



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

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (04.12.2023 - 12.01.2024)

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) :

Bebauungsplan:

PLANUNGSBÜRO DIPL. - ING. ULRICH RUPPEL
STÄDTEBAU • BAULEITPLANUNG • STRUKTURPLANUNG
EICHBERGWEG 7 • 79183 WALDKIRCH
TELEFON 07681-94 94 • FAX 07681-24 500 • 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

Umweltbericht

Zusammenfassende Erklärung (folgt)

Zeichnerischer Teil (Rechtsplan)

GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN
“SOLARPARK OBERBRÄND“**

MIT

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (04.12.2023 - 12.01.2024)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) 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 29.09.2004, (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. I S. 221) m.W.v. 01.10.2023,
- 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 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023
- 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

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen aus:

- a) textlicher Teil - Bauvorschriften - i.d.F.vom
 - b) zeichnerischer Teil, Maßstab 1 : 1.000, i.d.F.vom
- Beigefügt ist die Begründung zum Bebauungsplan i.d.F. vom
- mit Umweltbericht i.d.F. vom

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 2/3

§ 3 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften bestehen aus:

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

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

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften 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"

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024)

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"

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
(04.12.2023 - 12.01.2024)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) 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 (§ 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)	3
1.4.1	Allgemeine Vorschriften	3
1.4.1.1	Einrammen der Modulstände	3
1.4.1.2	Sicherung vor Ölfällen	4
1.4.1.4	Umweltbaubegleitung	4
1.4.1.5	Bauzeitenbeschränkung	4
1.4.2.7	Monitoring	4
1.4.2	Pflanz- und Pflegemaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)	4
1.4.2.1	Extensives Grünland auf der SO-Fläche (Magerwiese)	4
1.4.2.2	Fläche F 1: Aufbau eines lockeren, Laubholz-betonten Waldrandes	5
1.4.2.3	Fläche F 2: Entwicklung eines Saumstreifens	5
1.4.2.4	Fläche F 3: Biotop	6
1.4.2.5	Fläche F 4: Feldhecke	6
1.4.2.6	Fläche F 5: Wald	6
1.4.2.8	Befestigung von Verkehrsflächen	7
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE	8
2.1	Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB)	8
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung	8
2.2.1	Häusliche Abwässer	8
2.2.2	Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser	8
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen	9
2.2.4	Nachweis der Dichtheit	9
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte	9
2.2.6	Entwässerungssatzung	9
2.3	Boden	9
2.4	Blindgänger und geotechnische Fragen	12
2.5	Ökologische Vermeidungsmaßnahmen	13
2.6	Duldung landwirtschaftlicher Immissionen	13

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 und Gebäude zur Solarenergienutzung (Photovoltaik) sowie die dafür erforderlichen Nebenanlagen, Batteriespeicher, Verkehrsflächen und Einfriedigungen.

(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 baulicher Anlagen darf, von der Oberkante des vorhandenen natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der Anlage höchstens 4,00 m betragen.

Masten sind bis zu einer Höhe von 8 m zulässig.

1.2.2 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

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

1.4.1.1 Einrammen der Modulständer

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 Ölfällen

Die Transformatoren sind in flüssigkeitsdichten, feuerfesten Wannen aufzustellen, die das gesamte Ölvolumen aufnehmen können.

1.4.1.4 Umweltbaubegleitung

(Vgl. Grünordnungsplan, GOP 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.

1.4.1.5 Bauzeitenbeschränkung

(GOP 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.

1.4.2.7 Monitoring

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen ist ein Monitoring im 2. und 4. Jahr 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)

(GOP M4)

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); 10% der Fläche sind als mindestens 1 m breite Streifen auszusparen. 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 und PSM (Pflanzenschutzmittel)-Einsatz sind 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 Frühjahrsbeweidung (bis 1. Maiwoche) erfolgen.

Bei massivem Aufkommen von Brennesseln, scharfem Hahnenfuß, Ampfer, Disteln u. ä. ist eine Weidepflege durchzuführen.

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

(GOP M 6)

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

Empfohlen wird die Ergänzung/Neuanlage von Habitatelementen für die Kreuzotter, die Waldeidechse und den Grasfrosch, 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

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

1.4.2.3 Fläche F 2: Entwicklung eines Saumstreifens

(GOP M5)

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 eines mindestens 3m breiten Streifens zwischen bestehendem Waldrand und Anlagenumzäunung.

