



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

Gemarkung Sulzberg

## VORENTWURF

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Begründung

5. Dezember 2023

**BAUPLAN21**  
PLANUNGSBÜRO HAUG

BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug  
Hauptstraße 20  
87764 Legau  
08330 91 11 05  
info@bau-plan21.de





Markt Sulzberg

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“

### Gemarkung Sulzberg

Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 5. Dezember 2023

Vorhabenträger: Solarpark Nägeleried GmbH & Co. KG  
Nägeleried 1  
87477 Sulzberg

Verfahrensführende Gemeinde: Markt Sulzberg  
Rathausplatz 4  
87477 Sulzberg

Auftragnehmer: BAU.PLAN21, Planungsbüro Haug  
Hauptstraße 20  
87764 Legau  
info@bau-plan21  
08330 91 11 05

Projektleitung: Edmund Haug  
08330 91 11 05  
e.haug@bau-plan21.de

Bearbeitung: Lisa Keller  
08330 91 11 05  
l.keller@bau-plan21.de

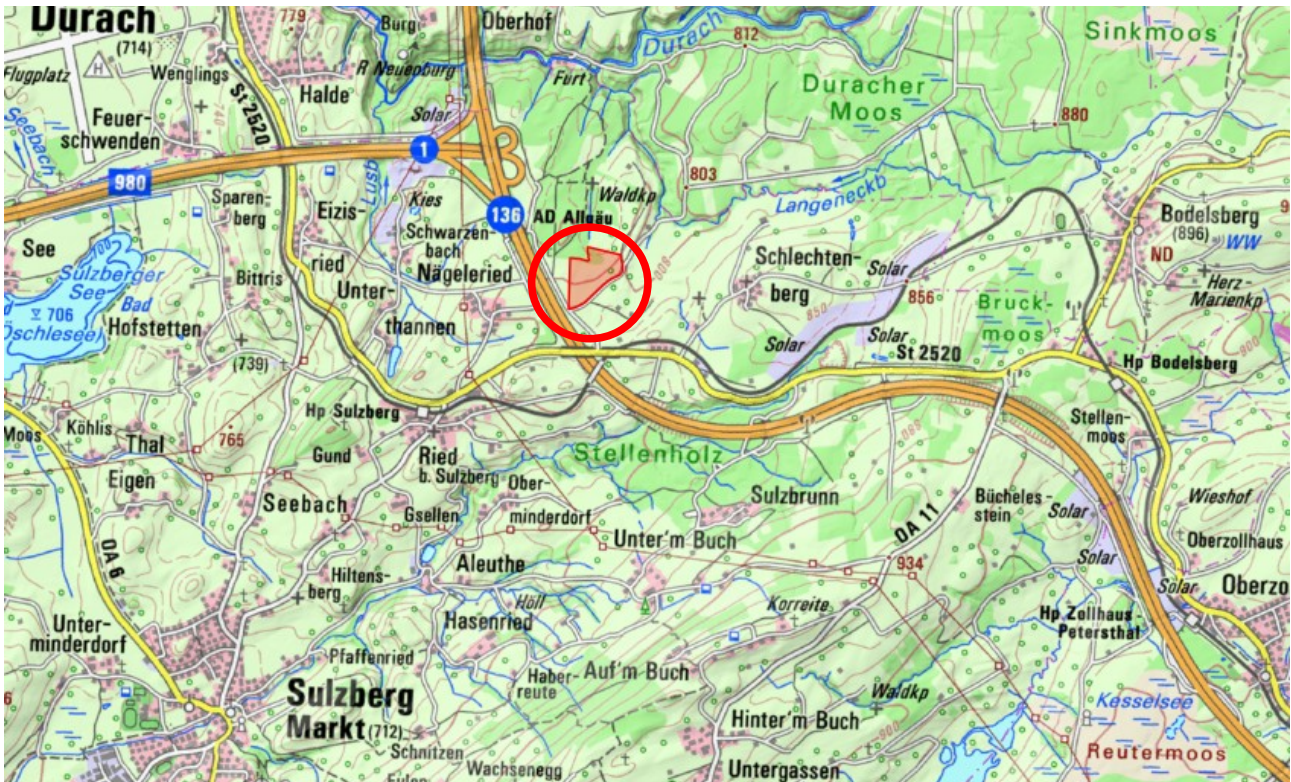
Projekt-Nummer: 2023-14

## Inhaltsverzeichnis

TEIL A	GRUNDLAGEN 1) Übersichtskarte 2) Rechtsgrundlagen
TEIL B	SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
TEIL C	HINWEISE
TEIL D	BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN 1) Planungsinhalte 1.1) Beschreibung des Plangebiets 1.2) Ziel und Zweck der Planung 1.3) Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1.4) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 1.5) Durchführungsvertrag 1.6) Flächenbilanz 2) Umweltbericht (Zusammenfassung)
TEIL E	ANLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

## TEIL A GRUNDLAGEN

### 1) Übersichtskarte



### 2) Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250),

durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.

## TEIL B            SATZUNG ÜBER DIE PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### § 9 BauGB und §§ 1 – 23 BauNVO

Aufgrund der §§ 1 bis 4 und §§ 8 bis 10 und § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, i.V.m. den §§ 1 ff. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, i.V.m. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Marktgemeinderat der Gemeinde Sulzberg am .....(Datum) in öffentlicher Sitzung über den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Solarpark Nägeleried“ die planungsrechtlichen Festsetzungen beschlossen.

### §1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans (Plan Nr. G.1.2 – Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan) vom 05.12.2023 maßgebend.

- Flurstück: 1620
- Gemarkung: Sulzberg

### §2 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung (Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans) - Vorentwurf
- Planungsrechtliche Festsetzungen und Begründung - Vorentwurf
- Örtliche Bauvorschriften und Begründung - Vorentwurf
- Vorhaben- und Erschließungsplan - Vorentwurf

Beigefügt sind:

- Landschaftspflegerische Begleitplanung (noch nicht vorhanden)
