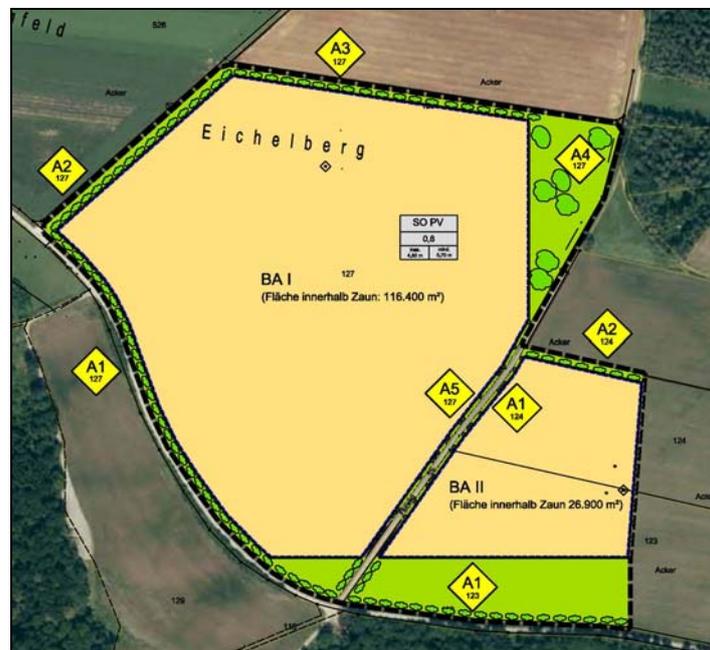


# Bebauungsplan „Solarpark Wolfring“ - 1. Änderung im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB



**Gemeinde Fensterbach**  
Landkreis Schwandorf

**Begründung**  
(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

**- Plan zur Beschlussfassung vom 28.02.2023 -**

**LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR**

SIEGFRIED LÖSCH DIPL.ING. (FH) LANDSCHAFTSARCHITEKT  
Fuggerstraße 9a D-92224 Amberg

Telefon 09621 / 6000 57

Telefax 09621 / 6000 58

Email: [sl@loesch-landschaft.de](mailto:sl@loesch-landschaft.de)

## 1 Anlass der Planung, Aufgabenstellung und Planungsrecht

Die Gemeinde Fensterbach hat am 14.12.2022 für den „Solarpark Wolfring“ die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes vom 30.09.2010 beschlossen.

Die Änderung sieht vor, für die am Eichelberg nördlich von Wolfring gelegene und z.T. bereits umgesetzte PV-Anlage eine höhere bauliche Nutzung zuzulassen. Die bisher festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 soll auf das für ein Sondergebiet PV-Anlage maximal mögliche Maß von 0,8 erhöht werden. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB kommt die Erhöhung der GRZ erst nach vollständiger Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen zum Tragen.

Grundlage der Entscheidung ist es, dem Vorhabenträger auf Basis des seit Aufstellung des Bebauungsplanes stark veränderten Standes der Technik eine optimale energetische Nutzung des Gebietes zu ermöglichen. Zu diesem Zweck und auf Grund des bewegten Geländes wird ferner die max. Höhe baulicher Anlagen mit 4,50 m festgesetzt. Gleichzeitig wird ein Mindestabstand zwischen Unterkante Modul und Boden bestimmt. Die übrigen Festsetzungen bleiben mit Ausnahme einzelner redaktioneller Anpassungen im Wesentlichen unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Es wird

- kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
- kein Natura2000-Gebiet beeinträchtigt und
- es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung von Auswirkungen durch schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Fensterbach als Sondergebiet, Zweckbestimmung PV-Anlage dargestellt.

**Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes entsprechend § 2a BauGB ist gem. § 13 Abs. 3 BauGB nicht notwendig. Ferner wird von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen, § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.**

## 2 Änderungen in der Planzeichnung

### 2.1 Änderung des Maßes der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 wird auf 0,8 erhöht. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die GRZ von 0,8 erst nach Umsetzung der Ausgleichsflächen A1 - A5 zulässig. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gemeinde Fensterbach anzuzeigen, es hat ein Abnahmetermin mit der Kommune zu erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine Bebauung nur bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird mit 4,50 m festgesetzt.

Als Mindestabstand zwischen der Unterkante Module und dem Boden werden 0,70 m festgesetzt.

### 2.2 Sonstige Änderungen

Der bisher vorhandene Modulschnitt im Bebauungsplan wird durch einen neuen Schema-schnitt ersetzt. Die Schemaschnitte zu den Ausgleichsflächen werden ersatzlos gestrichen.

## 3 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Änderungen betreffen nachfolgende Punkte (*Änderungen hervorgehoben*):

#### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf **0,8** festgesetzt. **Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird die GRZ von 0,8 erst nach Umsetzung der Ausgleichsflächen A1 – A5 zulässig. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Gemeinde Fensterbach anzuzeigen, es hat ein Abnahmetermin mit der Kommune zu erfolgen. Bis zu diesem Zeitpunkt ist eine Bebauung nur bis zu einer GRZ von 0,4 zulässig.**

[...]

#### 5.4 Zeitraum der baulichen Nutzung und Rückbaubestimmungen

Die Festsetzung als Sondergebiet Photovoltaik gilt für die Dauer der Stromerzeugung durch eine Photovoltaikanlage (§ 9 Abs. 2 BauGB). Diese wird festgesetzt für die Dauer von 20 Jahren plus zweimal je 5 Jahre Verlängerung als Option.

Nach Einstellung des Betriebes der Photovoltaikanlage **sind die baulichen Anlagen der PV-Anlage vollständig (inkl. Kabel, Zaun, Fundamente etc.) rückzubauen.** Als Folgenutzung wird eine landwirtschaftliche Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Dies gilt auch für sämtliche grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen.

Vereinbarungen über Nutzungsdauer und Rückbau (Sicherung durch Bankbürgschaft) sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Fensterbach und dem **Vorhabensträger Unien GmbH** geregelt.

#### 5.6 Höhenlage der baulichen Anlage

Die bauliche Höhe der zur Nutzung der Sonnenenergie erforderlichen baulichen Anlagen (Modulträger, Trafostationen, Übergabestation an Netzbetreiber) wird im Sondergebiet Photovoltaik mit max. **4,50 m** Höhe festgesetzt. Sämtliche Höhenangaben bemessen sich ab Oberkante des natürlichen Geländes.

**Der Mindestabstand zwischen der Unterkante Modul und dem Boden muss 0,70 m betragen.**

Weitere textliche Festsetzungen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Sie bleiben unverändert bestehen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 30.09.2010 enthalten.