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

(GOP M3)

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). Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.

Sie ist entlang der Oberbränder Straße nach Westen mit einer 2-reihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu ergänzen und mit einer Höhe von mind. 2m zu entwickeln.

1.4.2.5 Fläche F 4: Feldhecke

(GOP M3)

Die geschützte Hecke (F 3) ist entlang der Straße nach Westen durch die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke aus standortgerechten Sträuchern zu ergänzen und mit einer Höhe von mindestens 2 m zu entwickeln.

Pflanzliste:

Hasel (*Corylus avellana*), Echte Hunds-Rose (*Rosa canina*), Ohr-Weide (*Salix aurita*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Ausnahmsweise kann auf Höhe des südlichen Anliegers zum Sichtschutz Liguster (*Ligustrum vulgare*) eingebracht werden, der im Herbst das Laub länger hält.

1.4.2.6 Fläche F 5: Wald

Ziel: Entwicklung eines artenreichen Waldes.

Aufkommende Laubbäume und Sträucher sind zu fördern; ggf. vorhandene Höhlenbäume sind zu erhalten. Empfohlen wird die sukzessive und sporadische Entnahme von Fichten (Restbestand ca. 50%).

1.4.2.7 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. Die Pflegewege sind als Gras- oder Sandweg anzulegen.

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

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.

Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der VwV-Bodenverwertung, für die (Weiter)Verwertung zu beachten und anzuwenden.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 10

Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen.

Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen **Beeinträchtigungen** zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

Ober- und Unterboden sind schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.

Zwischenzulagernder Boden ist fachgerecht entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.

Beim **Wiedereinbau** sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 zu vermeiden.

Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915 und DIN 19639 nur bei geeigneter, möglichst **trockener Witterung** bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. 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).

Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit **Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung** sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639, DIN 19713) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 11

Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

Im Rahmen der **Ausführungsplanung** sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinenteknik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Eine **Vermischung** von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.

Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor **Verdichtungswirkungen** zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen 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) dem Mutterboden (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 Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.

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

Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von **Recyclingmaterial** ist unzulässig.

Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.

Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) **Lockerungstechnik**, z.B. mit einem Stechhubblocker, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 12

Bei **Geländeaufschüttungen** innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.

Die **Bodenversiegelung** durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender **Bauschutt** ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein **Überschuss an Mutterboden** soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten

Bei der Bebauung zu erwartende Aushubmassen sollen gem. § 3 Abs. 3 LKreiWiG vor Ort verwendet werden. Nicht verwendbare **Aushubmassen** sollen nachweislich anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden, über eine Aufbereitungsanlage oder dergl.). Dabei wird vorausgesetzt, dass das Erdmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder die **geordnete Entsorgung** in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

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.

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. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie,

Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

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

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:

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

2.6 Duldung landwirtschaftlicher Immissionen

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

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 14

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 DER BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN “SOLARPARK OBERBRÄND“**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (04.12.2023 - 12.01.2024)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 1

Inhalt

	Seite
1 Zielsetzung	2
2 Verfahren	3
2.1 Standortwahl	3
2.1.1 Suchraumkulisse des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein	3
2.1.2 PV-Freiflächenpotenzialanalyse des Landes Baden-Württemberg	5
2.2 Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein	7
2.3 Flächennutzungsplan	8
2.4 Schutzgebiete	9
3 Umweltbericht, Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz	10
4 Projektbeschreibung	11
5 Begründung der Bebauungsvorschriften	13
6 Bebauungsplanverfahren	13
7 Qualifizierungsmerkmale	14
8 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Scoping	14
9 Flächenbilanz	14
10 Kosten	15

1 Zielsetzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Osten des Ortsteiles Oberbränd der Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) und hat eine Gesamtgröße von ca. 108.733 qm (ca. 10,9 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 Suchraumkulisse des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein

Die Gemeinde Eisenbach (Hochschwarzwald) verfügt aus Zeit- und Kostengründen über keine eigene flächendeckende Potentialanalyse zur Identifizierung geeigneter Flächen für PV-Freiflächenanlagen.

Hilfsweise wird daher zunächst die Suchraumkulisse des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein herangezogen.

