



Die Kartgrundlage entspricht dem amtlichen Kataster mit Stand vom 30.10.2023.  
 (C) Bayerische Vermessungsverwaltung - www.geodaten.bayern.de

**O. Präambel**  
 Gemäß  
 - Baugesetzbuch 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  
 - 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 (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  
 - Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist  
 - Planzeicherverordnung 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  
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist  
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist  
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist  
 beschließt der Gemeinde Neusorg den Bebauungsplan "Solarpark Wernersreuth" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

**Zeichnerische und Textliche Festsetzungen**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

- 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1.1. Sonstiges Sondergebiet für Photovoltaik-Anlagen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
 

Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung von elektrischer Energie aus Sonnenlicht sowie alle dafür erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen, Einfriedungen, Kabel, Wege, Überwachungseinrichtungen (z.B. Masten), technische Einrichtungen zur Speicherung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie sowie Einrichtungen zum abwehrenden Brandschutz. Ebenfalls zulässig sind Unterstände für Weideteriere.
  - 1.1.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 

Gemäß § 19 BauNVO wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Maßgeblich ist die durch Module überdeckte Fläche.
  - 1.1.3. Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
 

Die Höhe baulicher Anlagen darf maximal 5,00 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt des Betriebsgebäudes. Die Oberkante der Solarmodule darf maximal 3,80 Meter betragen, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum höchsten Punkt der Gestaltberkante. Punktuelle bauliche Anlagen, wie Masten, sind bis zu einer Höhe von acht Metern zulässig.
  - 1.1.4. Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 

Der Modulabstand zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.
  - 1.1.4. Einzelgebäude wie Transformatorstationen dürfen jeweils eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**SO** Photovoltaik

**GRZ ≤ 0,7**

**GOK ≤ 5,00m**

**OK ≤ 3,80m**

**GR 50m<sup>2</sup>**

- 1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 

Baugrenze (§ 23 BauNVO): Außerhalb der Baugrenze sind zulässig: Einfriedungen, Anlagen zum Brandschutz, Wege und Kabeltrassen.
  - 1.3. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Bauverbotszonen der Staatsstraße 2177: Innerhalb der Bauverbotszone der St 2177 (20 Meter vom Fahrbandrand, gemäß Art. 23 BayStiWG) dürfen keine Hochbauten errichtet oder Abgrabungen bzw. Auffüllungen größeren Umfangs durchgeführt werden. Bepflanzung sind zulässig.

1.3.1. Baubeschränkungszone entlang von Verkehrswegen (Art. 24 BayStiWG)
 

Die Baubeschränkungszone der St 2177 beläuft sich auf 40m (Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStiWG).
  - 1.4. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 15 BauGB)
 

Die Flächen sind als Wiese zu pflegen.

Die Anlage von Grünwegen ist umlaufend um das Baugebiet vorgesehen und zulässig. Grünwege dürfen, anders als Ausgleichsflächen, eingefriedet werden.
  - 1.5. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 

Freileitungen der Bayernwerk Netz GmbH: Die entsprechenden Bauschutzbereiche beiderseits der Leitungssache sind einzuhalten. Hier ergeben sich Restriktionen für Bebauung und Bepflanzung. Maßgeblich ist die tatsächliche Lage der Leitung im Gelände. Informationen zu den Bauschutzbereichen liegen bislang nicht vor.
  - 1.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - 1.6.1. Bodenschutz (§ 202 BauGB)
 

Bei den Erdbarbeiten anliegender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
    - 1.6.2. Grundwasserneubildung und Grundwasserschutz
 

Wege sind unversiegelt zu belassen oder in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasengitter, Fugenpflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur bis zu einer Eindringtiefe oberhalb des höchsten Grundwasserstandes eingebracht werden.
    - 1.6.3. Grünordnung
 

Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Auf Wiesenflächen unter und zwischen den Modulreihen erfolgt eine Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung für mittlere Standorte auf ca. 80 % der durch die Baumaßnahmen degradierten Flächen. Ca. 20 % dieser Flächen sollen einer Selbstbegrünung überlassen werden. Alternativ kann die übliche Ansaatstärke um 20 % reduziert werden.

Folgende Pflegemaßnahmen sind verbindlich:  
 - ein- bis zwei- schürige Mahd  
 - Eine Beweidung ist zulässig  
 - Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.  
 - Eine Düngung der Wiesenflächen ist nicht zulässig.  
 - Das Mulchen der Flächen ist zulässig.
    - 1.6.4. Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich
 

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit nebenstehendem Platzzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes "Freiflächenphotovoltaikanlage am Höhenweg" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Folgende Maßnahme ist verbindlich durchzuführen:  
 A1: Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland

      - Erstgestaltungsmaßnahme
 

Die Fläche ist mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung einzusäen. In den ersten Jahren ist eine mehrschürige Mahd samt Abtransport des Mähguts erforderlich.
      - Pflegemaßnahmen
 

Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- bis zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Allgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5 - 20 % zu belassen. Eine Beweidung ist ebenfalls zulässig.

