Stadt Wassertrüdingen

Beschlussvorlage
SBM/096/2025

Sachgebiet	Sachbearbeiter
Stadtbaumeister	Herr Schultz

Beratung	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	24.11.2025	öffentlich	Entscheidung
Stadtrat	23.11.2026	öffentlich	Entscheidung

Betreff

Bauantrag "Agri-PV-Anlage"

Anlagen:

Anhörung Ersetzen Einvernehmen
BH_Anschreiben_AngepassteUnterlagen_250919
BH_Lageplan-01_250918
BH_Landwirtschaftliches_Nutzungkonzept
BH_Layout-Uebersicht
BH_Projektbeschreibung-01_250918
BH_Projektbeschreibung-02_250918
BH_Uebersichtsplan-01_250918
BH_Uebersichtsplan-02_250918
Bauantrag
Lageplan-2501
Übersichtsplan-2501
Anlagenplan-2501
Auszug-Liegenschaftskataster_2501
Stellungnahme-Naturschutz_2501
Beschreibung-Priviligierung_2501
Berechnung-Rueckbaukosten_2501
Beschlussbuchauszug BA 23.01.2025

Sachverhalt 24.11.2025:

Aufgrund der gehobenen städtebaulichen Bedeutung für Wassertrüdingen und dem hohen öffentlichen und nachbarschaftlichen Interesse, wird der Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung für eine „Agri-PV-Anlage“ auf Flächen im nordöstlichen Stadtgebiet mit Vorlage der geänderten Planfassung zur Vorstellung und Entscheidung im Stadtrat vorgelegt; insbesondere da die Genehmigung ohne bauplanungsrechtliche Verfahren (FNP-Änderung und B-Plan) und den damit verbundenen öffentlichen Beteiligungsverfahren aufgrund der Privilegierung des Projektes nach BauGB §35 (1), Ziffer 9 ergehen soll.

Der ursprüngliche Bauantrag wurde in der Januarsitzung 2025 des Bauausschusses beraten (siehe Anlagen) und bei Stimmengleichheit abgelehnt. Nach anschließenden gemeinsamen Beratungen des Antragstellers mit Stadträten wurde diesem bei Einarbeitung einiger wichtiger Änderungen die Zustimmung im Zuge einer Änderungsplanung in Aussicht gestellt.

Diese grundsätzlichen Änderungen sind:
- ein Wechsel der Unterkonstruktion von einem 2P- auf ein 1P-System und somit eine verminderte Bauhöhe im aufgestellten Zustand der Panels auf maximal 3,10m (zuvor 4,70m)
- Erhöhung des Abstandes zur Wohnbebauung in der Nachbarschaft auf mind. 50m
- Anlegen eines mit Gehölzen bepflanzten Grünstreifens entlang der westlichen Grundstücksgrenze (z.B. Streuobstfläche) als Sicht- und Blendschutz für die Wohnbebauung

Im Zuge des Wechsels von einem 2-P auf eine 1-P System und der damit einher gehenden Höhen- bzw. Breitenänderung der Modulreihen kommt es, um die wirtschaftliche Mindestleistung dieser im Gesamten zu erreichen, zu einer Reduzierung der Reihenabstände von 17,5m auf 11,5m.

Der geforderte Mindestabstand von 50m zum im Westen angrenzenden Weg wird im neuen Antrag eingehalten. Im süd-westlichen Bereich des Planungsgebietes, angrenzend den Weggrundstücken mit der Flurnummer 2578/4 bzw. 2630/5 wird die Kompaktstation (als Tracker bezeichnet) in Modulbauweise errichtet.
Der geforderte Grüngürtel entlang der westlichen Grundstücksgrenze, welcher als Sicht- und Blendschutz zur Wohnbebauung seitens der Stadträte gefordert wurde, ist jedoch nicht Teil des Baugenehmigungsverfahrens und sollte nach Auffassung des Bauamtes zusätzlich durch eine städtebauliche Vereinbarung mit dem Bauherrn rechtlich gesichert werden.

Die grundsätzliche Nord-Süd-Ausrichtung der Solarpanel-Reihen hat sich zum ursprünglichen Antrag nicht verändert. Folgende technische Details sind, ergänzend zu den oben Genannten, abweichend zur bisherigen Planung:

- Gesamtflächenbedarf der Anlage auf dem Grundstück (4,431ha) erweitert sich in Teilbereichen nach Süden und steigt von 1,596ha auf 1,76ha
- GRZ sinkt trotz zusätzlicher Reihen (17 statt 11) von 0,104 auf 0,087 durch kleinere Modulbreiten (1P = 2,4m statt 2P = 4,788m) sowie geringerer Modulanzahl (1.400 statt 1.596) und -fläche (3.848,4m² statt 4.618,0m²)
- Leistung der Anlage sinkt von 999,6 kWp auf 854,0 kWp

Weiterhin wird beschrieben, dass
- die Module von Ost nach West der Sonne nachgeführt werden,
- die Gesamthöhe der Module für ca. 3h am Tag erreicht wird,
- die Gründung durch Rammpfähle (Ausnahme bei felsigem oder lockerem Grund) erfolgt,
- Nebenanlagen nach §14 BauNVO (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Materiallager, Batteriespeicher) bis 50m² Grundfläche auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden können (z.B. das Tracker-Gebäude),
- „… Bei Sonnenaufgang können Module flach zum Horizont ausgerichtet sein, nach wenigen Minuten wird die Sonne nach oben abgestrahlt. Derselbe Prozess in umgekehrter Reihenfolge bei Sonnenuntergang…“
- weitere Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen, Biodiversität und zur nicht geplanten Eingrünung

Die grundliegenden Aussagen der ersten Planung und des Vortrages bleiben bestehen. Die Anschlussdetails (Verknüpfungspunkt, Einsatz Stromspeicher, etc.) müssen durch den Anlagenersteller bzw. dem Bauherrn direkt mit dem Netzbetreiber geklärt werden.