Quelle:

<https://www.rvso.de/de/regionalplanung/solarenergie/karten/Hochschwarzwald-Suedost.pdf>

Die Karte dient der Suche geeigneter Flächen für PV-Freiflächenanlagen. Der Regionalverband hat dabei folgenden Kriterienkatalog zugrunde gelegt:

Ausschlusskriterien

- Wald
- Siedlungs- und Infrastrukturflächen
- Gewässer und Retentionsflächen
- Uferzonen
- Nationalpark
- Naturschutzgebiete
- Biosphärengebiet (tlw.)
- Flächenhafte gesetzlich geschützte Biotope und Naturdenkmale
- Natura 2000.Gebiete mit Umgebungsabstand
- Wasserschutzgebiete (tlw.)

Abwägungskriterien (starker Raumwiderstand)

- Besonders geschützten Arten
- Landschaftsschutzgebiete
- Landwirtschaftliche Vorrangflur
- Wasserschutzgebiete (tlw.)
- Regionalplanerische Restriktionen (tlw.)

Die Karte zeigt, dass auf der Gemarkung Eisenbach (Schw.) zunächst keine geeigneten Flächen für PV-Freiflächenanlagen vorhanden sind, d.h. es liegen nur Flächen mit Ausschlusskriterien oder Flächen mit Abwägungskriterien (starker Raumwiderstand) vor. Ausgenommen sind extrem kleine Splitterflächen (weiß).

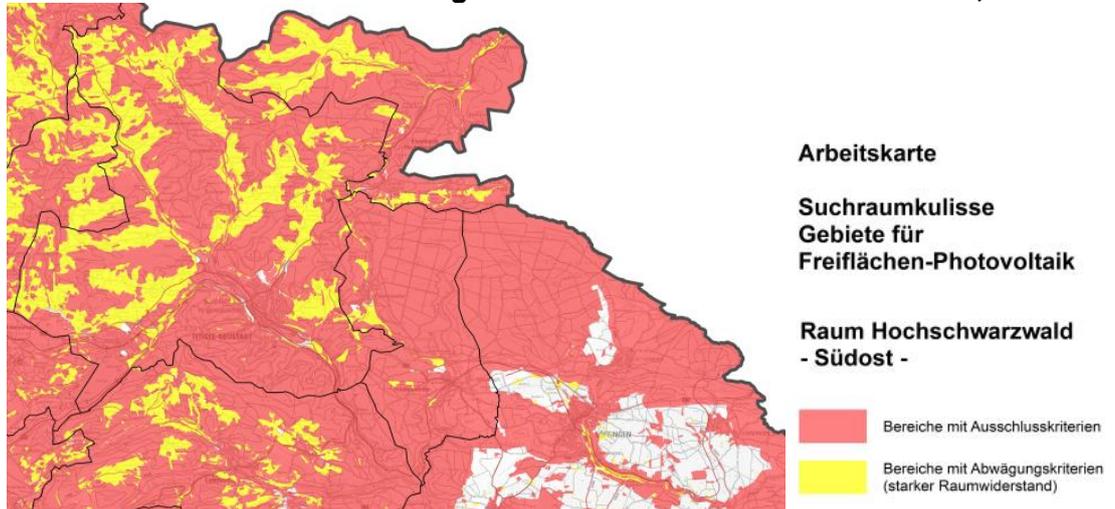
Bedeutsame geeignete Flächen für PV-Freiflächenanlagen befinden sich dagegen auf der Gemarkung der benachbarten Stadt Löffingen.

(siehe Übersichtskarte nächste Seite).

