

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)
- 1.1 **Sondergebiet Photovoltaik-Freiflächenanlage (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**
Zulässig sind Anlagen zur Erzeugung, Umwandlung und Abgabe von elektrischer Energie, sowie Anlagen und Nebenanlagen zur Speicherung sowie Abgabe von elektrischer Energie („BESS“):
 - aufgeständerten Solarmodulen in starrer Aufstellung und oder einachsich nachgeführte Solarmodule in aufgeständerter Ausführung,
 - technische Anlagen wie Betriebs- und Transformatorgebäude (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter), einschließlich Batteriespeicher („BESS“). Die Anlagen zur Speicherung elektrischer Energie können die erzeugte Energie des Sondergebiets und Energie aus dem öffentlichen Netz beziehen und abgeben.
 - Anlagen zur Überwachung (Kameramasten und Sensorik)
 - Nebenanlagen zum Unterhalt und Pflege

1.2 Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 19 BauNVO)

2.2 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche beträgt, 3,8 m für
Modultische und technische Anlagen und 8,0 m für Videoüberwachung und Sensorik
Gemessen wird ab Oberkante zukünftigen Gelände (siehe Bestimmung C.4).

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs.3 i.V.m. § 9 Abs.1a BauGB)

4.2 **Interne Ausgleichsflächen/-maßnahmen**
 Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden die internen Ausgleichsflächen im Ganzen zugeordnet (Gesamtflächengröße: 11.313 qm). Folgende Maßnahmen sind gemäß Abgrenzungen in der Planzeichnung umzusetzen:

- **Maßnahme 1**
 Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatguttmischung mit Entwicklung von Gras-Krautfluren durch Einbringen einer Regiosaatguttmischung mit Großem Wiesenknopf (*Sanguisorba major*) für Säume mittlerer Standorte oder durch Heudruschver-

- Maßnahme 2
Anlage und Entwicklung einer zweireihigen Hecke; Verwendung standortgerechter Straucharten gemäß Artenliste.
- Maßnahme 3
Herstellung Felderchenreviere mit Blühstreifen/Ackerbrache durch:
 - Einsatz einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segetalvegetation auf 50 % der Fläche aus niedrigwüchsigen Arten mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m, Ansaat mit reduzierter Saatmenge (max. 50-70 % der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand sind zu belassen.
 - Anlage eines selbstbegründenden Brachestreifens mit jährlichem Umbruch auf 50 % der Fläche mit Mindestbreite von 10 m und Mindestlänge von 100 m.
 - kein Dünger- und Pflanzenschutzmittel-Einsatz sowie keine mechanische Unkrautbekämpfung auf den Blüh- und Brachestreifen.
 - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung während der Brutzeit von Anfang März bis Ende August.
- Herstellung der Funktionsfähigkeit der Blühstreifen durch jährliche Pflege mit Pflegeschnitt vor Brutbeginn bis Anfang März, Kein Mulchen.
- Erhaltung von Brache / Blühstreifen auf derselben Fläche für mindestens 2 Jahre (dann Bodenbearbeitung und Neunsaat i.d.R. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel. Bei einem Flächenwechsel ist die Maßnahmenfläche bis zur Frühjahrsbestellung zu erhalten, um Winterdeckung zu gewährleisten.

- Bauliche Anlagen (einschließlich Einfriedigungen) sind unzulässig, mit Ausnahme der Querung unterirdischer Ver- und Entsorgungsanlagen.
- Für Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, heimische Arten, Wuchsgebiet 5.1 (Süddeutsches Hügell- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken), aus der u.g. Artenliste zu verwenden.
- Durch Fertigstellungspflege ist ein Anwachsen der Gehölze sicherzustellen, ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.
- Die Gehölze sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten (abschnittsweise „Auf den Stocksetzen“ bei Hecken, fachgerechter Einzelstrauchschneiden).
- Die Regioaatsgutmischnngen, oder das im Heudruschverfahren gewonnene Saatgut müssen dem Ursprungsgelbte 12 „Fränkisches Hügelland“ entstammen.
- Das Mahdgut ist nach erfolgter Mahd von der Fläche zu entnehmen.
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten sind spätestens ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der Anlage durchzuführen.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

4.3 Freiflächengestaltung innerhalb des Sondergebietes

- Die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Bereiche sind durch Einbringen einer standortgerechten autochthonen Saatgutmischung mit Großem Wiesenknopf (Sanguisorba major) oder durch Heudruschverfahren auf Ackerflächen und Pflege durch zweimalige Mahd jährlich: Ende Mai bis Ende Juni und Mitte September.
- Die Einsaat hat bei geeigneter Witterung, vor der Errichtung der Solarmodule zu erfolgen.