- Durchführungsvertrag (noch nicht vorhanden)

### §3 Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Orange, mittel

- Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Photovoltaik (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Das Gebiet dient der Errichtung von Modulen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie für die Stromerzeugung.
- Zulässig sind Photovoltaikanlagen, Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion und die zur Betreibung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen (Trafo-/Umspannstationen, Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung). (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 für das Sondergebiet festgesetzt. (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO)
- Die maximale Höhe der Solarmodule beträgt 4,0 m über Geländeoberkante
- Die maximale Höhe für Betriebsgebäude beträgt 4,0 m über Geländeoberkante

3. Bauweise, Überbaubare Grundstückfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



blau

- Die überbaubare Grundstückfläche ist durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO). Solarmodule und Betriebsgebäude sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.
- Außerhalb der Baugrenze sind Einzäunungen und unbefestigte Wege zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)



4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Gemäß Planeintrag:

- Abstand von 15,0 m zu der nördlichen Waldfläche
- Erschließungsweg von ca. 4,00 m zwischen den Modulreihen

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung/Umweltbericht (noch nicht vorhanden)

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- (noch nicht vorhanden)

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung/Umweltbericht (noch nicht vorhanden)

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Erhalt der Wald-/Gehölzfläche innerhalb des Geltungsbereichs (Gemäß Planeintrag)

9. Weitere Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan:  
(§ 12 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## §4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Solarpark Nägeleried“ sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

\_\_\_\_\_  
Ort, Datum

\_\_\_\_\_  
(Ober-)Bürgermeister/-in

(Siegel)

**TEIL C      HINWEISE**

(noch nicht vorhanden)

## TEIL D BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

### 1) PLANUNGSINHALTE

#### 1.1) Beschreibung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1620 der Gemarkung Sulzberg. Das Grundstück liegt unweit der Bundesautobahn A7 und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 5,5 ha. Bisher wurde die Fläche als extensive Viehweide genutzt.

#### 1.2) Ziel und Zweck der Planung

Die Solarpark Nägeleried GmbH & Co. KG beabsichtigt die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage im Ortsteil Nägeleried der Gemarkung Sulzberg.

