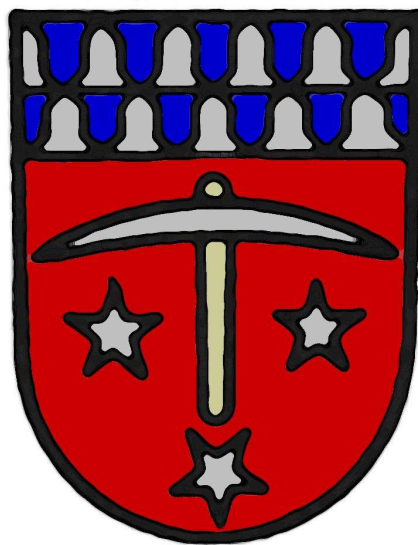


**GEMEINDE LANGENALTHEIM**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan**  
**mit integriertem Grünordnungsplan sowie**  
**integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan**  
**„Solarpark Mantelschlag“**

---



Vorhabenträger: Gemeinde Langenaltheim  
Untere Hauptstraße 15  
91799 Langenaltheim

---

**Satzung**  
**Stand Oktober 2024**

Landschaftsplanung-Grünplanung

Maria Hegemann Dipl. Ing. FH  
Rennfeld 9 91792 Ellingen  
Fon: 09141/99 50 70  
Fax: 09141/974 70 53  
Mobil: 0152/56 18 42 71  
Email: Maria.Hegemann@t-online.de



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Langenaltheim erlässt als Satzung:

Aufgrund der §§ 10 und 12 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) i.V. mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 12.07.2017 (GVBl. Nr. 12/2017) zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66) und Art. 23ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 27.07.2009 (GVBl. S. 400) den

### VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN SOWIE INTEGRIERTEM VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN „SOLARPARK MANTELSCHLAG“

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan besteht aus dem vom Büro Landschaftsplanung Maria Hege-  
mann, Ellingen, ausgearbeiteten Planblatt in der Fassung vom Oktober 2024, der Begründung mit Umwelt-  
bericht und dieser Bebauungsplansatzung.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Langenaltheim die Flurnummern 2837 und 4963 als Gesamtflächen sowie Teilflächen der Flurnummern 4965 und 4965/1 und die Teilfläche des Flurweges 4966 mit einer Gesamtfläche von ca. 11 Hektar für die Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage und ca. 3,5 ha für Ausgleichs- und CEF-Flächen außerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage (westliche Teilfläche der Fl.Nr. 4963 und Teilflächen der Fl.Nrn. 4965 und 4965/1 zur Bepflanzung sowie Fl.Nr. 2841 als CEF-Fläche).

### 2 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

##### 2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für Photovoltaik im Sinne § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit begleitenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

##### 2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf den oben genannten Flurnummern (mit Ausnahme des Flurweges) der Gemarkung Langenaltheim ist die Errichtung von fest aufgeständerten Solarmodulen zur Stromproduktion zulässig. Die Fundamentierung der Modulträger wird mit Schraub-, Ramm- oder Bohrpfählen durchgeführt, um die Bodenversiegelung so gering wie möglich zu halten.

Maß der baulichen Nutzung	Festsetzung	Maximal zulässige Festsetzung (kein Ausnahmetatbestand gem. §31 BauGB)
Grundflächenzahl bezogen auf die Horizontalprojektion der Module	< 0,5	< 0,5
Bauhöhe (maximaler Abstand zwischen Oberkante der Module und Geländeoberkante)	3,0 m	Überschreitung um bis zu 1,0 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Oberkante der Module und der Geländeoberkante	2,5 m	Unterschreitung um bis zu 0,5 m zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Modulunterkante und der Geländeoberkante	0,8 m	keine
Maximaler Abstand zwischen dem höchsten Bauteil der Einfriedung und der Geländeoberkante	2,0 m	Keine Überschreitung zulässig
Minimaler Abstand zwischen der Geländeoberkante und der Unterkante der Zaunmatte (Bodenabstand)	0,15 m	Überschreitung um bis zu 0,1 m zulässig
Maximaler Abstand zwischen Geländeoberkante und der Oberkante der Übergabestation mit Betriebsgebäude sowie der Batteriespeicher	3,0 m	Überschreitung durch Nebenanlagen (z.B. Lüftung, Blitzschutz) um bis zu 1,0 m zulässig
Maximal überbaubare Fläche für Übergabestation mit Betriebsgebäude bzw. Batteriespeicher je Modulfeld, Grundfläche für die Aufstellung jeweils max. 500 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	keine

### 2.1.3 Dauer der baulichen Nutzung

Die Nutzung des Geltungsbereichs als Sondergebiet ist gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB bis zur endgültigen Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage zulässig. Die Anlage ist anschließend vollständig und fachgerecht zurückzubauen.