- Innerhalb des einfriedenden Zaunes ist ein 2-3 m breiter Saum als über den Winter stehenbleibender Altrasstreifen zu betonierte.

4.4 Umgang mit Niederschlagswasser / Grundwasser- und Bodenschutz

- Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches flächenhaft oder die belebte Bodenebene in den Untergrund zu versickern.
- Es sind nur kristalline Module aus Siliziumbasen zulässig.
- Die Solarmodule sind mit Ramm- oder Schraubfundamenten zu verankern. Nur wenn aufgrund der Bodenverhältnisse diese Befestigungsform nicht möglich ist, sind ausnahmsweise auch Betonfundamente zulässig. Bei den Rammprofilen sind korrosionsfeste Legierungen zu verwenden (z.B. Magnesium).
- Es sind nur Trockentransformatoren zulässig.
- Bei Verwendung von Technikgebäuden mit Dachendeckungen in Metall sind diese zu beschichten.
- Vor dem Bau der Anlage ist Grünland auf Ackerflächen mit geschlossener Grasnarbe herzustellen.
- Kabelaarssen durch Einpfählen herzustellen, wenn Grabenanarbeiten erforderlich werden, ist für die Grabenverfüllung ausgebautes Material vor Ort schichtenweise in umgekehrter Reihenfolge wie beim Ausbau wieder einzubauen.
- Die für den Betrieb der Photovoltaikanlagen erforderlichen Nebenanlagen sind möglichst flach zu gründen. Für die Auffüllung ist bindiger Boden zu verwenden.
- Für Auffüllungen zur Egalisierung von Bodeneinheiten darf nur nachweislich unbedenkliches Bodenmaterial, oder Material vor Ort verwendet werden.
- Für Zufahrten und Gründungen sind nur nachweislich unbedenkliche Gesteinskörnungen zu verwenden.
- Interne Erschließungswege sind in unbefestigter und begrünter Weise auszuführen.
- Die Oberflächenreinigung der Photovoltaikmodule darf nur mit Wasser unter Ausschluss von grundwasserschädigenden Chemikalien erfolgen.
- Bei Bau- und Wartungsarbeiten ist ein Betanken von Fahrzeugen nur außerhalb des Wasserschutzgebiets mit nicht wassergefährdenden Kraft- und Betriebsstoffen zulässig.

C. Sonstige Festsetzungen zur Bestimmung der Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

Schemaskizzen



The three diagrams illustrate different orientations of a solar collector. The left diagram shows a collector with a horizontal base and a tilted absorber plate, with labels for 'Modulneigung' (module tilt) and 'Modulazimut' (module azimuth). The middle diagram shows a collector with a curved base and a tilted absorber plate, with labels for 'N (=0°)' (North), 'Azimut', and 'S (=180°)' (South). The right diagram shows a collector with a horizontal base and a tilted absorber plate, with labels for 'Modulneigung' and 'Modulazimut'.

2. Gestaltung von Gebäuden
Gebäude sind mit Flachdach, Pultdach oder Satteldach (Neigung max. 30°) zu versehen. Außenwände sind auch in Metall in nichtreflektierenden, gedeckten Farben zulässig.
3. Einfriedungen
Einfriedungen sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Drahtgitter) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Die Zäune sind so anzulegen, dass durchgehend ein Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere eingehalten wird. Sockel sind unzulässig.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2026 hat in der Zeit vom 06.05.2026 bis 08.06.2026 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.04.2026 hat in der Zeit vom 06.05.2026 bis 08.06.2026 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.07.2026 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich lagen die Unterlagen im selben Zeitraum öffentlich aus. Die Veröffentlichung im Internet und die Auslegung wurden zuvor ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde Langensendelbach, den

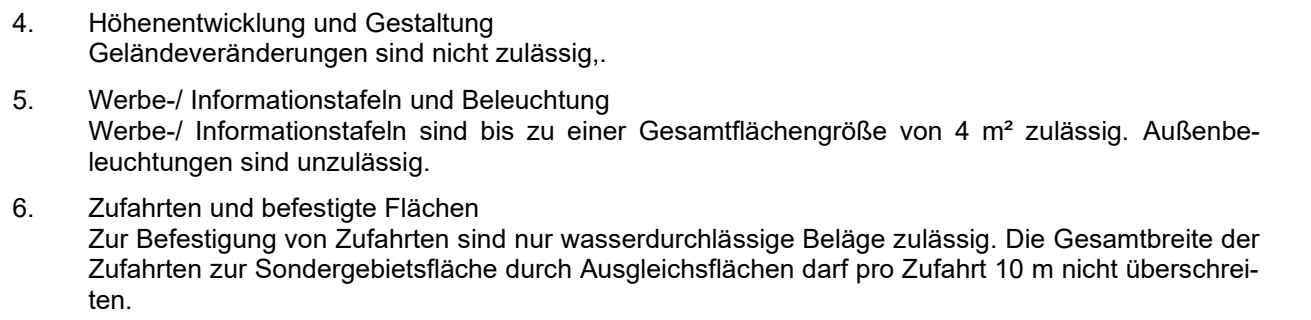
.....
Oswald Siebenhaar
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