Auf dem Grundstück kann eine Fläche von ca. 2,4 ha mit PV-Modulen belegt werden. Die installierte PV-Leistung entspricht ca. 5.384 kWp (9.282 Solarmodule mit je 580 Wp), was eine Gesamtleistung von etwa 5.300.000 kWh im Jahr ergibt. Damit könnten etwa 1.325 Haushalte mit einem Jahresverbrauch von je 4.000 kWh/a versorgt werden. Ein genehmigter Einspeisepunkt vom AÜW liegt bereits vor.

Mit dem Bau wird ein Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien und somit zum Klimaschutz geleistet. Durch die Anlage soll der Anteil der direkten Ökostrombilanz erhöht, mehr Unabhängigkeit vom Strommarkt und die langfristige Sicherung und der Ausbau heimischer Arbeitsplätze erreicht werden. Darüber hinaus spielt die regionale Wertschöpfungskette eine wichtige Rolle bei diesem Vorhaben: Von der Produktion des erneuerbaren Stroms in Sulzberg bis zur Stromabnahme durch einen Direktvertrag mit der Firma Rapunzel in Legau.

Die Bewirtschaftung der Solarparkfläche soll als Weidewirtschaft bzw. als extensive Nutzung erfolgen. Weiterhin gilt als Ziel die Rückführung in Biodiversitätsflächen, um die Artenvielfalt zu steigern, Lebensräume zu schaffen und die Qualität des Bodens zu erhöhen.

Zur Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, da nur ein Teil der zu bebauenden Fläche in die Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB einzuordnen ist. Ziel ist die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik.

### 1.3) Inhalte des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Für den Geltungsbereich wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Photovoltaik gem. § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, das der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Auf dieser als sonstiges Sondergebiet festgesetzten Fläche sind Photovoltaikanlagen und Solarmodule mit entsprechender Unterkonstruktion und die zur Betreuung der Photovoltaikanlagen notwendigen Nebenanlagen (Wechselrichter, Verkabelung, Einzäunung, Zufahrten) und Betriebsgebäude (Trafo-/Umspannstationen) zulässig.

Die Baugrenze umfasst eine Gesamtfläche von 43.070 m<sup>2</sup>. Die überbaute Fläche pro Modul beträgt etwa 2,5 m<sup>2</sup>, was bei einer Anzahl von 9.282 Modulen eine Gesamtfläche von ca. 23.861 m<sup>2</sup> ergibt, die mit Modulen überdeckt wird. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 angesetzt.

Innerhalb der Baugrenzen beträgt die maximale Höhe für die Solarmodule 4,00 m. Für die Betriebsgebäude ist eine maximale Höhe von 4,00 m zulässig. Bezugskante ist die bestehende Geländeoberkante. Die Module passen sich dem natürlichen Geländeverlauf an. Das Gelände fällt nach Norden leicht ab.

Die Befestigung der Aufständigung der Module erfolgt mittels Schraub- bzw. Rammgründungen ohne Betonsockel/-fundament, wodurch die eine vollständige Rückbaubarkeit gewährleistet wird.

Ein Grünstreifen zwischen dem Modulfeld und der Einzäunung, sowie von Nord nach Süd etwa mittig des Modulfeldes, ermöglicht die Umfahrung bzw. Befahrung zu Wartungs- und Bewirtschaftungszwecken.

### 1.4) Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

nach Vorgaben der landschaftspflegerischen Begleitplanung (noch nicht vorhanden)

### 1.5) Durchführungsvertrag

Nach § 12 BauGB sind die Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag. Mit dem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten.

Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

## 1.6) Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 55.650 m<sup>2</sup> (ca. 5,6 ha) und gliedert sich in folgende Nutzungen:

<b>Geplante Nutzung</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>) ca.</b>
Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Photovoltaik	44.143
> davon innerhalb der Baugrenze	43.070
Grün-/Waldflächen/Flächen für Bepflanzung	11.507
Geltungsbereich Gesamt:	55.650

## 2) UMWELTBERICHT (ZUSAMMENFASSUNG)

(noch nicht vorhanden)

## TEIL E ANLAGEN

1. Planzeichnung: Vorentwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (BAU.PLAN21)
2. Planzeichnung: Vorentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (BAU.PLAN 21)
3. Umweltbericht (IGL Puscher) → noch nicht vorhanden