

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist,

die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die **Planzeichnverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die **Bayerische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Freiflächenphotovoltaik (§ 11 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Erdweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB) Private Grünflächen mit Bepflanzung (gem. Maßnahme III, siehe C 5.2)

Private Grünflächen mit Bepflanzung (gem. Maßnahme IV, siehe C 5.2)

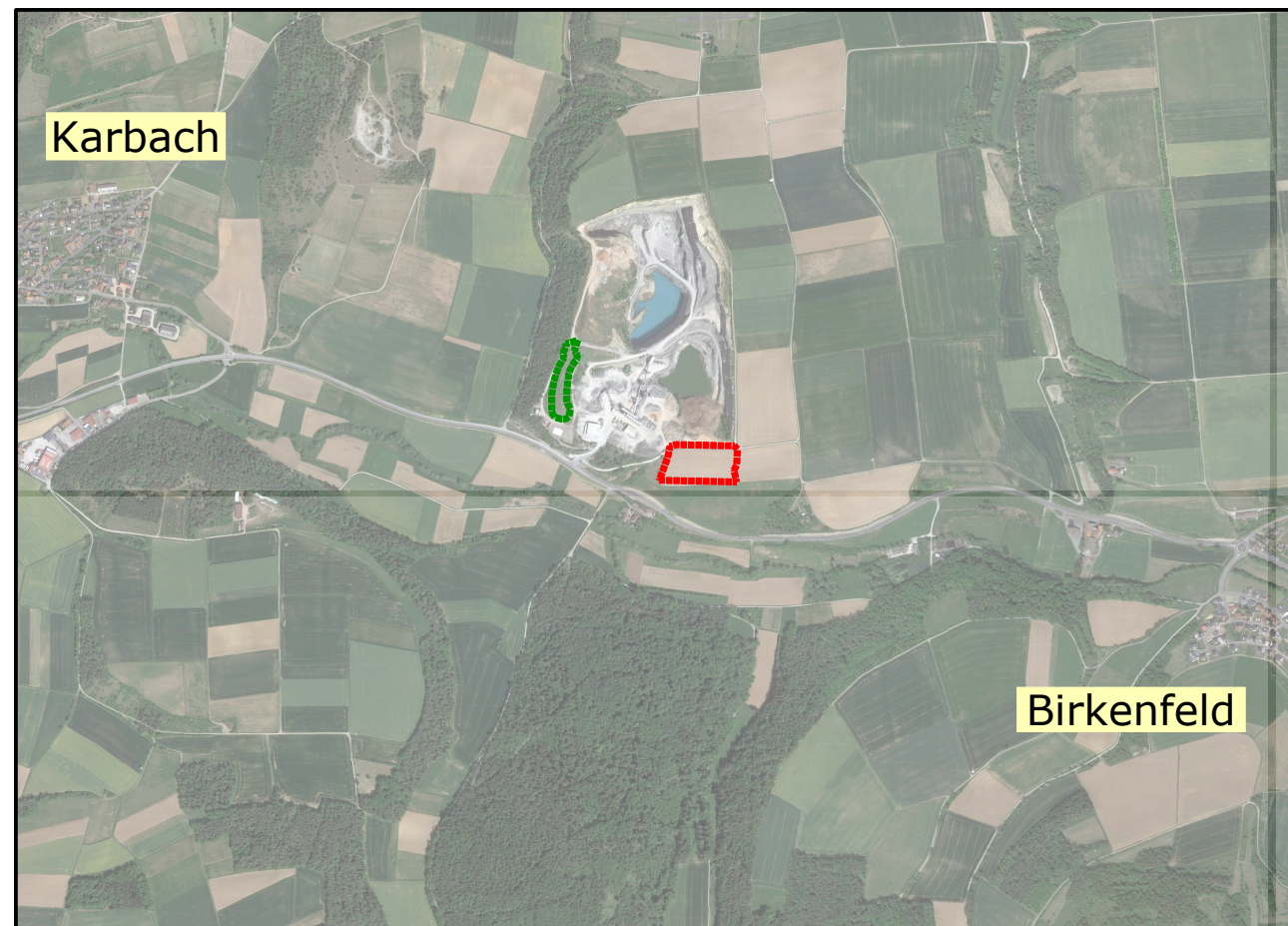
Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (gem. Maßnahme I, siehe C 5.1)



Ausschnitt Ausgleichsfläche, Gmkg. Korbach, ohne Maßstab



Lageplan ohne Maßstab

B) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend den Abgrenzungen in der Planzeichnung wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO) i. S. d. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“.

Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig: technische und betriebsnotwendige Einrichtungen, die zur Erzeugung von Solarstrom erforderlich sind (z.B. Übergabestation, Trafostation, Speicheranlagen, usw.).
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Modulfächen

Die maximal zulässige Fläche für Solarmodule (MF) beträgt ca. 10.532 m².
 - Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. Die maximal versiegelte Fläche wird auf 100 m² begrenzt. Als versiegelte Flächen gelten beispielsweise Übergabestationen, Trafostationen, Speicheranlagen, usw.. Die Flächen der Modulstände gelten nicht als versiegelte Fläche.
 - Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe von Gebäuden darf maximal 4,00 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Dachs (Firsthöhe bzw. Oberkante der Attika 4,00 m). Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,50 m betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Solarmodule. Allgemein zulässig im Sondergebiet sind Kameramasten mit einer Höhe von maximal 8,00 m ab natürlicher Geländeoberfläche.
 - Gebäudegestaltung

Die Gebäudefassaden sind in Putz, Sichtbeton oder mit einer Holzverkleidung zu erstellen. Die Farbgebung der Fassaden ist im Farbspektrum beige, braun, grün oder grau zu wählen. Bei Holzverkleidungen ist der natürliche Farbton beizubehalten. Alternativ ist eine Begrünung der Fassaden durch geeignete Rankpflanzen zulässig.
 - Dachgestaltung

Für Trafostationen, Übergabestationen und andere Nebengebäude sind Flachdächer oder geneigte Dachflächen zulässig. Die Dacheindeckung der Nebengebäude ist mit nicht reflektierenden Materialien im Farbspektrum Rotbraun, Braun bis Graubraun umzusetzen.
- Bauweise, Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Im Plangebiet wird keine Bauweise festgesetzt, da alle baulichen Anlagen von untergeordneter Bedeutung sind.
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude, Gebäudeteile und bauliche Anlagen dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.
 - Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO wie Trafostationen o. ä. dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe B5)
- Geländeveränderungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)
 - Geländeveränderungen sind nur insoweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Errichtung der Anlage erforderlich sind, jedoch max. 1,00 m abweichend vom natürlichen Gelände.
 - Die Übergänge zur natürlichen Geländeoberfläche sind als Böschungen herzustellen. Böschungen sind mit einer Höchststeigung von 1:2 herzustellen.

- Einfriedungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

Grundstückseinfriedung sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig und sind als Maschendraht- bzw. Industriezaun auszuführen. Die Zäune sind ohne zusätzlichen Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf 2,50 m nicht überschreiten. Bei einer Höhe über 2,00 m sind die Abstandsflächen zu berücksichtigen. Einfriedungen sind in der Farbe grün herzustellen.
- Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO in der für das Bauleitverfahren gültigen Fassung einzuhalten.
- Module**

Die Erstellung von beweglichen Anlagenelementen ist nicht zulässig. Eine Abweichung von der Südausrichtung ist bis zu maximal 20° sowohl in westlicher als auch in östlicher Richtung zulässig. Stark reflektierende Materialien dürfen nicht verwendet werden. Die einzelnen Module sind in Höhe und Gestaltung einander anzugleichen. Die Höhe der Module ist so zu wählen, dass eine fließende Anpassung an das bestehende Gelände erfolgen kann. Hierbei ist die maximal zulässige Höhe der Photovoltaikmodule einzuhalten.
- Rückbau**

Sollte eine Nutzung der Fläche für Freiflächen-Photovoltaik nicht mehr erforderlich sein, ist die Anlage rückstandslos zurückzubauen und ihrer ursprünglichen Nutzung zuzuführen.