Als anschließende Folgenutzung des Geltungsbereichs wird die landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

## 2.2 Nebenanlagen

### 2.2.1 Zufahrten

Die Zufahrten in die Anlagenflächen werden in Schotterbauweise ausgeführt. Sie befinden sich am mittig durch die Projektfläche verlaufenden Flurweg. Weitere Regelungen dazu werden im Durchführungsvertrag getroffen.

### 2.2.2 Nebenanlagen

Als Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind Übergabestation, Trafogebäude, Batteriespeicher und Wechselrichter zulässig. Es kommen dezentrale Wechselrichter zum Einsatz, die an die Aufständigung der Module montiert werden.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

### 2.3.1 Verkehr

Die Haupteinschließung für die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über den Flurweg zwischen den geplanten Anlagenteilen sowie über die westlich davon verlaufende Ortsverbindungsstraße Langenaltheim - Übermatzhofen.

### 2.3.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist ohne spezielle Einrichtungen örtlich zu versickern.

### 2.3.3 Leitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Dabei ist zu bestehenden Pflanzungen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten oder es sind geeignete Schutzeinrichtungen einzubauen. Insbesondere am Waldrand im Norden, an der Biotopfläche im Norden sowie entlang der westlich verlaufenden Hecke dürfen keine Leitungen verlegt werden, wenn Eingriffe in die Strukturen und den Wurzelraum der Gehölze notwendig werden oder Rückschnitte erforderlich werden.

## 2.4 Grünordnung

Die dargestellten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Vegetationsperiode nach der Baufertigstellung der Modulfelder und der Erstellung der Einzäunung durchzuführen.

### 2.4.1 Sondergebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den zeichnerisch als Sondergebiet zur Errichtung der Freiflächenphotovoltaikanlage festgesetzten Flächen ist extensives Grünland zu entwickeln. Zwischen den Modulreihen und in den Randbereichen ist autochthones Saatgut zur Entwicklung magerer Gras- und Krautfluren der Umgebung zu verwenden (UG14, Fränkische Alb). Der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig. Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die Flächen unter den Modulfeldern sowie die Randbereiche sind nach einem in Abstimmung mit einem Schäfer zu erstellenden Konzept zu beweiden. In der Schafherde dürfen keine Ziegen mitgeführt werden. Das Weideregime ist Teil des naturschutzfachlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 1a (3) BauGB, so dass der notwendige Eingriffsausgleich für die Flächennutzung an Ort und Stelle innerhalb der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgen kann. Die Einbindung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt teilweise über Heckenpflanzungen in den Randbereichen.

### 2.4.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Planblatt festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bzw. des Artenschutzes sind entsprechend den Vorgaben der saP zu bewirtschaften.

#### Maßnahmen für den Artenschutz

- Maßnahme zur Vermeidung: Räumung des Baufeldes nur außerhalb der Brutzeit der Feldvögel (nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02.)  
Alternativ kann die Freigabe für den Beginn der Bauarbeiten in der aktiven Brutzeit erfolgen, wenn die Vorhabensfläche und ihr Nahbereich von einem Biologen/Ornithologen/artenschutzrechtlichen Gutachter auf sensible Bruten im Umfeld bzw. auf bodenbrütende Arten überprüft wurden. Das Ergebnis einer solchen Kontrolle ist der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn in schriftlicher Form vorzuweisen (s. Pkt. 3.1 der saP).
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktionalität (CEF): zum Ausgleich der durch die Eingriffe entstehenden negativen Lebensraumveränderungen der Feldvögel, insbesondere der Feldlerchen, sind lt. saP und Ergänzung zur saP je Feldlerchenrevier CEF-Maßnahmen auszuführen. Die Flächen werden für die Standzeit der Freiflächenphotovoltaikanlage aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen.

