



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

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

---

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

*Änderungen gegenüber der Fassung zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (04.12.2023 - 12.01.2024) 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 • FAX 07681-24 500 • E-MAIL: [info@ruppel-plan.de](mailto: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](mailto: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

**Umweltbericht**

**Artenschutzprüfung**

**NATURA2000 Verträglichkeitsprüfung**

**Zusammenfassende Erklärung** (folgt)

**Zeichnerischer Teil** (Rechtsplan)

**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD)**

**SATZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN  
“SOLARPARK OBERBRÄND“**

MIT

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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 .....
- |   |     |            |
|---|-----|------------|
| <i>Blendgutachten</i>   | vom | 03.06.2024 |
| <i>Umweltbericht, Artenschutzprüfung und NATURA2000 Verträglichkeitsprüfung</i> | vom | .....      |

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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 *Einfriedigungen 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"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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 (§ 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, <i>Einzelmaßnahmen</i> .....	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	<i>Nachtbeleuchtung</i> .....	4
1.4.1.6	<i>Nisthilfen</i> .....	4
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	<i>Fläche F 6: Verkehrsgrün</i> .....	8
1.4.2.8	Befestigung von Verkehrsflächen .....	8
1.4.2.9	<i>Erhalt von Höhlenbäumen</i> .....	8
1.5	<i>Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Blendschutzzaun, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</i> .....	8
1.6	<i>Rückbauverpflichtung (§ 9 Abs. 2 BauGB)</i> .....	8
2	HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON TRÄGERN ÖFFENTLICHER BELANGE .....	9
2.1	Denkmalschutz (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 9 Abs. 6 BauGB) .....	9
2.2	Bestimmungen zur Durchführung der Regenwasser- und Abwasserbehandlung .....	9
2.2.1	Häusliche Abwässer .....	9
2.2.2	Befestigte Flächen, dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser .....	9
2.2.3	Abnahme der Grundleitungen .....	10
2.2.4	Nachweis der Dichtheit .....	10
2.2.5	Kontroll- und Reinigungsschächte .....	10
2.2.6	Entwässerungssatzung .....	10
2.3	Boden .....	10
2.4	Blindgänger und geotechnische Fragen .....	13
2.5	Ökologische Vermeidungsmaßnahmen .....	13
2.6	Duldung landwirtschaftlicher Immissionen .....	14



## **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 Solarenergienutzung (wie Solarmodule und Wechselrichter),*
- *Anlagen zur Stromspeicherung,*
- *Gebäude und Nebenanlagen zur technischen Versorgung (wie Lagercontainer, Trafos),*
- *Verkehrsflächen und Einfriedigungen,*
- *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 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 *0,7* 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 Verkehrsflächen* und Einfriedigungen als Drahtzaun bis 2,50 m Höhe, gemessen ab *vorhandener* Geländehöhe *und Blendschutzzäune nach Ziff. 1.5.*

## **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**

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**

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

#### **1.4.1.3 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.

#### **1.4.1.4 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 m<sup>2</sup>) sind auf mehrere Abschnitte über 2-3 Jahre zu verteilen.

#### **1.4.1.5 Nachtbeleuchtung**

(Umweltbericht M 8)

*Eine nächtliche Beleuchtung ist nicht zulässig (Fledermausschutz).*

#### **1.4.1.6 Nisthilfen**

(Umweltbericht M 6)

*Zur Stützung der lokalen Population und als Ausgleich potenzieller Störungen beim Waldrandumbau sind im Waldrandbereich folgende Nisthilfen anzubringen:*

*3 Niströhren/ Kobel für Haselmäuse  
3 Fledermaus-Spaltenkästen  
6 Nistkästen (Lochgrößen 3x 25mm Kleinmeisen, 2x 32mm Meisen u.a., 1x Halbhöhle);  
diese Nist-kästen können auch unter den Modulen angebracht werden*

#### **1.4.1.7 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)**

*(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 mind. 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).*

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

*(Umweltbereich M 5)*

*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

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

*Das Grünland wird kann als Mähwiese, Weide und Mähweide genutzt werden In Teilen (Randstreifen) soll die Beweidung fortgesetzt werden, die übrige Fläche soll extensiv als Mähwiese weiterbewirtschaftet werden*

#### **1.4.2.3 Fläche F 2: Entwicklung eines Saumstreifens**

*(Umweltbericht M 14)*

*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 (*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 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.