Das Bauamt schlägt vor, die Zustimmung zum Projekt nach erneuter Diskussion mit dem gesamten Stadtrat zu erteilen.

<u>Ergänzung vom 21.11.2025 (nach Bauausschusssitzung)</u>

Im Rahmen einer Sondersitzung des Stadtrates am 12.11.25 (ISEK/ILEK) wurde von den Planern vorgeschlagen, dass der Stadtrat sich über die bisher vorgesehene städtebauliche Entwicklung mit der Entwicklung eines Gewerbegebietes am Schafhof nochmal Gedanken macht, dabei kam auch die Fläche zwischen Wohnbebauung östlich der Nürnberger Straße und der Tangente zwischen Schafhofkreisel und Umspannwerk wieder ins Blickfeld. Städtebaulich wäre diese nach Ansicht der Planer sinnvoller als MI – Gebiet (§ 6 BauNVO) bzw. als (eingeschränktes) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) – entlang der Tangente - zu nutzen.

Beim Ersten Bürgermeister haben zudem Anwohner vor- und sich gegen eine Agri-PV-Anlage an dieser Stelle ausgesprochen. Sie sehen das Entgegenstehen einiger öffentliche Belange (§ 35 Abs. 1 BauGB) durch eine Agri-PV-Anlage gegeben, so Immissionen (Blendwirkung), städtebauliche Belange, das Stadtbild, die Erwartung eines Nutzungskonflikt gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauNVO und einiges mehr.

Um die städtebauliche Entwicklung nicht nachhaltig durch ein privilegiertes Vorhaben an dieser Stelle einzuschränken, wurde der Bauausschuss in der Sitzung vom 20.11.25 über den Vorschlag, den der Bürgermeister in die heutige Sitzung einbringen wird, informiert, dieser beinhaltet, dem privilegierten Vorhaben Agri-PV-Anlage das gemeindliche Einvernehmen (§ 36 BauGB) nicht zu erteilen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplanes zu beschließen und zudem eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) auszusprechen. Somit werden heute zwei Beschlüsse zur Abstimmung vorgelegt.

Sachverhalt 23.11.2026:

Das Bauvorhaben wurde seitens des Landratsamtes ausführlich geprüft. Laut Landratsamt stünden dem beantragten Bauvorhaben keine öffentlichen Belange entgegen.
Insbesondere die Bedenken der direkten Nachbarschaft, vor allem hinsichtlich möglicher Blendwirkungen sowie Lärmemissionen der Anlage, wurden anhand eines nachgereichten Blendgutachtens und ergänzender Angaben zu den zu erwartenden Lärmemissionen geprüft.
Der Technischer Umweltschutz Immissionsschutz des Landratsamtes habe hierzu mit Stellungnahme vom 09.04.2026 seine abschließende fachliche Bewertung abgegeben. Gegen das Vorhaben bestehen laut Landratsamt demnach keine grundsätzlichen Bedenken.

Das gemeindliche Einvernehmen könne nur aus bauplanungsrechtlichen Gründen verweigert werden. Der Hinweis zu den Anschlussmöglichkeiten an das Netz sei hingegen nicht dem bauplanungsrechtlichen Prüfungsumfang zuzuordnen und stelle daher keinen Grund für eine Versagung des gemeindlichen Einvernehmens dar, so das Landratsamt.

Aus Sicht des Landratsamtes Ansbach stehe daher einer Genehmigung gem. § 35 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sowohl aus bauplanungsrechtlicher als auch aus bauordnungsrechtlicher Sicht nichts entgegen.

Es wird gebeten, über diese Angelegenheit im Stadtrat noch einmal zu beraten und den Beschluss dem Landratsamt zukommen zu lassen.

Vorschlag zum Beschluss 24.11.2025:

Beschluss 1:

Der Stadtrat stimmt dem geänderten Bauantrag des Vorhabenträgers zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben der Errichtung einer Agri-PV-Anlage zur Erzeugung von solarer Energie gemeinsam mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 2531, Altentrüdinger Str. 10, 91717 Wassertrüdingen nach §35 (1), Ziffer 9 BauGB unter Vorbehalt der Unterzeichnung der städtebaulichen Vereinbarung hinsichtlich eines Grünstreifens mit Gehölzbepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze.

Beschluss 2:

Dieser wird nach dem Ergebnis des Sitzungsverlaufs formuliert und enthält folgende Tatbestände:

1. Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan (MI/eGE/GE) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans.
2. Festsetzung einer Veränderungssperre

Beschluss 23.11.2026:

Beschluss 1:

Der Stadtrat stimmt nach erneuter Beteiligung durch das Landratsamt dem geänderten Bauantrag des Vorhabenträgers zu und erteilt das gemeindliche Einvernehmen zum Vorhaben der Errichtung einer Agri-PV-Anlage zur Erzeugung von solarer Energie gemeinsam mit der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Flurstück 2531, Altentrüdinger Str. 10, 91717 Wassertrüdingen nach §35 (1), Ziffer 9 BauGB unter Vorbehalt der Unterzeichnung der städtebaulichen Vereinbarung hinsichtlich eines Grünstreifens mit Gehölzbepflanzung entlang der westlichen Grundstücksgrenze.