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

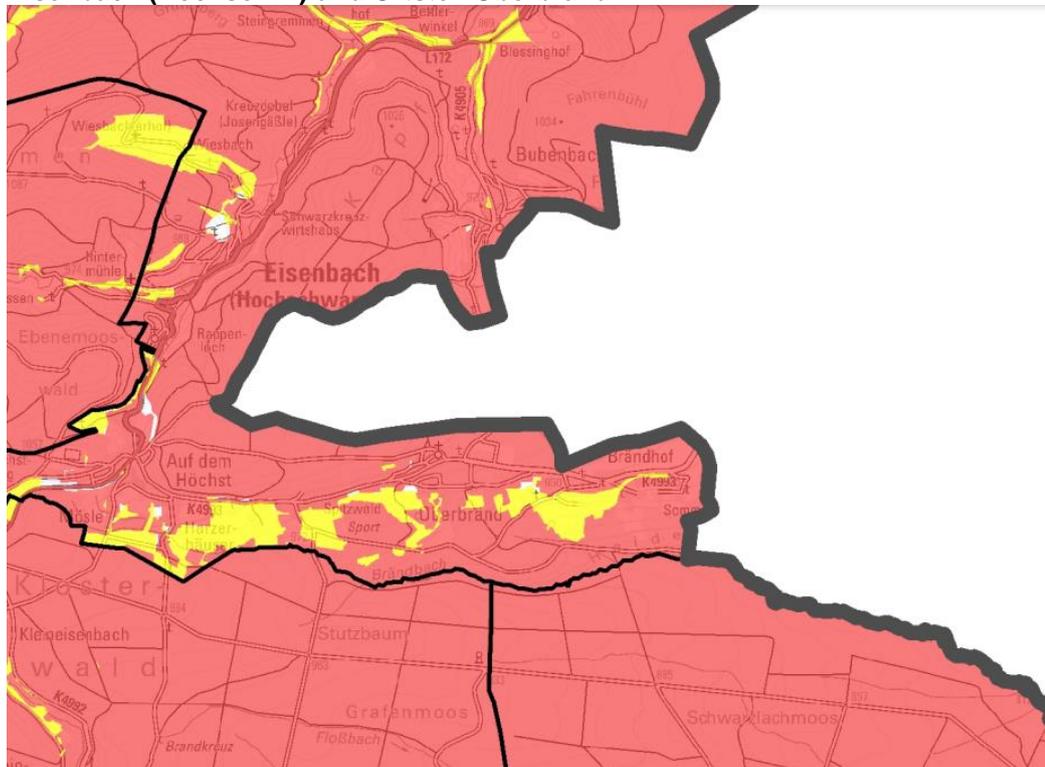
Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 4

Karte: Suchraumkulisse des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, Übersicht



Der Kartenausschnitt für den Ortsteil Oberbränd zeigt dies im Detail:

Karte: Suchraumkulisse des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein, Ausschnitt Eisenbach (Hochschw.) und Ortsteil Oberbränd



2.1.2 PV-Freiflächenpotenzialanalyse des Landes Baden-Württemberg

In der „Freiflächenpotentialanalyse des Landes Baden-Württemberg“ wurden hingegen für Freiflächen-PV-Anlagen „geeignete“ und „bedingt geeignete“ 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
- Biotope
- Überschwemmungsgebiete
- Naturdenkmale
- Wasserschutzgebiete Zone I

Bedingt geeignete Flächen (gelb)

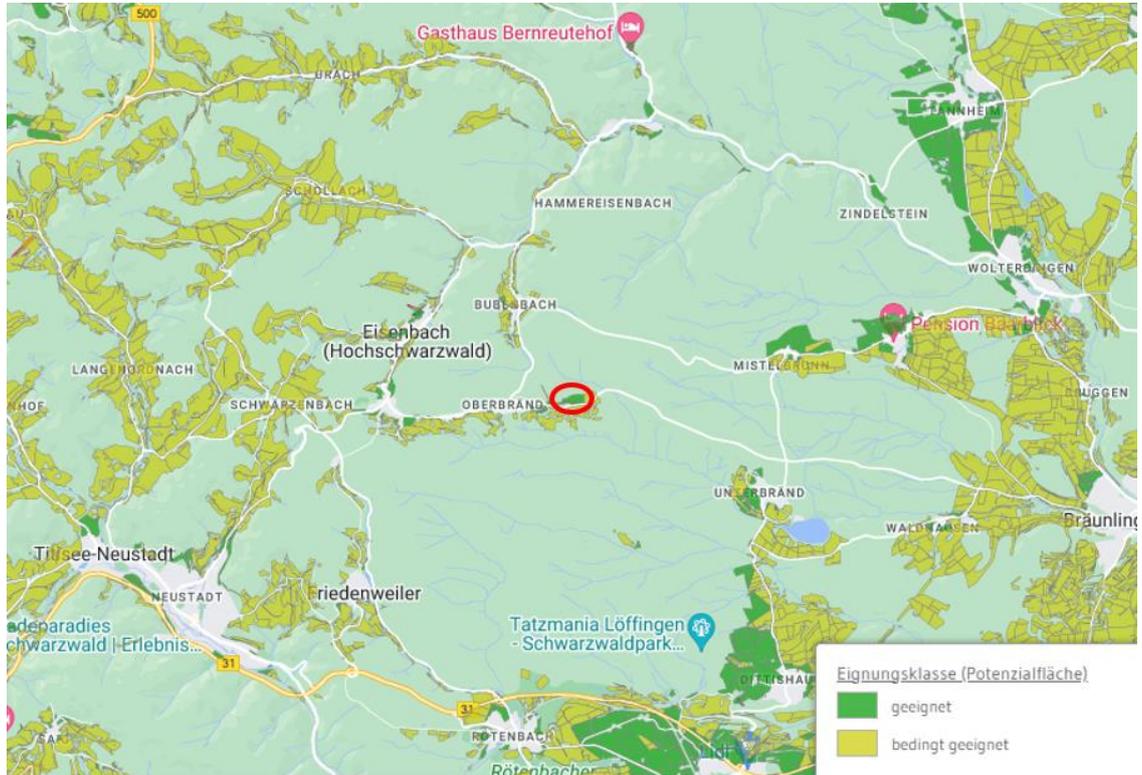
- Biotopverbund
- Natura 2000 Gebiete, FFH, Vogelschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Biosphärengebiete, Entwicklungszonen