#### 1.4.2.5 Fläche F 4: Feldhecke

(Umweltbericht M 4)

Die geschützte Hecke (F 3) ist entlang der Straße nach Westen *und* Osten durch die Pflanzung einer *3-reihigen* Hecke (F 4) aus standortgerechten Sträuchern zu ergänzen und mit einer Höhe von mindestens *4,0 m* zu entwickeln.

Pflanzliste: *Weißdorn (Crataegus monogyna)*, Hasel (*Corylus avellana*), *Faulbaum (Frangula alnus)*, 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 *und als Blendschutz* Liguster (*Ligustrum vulgare*) eingebracht werden, der im Herbst das Laub länger hält.

#### 1.4.2.6 Fläche F 5: Wald

*Die Fläche ist wie folgt zu entwickeln.*

Ziel: Entwicklung eines *lichten, artenreichen Waldes 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 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 zur Erhaltung eines gestuften, lockeren Waldrandes*

#### **1.4.2.7 Fläche F 6: Verkehrsgrün**

*(Umweltbericht M 16)*

*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 Befestigung von Verkehrsflächen**

*(Umweltbericht M 13)*

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.

#### **1.4.2.9 Erhalt von Höhlenbäumen**

*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. Weiterhin ist die Hecke gemäß Ziff. 1.4.2.5 zu pflanzen. Sofern bei der Hecke die Höhe von 4,0 m nicht erreicht wird, kann diese durch einen Blendschutzzaun (4,0 m Höhe) zwischen Hecke und der PV-Anlage ergänzt werden.*

### **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.*

## **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 vor-sorglich 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"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 11

*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/cm<sup>2</sup> (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 Bau-grundaufbau, 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 Informations-system „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.

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, 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 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.

Eisenbach (Hochschwarzwald), den .....  
(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....  
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 15

---

**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“**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 1

---

## Inhalt

	Seite
1 Zielsetzung	2
2 Verfahren	3
2.1 Standortwahl	3
2.1.1 <i>Regionalplan Südlicher Oberrhein</i>	3
2.1.2 PV-Freiflächenpotenzialanalyse des Landes Baden-Württemberg	6
2.2 Flächennutzungsplan	8
2.3 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 Regionalplan Südlicher Oberrhein**

*Im Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibung „Solarenergie“, Neufassung der Plansätze und der Begründung des Regionalplans, Entwurf zur Anhörung (Offenlage) gemäß § 12 LplG und § 9 ROG (Stand Mai 2024) werden Voranggebiete für Standorte regionalbedeutsamer Freiflächen-Photovoltaikanlagen festgesetzt.*

*In Plansatz 4.2.1.1 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 der Rohstoffgewinnung, die Begrenztheit der fossilen Ressourcen, der steigende CO<sub>2</sub>-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 (Offenlage-Entwurf) 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*

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

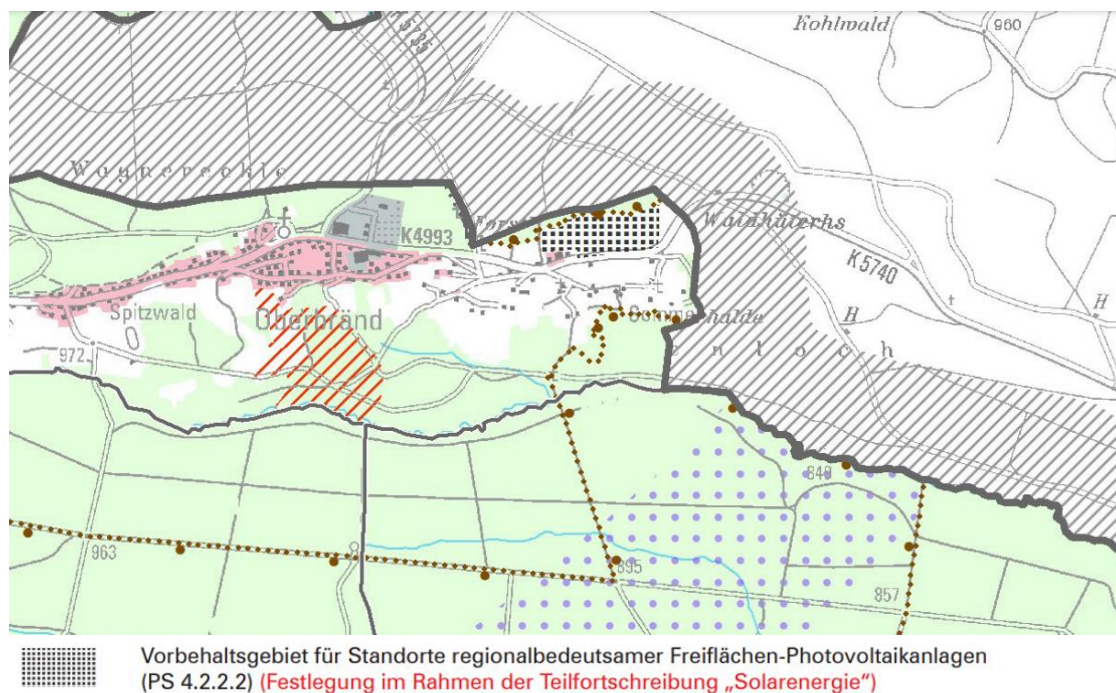
Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 4