Es empfiehlt sich, insbesondere in den Bereichen, die an Gehölzstrukturen angrenzen (ca. 5 - 10 m) ab der Grundstücksgrenze nur alle 2 - 5 Jahre eine Mahd zu vollziehen, um Übergangsstrukturen zu fördern.

A2: Entwicklung von freiwachsenden mesophilen Strauch-Hecken

      - Erstgestaltungsmaßnahme
 

Anlage einer dreireihigen Hecke. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 2, beziehungsweise 4 m betragen (Art. 48 AGBGB). Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus früh- und spätblühenden Arten zu achten.
      - Pflegemaßnahmen
 

Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und anschließend fachgerecht zu pflegen. Die Pflanzliste aus der Begründung zum Bebauungsplan ist verbindlich. Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.

Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Betreiber rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.
- 1.7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 1.7.1. Lichtemissionen
 

Die maximale mögliche astronomische Blenddauer darf an den relevanten Immissionsorten (gemäß den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtemissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI - Stand 08.10.2012 - Anlage 2 Stand 03.11.2015) unter Berücksichtigung aller umliegenden Photovoltaikanlagen 30 Minuten am Tag und 30 Stunden pro Kalenderjahr nicht überschreiten.
  - 1.8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
    - 1.8.1. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
 

Innerhalb der Umgrenzung sind Gehölzstrukturen anzulegen, um die Anlage einzugrünen. Es sind Arten aus der Pflanzliste der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden.
    - 1.9. Rückbau der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB)
 

Die baulichen Anlagen sind inklusive der Ausgleichsflächen nach Aufgabe der Nutzung rückstandslos zu entfernen und die Fläche in ackerbauliche Nutzung zu überführen. Als Folgenutzung wird Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB) festgesetzt.
  - 1.10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO) - in der aktuell gültigen Fassung gem. Präambel**

- 2.1. Fassadengestaltung
 

Fassaden von technischen Gebäuden sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen, der weiß oder in Feststofffarben auszuführen ist. Holz oder Holzverkleidungen sind zulässig. Für Transformatorstationen sind auch nicht reflektierende, gedeckte Farben zulässig.
- 2.2. Dächer
 

Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu maximal 30°.
- 2.3. Oberflächengestaltung der Solarmodule
 

Die Solarmodule sind in ihrer Oberfläche und Ausrichtung so zu gestalten, dass keine störende Blendwirkung an Immissionsorten hervorgerufen wird.
- 2.4. Einfriedungen
 

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitter oder Maschendrahtzaun ohne Sockel auszuführen. Sie ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere passierbar ist. Die Höhe der Einfriedung darf einschließlich Überstegschutz 2,50 Meter nicht überschreiten, die Zaununterkante muss im Mittel 15 cm über dem Gelände liegen.
- 2.5. Werbeanlagen
 

Es sind Werbe- und Informationssteine mit einer jeweiligen Gesamtflächengröße von bis zu 4 m<sup>2</sup> sind zulässig.
- 2.6. Beleuchtung
 

Eine Beleuchtung der Anlage ist nicht zulässig.

**3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen/Vermerke**

Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	zulässige Grundfläche
	zulässige Oberkante für Gestaltliche	zulässige Oberkante für bauliche Anlagen
	jeweils zulässige Grundfläche für Betriebsgebäude	zulässige Dachform
	zulässige Dachneigung	

  

Flurstücksnummern	1722
Bestehende Grundstücksgrenze	
Höhenschichtlinien	543
Antichth kartierte Biotopie	
Wald- und Gehölzbestände	
Wasserflächen	
Ökoflächenkataster	

**Bodendenkmäler**  
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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 der Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird 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.

**Bodenschutz**  
 Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, sollte das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

- Verfahrensvermerke**
1. Aufstellungsbeschluss  
 Der Gemeinderat Neusorg beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth". Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung samt Umweltbericht vom ..... bis ..... im Rathaus der Gemeinde Neusorg ausgelegt. Es bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  4. Veröffentlichung  
 Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung und Umweltbericht sowie Anlagen aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... im Internet unter <https://www.neusorg.de/Seite/323063/aml-1-bek-bauleitpläne.html> veröffentlicht sowie im Rathaus der Gemeinde Neusorg öffentlich ausgelegt. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung in Kenntnis gesetzt. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... an der Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  6. Satzungsbeschluss  
 Die Gemeinde Neusorg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" in der Fassung vom ..... gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

..... (Dienstsiegel)  
 Unterschrift  
 7. Ausgefertigt:  
 Neusorg, den ..... Peter König  
 Erster Bürgermeister  
 (Dienstsiegel)  
 8. Inkrafttreten  
 Die Satzung wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung samt Umweltbericht und Anlagen im Rathaus der Gemeinde Neusorg eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Gebiet "Solarpark Wernersreuth" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.  
 Neusorg, den ..... Peter König  
 Erster Bürgermeister  
 (Dienstsiegel)

Projekt 1.47.155	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Solarpark Wernersreuth" Gemeinde Neusorg, Landkreis Tirschenreuth	Maßstab 1:2.000
Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung Fassung vom 11.12.2023		
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach	
	Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de	
	bearb. / gez.: ke / ke	
	Kronach, im Dezember 2023	