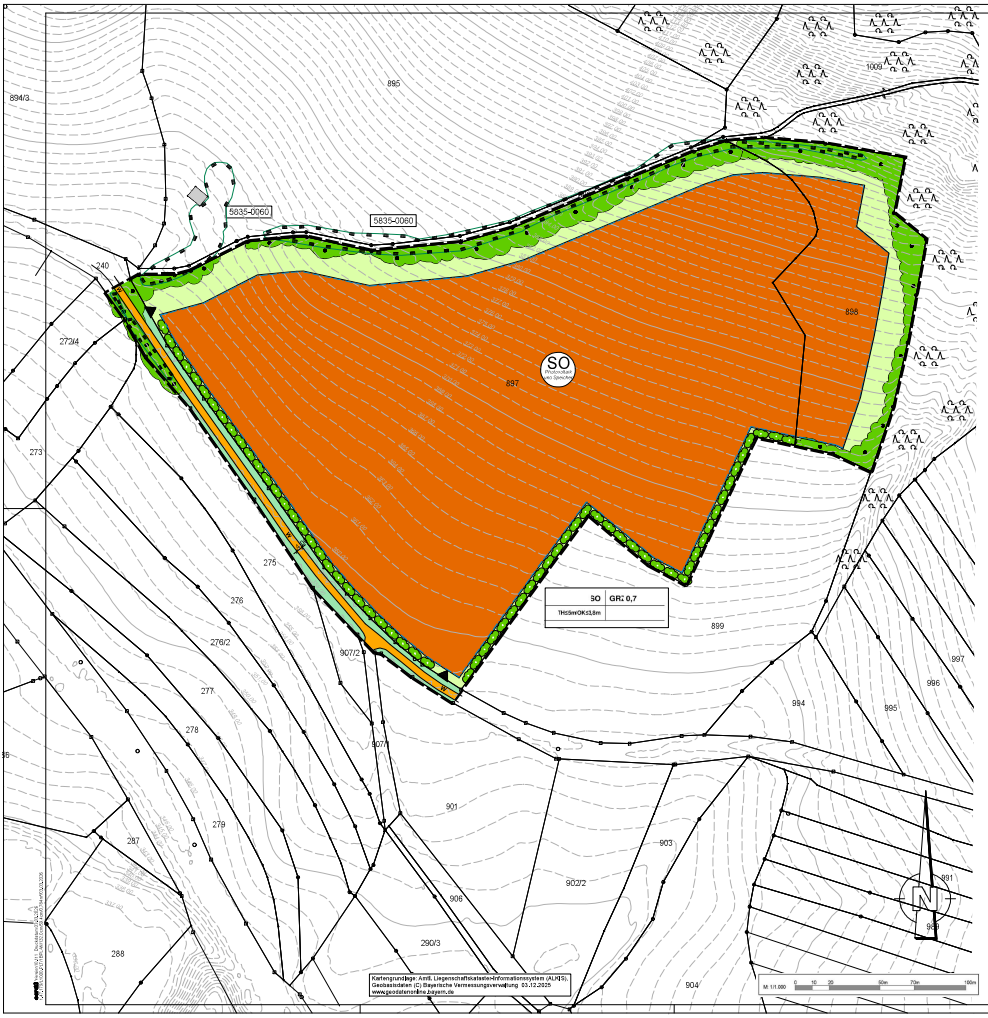


Festsetzungen

Die Planunterlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zugleich auch der Vorhaben- und Erschließungsplan.

Gemäß der Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 Nr. 251), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 173), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189), der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 679), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 4. Juli 2009 (BGBl. S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 Nr. 323), sowie der Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 23. Juli 2025 (GVBl. S. 254).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet PV-Photovoltaik-Anlage und Speicher

SO

Photovoltaik Freiflächenanlage

Zulässig ist die Errichtung von transportablen, demontierbaren Photovoltaikmodulen und -anlagen zur Stromerzeugung aus Abgabe von elektrischer Energie (BESS) sowie der Speicherung von Energie (Batteriespeicher), Wechselrichter, Trafostation, Nebenanlagen, Einzäunung, Verkehrsanlagen und -flächen der elektrischen Energie. Anlagen zur Solarstromerzeugung mit elektrischer Energie können mit der Verwendung Energie aus dem öffentlichen Netz versehen und abgeben. Die baulichen, technischen oder funktionalen Zusammenhänge der Energie zu einem Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung, Speicherung und Abgabe von elektrischer Energie, insbesondere den Stromnetzanschlusspunkt, ist erforderlich. Standortnahe Speicher sind daher auch zulässig. Planer ist der Speicher nicht auf die Speicherung von aus erneuerbarer Energien gewonnenem Strom beschränkt.