- Landschaft
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

**Karte: Regionalplan Südlicher Oberrhein, Teilfortschreibungen „Solarenergie“ und „Windenergie“, Raumnutzungskarte – Blatt Süd (Ausschnitt)  
Entwurf zur Anhörung (Offenlage), Stand: Mai 2024**



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

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

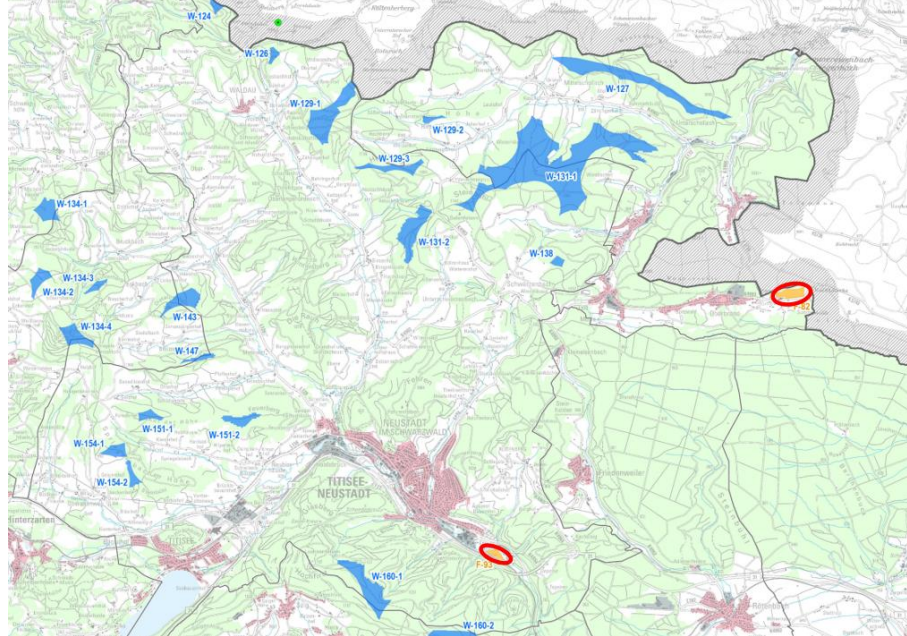
Da jedoch der Regionalplan als übergeordnete Planungsebene für den Flächennutzungsplan maßgebend ist, kann im vorliegenden Fall auf eine weitergehende Standortalternativen-Prüfung verzichtet werden. Diese wäre nur für den Fall, dass vom Regionalplan (hier: Entwurf zur Anhörung) abgewichen würde, sinnvoll bzw. begründbar. Somit entfällt auch eine ggf. sich ergebende Priorisierung von potentiellen Flächenstandorten. Der Standort ist unter den gegebenen Planungsvorgaben zunächst alternativlos. Weitere Standorte für künftige Planungen werden durch den Regionalplan jedoch nicht ausgeschlossen.

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 5

**Karte: Regionalplan, Übersichtskarte zu den Teilfortschreibungen „Solarenergie“ (rot umrandet) und „Windenergie“, Blatt Süd, Gebietskulissen (Stand: Mai 2024)**