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

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 6

**Karte: PV-Freiflächenpotenzialanalyse des Landes Baden-Württemberg
Übersicht: Lage des Bebauungsplanes „Solarpark Oberbränd“ Pfeil bzw. rot umrandet**



**Karte: PV-Freiflächenpotenzialanalyse des Landes Baden-Württemberg
Ausschnitt: Gemeinde Eisenbach (Hochschw.), Ortssteil Oberbränd**



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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 7

Wertung:

Bei den als „geeignet“ eingestuft Flächen ist die für den Bebauungsplan „Solarpark Oberbränd“ vorgesehene Fläche die am besten geeignete, da

- es sich um die größte zusammenhängende Fläche handelt.
- die Fläche am weitesten von der Umgebungsbebauung entfernt liegt
- und den besten Grundstückszuschnitt aufweist.

Ausschlaggebend für die Machbarkeit ist, dass die Mitwirkungsbereitschaft des Grundstückseigentümers vorliegt, sodass das Vorhaben zeitnah verwirklicht werden kann.

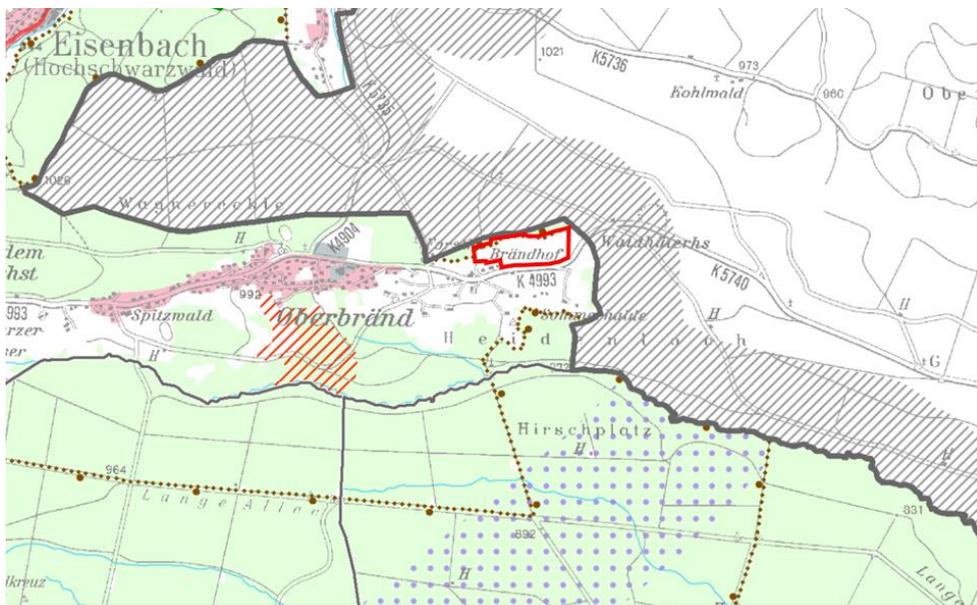
Aufgrund dieses eindeutigen Ergebnisses erübrigen sich weitere Untersuchungen zum Standort sowie eine Priorisierung weiterer Infrage kommender Flächen, insbesondere auch wegen des hohen Verwaltungsaufwandes.