Gemäß § 16 Abs. 3a BauGB sind nur solche Anlagen zulässig, bei denen Gründung, auch der Nebenanlagen, in Durchführungsmittel verbleibt. Änderungen der Durchführungsmittel oder der Abstände eines neuen Durchführungsmittels sind zulässig.

Die Antragsteller des Solarparks, insbesondere Wechselrichter und Trafostationen, sind so auszugestalten, anzuordnen und zu errichten, dass am nächstgelegenen, baulich nicht genutzten Wohngebäude (gemäß BImSchV) von dem geplanten Park aus eine schalltechnische Immissionsrichtwerte an Tag und nicht mehr als 30dB(A) und in der Nacht nicht mehr als 25dB(A) überschreiten. Für betreuungsfreie Gebäude gilt die DIN 4109. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Werte obliegt dem zweiten Bauherren.

Im Bauantrag kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden. Ein mehrstöckiges Wohnungs- und Pflegegebäude ohne Fenster in Richtung der Anlage ist zulässig.

GRZ 0,7

THS≤6m
OKS≤3,80m

11.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt (GRZ 0,7).

11.1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der technischen Nebengebäuden darf maximal 0m über der angrenzenden Geländeoberfläche sein, im Mittelpunkt Planfläche Sachs (THS≤6m). Bei geneigtem Gelände kann diese Höhe ausnahmsweise überschritten werden.
Die Höhe freistehender Solarmodule darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche im Mittelpunkt Planfläche Sachs (OKS≤3,80m).
Die Höhe von Einfriedungen darf maximal zwei Meter zuzüglich Überdachgestänge betragen. Einfriedungen müssen abmontierbar sein. Gemäß BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Stahlmatten- und Stabmattenzäune.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Festgesetzt

1.3. Verkehrsflächen

besonderer Wirtschaftsweg

gedachte Zufahrt

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche (Straßen- bzw. Wegbegleitgrün)

private Grünfläche als Ausgleichsfläche

1.5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

besondere Gebietsbezeichnung

Entlang der westlichen Grenze des Bebauungsplanes befindet sich das Biotop 5835-0060, Teilfläche 6, im nordwestlichen Rand des Geltungsbereiches das Biotop 5835-0060, Teilfläche 011 und östlich des bestehenden Wirtschaftsweges das Biotop 5835-0060, Teilfläche 7 „Hecken und Feldgehölze südöstlich von Ludwigsforstgast". Die Biotope dürfen nicht beeinträchtigt werden und sind zu ersetzen.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Fläche durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Photovoltaik-Anlage Am Kornfeld" festgesetzten Ausgleichsflächen zugeordnet.

A/E1

Die Grundflächen entlang der Anlage sind gemäß den Planeinsätzen zu bepflanzen. Es müssen mindestens 85% der vorgesehenen Zusätze bepflanzt werden. Es sind zu pflanzen: Tilia cordata (Winterlinde), Elaeagnus angustifolia (Ölweide), Crataegus monogyna, Rosa canina (Hundsrose), Sorbus aucuparia (Eberesche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Traubenholunder (Sambucus racemosa), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus) zu pflanzen. Pro Pflanze ist eine Fläche von 1,5 x 1,5 Meter vorzusehen. Pflanzqualität: Sträucher, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Die einzelnen Gehölze sind in Gruppen von jeweils bis fünf Sträuchern zu kombinieren und mit anderen Arten zu gleichen Pflanzgruppen zu kombinieren. Die Hecken sind in einer Breite von 3m und 1m zu pflanzen. Die Pflanzung ist innerhalb der Planung anzulegen. Pflanzungen sind innerhalb der nächsten auf die Verfügung, das Bauvorhaben, Gärten Pflanzstäbe (Herbst, Winterhecke, zu pflegen, die Pflanzen nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist vor Beeinträchtigungen freizuhalten. Für die Pflanzungen und gegebenenfalls Ersatzpflanzungen sind ausschließlich autochthone Pflanzen oder Saatgut zu verwenden. Die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung anzuzeigen.

A/E2

Schaffung von Ersatzgrünland zum Ausbau

In Nieder ist ein 23 Meter breiter Streifen entlang des Waldes als Ersatzgrünland zu pflanzen. Bewuchs oder Mahd ab dem 15. Juni einschließlich Beräumung des Mähgutes. Düngung des Ackerbodens soll ab 30 zwei bis Grünfläche Mähkaum entwickelt können, der auch zwei bis fünf Jahre gemäht wird um eine Verbuschung zu vermeiden.