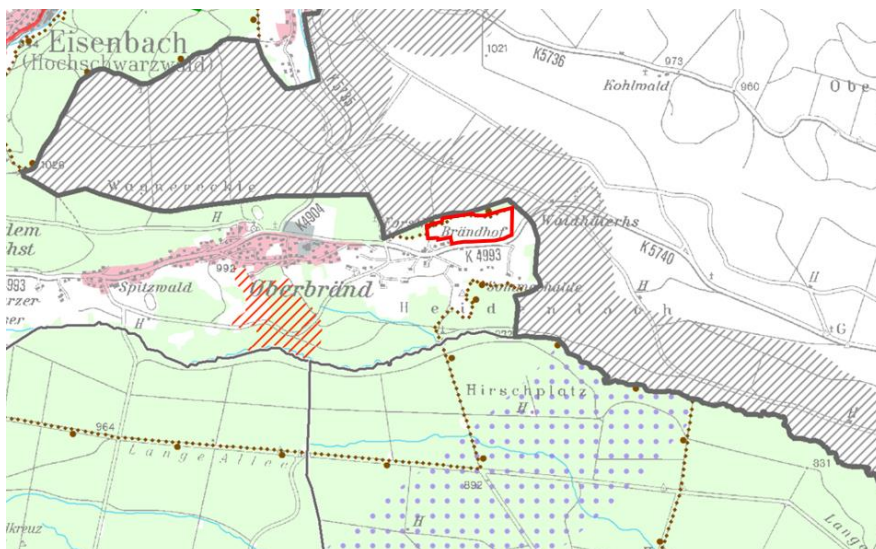


Gebietskulissen (Stand: Mai 2024)

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

Die *derzeitig noch geltende* 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**



## **2.1.2 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.

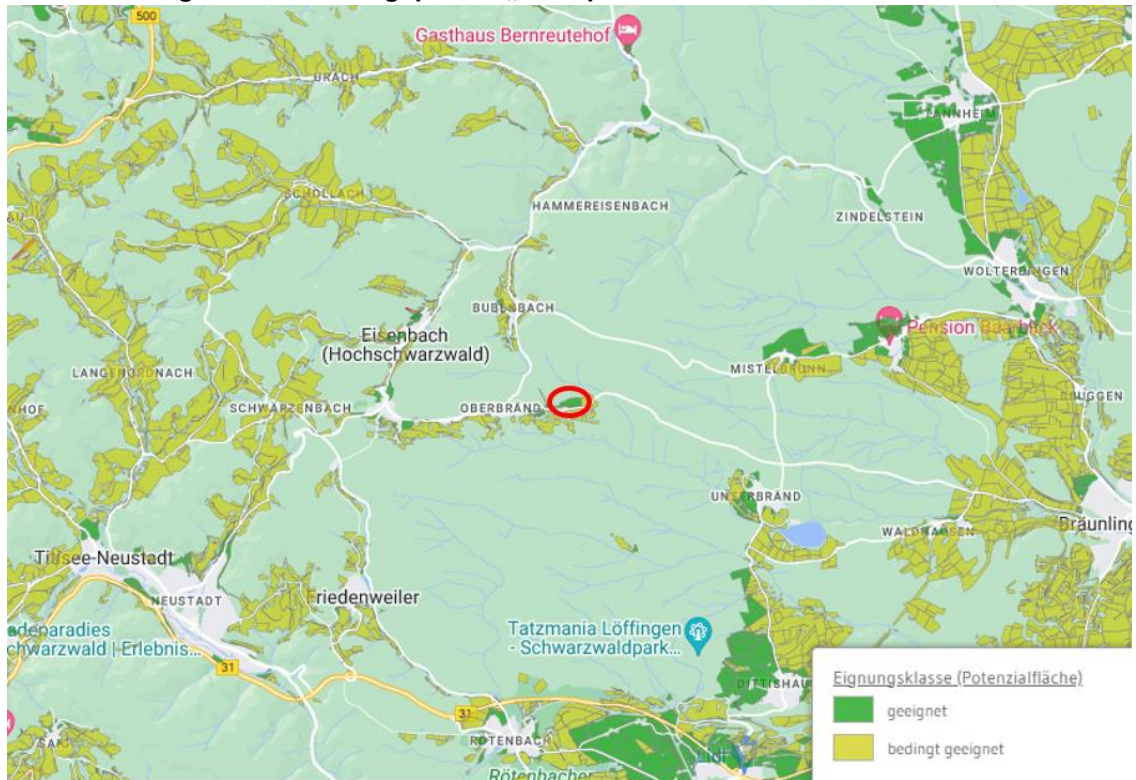
**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 7

**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**



Wertung:

Bei den als „geeignet“ eingestuften 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 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 nächste Seite oben).