In den gemäß der saP erforderlichen Ausgleich für **fünf** Feldlerchenreviere werden die im Folgenden genannten Flächen bereitgestellt (s. Darstellungen im Planblatt, basierend auf der Stellungnahme des Büros Bachmann Ansbach):

- Fl.Nr. 93 der Gemarkung Übermatzhofen, Lage in einer Entfernung von ca. 1,6 km Luftlinie vom Projektgebiet (CEF2)
- Fl. Nr. 2481 der Gemarkung Langenaltheim, Lage südwestlich der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlagen (CEFI)

### 2.4.3 Eingriffsausgleich

Der Eingriffsausgleich und gleichzeitig die Einbindung der Freiflächenphotovoltaikanlage in das Landschaftsbild erfolgt durch Hecken- und Wildobstpflanzungen in den gekennzeichneten Flächen im Planblatt (abschnittsweise an der Nordwestseite der Fl.Nr. 4963 sowie mittels der Ausgleichsfläche auf den Fl.Nrn. 4965 und 4965/1, jeweils Teilfläche). Die zur Bepflanzung vorgesehene Fläche entlang der Fl.Nr. 4963 liegt innerhalb der Einzäunung und weist eine Breite von 5 m sowie eine Gesamtlänge von ca. 240 m auf. Die Flächen sind entsprechend den nachfolgenden Pflanzgeboten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig. Eine regelmäßige Pflege der Anlagen ist zu gewährleisten.

Die Bepflanzung ist wie folgt vorgesehen:

- **Strauchpflanzung** in einer Breite von mindestens 5 m in den gekennzeichneten Randbereichen der Fl.Nr. 4963, die eine Fläche von insgesamt **ca. 1.200 m<sup>2</sup>** umfasst:

#### **Pflanzgebot A (an der Westseite der Fl.Nr. 4963):**

Die Pflanzstreifen sind als dreireihige Pflanzungen mit einer Breite von mindestens 5 m auszuführen. Die Pflanzabstände werden auf 1,50 m in der Reihe und 1,50 m zwischen den Reihen festgelegt. Die Flächen liegen außerhalb der Einzäunung. Die Heckenpflanzungen werden zusammen mit der Ausgleichsfläche (s. Pflanzgebot B) in den Eingriffsausgleich eingestellt (s. Bilanzierung in der Begründung zum Bebauungsplan).

Geeignete Straucharten sind:

Rosa canina (Hunds-Rose)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Cornus sanguinea (Hartriegel)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Crataegus monogyna (Weißdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Ligustrum vulgare (Liguster)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Viburnum lantana (Schneeball)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm
Prunus spinosa (Schlehdorn)	v.Str., 3 Tr., 60-100 cm

- **Pflanzgebot B (Ausgleichsfläche Fl.Nrn. 4965 und 4965/1, Teilflächen):**

Hier ist auf einer Fläche von 1,49 ha die Anlage einer Wildobstwiese aus Bäumen und Sträuchern vorzunehmen, die dem Eingriffsausgleich Rechnung tragen und gleichzeitig für eine optische Eingrünung der Freiflächenphotovoltaikanlage nach Norden (Landschaftsschutzgebiet, Wanderweg) hin sorgen soll. Im Norden der Fläche wird ein mindestens dreireihiger, unterbrochener Heckenstreifen angelegt, in der Fläche südlich davon werden Gehölzgruppen aus Wildobst-Hochstämmen und fruchttragenden Sträuchern gepflanzt. Die gesamte Fläche ist in der Wachstumsphase mit einer ständigen Einzäunung vor Verbiss zu schützen und benötigt eine geordnete Anwachspflege und Bewässerung. Die Pflanzungen sind langfristig über den Standzeitraum der Freiflächenphotovoltaikanlage zu erhalten.

Es sind in der Fläche zu pflanzen:

- insgesamt **50 Prunus avium (Vogelkirsche), Pyrus communis (Wildbirne) und Malus sylvestris (Holzapfel)** als Halb- oder Hochstämmen, 2xverpflanzt, Stammumfang 10-12 cm, ohne Ballen
- insgesamt **50 Sorbus aria (Mehlbeere), Sorbus domestica (Speierling), Sorbus torminalis (Elsbeere) und Amelanchier ovalis (Felsenbirne)** als verpflanzte Heister, 150-200 cm Höhe, ohne Ballen
- sowie insgesamt 350 Stck. folgender Strauchgehölze (incl. der Hecke an der Nordseite):  
**Rosa canina (Hundsrose), Rosa gallica (Essigrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Cornus mas (Kornelkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus monogyna (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)** als verpflanzte Sträucher, 100-150 cm, ohne Ballen

Die Ausgleichsfläche ist mit Regio-Saatgut UG 14 (Fränkische Alb) einzusäen. Außerhalb der Pflanzareale ist sie zweimal jährlich zu mähen oder alternativ mit einer Schafherde, in der keine Ziegen mitgeführt werden, zu beweiden.

