund gelegt wird.

Geplant sind: Module in Südausrichtung, Mindestreihenabstand 2,0 m, besonnte Streifen 0,9 -1,0 m, Modulhöhe max. 2,6 m, übrige Anlagen wie Sicht- u. Schallschutz und Batteriespeicher max. 4,0 m Höhe, Modulneigung 20°, Bodenfrieheit 0,8 m, Einzäunung Höhe 2,50 m, Bodenfrieheit 15 cm. Bei gegebener Wirtschaftlichkeit sind voraussichtlich 4 Batteriespeicher geplant. Eine Rückbauverpflichtung wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor geregelt. Die Erschließung erfolgt von der K 4993 über den landwirtschaftlichen Weg am Westrand (Flst.-Nr. 124). Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße ist nicht vorgesehen. Ein Netzanschluss wäre in westlicher Richtung am Gewerbegebiet oder an der Schaltstation Höchstmöglich. Der Belegungsplan zeigt die voraussichtliche Anordnung der Elemente.

Solarpark Oberbränd, Belegungsplan

Karte, Belegungsplan, Stand: 10.06.2025 (Quelle: iAccess)



Visualisierung der PV-Freiflächenanlage

Bestand: *Blick von Westen nach Osten*



Planung: *Visualisierung der PV-Freiflächenanlage mit Eingrünung*

(Die Anlage ist kaum sichtbar, da sie durch die geplante Hecke verdeckt wird)



**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 21

Visualisierung der PV-Freiflächenanlage

Bestand: Blick von Osten nach Westen



Planung: Visualisierung der PV-Freiflächenanlage mit Eingrünung



5 Begründung der Bebauungsvorschriften

Die Festsetzung als **Sondergebiet** lässt lediglich Gebäude und Anlagen zur Solar-energienutzung, -erzeugung, -speicherung und -einspeisung durch Photovoltaik zu. Dies umfasst die geplanten Solarmodule, die auf Modultischen montiert und schräg und nach Süden ausgerichtet werden, *wobei der Reihenabstand auf mindestens 2 m festgesetzt wird*, sowie Wechselrichter, Batteriespeicher, Trafostation, private Verkehrsflächen und ggf. weitere notwendige Anlagen (z.B. Gerätecontainer) und *Nebenanlagen nach § 14 BauNVO*. Landwirtschaftliche Nutzung ist zwar zulässig, spielt jedoch nur eine untergeordnete Rolle bei der Bewirtschaftung der Randflächen.

Eine unzulässige Lärmeinwirkung auf benachbarte Wohngebäude wird ausgeschlossen (s. Lärmprognose, Gutachten vom 14.03.2025).

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,7 festgelegt, sodass die Fläche entsprechend dem Belegungsplan mit Solarmodulen genutzt werden kann.

Die **Höhe der Solarmodule** wird auf 2,60 m, die anderer Anlagen wie z.B. Zentralwechselrichter, Batteriecontainer, Sicht- oder Schallschutzwände auf 4,0 m ab vorhandenem Gelände (vgl. Höhenlinien) begrenzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Artenschutz so gering wie möglich zu halten. Masten können bis zu einer Höhe von 8,00 m errichtet werden, um beispielsweise Kameras zur Überwachung des Geländes installieren zu können.

*Die überbaubaren Flächen sind durch **Baugrenzen** festgesetzt. Bei Anlagen mit erhöhter Brandgefahr (wie Batteriespeicher, Trafos, Wechselrichter) ist ein Waldabstand von 30 m einzuhalten (rote gestrichelte Linie analog einer Baugrenze). Auf den nicht überbaubaren Flächen sind nur Verkehrsflächen und Zäune zulässig*

Die Anlage soll durch einen **Drahtzaun** von ca. 2,5 m Höhe gesichert werden, der i.d.R. in einem Abstand von mindestens 0,5 m zu landwirtschaftlichen Flächen errichtet wird.

Als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß Eintragung im zeichnerischen Teil ein geschlossener Zaun mit Blendschutz und einer Höhe von mindestens 2,0 m Höhe, gemessen ab OK Gelände im Südwesten festgesetzt. Dieser soll störende Lichtreflektionen, die auf die Gebäude treffen könnten verhindern bzw. verringern. Der Zaun kann beispielsweise als Stabgittermattenzaun mit Blendschutzfolie errichtet werden. Weiterer Blendschutz *zum Schutz des Verkehrs und von Wohnungen* im Süden wird durch das bestehende Biotop(Fläche F 3) und die Heckenpflanzung (Fläche F 4) gegeben sein, die durch einen Blendschutzzaun ergänzt *wird*, wenn die Höhe der Hecke 4,0 m noch nicht erreicht hat. Siehe dazu Anlage: Blendgutachten vom 03.06.2024, Maibach & Ronig, Koblenz. *Mit dem Zaun (bauliche Anlage) ist vom Fahrbahnrand der K 4993 ein Abstand von mindestens 10 m einzuhalten.*

Die **Netzanbindung** erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und kann daher durch diesen verfahrensmäßig nicht geregelt werden.