C) Festsetzungen zur Grünordnung und zum Artenschutz

- Beleuchtung**

Für die Beleuchtung ist eine insektenschonende Beleuchtung vorzusehen. Die Beleuchtung ist möglichst gering zu halten um einer Lichtverschmutzung entgegenzuwirken und eventuelle Jagdhabitate zu erhalten und so wenig wie möglich die Tier- und Pflanzenwelt zu irritieren. Außerdem sind insektenschonende Lampen mit warmweißem Licht mit 1800-3000 K zu verwenden. Nachts ist die Beleuchtung auszuschalten um Tiere und Pflanzen nicht zu irritieren.
- Einfriedung**

Bei der Erstellung eines Zaunes ist darauf zu achten, dass die Durchgängigkeit der Anlage erhalten bleibt. Für Kleintiere ist ein Zaunabstand von min. 15 cm über dem Boden zu belassen.
- Bodenschutz**

Der Mindestabstand vom Boden bis zur Unterkante Modul muss mindestens 80 cm betragen.
- Allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Es sind Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung durchzuführen, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der europäischen Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern. Rodungsarbeiten dürfen nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar, § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Biotope dürfen nur mit Ausnahmegenehmigung zwischen dem 11. September bis 31. Oktober eines Jahres gefällt werden. Bei Bauarbeiten sind die angrenzenden Bäume und Gehölzbereiche durch einen Latenzzaun zu schützen. Es werden CEF und sonstige Maßnahmen durchgeführt, um Beeinträchtigungen von Flora und Fauna zu vermeiden bzw. so gering wie möglich zu halten. Den Maßnahmen gegenüber gilt eine dauerhafte Pflegeverpflichtung. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit einem Fachplaner durchzuführen. Der landschaftspflegerische Begleitplan mit spezieller Artenschutzrechtlicher Prüfung (aufgestellt durch Maier/Landplan, Kreuzwertheim) ist Bestandteil des Bebauungsplans.
- Vermeidungs-, Minimierungs- und CEF / FSC-Maßnahmen für die Fauna**
 - Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme MI: Entbuschungs- und Pflegemaßnahmen auf einer nahezu brachliegenden Fläche zur Anlage und dem Erhalt eines Magerstandortes auf einer Teilfläche von ca. 3800 m² der Fl.-Nr. 2251, Gemarkung Korbach. Diese Maßnahme soll zum Biotopverbund wertvoller Magerstandorte beitragen und die Biodiversität fördern. Weiterhin sollen ausgebrachte Natursteine und Totholzstümpfen die Fauna, insbesondere Insekten und Reptilien anlocken bzw. fördern. Die Fläche darf nicht als Lagerfläche genutzt werden.

- Maßnahmen zur Kompensation unvermeidbarer Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild - Eingrünungsmaßnahmen

Maßnahme MII: Eingrünung und Pflegemaßnahmen des Planungsgebietes durch Anlage extensiver Grünlandes auf der gesamten Planungsfäche mittels autochthonen Saatgutes (Südwestdeutsches Bergland). Bei Ausbringen des Saatgutes ist jede dritte Reihe der Solarmodule auszulassen um Sukzessionsflächen zu schaffen. Die extensive Bewirtschaftung erfolgt durch Beweidung oder ein- zweimalige Mahd im Jahr, angepasst an die phänologische Entwicklung der Vegetation. Auf Herbizideinsatz, mineralische Düngung und Gülle ist zu verzichten.

Maßnahme MIII: Eingrünung des Planungsgebietes durch Anlage zweier 5 m breiten Hecken mit insgesamt rd. 1.710 m² im Norden (Fl.-Nr. 2387, Gem. Korbach) und Süden (Fl.-Nr. 2386, Gem. Korbach) des Planungsgebietes mit anschließenden dauerhaften Pflegemaßnahmen, zur Einbindung in die Landschaft und Schaffung neuer Teilebensräume für die Fauna. Es ist autochthones vielfältiges Pflanzmaterial mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen zu verwenden. Dieser Ansatz trägt zur Auflockerung der linearen Strukturen der PV-Anlage bei. Bei Ausfall von Pflanzen sind diese durch neue zu ersetzen.