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 Regionalplan des Regionalverbandes Südlicher Oberrhein

Die Raumnutzungskarte des Regionalplanes zeigt, dass an dem geplanten Standort keine konkurrierenden Flächennutzungen dargestellt sind, die der Ausweisung des Bebauungsplanes „Solarpark Oberbränd“ widersprechen würden.

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

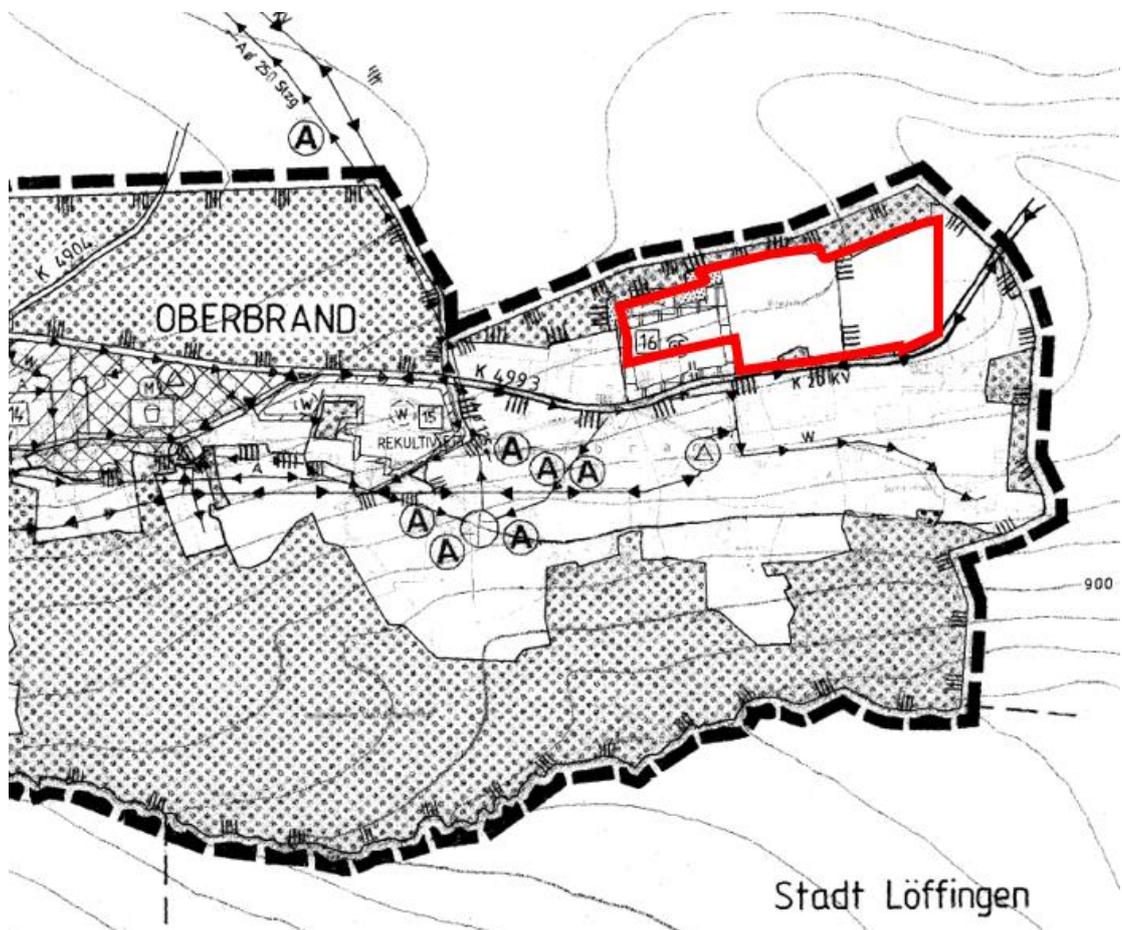


2.3 Flächennutzungsplan

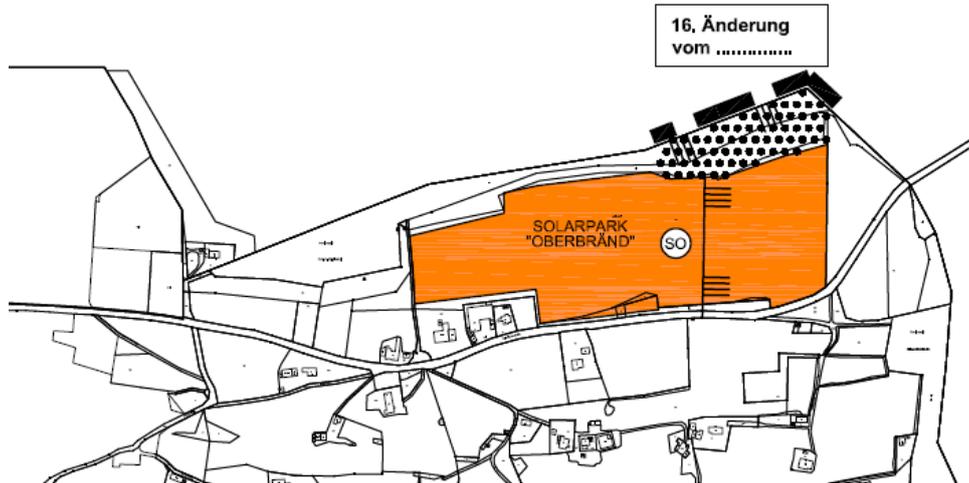
Zur Sicherung der Planung ist ein Bebauungsplan und eine punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan entsprach beim Aufstellungsbeschluss nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, der den Geltungsbereich 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 unten). In der geplanten punktuelle Änderung des Flächennutzungsplanes (s. nächste Seite) wird eine Sonderbaufläche „Solarpark Oberbränd“ (§ 11 BauNVO) und das Biotop 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)