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

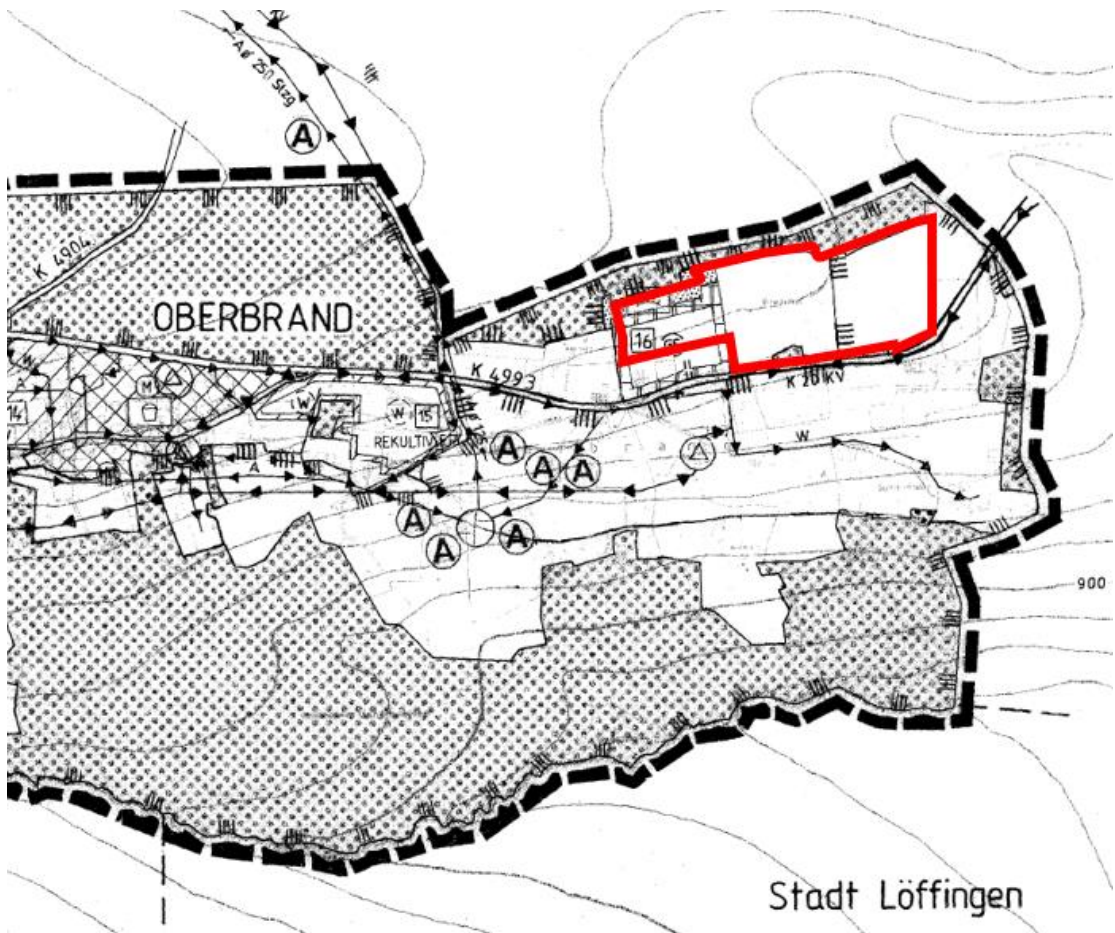
**GEMEINDE EISENBACH (HOCHSCHWARZWALD), ORTSTEIL OBERBRÄND  
BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBERBRÄND"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

Seite 9

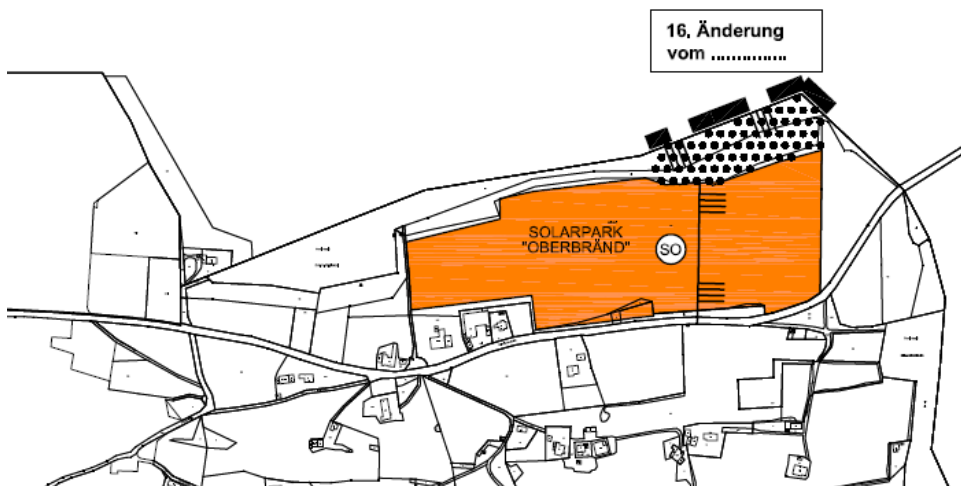
**Bestand, Ausschnitt aus dem rechtswirksamen FNP der VG Titisee-Neustadt – Eisenbach (Hochschwarzwald), ohne M.**