- **Krautsäume** in allen nicht bepflanzten Randbereichen sowie in den Randbereichen der Hecken: als Krautsäume werden alle Flächen außerhalb und innerhalb des Zauns definiert, die nicht der Umfahrung dienen. Sie sind mit Regio-Saatgut UG 14 (Fränkische Alb) einzusäen. In den Krautsäumen der Fl.Nr. 4963 werden an einzelnen Stellen Totholz- und Steinhaufen zur Erweiterung des Lebensraums der Zauneidechse angelegt.

**Die Herstellung der Flächen hat spätestens in der auf die Errichtung der Anlage folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die CEF-Maßnahmen sind in der Vegetationszeit vor der Räumung des Baufeldes umzusetzen.**

#### 2.4.4 Monitoring

Die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen ist durch ökologische Bauleitung sicherzustellen. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, zu melden.

Die geplante extensive Beweidung der Modulfelder ist in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung festzulegen. Die Beweidungszeiträume, der Tierbesatz sowie evtl. durchgeführte (Schröpf-)Mahddurchgänge sind zu dokumentieren und jährlich mit der Gemeinde und der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Für die CEF-Flächen gilt gem. saP die Pflicht für ein Monitoring über die ersten fünf Jahre, um die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen für die Feldlerche zu überprüfen. Falls sich der Zustand der Feldlerchenpopulation verschlechtert, sind in Abstimmung mit der UNB weitere Maßnahmen zu ergreifen.

Die Vorbereitungen und Räumungen zur Bebauung des Geländes sind außerhalb der Brutzeit der Feldvögel durchzuführen, um eine Störung von Bodenbrütern zu vermeiden (s. Aussagen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung).

Die an das Baufeld angrenzenden Flächen sind von Beeinträchtigungen und dem Ablagern von Baumaterial freizuhalten.

### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 3.1 Gestaltung der Baukörper

Es ist die Errichtung einer Übergabestation je Baubereich geplant. Zusätzlich können Batteriespeicher aufgestellt werden. Die Gesamtgrundfläche der baulichen Anlagen wird auf je maximal 100 m<sup>2</sup> innerhalb der dargestellten Baugrenzen festgelegt. Die zulässige maximale Höhe der Übergabestationen beträgt 3,5 m über Geländeoberkante. Es sind Satteldächer bis 30° Dachneigung oder Flachdächer zugelassen. Farbige Dacheindeckungen (außer ziegelrot und anthrazit) sind nicht zugelassen.

#### 3.2 Einfriedungen und Geländemodellierungen

Zur Abgrenzung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage sind Maschendraht- oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m über OK Gelände zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von mindestens 15 cm vorzusehen. Die Zäune sind ohne durchgehenden Zaunsockel mit Zaunsäulen auf Punktfundamenten zu errichten. Es ist zwingend eine wolfsabweisende Ausführung mit Untergrabschutz bzw. Überkletterschutz erforderlich. Die Errichtung der Zäune erfolgt in einem Abstand von 0,5 Meter zur jeweiligen Flurstücksgrenze, am Flurweg beträgt der Abstand 1 m. Entlang der Eingrünung an der Nordwestseite beträgt der Abstand des Zaunes von der Grundstücksgrenze 8 m, die Bepflanzung erfolgt außerhalb vom Zaun. Einfahrtstore sind im Süden bzw. Norden der Baubereiche am Flurweg vorgesehen.

Geländemodellierungen sind, falls erforderlich, nur im Bereich der Übergabestationen und Batteriespeicher sowie der Zufahrten zulässig, wobei vor Ort ein Massenausgleich herzustellen ist.

#### **4 Hinweise**

##### **Bodendenkmäler**

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) sind gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt zu melden. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Nürnberg ist mindestens drei Wochen vor Beginn von Erdarbeiten über diese zu informieren.

#### **5 Inkrafttreten / Aufstellungsvermerk**

Der Bebauungsplan wird mit dem Tag der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

Langenaltheim, den .....

.....  
Alfred Maderer, Erster Bürgermeister

geändert: .....