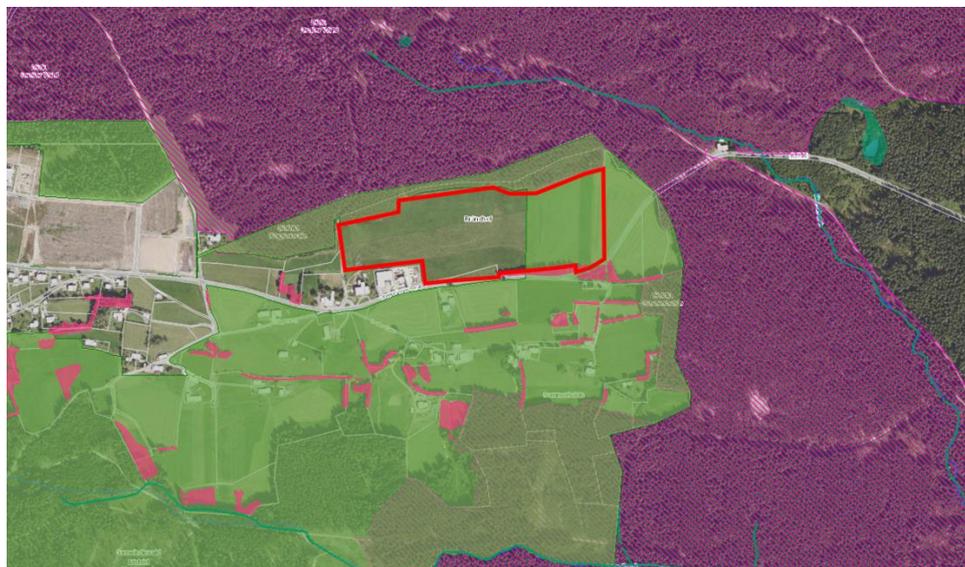


Planung, Deckblatt zur punktuellen Änderung, M. 1 : 10.000
(Sondergebiet „Solarpark Oberbränd“ orange)



2.4 Schutzgebiete

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



- Biotop
- Offenlandbiotopkartierung
- Waldbiotopkartierung
- Landschaftsschutzgebiet
- Vogelschutzgebiet (Abfrage)
-

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.

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:

3 Umweltbericht, Artenschutz, Ausgleichsmaßnahmen,

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

Artenschutz:

Zu Ausführungen zum Artenschutz (Säugetiere, Hauselmaus, 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).

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 11

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)



4 Projektbeschreibung

Das Projekt soll durch die Fa. E3 Energie GmbH, 77955 Ettenheim, geplant und entwickelt werden.

Geplant ist eine freistehende Photovoltaik-Freiflächenanlage mit einer möglichen Leistung von ca. 8-9 MWp.