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



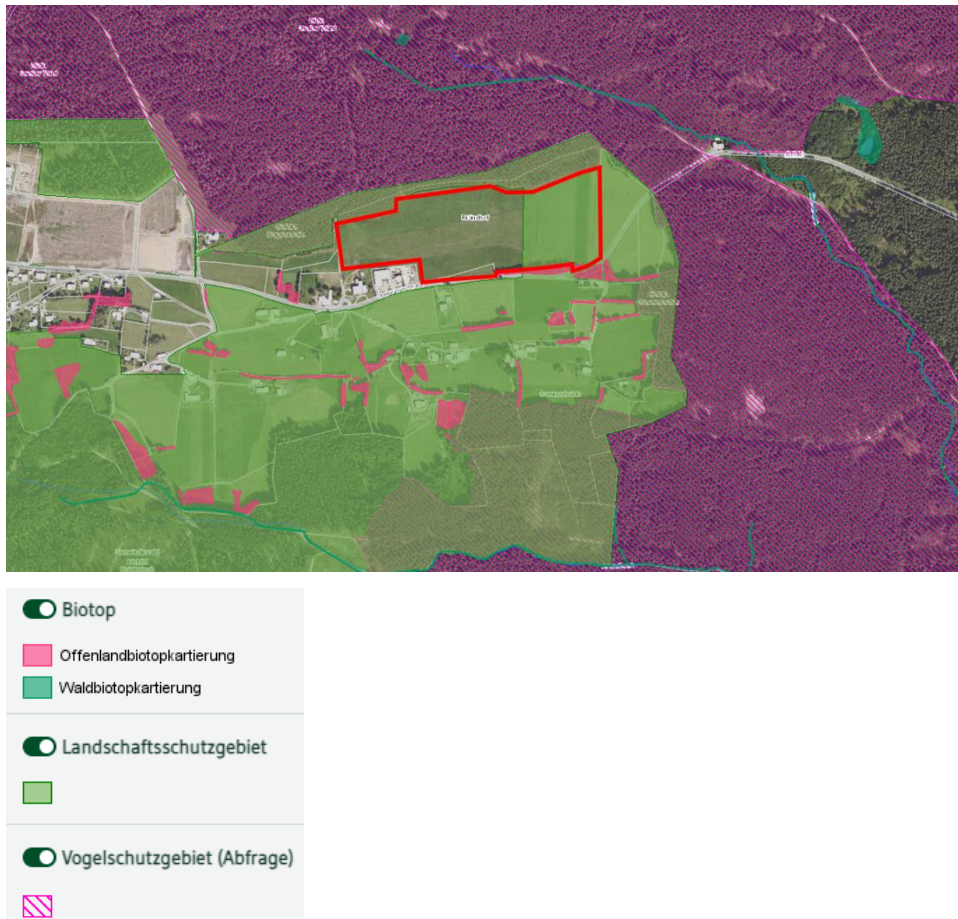
**Planung, Deckblatt zur punktuellen Änderung, M. 1 : 10.000**

(Sondergebiet „Solarpark Oberbränd“ orange)



## 2.3 Schutzgebiete

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



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. 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:

### **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

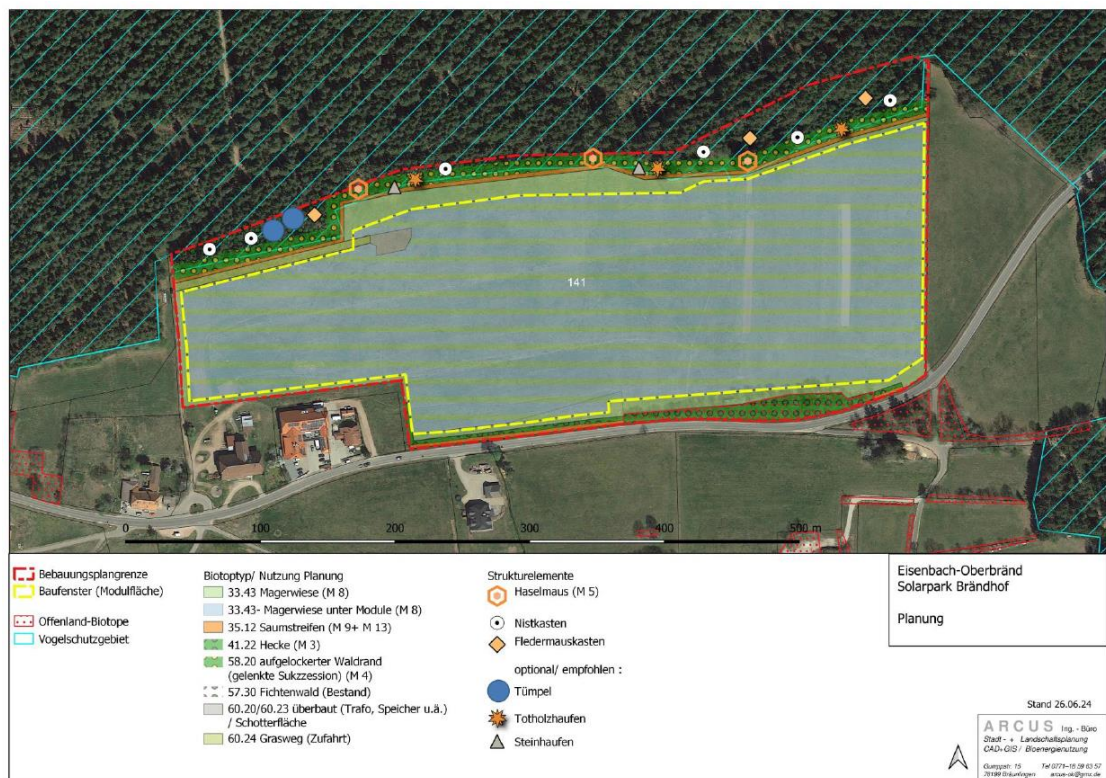
Ausgleichsmaßnahmen:

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).

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. 11 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.

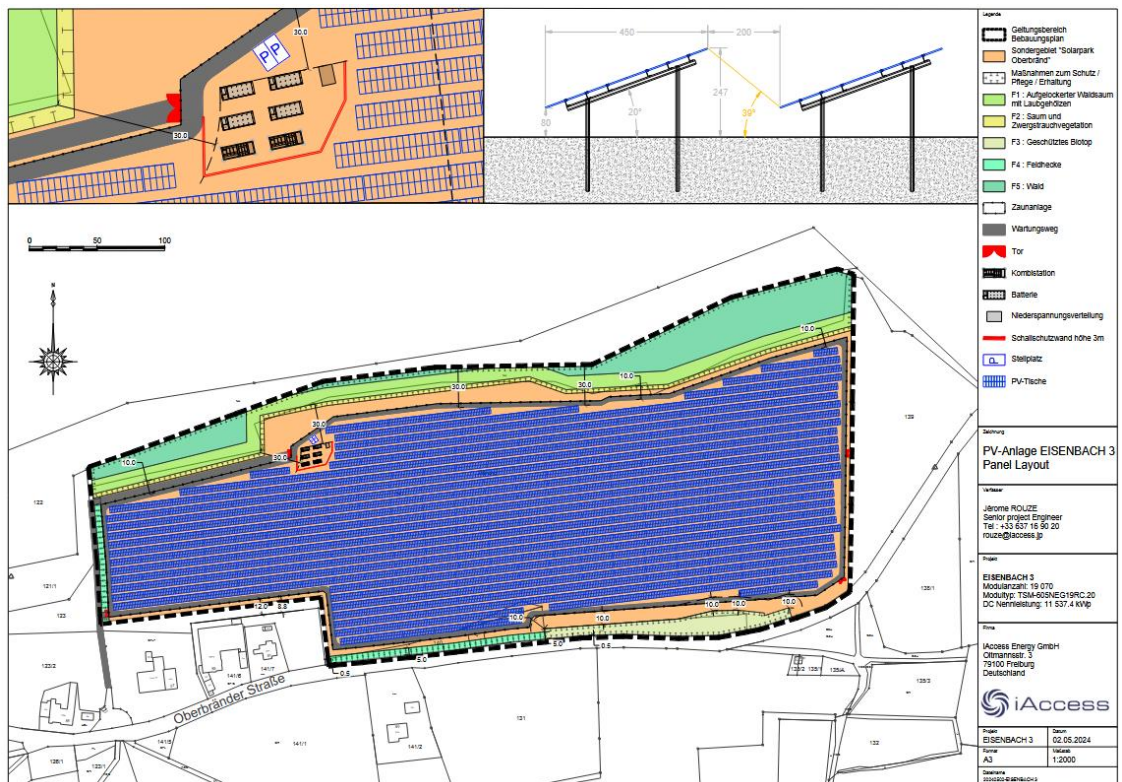
Geplant ist eine Aufständering der Module in Südausrichtung.

