

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/512
Sachbearbeiter	Herr Gunreben	Datum	16.04.2026
Aktenzeichen	SG 30/I6024-28/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	21.04.2026	öffentlich

### **Bauantrag für den Neubau einer PV-Anlage (4.394 Module) auf Fl.Nr. 2520, Gemarkung Uetzing (Steinbruch Uetzing, Oberer Großer Berg)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für den Neubau einer PV-Anlage (4.394 Module) auf Fl.Nr. 2520, Gemarkung Uetzing (Steinbruch Uetzing, Oberer Großer Berg) wurde eingereicht. Die PV-Anlage soll komplett innerhalb des Betriebsgeländes der Fa. Arno Debus GmbH & Co.KG (Bauherrin) errichtet werden. Die installierte Leistung soll 1.999,27 kWp betragen.

Für diese bzw. eine ähnliche FFPV-Anlage wurde vom Stadtrat am 24.06.2025 der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) „Photovoltaik Steinbruch Uetzing“ und parallel dazu die 7. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Unmittelbar zuvor wurde vom Stadtrat der Durchführungsvertrag gebilligt, in dem sich der Vorhabenträger (jetzt Bauherrin) entsprechend der gesetzlichen Forderung in § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet hat, den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) umzusetzen. Im vorliegenden Fall wurde kein separater Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet, sondern der VEP in den vB-Plan integriert (vgl. Präambel), was rechtlich möglich ist. Dies hat sich hier v.a. deshalb angeboten, weil eine Erschließungsplanung nicht erforderlich war. Bei Integration des VEP in den vB-Plan muss der Bebauungsplan aber die notwendige Planungsqualität (Detailgenauigkeit) eines Vorhaben- und Erschließungsplans aufweisen, was bei einer Trennung von vB-Plan und VEB nicht erforderlich wäre.

Bei der Prüfung des eingereichten Bauantrags hat sich nun gezeigt, dass die geplante PV-Anlage von dem – im vB-Plan enthaltenen – Vorhabenplan abweicht:

1. Wie ein Vergleich der geplanten Modulstandorte zeigt, hat sich die Zahl und Lage der Module geändert. Damit reduziert sich auch die Modulfläche von 15.985 m<sup>2</sup> im vB-Plan/VEP auf 14.605 m<sup>2</sup>.
2. Nicht sofort erkennbar ist, dass sich auch die Form und Ausrichtung der Module ändert. Unter Nr. 3.1 der Begründung zum Bebauungsplan ist ausgeführt, dass es sich um satteldachartig aneinandergereihte Module handelt, die auf Gestellen mit einer Neigungsausrichtung von ca. 20° gegen Osten und Westen platziert werden. Unter Nr. 1.2.3.1 des Umweltberichts heißt es: „Die nördlich am Betriebsgelände anschließende Kreisstraße LIF 22 wird durch die Ost-West-Ausrichtung der PV-Anlage ebenfalls nicht beeinträchtigt. Eine Gefährdung der Verkehrsteilnehmer durch Blendung kann daher ebenfalls ausgeschlossen werden.“  
Nach der neuen Planung sollen die PV-Module ausschließlich nach Süden ausgerichtet werden, es handelt sich deshalb auch nicht mehr um satteldachartige Module, sondern um Module in Pultdachform mit einer Modulneigung von ca. 15° (vgl. beigefügten Schnitt PV-Anlage).
3. Zusätzlich zu den im vB-Plan/VEP dargestellten baulichen Anlagen sollen errichtet werden:
  - a) ein Wechselrichtergebäude mit einer Grundfläche von 40,40 m<sup>2</sup>
  - b) südlich davon drei Batteriespeicher, die dem Betrieb der PV-Anlage selbst dienen sollen
  - c) östlich des Wechselrichtergebäudes eine Trafostation mit einer Grundfläche von 19,80 m<sup>2</sup>

Die Änderungen stellen eine Abweichung von dem im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellten Vorhaben dar, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat. Sie sind aber, zumindest gemessen an den Festsetzungen des Bebauungsplans, planungsrechtlich zulässig, weil

1. die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ 0,6, Modulhöhe max. 4,0 m über Grund und max. 535 m ü.NN.) sowie zur überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) durch die Neuplanung eingehalten werden
2. die neu hinzugekommenen Anlagen (Speicher, Wechselrichtergebäude, Trafostation) gemäß der Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung als der FFPV-Anlage dienende Nebenanlagen zulässig sind (vgl. textl. Festsetzung Nr. 2.2).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt wird die Frage einer möglichen Blendwirkung durch die Drehung der Module nach Süden und die veränderte Neigung der PV-Module im weiteren Baugenehmigungsverfahren überprüft (Immissionsschutz).

### **Beschlussvorschlag**

Der Bauausschuss erteilt das gemeindliche Einvernehmen für den Bauantrag zur Errichtung einer Freiflächenphotovoltaikanlage (Modulfläche 14.605 m<sup>2</sup>) mit Trafostation, Wechselrichtergebäude und Batteriespeichern auf Fl.Nr. 2520 der Gemarkung Uetzing.

### **Anlagen:**

- 1 Lageplan gesamt
- 1 Lageplanausschnitt
- 1 Genehmigungsplanung für den Trafo mit Wechselrichtergebäude
- 1 Schnittzeichnung
- 1 vB-Plan „Photovoltaik Steinbruch Uetzing“

Bad Staffelstein, 17.04.2026

Gunreben  
Bauamtsleiter