Die **Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur** dienen hier dem Schutz des Bodens, des Grundwassers und dem Artenschutz (*Begründung s. Umweltbericht*).

6 Bebauungsplanverfahren

Das **Bebauungsplanverfahren** erfolgt ebenfalls im zweistufigen Regelverfahren:

Verfahrensübersicht:

Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2023
Scoping	§ 4 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
Öffentlichkeitsbeteiligung	§ 3 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
Frühzeitige Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
Öffentliche Auslegung	§ 3 Abs. 2 BauGB	23.12.2024 - 27.01.2025
Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB	23.12.2024 - 27.01.2025
2. öffentliche Auslegung	§ 4 a Abs. 3 BauGB	11.08. - 29.08.2025
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Solarpark Oberbränd“ soll durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Rechtskraft gebracht werden, sobald die FNP-Änderung genehmigt ist. Der Bebauungsplan bedarf dann nicht mehr der Genehmigung, da er aus dem FNP entwickelt wurde.

7 Qualifizierungsmerkmale

Der Bebauungsplan enthält nicht alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, da örtliche Verkehrsflächen nicht festgesetzt sind. Es handelt sich somit um einen „einfachen“ Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB, bei welchem sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB regelt.

8 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, Scoping, Offenlage

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen machten keine wesentlichen Änderungen der Planung erforderlich.

Bei dem Entwurf zur 1. Offenlage führten die detailliertere Anlagenplanung und die Ergebnisse des Blendgutachtens lediglich zu Korrekturen bei den Baugrenzen und der Festsetzung von Heckenpflanzungen und Verkehrsgrünstreifen entlang der Oberbränder Straße.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 24

Eine 2. Offenlage wurde erforderlich, da einige inhaltliche Änderungen (u.a. Eingrünungsmaßnahmen an der Ostseite, Reduzierung von Bauhöhen, Waldabstand bei Anlagen mit erhöhter Brandgefahr) vorgenommen wurden.

9 Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Fläche	Teilflächen, qm	Gesamtflächen, qm
Solarpark		<i>88.645,00</i>
davon überbaubar	<i>78.582,00</i>	
Grünflächen		<i>19.231,00</i>
davon:		
F1 Waldsaum (10 m)	5.868,00	
F2 Saumstreifen (3 m)	1.807,00	
F3 Biotop	2.020,00	
F4 Hecke (H = 4,00 m)	643,00	
F5 Wald	7.878,00	
F6 Verkehrsgrün	559,00	
<i>F7 Feldhecke (Sichtschutz)</i>	<i>366,00</i>	
<i>F8 Stein-/Totholzhaufen</i>	<i>90,00</i>	
Geltungsbereich B-Plan		107.876,00

10 Kosten

Die Planungskosten (Bebauungsplan, FNP-Änderung, Umweltbericht, Gutachten) sowie die Herstellungskosten für den Solarpark einschließlich der Netzanbindung werden vom Projektträger, E3 Energie GmbH, 77955 Ettenheim, übernommen, sodass für die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) hierbei keine Kosten entstehen.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)
Ausfertigung siehe Satzung.

.....
(Dienstsiegel)

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

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

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände. Ausgenommen davon sind Blendschutzzäune nach Ziff. 1.5 der Bebauungsvorschriften.

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

Einfriedungen aus Mauern oder mit geschlossenen Wänden sind nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Blendschutzzäune gemäß Ziff. 1.5 Bebauungsvorschriften.

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 und Anlagen 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 nicht zulässig.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 2

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Festsetzungen dieser Satzung mit den dazugehörigen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) übereinstimmt.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

Rechtswirksam

durch Bekanntmachung vom

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD),

**BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND
BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
"SOLARPARK OBERBRÄND"**

Entwurf zur 2. Offenlage nach § 4 a Abs. 3 BauGB (11.08. - 29.08.2025)

Seite 1

1 Geltungsbereich

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

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

Der Abstand von 15 cm zwischen Boden und Zaun ist erforderlich, um Kleinsäugern einen Durchgang zu verschaffen. (vgl. Ziff. 6 GOP, M 10)

Um eine optische Barrierewirkung zu vermeiden, dürfen Einfriedungen keine geschlossenen Wände aufweisen. Ausgenommen davon sind Blendschutzzäune gemäß Ziff. 1.5 Bebauungsvorschriften (Zaun mit 4,0 m Höhe entlang der Oberbränder Straße und mit 2,0 m Höhe zum Schutz der Wohnbebauung.) .

3 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.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister) (Dienstsiegel)
Ausfertigung siehe Satzung