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit ist ein Batteriespeicher geplant.

### Solarpark Oberbränd, Belegungsplan

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

#### Karte, Belegungsplan



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

## 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 und schräg und nach Süden ausgerichtet werden, sowie *Wechselrichter*, Batteriespeicher, Trafostation, private Verkehrsflächen und ggf. weitere notwendige Anlagen (z.B. *Gerätecontainer*). *Landwirtschaftliche Nutzung ist zwar zulässig, spielt jedoch nur eine untergeordnete Rolle bei der Bewirtschaftung der Randflächen.*

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

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

Die **Höhe der Anlagen** wird 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 8,0 m errichtet werden, um beispielsweise Kameras zur Überwachung des Geländes installieren zu können.*

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.

*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 festgesetzt. Dieser soll störende Lichtreflektionen, die auf die Gebäude treffen können verhindern bzw. verringern. Der Zaun kann beispielsweise als Stabgittermattenzaun mit Blendschutzfolie errichtet werden. Weiterer Blendschutz wird durch das bestehende Biotop(Fläche F 3) und die Heckenpflanzung (Fläche F 4), die ggf. durch einen Blendschutzzaun ergänzt werden kann, wenn die Höhe der Hecke 4,0 m noch nicht ausreicht hat. Siehe dazu Anlage: Blendgutachten vom 29.05.2024, Maibach & Ronig, Koblenz.*

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:**

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	§ 2 Abs. 1 BauGB	10.05.2023
<b>Scoping</b>	§ 4 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
<b>Öffentlichkeitsbeteiligung</b>	§ 3 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
<b>Frühzeitige Behördenbeteiligung</b>	§ 4 Abs. 1 BauGB	04.12.2023 - 12.01.2024
<b>Öffentliche Auslegung</b>	§ 3 Abs. 2 BauGB	23.12.2024 - 27.01.2025
<b>Behördenbeteiligung</b>	§ 4 Abs. 2 BauGB	23.12.2024 - 27.01.2025
<b>Satzungsbeschluss</b>	§ 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 *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 mit Scoping**

*Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen führten zu keinen wesentlichen Änderungen der Planung.*

*Für den Entwurf zur Offenlage wurden aufgrund der detaillierteren Anlagenplanung und aufgrund der Ergebnisse des Blendgutachtens Eintragungen bei den Baugrenzen und die Festsetzung von Heckenpflanzungen und Verkehrsgrünstreifen entlang der Oberbränder Straße.*

## **9 Flächenbilanz:**

Die Flächenbilanz ergibt folgendes Bild:

<b>Fläche</b>	<b>Teilflächen, qm</b>	<b>Gesamtflächen, qm</b>
Solarpark		89.101,00
davon überbaubar	79.038,00	
Grünflächen		18.775,00
davon:		
F! 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	
<b>Geltungsbereich B-Plan</b>		<b>107.876,00</b>

## **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 Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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

Einfriedigungen 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 Einfriedigungen zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.

Einfriedigungen 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.

## ~~3 **Ausschluss von Blendwirkungen**~~

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

~~*(inhaltlich ersetzt durch Maßnahmen nach Ziff. 1.4.2.5 und 1.5 Bebauungsvorschriften)*~~

Eisenbach (Hochschwarzwald), den .....

(Datum des Satzungsbeschlusses)

.....  
(Karlheinz Rontke, Bürgermeister)

.....  
(Dienstsiegel)



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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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"**

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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

Fassung zur Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB (23.12.2024 - 27.01.2025)

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 Kleinsäugern einen Durchgang zu verschaffen. (vgl. Ziff. 6 GOP, M 10)

Um eine optische Barrierewirkung zu vermeiden, dürfen Einfriedigungen keine geschlossenen Wände aufweisen. Ausgenommen davon sind *Blendschutzzäune gemäß Ziff. 1.5 Bauvorschriften (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.

~~**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