A/E 3

Entwicklung von Extensivgrünland im Umfeld der Anlage
Zum Ertrag der Signaturen als extensiver Grünlandbestand, insbesondere angelegte und die Flächen entlang und zwischen den Modulreihen in extensiv genutzte Grünland umzuwandeln. Entwicklungsziel ist eine artenreiche und kräuterreiche Magerwiese; die Entwicklungsdauer wird mit 25 Jahren angesetzt. Es ist standortgerechtes, autochthones Saatgut mit hohem Kräuteranteil (30 % zu verwenden. Im Vorfeld ist möglichst eine Ausmagerung durch Mahd und Beräumung mit Abtragen vorzusehen.
Für diese Flächen ist folgende Nutzung vorzusehen: Entwicklung des Gebietes: Angepasste, extensive Mahd mit Schnittzeitpunkt zwischen Mitte und Ende Juli (15. bis 30. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.
Alternativ ist auch eine Beweidung mit Schafen möglich, über sechs Wochen 1. Juni. Die Besatzdichte ist auf die Bewuchsgrünlandfläche abzustimmen. Die Beweidung soll referiert im Tagesschritten stattfinden sodass eine Über- oder Unterbeweidung vermieden wird. Keinerlei Abgasaussaat (10 % der Fläche) werden überhöhte stehen gelassen, ebenso die Fläche jährlich zu vorsichtigen sind, um eine Verbuschung zu vermeiden.

Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden. Der Einsatz von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei allen Planungen sind die Abstandsflächen gemäß ABBGB einzuhalten.

1.6. Sonstige Festsetzungen

1.6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Grenze eines Geltungsbereiches bei.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Oberflächengestaltung der Solarmodule

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausleitung so zu gestalten, dass eine Blendwirkung an benachbarten Wohnbebauung hervorgerufen wird oder Verkehrsteilnehmer geblendet werden. Es dürfen nur Module mit Silikantbasis verwendet werden.

2.2. Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen darf maximal zwei Meter zuzüglich Überdachgestänge betragen. Einfriedungen müssen abmontierbar sein. Gemäß BayBO keine eigenen Abstandsflächen. Zugelassen sind Maschendraht-, Stahlmatten- und Stabmattenzäune.
Zäune im Bereich der Solarfläche die Freiheitung eine aus bestehenden oder neuen einen artenreichen Zaunbaum, Pfeiler, Torsäulen und ähnlich Zäune sind zu vermeiden.

2.3. Werbeanlagen

Informationstafeln und Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig, wobei einzelne Werbeanlagen eine Größe von 2 m² und die Summe aller Werbeanlagen eine Größe von 4 m² nicht überschreiten dürfen.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	SO	GRZ 0,7	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	THS≤6m, OKS≤3,8m		

Flurstücksnummern: 897, 896

vorhandene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien

4. Hinweise

4.1. Bodendenkmäler

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Leiterbeim 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, hindert die Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, sowohl er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Solarpark Ludwigsforstgast II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

5.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5.5. Veröffentlichung im Internet

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Planunterlagen im Amtsgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Dietersheim, Bauamt, Stadtsteinacher Straße 17, Dietersheim, während folgender Zeiten

Montag	von 7:30 bis 12:00 Uhr
Dienstag	von 7:30 bis 12:00 Uhr
Mittwoch	von 7:30 bis 12:00 und 13:00 bis 18:30 Uhr
Donnerstag	von 7:30 bis 12:00 Uhr
Freitag	von 7:30 bis 13:00 Uhr

bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Ludwigsforstgast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ludwigsforstgast, ...
. . . . . .
Ludwigsforstgast
Bürgermeister
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

5.7. Ausfertigung

Ludwigsforstgast, ...
. . . . . .
vorm Ludwigsforstgast
Bürgermeister
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

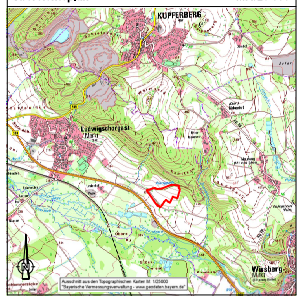
5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird mit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 S. 1 bis 3 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 bis 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ludwigsforstgast, ...
. . . . . .
vorm Ludwigsforstgast
Bürgermeister
Erste Bürgermeisterin

(Dienstsiegel)

Übersichtsplan M:1/25.000



Projekt- und Bauvorhaben	1.47.179
Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Solarpark Ludwigschorgast II", Markt Ludwigschorgast, Landkreis Kulmbach/ Solarsan GmbH Stadtsteinach	
Planungsstand	15. Dezember 2025 VORENTWURF
Maßstab	1:1.000 (Original - Größe)
Entwurfsverfasser	ivs Ingenieurbüro für Bauwesen beratende Ingenieure, Am Feldgraben 16 • 95317 Kronach, Tel. (09261) 69044, e-mail: info@ivsbauwesen.de • http://www.ivs-bauwesen.de
Gezeichnet	kb / kb
Ort, Datum	Kronach, im Dezember 2025
	Dipl.-Ing. (FH) M. Köhler Beratender Ingenieur