Der Energieertrag beträgt ca. 9 Mio kWh, was dem jährlichen Verbrauch von ca. 2.500 Haushalten entspricht, wobei ein Durchschnittsverbrauch von 3.500 kWh pro Jahr zugrund gelegt wird.

Geplant ist eine Aufständigung der Module in Südausrichtung.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist ein Batteriespeicher geplant.

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 12

Solarpark Oberbränd, Belegungsplan

Der Belegungsplan zeigt die voraussichtliche Anordnung der Modulreihen, der Trafos und des Batteriespeichers.

Karte, Belegungsplan

Belegungsplan (wird ergänzt)

Ein Netzanschluss wäre außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes in westlicher Richtung am Sportplatz möglich.

Karte, Lageplan Netzverknüpfungspunkt

Lageplan Netzverknüpfungspunkt (wird ergänzt)

5 Begründung der Bebauungsvorschriften

Die Festsetzung als **Sondergebiet** lässt lediglich Gebäude und Anlagen zur Solarenergienutzung durch Photovoltaik zu. Dies umfasst die geplanten Solarmodule, die auf Modultischen montiert werden, sowie die Trafostation mit entsprechenden Verkehrsflächen und ggf. weitere notwendige Anlagen (z.B. Batteriespeicher). Die Solarmodule werden schräg und nach Süden ausgerichtet aufgestellt.

Eine unzulässige Blendwirkung auf die Verkehrsteilnehmer auf der Oberbränder Straße ist zu vermeiden.

Die **Grundflächenzahl** wird mit 0,8 festgelegt, sodass die Fläche entsprechend dem Belegungsplan mit Solarmodulen genutzt werden kann.

Die **Höhe der Anlagen** wird auf 4,0 m ab natürlichem Einra Gelände begrenzt, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Artenschutz so gering wie möglich zu halten.

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

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.

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

Die **Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur** dienen hier dem Schutz des Bodens, des Grundwassers und dem Artenschutz.

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
Behördenbeteiligung	§ 4 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss	§ 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan „Solarpark Oberbränd“ soll durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur Rechtskraft gebracht, 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 alle Festsetzungen nach § 30 Abs. 1 BauGB, so dass alle Vorhaben zulässig sind, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und wenn die Erschließung gesichert ist. Die Verkehrserschließung ist durch die unmittelbare Anbindung des Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche (Oberbränder Straße) gegeben.

8 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Scoping

Wird nach Vorliegen der Ergebnisse ergänzt

9 Flächenbilanz:

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

Fläche	Teilflächen, qm	Gesamtflächen, qm
Sondergebiet Solarpark	89.951	89.951
davon überbaubar (Baufenster)	75.791	
Grünflächen mit Maßnahmen		17.925
davon:		
Wald	7.878	
Waldsaum	5.868	
Saumstreifen (3 m)	1.807	
Biotop	1.573	
Hecke (neu)	799	
Gesamtfläche B-Plan		107.876

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 15

9 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)

.....
(Dienstsiegel)

Ausfertigung siehe Satzung.

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL
OBERBRÄND**

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN “SOLARPARK OBERBRÄND“**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (04.12.2023 - 12.01.2024)

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

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

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

Einfriedigungen aus Mauern oder mit geschlossenen Wänden sind nicht zulässig. Ausgenommen davon ist der Heckenabschnitt entlang der Oberbränder Straße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 141/2.

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.

3 Ausschluss von Blendwirkungen

Eine unzulässige Blendwirkung der Solarmodule in Richtung der Oberbränder Straße (K 4993) oder zu Wohngebäuden ist auszuschließen.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....
(Dienstsiegel)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) 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“**

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 (1) und 4 (1) BauGB (04.12.2023 - 12.01.2024)

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

Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) Seite 1

1 Geltungsbereich

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

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

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

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

Um eine optische Barrierewirkung zu vermeiden, dürfen Einfriedigungen keine geschlossenen Wände aufweisen. Ausgenommen davon ist der Heckenabschnitt entlang der Oberbränder Straße parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 141/2 zum Schutz des dort gelegenen Wohngebäudes vor möglichen Blendwirkungen durch den Solarpark.

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.

4 Ausschluss von Blendwirkungen

Unzulässige Blendwirkungen auf die Oberbränder Straße (K 4993) und umgebende Wohngebäude sind auszuschließen.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den
(Datum des Satzungsbeschlusses)

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

Ausfertigung siehe Satzung