(Siegel) Gemeinde Langensendelbach, den

.....
Oswald Siebenhaar
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde 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.



1. Grenzabstände bei Bepflanzungen gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände gem. Art 47 u. 48 ABGBB einzuhalten: Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m, bei starker Verschattung durch Bäume 4,0 m Abstand von der Grenze
2. Denkmalpflege
Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2. Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem BayDSchG unverzüglich dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
3. Bodenschutz
Alle Baumaßnahmen sind in bodenschonender Weise unter Beachtung der gültigen Regelwerke und Normen, insbesondere DIN 19639, 18915 und 19731 (vgl. auch § 12 BBodSchV) auszuführen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichtigen gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
4. Rückbauverpflichtung
Der Rückbau aller in den Boden eingebrachten baulichen Elemente ohne Tiefenlockerung am abschließenden Ende der solarenenergetischen Nutzung sowie die Wiederherstellung der ursprünglichen Bodentruktur werden über einen Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde verbindlich geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird als Folgenutzug landwirtschaftliche Nutzung mit Ackerbau festgesetzt.
5. Duldung landwirtschaftlicher Immissionen
Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bearbeitung (Bodenbearbeitung, Ernte) der Nachbarflächen gelegentlich auftretenden Immissionen (insb. Staub) sind zu dulden.
6. Gehölzschutz
Im Zuge der Bauausführung ist darauf zu achten, dass bestehende, zu erhaltende Bäume und Heckenstrukturen nicht geschädigt werden.
7. Brandschutz
Vor Baubeginn ist ein Feuerwehplan nach DIN 14095 zu erstellen. Die von der Kreisbrandinspektion freigegebene Fassung ist an die Kreisbrandinspektion und zuständige Feuerwehr zu übergeben. Bis zum Zufahrtstr ist eine tragfähige Zufahrt herzustellen. Am Zufahrtstr ist deutlich erkennbar eine dauerhaft erreichbare Kontaktadresse des Betreibers anzubringen. Vor der Inbetriebnahme muss eine Einweisung der Feuerwehr und der Kreisbrandinspektion erfolgen.

Die Gemeinde Langenselbachtal erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuchs (BauBG), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BauBO), der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i.V.m. Artikel 4 des Gesetzes über den Naturschutz in Bayern (BayNatSchG) und des § 1 Abs. 1 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan "Solarpark nördlich Langenselbachtal" in der Fassung vom als Satzung.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus der Planzeichnung einschließlich der Festsetzungen durch Planzeichen (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teile B und C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan abgesehen von der Planzeichnung und dem Erschließungsplan sachlich und räumlich identisch. Beide Pläne sind in dieser Planurkunde vereinigt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan sowie Vorhaben- und Erschließungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht in der Fassung vom beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.



- 1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
 Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung "Photovoltaik-Freiflächenanlage"
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze
- 4. Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsflächen (Zufahrt)
- 5. Flächen oder Maßnahmen für Bepflanzungen sowie zum Schutz, zur Pflege und zur**
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a
Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Interne Ausgleichsfläche/-maßnahmen

Entwicklungsziele

Entwicklungsziel: Hecke zweireihig (Maßnahme 2)

Entwicklungsziel: Blütenstreifen = CEF-Maßnahme für Feldlerche (Maßnahme 3)

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Trinkwasserschutzgebiet Zone I und II

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

 Einfriedung Sondergebiet

 vorhandene Grundstücksgrenzen
 (mit Flurnummern)
 Biotope lt. amtl. Kartierung LfU mit Nummer
 (außerhalb des Geltungsbereiches)
 bestehende
 Ausgleichsfläche/-maßnahmen
 Trinkwasserleitung

Gemeinde Langensendelbach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan
"Solarpark nördlich Langensendelbach"

datum: 27.07.2026

TEAM 4 Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 telefon 0 91 1 / 3 93 5 7 - 0
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