Maßnahme MIV: Eingrünung des Planungsgebietes durch Anlage zweier 3 m breiten Hecken mit insgesamt rd. 358 m² im Osten (Fl.-Nr. 2387, Gem. Korbach) und Westen (Fl.-Nr. 2386, Gem. Korbach) des Planungsgebietes mit anschließenden dauerhaften Pflegemaßnahmen, zur Einbindung in die Landschaft und Schaffung neuer Teilebensräume für die Fauna. Es ist autochthones vielfältiges Pflanzmaterial mit unterschiedlichen Wuchsformen und -höhen zu verwenden. Dieser Ansatz trägt zur Auflockerung der linearen Strukturen der PV-Anlage bei. Bei Ausfall von Pflanzen sind diese durch neue zu ersetzen.

D) Hinweise, Empfehlungen und Nachrichtliche Übernahmen

Zeichnerische Hinweise durch Planzeichen

- Füllschema der Nutzungsschablone

A	B
C	D

A) Grundfläche für Solar in Hektar
 B) maximale zulässige Höhe der Module in Meter
 C) maximale zulässige Höhe für Nebengebäude in Meter
 D) maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- bestehende Grundstücksgrenze
- Bemaßung in Meter
- Höhenschichtlinie (1 m-Raster)
- Flurstücksnummer 2387

Textliche Hinweise

- Brandschutz**
 - Die Anlage soll im Brandfall frei zugänglich sein. Die Betriebstechnik sollte nicht ungeschützt errichtet werden. Die Erdkabel sind unterirdisch mit einem ausreichenden Abstand zur Fluoroberkante zu verlegen.
 - Ansprechpartner Feuerwehr

Am Zufahrtstor ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen.
- Auffinden von Bodendenkmälern** (Art. 8 BayDSchG)
 - Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 - Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
 - Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
 - Aufgefundenen Gegenstände für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.
- Wasserwirtschaft**
 - Das auf den Moduloberflächen ablaufende Regenwasser wird an Ort und Stelle dem Oberboden zum Versickern zugeführt.
 - Der Oberflächenwasserabfluss darf nicht zu Ungunsten umliegender Grundstücke verlagert oder beschleunigt abgeführt werden.
- Landwirtschaft**

Emissionsfrei, vor allem Staub, Geruch oder Lärm, die durch eine ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung auf den angrenzenden Flächen entstehen und sich nachteilig auf die Photovoltaikanlage auswirken könnten, sind zu dulden.
- Altlasten**

Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).
- Bodenschutz**
 - Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
 - Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
 - Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
 - Die erosionsanfälligen Lössböden sind zu begrünen, dies gilt auch für Bodenmieten und Haufwerke.
 - Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.
 - Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaustub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV)."
 - Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.
- Hinweis zur Unterrichtung**

Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, auf die im Bauleitverfahren verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft auf Nachfrage oder zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

Nachrichtliche Übernahme

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von geschützten Biotopen (§ 30, § 37 Abs. 2 BNatSchG)
 - Fernwasserleitung des Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM)
 - Fernsteuerkabel des Zweckverband Fernwasserversorgung Mittelmain (FWM)

Verfahrensvermerke

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 17.11.2022/16.11.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Photovoltaikanlage Schotterwerk Schebler" in Korbach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2023 hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Korbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Korbach, den _____ 1. Bürgermeister, Bertram Werlein

Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

Korbach, den _____ 1. Bürgermeister, Bertram Werlein

Korbach, den _____ 1. Bürgermeister, Bertram Werlein

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Marktheidenfeld zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Korbach, den _____ 1. Bürgermeister, Bertram Werlein



Gemeinde Korbach
Landkreis Main-Spessart

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN mit integrierter Grünordnung

"Photovoltaikanlage Schotterwerk Schebler"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Markt Korbach, c/o VG Marktheidenfeld, Petzolstraße 21, 97828 Marktheidenfeld, Tel.: 09391 / 6007-0, www.vgem-marktheidenfeld.de e-Mail: info@VGem-Marktheidenfeld.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG, Kühnbergstraße 56, 97078 Würzburg, Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29 www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de

mit Michael Maier, Dipl.-Ing. Landespflege, Weinbergweg 9, 97907 Hasloch, Tel.: 09342/915582 // e-Mail: info@maierlandplan.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 04.12.2023
geändert:

