



# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit integriertem Grünordnungsplan und  
örtlichen Bauvorschriften

## 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“ in Sulzberg

### Begründung

Vorentwurf

Stand: 11.12.2025

Bearbeitung:

Sandra Gansloser  
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng. Stadtplanung

Sina Rycek  
B.Sc. Landschaftsökologie und Naturschutz

Aufgestellt  
Giengen a.d.Brenz, xx.xx.xxxx

Anerkannt und ausgefertigt  
Sulzberg, xx.xx.xxxx

.....  
Sandra Gansloser  
Dipl.-Ing. (FH), M.Eng.

.....  
Gerhard Frey  
1. Bürgermeister

## INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung .....	4
1	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	4
2	Einfügung in übergeordnetes Recht und übergeordnete Planungen .....	8
3	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches .....	18
4	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ..	18
5	Umweltrelevante Belange .....	20
6	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches .....	24
7	Erschließung und Verkehr .....	25
8	Festsetzungen des Bebauungsplans .....	27
9	Örtliche Bauvorschriften.....	30
10	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	31
11	Planungsstatistik.....	31
12	Vorhaben und Erschließungsplan .....	31
B	Zusammenfassende Erklärung .....	32
C	Anhang .....	32
D	Quellen .....	33

## A Begründung

### 1 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

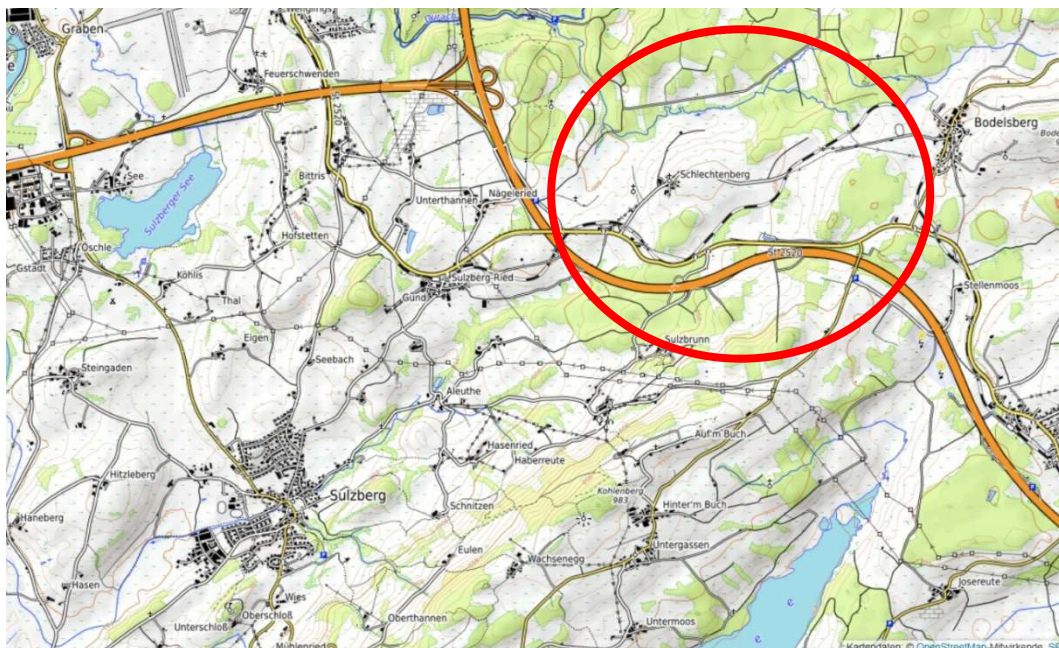
#### 1.1 Lage und Inhalt des Bebauungsplans

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“ (rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 25.07.2013) sollen die Möglichkeiten zur Gewinnung von Solarstrom erweitert werden.

Die Vorhabenflächen für die Erweiterungen übersteigen die Grenzen des rechtskräftigen Bebauungsplans, weshalb dieser durch die vorliegende Planung erweitert wird.

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet von Sulzberg im Bereich der Gemeindegrenze zu Durach zwischen dem Sulzberger Ortsteil Schlechtenberg und Bodelsberg (Gemeinde Durach).

Der Umfang der Erweiterungsflächen beträgt ca. 7,98 ha und gliedert sich in zwei Teilflächen: Fläche 1 umfasst ca. 5,64 ha, Fläche 2 ca. 2,34 ha.



Lage des Geltungsbereichs (rot), unmaßstäblich  
(Quelle: <https://opentopomap.org/#map=14/47.67212/10.38036>)

Um dieses Vorhaben zu ermöglichen, wird der vorliegende Bebauungsplan (Änderung und Erweiterung) aufgestellt.

Zusätzlich zur Erweiterung des Bebauungsplans sollen auch kleine Änderungen im rechtskräftigen Plan erfolgen. Diese Änderungen betreffen die Darstellungen der Einfriedungen im Übergangsbereich zwischen den bestehenden Anlagen und den neu geplanten Anlagenflächen.

Für eine bessere zusammenhängende Bewirtschaftungsmöglichkeit können die Einfriedungen zwischen den einzelnen Teilflächen (Bestandsflächen und Erweiterungsflächen) entfernt werden. Eingrünungsmaßnahmen sollen an den neu geschaffenen Grenzen des Geltungsbereichs erfolgen.

Die Flächen im Bereich des Vorhabens werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche (Fläche 2) befindet sich eine kleine Gehölzfläche (Fichten) sowie ein Schuppen. Diese werden entfernt.

## 1.2 Projektbeschreibung

Die bestehende Anlage hat eine Gesamtleistung von etwa 8,1 MWp mit einem Jahresertrag von 8.100 MWh. Damit können ca. 2.340 Vier-Personen-Haushalte pro Jahr versorgt werden.

Bei der neuen Photovoltaikanlage wird für die nördliche Fläche eine Anlage mit einer Leistung von 6,7 MWp und einem Jahresertrag von 7.370 MWh installiert, die ca. 1.930 Vier-Personen-Haushalte pro Jahr versorgen kann. Auf der südlichen Fläche wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 2,5 MWp und einem Jahresertrag von 2.750 MWh installiert, die somit 720 Vier-Personen-Haushalte pro Jahr versorgen kann.

Die geplanten Modultische werden auf Rammpfählen gegründet. Auf den Modultischen werden die Solarzellen montiert. Unter den Modultischen bzw. an den Rammpfählen sind Wechselrichter installiert, die den erzeugten Gleichstrom in Wechselstrom umwandeln.

Die Anlage wird eingefriedet.

Innerhalb des Solarfelds werden mehrere Wechselrichter und Trafostationen auf der gesamten Modulfläche sowie eine Übergabestation im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche (Fläche1) errichtet, von der aus der gewonnene Strom über eine angeschlossene Leitung in das öffentliche Stromversorgungsnetz eingespeist wird.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Erschließung und Nutzung von erneuerbarer Energie bzw. Unabhängigkeit von endlichen Rohstoffen, somit Beitrag zur Energiewende
- Vermeidung und Minimierung von Konflikten mit dem Naturraum (Anbindung an bereits bestehende Anlage)
- Vermeidung von Nutzungskonflikten (Anbindung an bereits bestehende Anlage)
- Maßnahmen zur Einbindung in das Landschaftsbild

### 1.3 Alternativenprüfung

Eine Alternativenprüfung wurde im Rahmen des Solarleitplans von Sulzberg unternommen. Die Planfläche wird im Solarleitplan als Photovoltaik-Potenzialfläche ausgewiesen.

Hierzu ist anzumerken, dass mittlerweile gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB (Baugesetzbuch) im Außenbereich folgende Anlagen zulässig sind:

Auszug § 35 BauGB:

*„§ 35 Bauen im Außenbereich*

*(1) Im Außenbereich ist ein Vorhaben **nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es***

*[...]*

*8. der **Nutzung solarer Strahlungsenergie** dient*

*a) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden, wenn die Anlage dem Gebäude baulich untergeordnet ist, oder*

*b) auf einer Fläche **längs von***

*aa) **Autobahnen** oder*

*bb) **Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes mit mindestens zwei Hauptgleisen und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 Metern, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn.**“*

Im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche (Fläche 2) ist gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8b) aa) BauGB die geplante Nutzung in nachfolgend markiertem Teilbereich bereits zulässig (200 m Abstand längs zur Autobahn A7):



Überschneidungsbereich (gelbe Markierung) der Vorhabenfläche und der Fläche gem. Bereich gem. § 35 Abs. 1 Nr. 8 b ) aa) BauGB

§ 35 Abs. 1 Nr. 8b) bb) BauGB findet in diesem Fall keine Anwendung, da der Schienenweg nicht über zwei Hauptgleise verfügt.

Durch den Realisierungswunsch des Investors und der Ausschilderung als Photovoltaik-Potenzialfläche kommen keine alternativen Flächen in Erwägung.

#### **1.4 Bedarfsermittlung**

Der Landkreis Oberallgäu wurde 2016 zur Teilnahme am Klimaschutz-Modellvorhaben „Masterplan 100% Klimaschutz“ ausgewählt und nimmt damit eine Vorreiterrolle im kommunalen Klimaschutz ein. Im Gegensatz zur von der Bundesregierung beschlossenen zu erreichenden Klimaneutralität in 2045 hat sich der Landkreis dieses Ziel bereits für 2035 gesetzt, somit 10 Jahre vor dem Ziel der Bundesregierung.

Um dies zu erreichen spielt der weitere Ausbau von Freiflächen-PV Anlagen besonders in der sonnenreichen Region des Oberallgäus eine wichtige Rolle.

Der Bund als Gesetzgeber hat mit dem Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2023) eine Reihe von Flächen definiert, die zur Erreichung der Klimaschutzziele gefördert werden sollen. Mit der Novelle des EEG 2023 wurde dabei der Vergütungsanspruch von Flächen beiderseits von Autobahn- und Eisenbahntrassen auf 500 m erweitert.

Die Erweiterungsflächen des Vorhabens befinden sich in diesem 500 m Korridor entlang der Bahnlinie Kempten-Pfronten östlich dem Sulzberger Weiler Schlechtenberg.

Zusätzlich zählt das Plangebiet nach § 48 Abs. 1 Nr. 5 a) – c) EEG 2023 zu einer besonderen Solaranlage, da sie weder auf Moorböden, noch in Naturschutzgebiete oder Nationalpark liegt. Zudem können besondere Solaranlagen im Freiflächenbereich ebenfalls auf Grünland errichtet werden, so lange diese Fläche eine gleichzeitige landwirtschaftliche Nutzung als Dauergrünland erfahren.

## 2 Einfügung in übergeordnetes Recht und übergeordnete Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Für die Planung sind folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (**G**) der Landesplanung (Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP Stand 2023) relevant:

#### **1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns**

##### **1.3 Klimaschutz**

**(1.3.1 (G))** „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]“

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]

Die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energieträger wie der Solarenergie trägt dazu bei, die Emissionen von Kohlendioxid und anderen klimarelevanten Luftschadstoffen zu verringern.

##### **3 Siedlungsstruktur**

###### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:**

**(3.3 (Z)):** „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“

Zwar sind „[...] Freiflächen-Photovoltaikanlagen und Biomasseanlagen [...] keine Siedlungsflächen im Sinne dieses Ziels“, dennoch erfolgt durch die vorliegende Planung eine Anbindung an geeignete Nutzungen (Anbindung an bestehende Anlage).

##### **5 Wirtschaft**

###### **5.4 Land- und Forstwirtschaft:**

**(5.4.1 (G)):** „Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.“

Begründung: „Nach wie vor werden Flächen in erheblichem Umfang in Anspruch genommen und damit der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Im Rahmen weiterer Inanspruchnahme land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen kommt dem Erhalt von für die Landwirtschaft besonders geeigneten Flächen, vor allem Flächen mit hoher Ertragsfunktion, eine besondere Bedeutung zu.“

Die Flächen im Bereich des Modulfeldes werden beweidet (auch im Bereich der bereits bestehenden Anlage). Zudem steht einer Wiedernutzung nichts entgegen (Folgenutzung).

## **6 Energieversorgung**

### **6.2 Erneuerbare Energien**

#### **6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien**

**(6.2.1 (Z)):** *„Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.“*

Begründung: *„Die verstärkte Erschließung und Nutzung der erneuerbaren Energien – Windenergie, Solarenergie, Wasserkraft, Biomasse und Geothermie – liegen im überragenden öffentlichen Interesse und dienen dem Umbau der bayerischen Energieversorgung, der Ressourcen-schonung und dem Klimaschutz. Die Ziele für den Anteil der erneubaren Energie leiten sich aus den internationalen, nationalen und bayerischen Energie- und Klimaschutzzielen sowie dem Bayerischen Klimaschutzgesetz ab. Um diese Ziele erreichen zu können ist ein Ausbau der Energieerzeugung mit erneuerbaren Ressourcen in allen Teilräumen und Gebietskategorien notwendig, wenngleich eine dezentrale Konzentration aufgrund der erforderlichen Netzanschlüsse angestrebt werden sollte und mittels der Festlegung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten auch unterstützt wird.“*

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient den oben genannten Erfordernissen der Raumplanung. Die Raumverträglichkeit ist durch Abstandsflächen in Verbindung mit Maßnahmen gewährleistet. Die Abwägung aller berührten fachlichen Belange ist Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

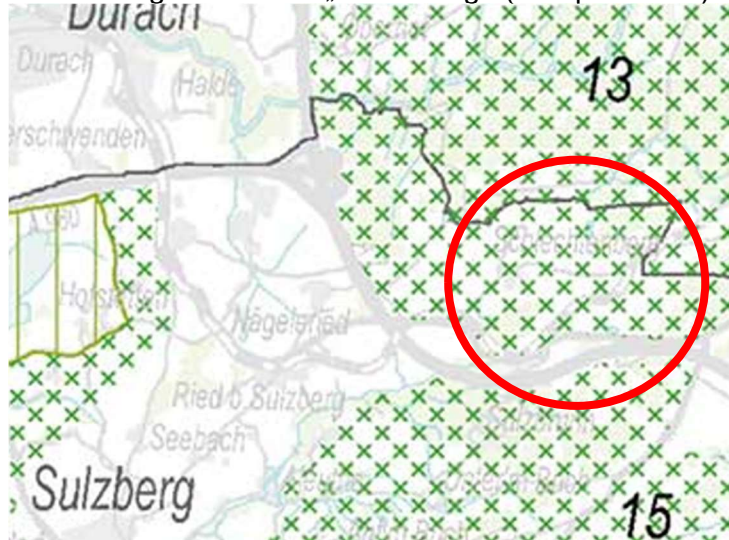
**6.2.3 (G)** *„Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.“*

*„Freiflächen-Photovoltaikanlagen können das Landschafts- und Siedlungsbild beeinträchtigen. Dies trifft besonders auf bisher ungestörte Landschaftsteile zu (vgl. 7.1.3). Deshalb sollen Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf vorbelastete Standorte gelenkt werden. Hierzu zählen z.B. Standorte entlang von Infrastruktureinrichtungen (Verkehrswege, Energieleitungen etc.) oder Konversionsstandorte.“*

Hierbei handelt es sich um einen Grundsatz der Landesentwicklungsplanung. Eine „Vorbelastung“ im Sinne der obigen Aufzählung ist durch die Lage entlang der Bahnlinie und entlang als Erweiterung einer bestehenden Anlage gegeben, somit sind auch die Infrastruktureinrichtungen (Stromleitungen) bereits vorhanden.

## 2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Das Plangebiet liegt nach dem Regionalplan der Region Allgäu (16) im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 13 „Illervorberge (Kempter Wald)“ (Teil B I 2.1).



### Legende (Auszug):



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan, Karte 3  
(Regionaler Planungsverband Allgäu)

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen von Natur und Landschaft bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen. Diese Gebietskategorie ist jedoch kein Schutzgebiet im Sinne des Naturschutzrechts und hat auch keine vergleichbare Funktion.

Als landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 13 Illervorberge (Kempter Wald) wird das voralpine Moränenhügelland westlich der Wertachschlucht mit dem ausgedehnten Waldgebiet „Kempter Wald“ bezeichnet. Der Kempter Wald stellt einen der letzten großen Waldkomplexe mit besonderer Bedeutung für Klima, Luftreinhaltung und Wasserschutz dar. Zugleich ist er ein bedeutsamer Naherholungsraum für die Bevölkerung des Oberzentrums Kempten. Das Planungsgebiet befindet sich an der südlichen Grenze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, die in diesem Bereich durch die Trasse der B309 gebildet wird. Nördlich davon befindet sich die Bahntrasse, die der Topographie folgend, teilweise auf einem bis zu 4 m hohen Bahndamm verläuft. Die Bahnlinie, insbesondere deren Abschnitte mit hohen Böschungen, hat daher eine, wenn auch geringe Zerschneidungs- und Barrierewirkung und stellt eine Vorbelastung dar. Diese Vorbelastung wird verstärkt durch die zwei südlich des Planungsgebietes verlaufenden Straßen (B309, BAB7). Schwerpunkt des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ist der Kempter Wald. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Kempter Waldes und ist ihm vorgelagert. Die Bedeutung des Waldkomplexes und seine Funktionen werden daher nicht beeinträchtigt.

Der Kempter Wald als Naherholungsgebiet wird vorwiegend von Westen her erschlossen. Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Erholungsinfrastruktur mit Aufenthaltsfunktion sowie nur eine schwach ausgeprägte Verkehrsinfrastruktur (kein Parkplatz, Wege von untergeordneter Bedeutung). Daher findet im Planungsgebiet Naherholungsnutzung nur in untergeordnetem Maße statt.

Der Markt Sulzberg stellt sich der Aufgabe, einen Beitrag zur Förderung der erneuerbaren Energien zu leisten und kommt daher auch unter der besonderen Gewichtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bedingt durch die randliche Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet einerseits und der Anbindung an eine bereits vorhandenen PV-Freiflächenanlage zur Überzeugung, dass durch die Erweiterungen keine erheblichen zusätzlichen Beeinträchtigungen für die Ziele und Grundsätze des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ergeben. Aufgrund dessen wird der Standort für Freiflächenphotovoltaik als geeignet angesehen.

**Ziele und Grundsätze des Regionalsplans sind:**

**II Wirtschaft**

**2.4 Landwirtschaft:**

**2.4.1 (Z)** *„Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden.“*

**2.4.2 (G)** *„In Teilbereichen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen sind die Voraussetzungen für eine standortgemäße und umweltverträgliche Landbewirtschaftung möglichst zu sichern und weiterzuentwickeln.“*

**(G)** *„Es ist anzustreben, die Landbewirtschaftung in den Teilbereichen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen weitgehend zu erhalten.“*

Es handelt sich beim Plangebiet nicht um Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen.

**3 Energieversorgung**

**3.1 Allgemeine Leitlinie**

**3.1.1 (G)** *„In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen.“*

Begründung: *„Eine ausreichende Energieversorgung hat sich in der Region am Leitbild einer nachhaltigen Entwicklung zu orientieren. Dies bedeutet, dass der erforderliche Energiebedarf zu möglichst ökonomisch und ökologisch optimierten Bedingungen gedeckt werden kann. Zur Gewährleistung einer sicheren und kostengünstigen Versorgung kommt der Nutzung eines ausgewogenen Mixes der verschiedenen angebotenen Energieträger große Bedeutung zu.“*

Weiterhin heißt es dort:

**3.1.2 (Z)** *„Durch die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere [...] Photovoltaik [...] soll das Energieangebot erweitert werden.“*

Begründung: *„Im Hinblick auf die langfristig schrumpfenden Vorräte an fossilen Energieträgern und wegen der notwendigen Reduzierung klimaschädlicher Emissionen (insbesondere CO<sub>2</sub>) kommt der Nutzung erneuerbarer Energiequellen zunehmende Bedeutung zu. Neben der Wasserkraft zählen hierzu insbesondere [...], Sonnenenergie (Solarthermie, Photovoltaik) [...]. Die erneuerbaren Energien tragen zum Klimaschutz und zur Luftreinhaltung bei, was in einem so bedeutenden Erholungsgebiet wie der Region Allgäu von besonderem Gewicht ist.*

[...]

*Für die Nutzung der Solarenergie weist die Region Allgäu überdurchschnittlich günstige Verhältnisse auf. Insbesondere im Winterhalbjahr ist wegen der geringen Nebelhäufigkeit mit einer höheren Sonnenscheindauer zu rechnen (Quelle: Bayerischer Solar- und Windatlas, München 1997). [...]*

O.g. wird durch vorliegende Planung geleistet.

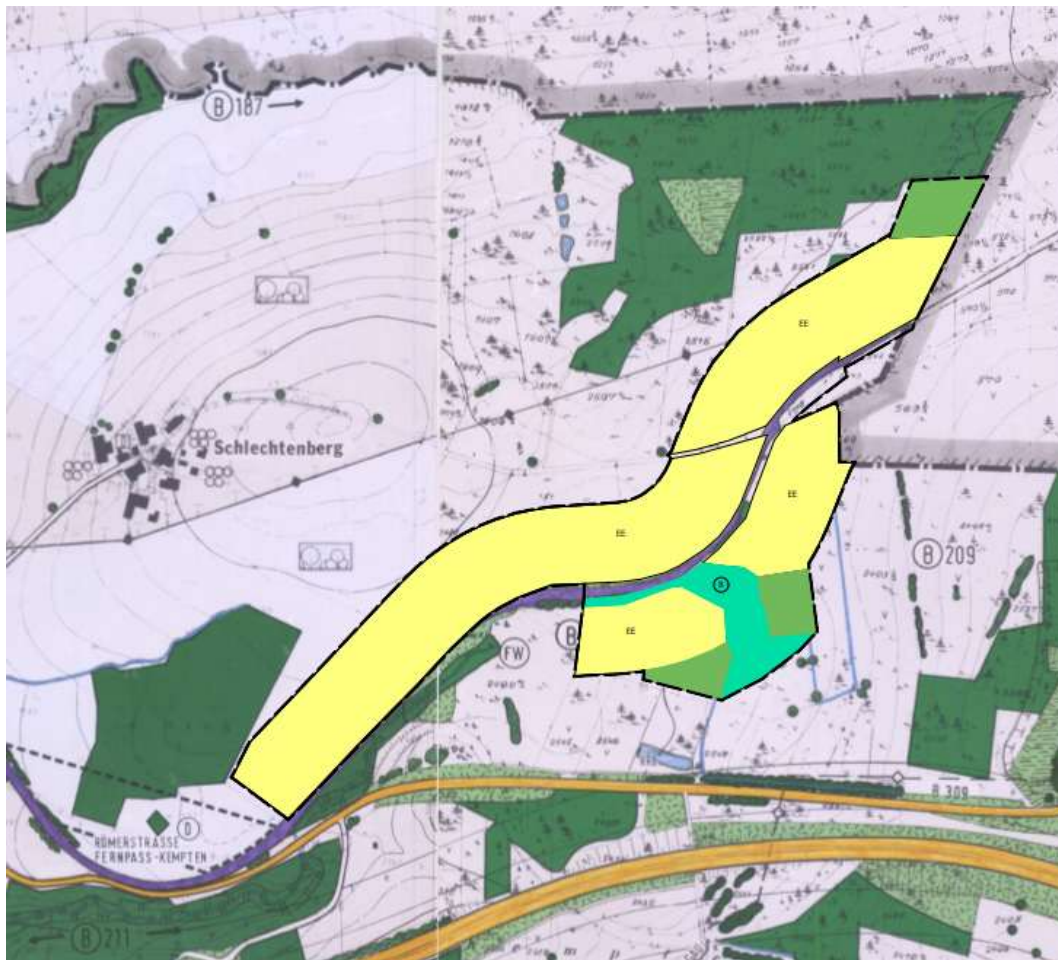
### **2.3 Flächennutzungsplan Sulzberg**

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Sulzberg ist seit 2000 rechtswirksam.

Bisher sind die geplanten Flächen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und befinden sich daher im Außenbereich.

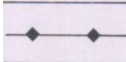
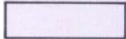




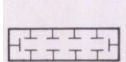

Im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche ist eine oberirdische Hauptversorgungsleitung eingetragen (20-KV-Leitung). Die Leitung wurde inzwischen als Erdkabel verlegt.

Im südlichen Bereich der Erweiterung befindet sich ein Bodendenkmal (Römerstraße Fernpass Kempten, vgl. Kap. A4.6) sowie eine kleine Fläche mit Gehölz.



Flächennutzungsplan des Markts Sulzberg, rechtskräftige Fassung mit 16. Änderung des Flächennutzungsplans vom 21.08.2025 (Plandarstellung: 8. Änderung des Flächennutzungsplans - Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg)

Relevante Legendenauszüge:

	OBERIRDISCHE HAUPTVERSORGUNGS- ODER HAUPTABWASSERLEITUNGEN MIT SCHUTZZONE
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
	WALD
	AUFBAU EINES BIOTOPVERBUNDSYSTEMS
	GEHÖLZE MIT BESONDERER BEDEUTUNG FÜR DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD
	STREUOBBST
	FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	BODENDENKMÄLER

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, erfolgt im Flächennutzungsplan die Änderung der dort dargestellten Flächen in Sondergebietsflächen. Außerdem werden die Flächen zur Eingrünung dargestellt



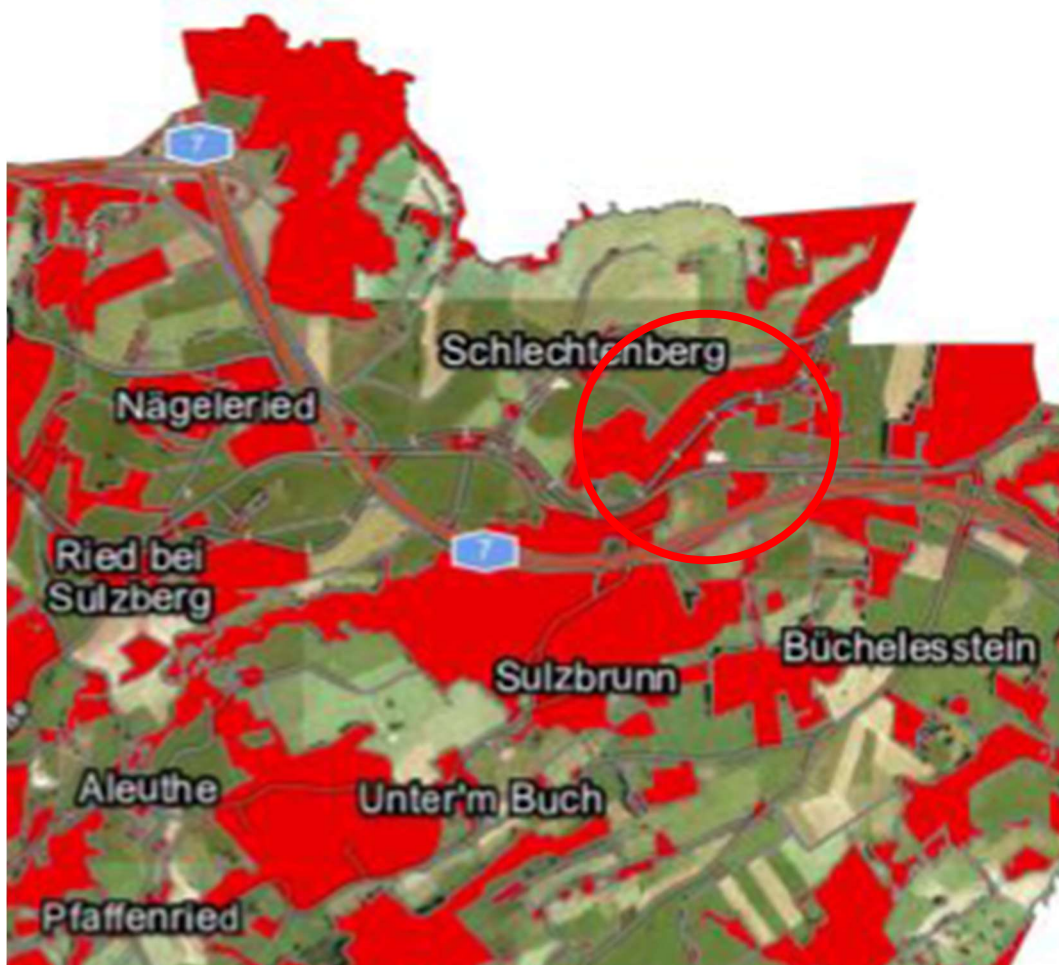
Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplans im Vorentwurf (13. Änderung)

Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

## 2.4 Solarleitplan Markt Sulzberg

Für die Gemeinde Markt Sulzberg wurde 2023 ein Solarleitplan erstellt. In dieser Standortanalyse werden Flächen mit Hilfe eines Ausschlussprinzips analysiert, die für Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet bzw. nicht geeignet sind. Im Standortkonzept werden in einem ersten Schritt alle Flächen, die für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in jedem Fall auszuschließen und demnach also grundsätzlich nicht geeignet sind, abgegrenzt, und als harte Ausschlusskriterien definiert. Zu den harten Ausschlusskriterien zählen unter anderem Siedlungsbereiche, Straßen und besonders geschützte Naturpotentiale wie Schutzgebiete und biotopkartierte Fläche.

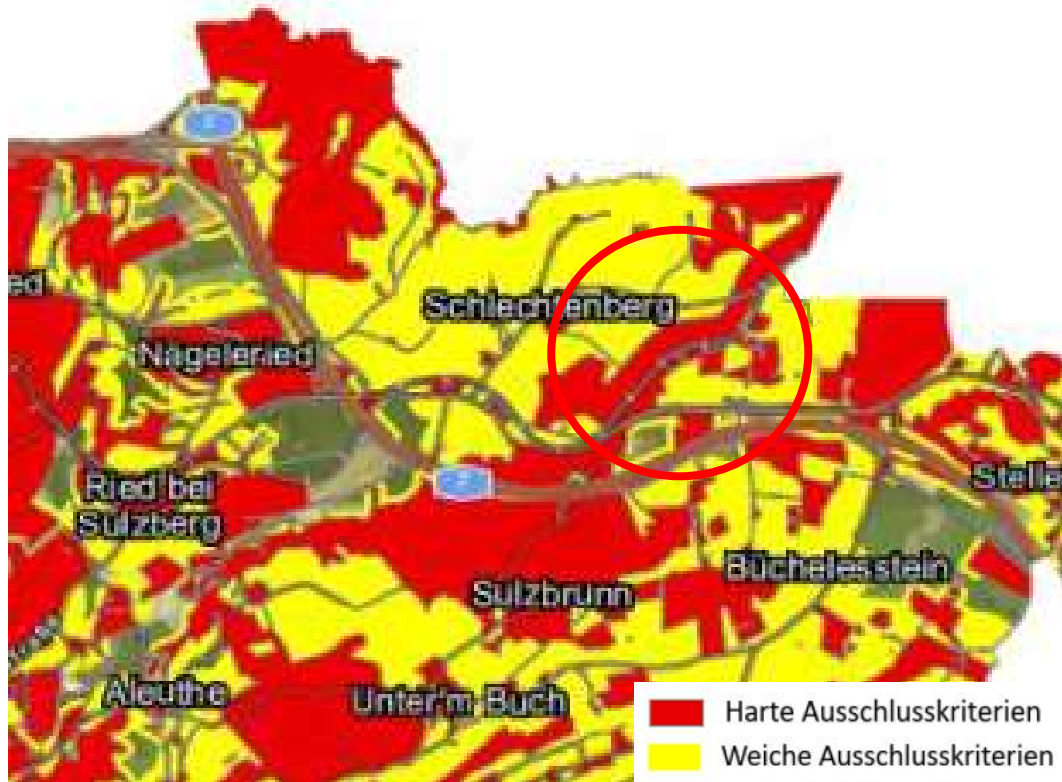
Die Flächen im Bereich von Schlechtenberg sind, bis auf die in der Karte rot markierten Gebiete, die unter anderem auf Grund von Waldflächen oder bereits bestehenden Photovoltaikanlagen ausgeschlossen werden, grundsätzlich dafür geeignet.



Überlagerung aller relevanten harten Ausschlusskriterien in der Umgebung von Schlechtenberg

(Quelle: Solarleitplan Sulzberg, Erläuterungsbericht, 20.11.2023)

Anschließend werden zusätzlich die weichen Restriktionskriterien begutachtet, zu denen unter anderem Landschaftsschutzgebiete oder Bodendenkmäler zählen.



Überlagerung harter und Ausschluss- und weicher Restriktionskriterien in der Umgebung von Schlechtenberg (Quelle: Solarleitplan Sulzberg, Erläuterungsbericht, 20.11.2023)

Daraus folgen die Potentialfläche, die hier ohne landschaftliche Vorbehaltsgebiete dargestellt werden.



Potentialflächen ohne Berücksichtigung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes in der Umgebung von Schlechtenberg  
(Quelle: Solarleitplan Sulzberg, Erläuterungsbericht, 20.11.2023)

Wie in der Abbildung erkennbar ist, sind die geplanten Freiflächen-Photovoltaikflächen dieses Bebauungsplans als Potentialflächen des Solarleitplans Sulzberg angegeben. Somit entspricht die Planung dem Standortkonzept.

### **3 Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

Der Geltungsbereich umfasst eine Größe von ca. beträgt ca. 7,98 ha (Fläche 1 ca. 5,64 ha und Fläche 2 ca. 2,34 ha). Der genaue Geltungsbereich geht aus der Planzeichnung hervor.)

### **4 Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Lage und Topographie**

Die Erweiterungsflächen befinden sich im Bereich der bestehenden „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“ und erweitern diese nach Westen bzw. Südwesten. Direkt südlich verläuft die Bahnlinie Kempten-Pfronten-Steinach, darauf folgt die Staatsstraße Bundesstraße B 309 und die Bundesautobahn A7.

Circa 100 m westlich der nördlichen Erweiterungsfläche befindet sich der Weiler „Schlechtenberg“

Die nördliche Teilfläche ist nach Südosten geneigt und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 844 m und ca. 855 m. Die südliche Teilfläche ist südwestlich exponiert und befindet sich auf einer Höhe zwischen ca. 838 m und ca. 828 m.

#### **4.2 Nutzung**

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

### 4.3 Bodenwerte

In der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern ist der Boden der nördlichen Fläche des Geltungsbereichs größtenteils mit dem Kurznamen 35 und ein kleiner Bereich im Nordosten mit dem Kurznamen 78 klassifiziert. Die südliche Fläche des Geltungsbereichs ist mit den Kurznamen 68 im Osten und 35 im Westen klassifiziert (Quelle: Umweltatlas Bayern, abgerufen am 12.08.2025).

Folgend werden die Bodentypen aufgelistet:

- 35 Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch)
- 78 Vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum
- 68 Bodenkomplex: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig

Die Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 von Bayern weist den Bereich des Plangebiets größtenteils als sandiger Lehm bis Lehmboden mit, laut Merkblatt über den Aufbau der Bodenschätzung (3/2009) vom Bayerischen Landesamt für Steuern, mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit und einer Wasserstufe zwischen 2 und 3, die auf mittlere bis gute Wasserverhältnisse hinweist, eingestuft.

Ein kleiner Teil des nördlichen Geltungsbereichs ist als Moorboden mittlerer Ertragsfähigkeit und einer Wasserstufe von 4, die auf Roßheu- und Streuwiesen hinweist, eingezeichnet.

Auf dieser Grundlage werden die Böden im Plangebiet hinsichtlich der Ertragsfähigkeit mit einer mittleren Bedeutung bewertet.

### 4.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen befinden sich zum Großteil im Besitz des Investors.

### 4.5 Vorhandener Baubestand

Innerhalb der Erweiterungsbereiche befindet sich lediglich ein kleines landwirtschaftliches Gebäude (Schuppen) im südlichen Teilbereich sowie ein unbefestigter Weg (Fläche 2). Der Schuppen wird im Zuge der Errichtung der PV-Anlage entfernt. Befestigte Flächen oder Wege sind nicht vorhanden.

## 5 Umweltrelevante Belange

### 5.1 Klimaschutz

Da die Bauleitplanung maßgeblich bestimmt, wie Flächen genutzt werden dürfen, ist Klimaschutz in diesem Bereich von entscheidender Bedeutung. Grund dafür ist, dass die Nutzungen der Flächen direkte Auswirkungen auf die Treibhausgasemissionen haben. Daher können Kommunen durch nachhaltige und vorausschauende Planung einen wesentlichen Beitrag zur Verringerung dieser Emissionen leisten und so ihrer Verantwortung für eine zukunftsgerechte Entwicklung gerecht werden.

Diese Verantwortung wurde der Öffentlichen Hand durch das Grundgesetz (GG) auferlegt, denn der Artikel 20a regelt, dass der Staat die natürlichen Lebensgrundlagen für künftige Generationen zu schützen hat. Diese Staatszielbestimmung verpflichtet alle staatlichen Ebenen, Klimaschutz bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen und bildet außerdem die Gesetzesgrundlage für die Klimaschutzbezogenen Passagen im BauGB.

Auf Bundesebene konkretisiert das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) diese Zielsetzung. Im § 1 des KSG ist der Zweck dieses Gesetzes definiert. Ziel ist es, die Auswirkungen des weltweiten Klimawandels zu begrenzen, indem die nationalen Klimaschutzziele erfüllt und die europäischen Vorgaben eingehalten werden. Öffentliche Planungsträger sind daher nach § 13 Abs. 1 Satz 1 KSG verpflichtet, die festgelegten Maßnahmen zur Erreichung der Klimaschutzziele bei ihren Entscheidungen zu berücksichtigen.

Auch im Baugesetzbuch (BauGB) wird die Bedeutung des Klimaschutzes in der räumlichen Planung dargestellt. In § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB wird festgelegt, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichern sollen. Dabei sind neben sozialen und wirtschaftlichen insbesondere auch umweltschutzbezogenen Anforderungen zu berücksichtigen. Der § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB schafft eine Verbindung zu den allgemeinen Gesetzen GG und KSG, indem diese dort in Bezug auf die Bauleitpläne angewendet werden. Dort heißt es zum einen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen für die zukünftigen Generationen zu schützen sind und zum anderen wird auf die Erfüllung der Klimaschutzziele verwiesen. Eine weitere Konkretisierung erfährt dies durch die sogenannte Klimaschutzklausel in § 1a Abs. 5 BauGB. Sie verpflichtet Planungsträger, bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Klimaschutzes noch stärker in die Abwägung einzubeziehen. Dabei sind sowohl Maßnahmen zur Minderung des Klimawandels – etwa durch Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen – als auch Strategien zur Anpassung an klimabedingte Veränderungen wie Extremwetterereignisse zu berücksichtigen. Auf diese Weise wird ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der es Kommunen ermöglicht, konkrete Beiträge zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele zu leisten.

Außerdem besagt der § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes und dadurch zum einen nach a) die Auswirkungen auf das Klima zu und zum anderen nach f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie, zu berücksichtigen sind.

Im Bayerischen Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) legt Bayern fest bis spätestens im Jahr 2040 klimaneutral zu sein. Außerdem soll bis zum Jahr 2030 das CO<sub>2</sub>-Äquivalent der Treibhausgasemissionen je Einwohner bis zum Jahr 2030 um mindestens 65 % gesenkt werden. Für die Verwirklichung der Minderungsziele kommt unter anderem der Ausbau von erneuerbaren Energien besondere Bedeutung zu (siehe Art. 2 BayKlimaG).

Zusätzlich dazu hat sich im Rahmen des „Masterplan 100 % Klimaschutz“ der Landkreis Oberallgäu eine Klimaneutralität und 100% erneuerbare Strom- und Wärmeversorgung aller Liegenschaften bis 2035 als Ziel gesetzt.

Das Vorhaben leistet einen wichtigen Beitrag zum Erreichen der Klimaziele des Landkreis Oberallgäu. Mit der Erweiterung der PV-Freiflächenanlage können ca. 2650 4-Personen-Haushalte pro Jahr mit erneuerbarer Energie versorgt werden.

## 5.2 Immissionsschutz

Der Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie die Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche wird durch die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) geregelt. In diesem sind Immissionsrichtwerte festgelegt. Die aufgestellten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gelten beim Bau und der wesentlichen Änderung von Verkehrswegen. Im Bereich der städtebaulichen Planung wird von den schalltechnischen Orientierungswerten in DIN 18005-1 Beiblatt 1 ausgegangen.

Gebietsart	TA Lärm	16. BImSchV	DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1
	Immissions- richtwerte	Immissions- grenzwerte	Orientierungswerte
	Tag / Nacht	Tag / Nacht	Tag / Nacht Verkehr / Nacht Industrie-, Gewerbe-, und Freizeitlärm
Industriegebiete	70 / 70	-	-
Gewerbegebiete	65 / 50	69 / 95	65 / 55 / 50
Dorf- und Mischgebiete	60 / 45	64 / 54	60 / 50 / 45
Allgemeine Wohngebiete	55 / 40	59 / 49	55 / 40 / 35
Reine Wohngebiete	50 / 35	59 / 49	50 / 40 / 35
Tag: 06:00 – 22:00 Uhr, Nacht: 22:00 – 06:00			

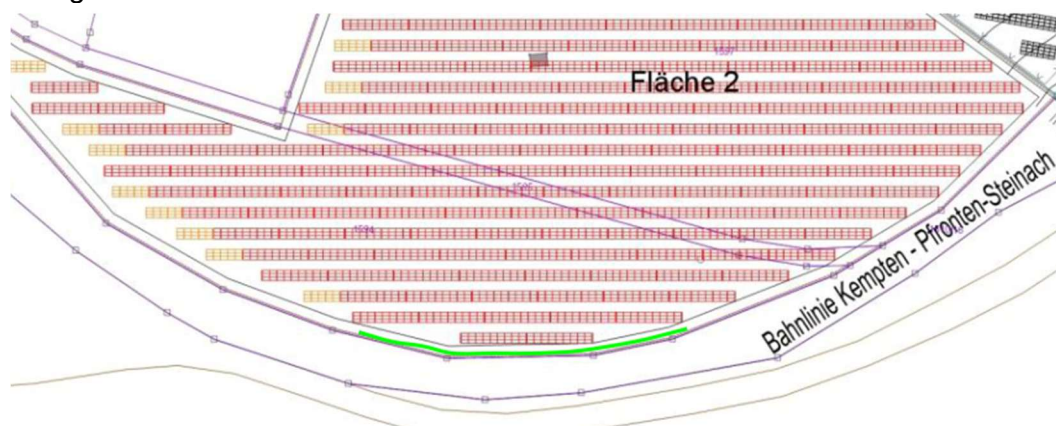
Übersicht über wichtige Richt-, Grenz und Orientierungswerte in dB(A) (Quelle: Eigene Darstellung).

### 5.2.1 Verkehrslärm

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um nicht schutzbedürftige Bebauung, sofern sind mit keinen negativen Einwirkungen zu rechnen.

### 5.2.2 Blendgutachten

Laut Blendgutachten (LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, 15.07.2025) sind die Anwohner von Schlechtenberg keiner unzumutbaren Blend- und Störlastung ausgesetzt. Außerdem wurde im Blendgutachten die Blendung der PV-Anlage auf Lokführer, die die Bahnstrecke Kempten-Pfronten-Steinach befahren, untersucht. Um diese Blendung zu vermeiden, ist der Zaun eines Streckenabschnitts mit einem dunklen Kunststoffgewebe zu versehen. Bei Berücksichtigung der vorgeschlagenen Abschirmmaßnahmen bestehen keine Einwände gegen die Errichtung der neuen PV-Anlage.



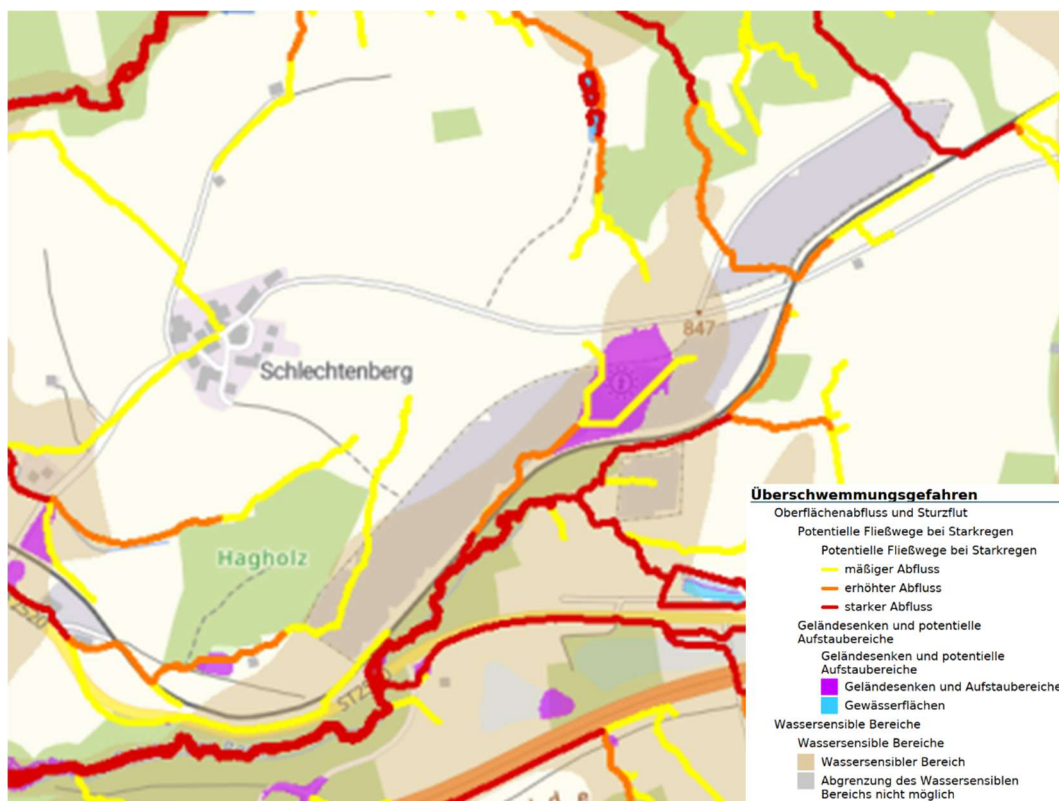
Auszug aus dem Blendgutachten: Lokalisierung der Zaunabschirmung bei TF S (Quelle: Gutachten, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, vom 15.07.2025)

### 5.3 Artenschutz

Die Übersichtsbegehungen zeigen nur geringe Hinweise auf relevante Arten im Untersuchungsgebiet. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Arten sind nicht betroffen. Wie in der Artenschutzprüfung erwähnt, wurde der Fichtenbestand auf Flurstück-Nummer 1597 Anfang Oktober 2025 nochmals auf seinen aktuellen Bestand (u.a. Fledermausquartiere, Horste Großvögel) hin kontrolliert. Weitere Artenerhebungen sind nicht notwendig, sofern die empfohlenen Zeitfenster eingehalten werden. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG werden nicht ausgelöst, eine Ausnahmegenehmigung ist daher nicht erforderlich. Einige Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind dennoch umzusetzen. Diese sind im Textteil festgesetzt sowie im Umweltbericht enthalten.

### 5.4 Hochwasserschutz

Im bayerischen Umweltatlas sind mäßige bis erhöhte Abflussraten für potentielle Fließwege bei Starkregen im Geltungsbereich eingezeichnet. Außerdem befinden sich wassersensible Bereiche im südlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebiets. Eine kleine Fläche im nordöstlichen Bereich des Geltungsbereichs ist als Geländesenken und Aufstaubereich dargestellt.



Überschwemmungsgefahren im Plangebiet  
(Quelle: Umweltatlas Bayern, zuletzt abgerufen am 01.09.2025)

## **5.5 Oberflächengewässer**

Der bestehenden Entwässerungsgräben bleibt erhalten und wird durch einen insgesamt 7 m breiten Wiesenrandstreifen zu den Modulflächen freigehalten. (vgl. Kap. A6.4).

## **5.6 Bodendenkmal**

Im Bereich der südlichen Fläche (Fläche 2) befindet sich das Bodendenkmal „Teilstücke einer Straße der römischen Kaiserzeit (Kempten-Füssen)“ (Aktenummer.: D-7-8328-0006). Die Lage des Denkmals ist gemäß den vorliegenden Daten (Denkmal-Daten (Bayerisches Landesamt für Denkmalschutz) nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

## **5.7 Biotope, Naturdenkmale**

Biotope und Naturdenkmale sind von der Erweiterung nicht betroffen.

## **5.8 Altablagerungen**

Zur Aufstellung der Module werden weder erhebliche Erdarbeiten noch Modellierungen vorgenommen. Im Plangebiet sind keine Altlasten, Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

# **6 Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Gemeindegebiet Sulzberg im Bereich der Gemeindegrenze zu Durach zwischen dem Sulzberger Ortsteil Schlechtenberg und Bodelsberg (Gemeinde Durach).

Circa 100 m westlich des Geltungsbereichs liegt der Weiler Schlechtenberg.

Direkt südlich verläuft die Bahnlinie Kempten-Pfronten-Steinach, darauf folgen die Staatsstraße Bundesstraße B 309 und die Bundesautobahn A7.

Nördlich im Bereich der Gemeindegrenze zu Bodelsberg beginnt der Kempter Wald.

## 7 Erschließung und Verkehr

### 7.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Freiflächenphotovoltaikanlage erfolgt über den öffentlichen Feld- und Waldweg (Verbindung Schlechtenberg und Bodelsberg), der im Westen im Bereich Bahnhof Jodbad Sulzbrunn an die B309 angebunden ist. Dadurch ist die Erschließung gesichert und ausreichend, da nach dem Aufbau der Anlage zur Wartung und Kontrolle der Anlage nur gelegentliche An- und Abfahrten erforderlich sind.

Im Bereich der südlichen Erweiterungsfläche befindet sich ein unbefestigter Weg. Dieser entfällt, da er aufgrund der zukünftigen Nutzung als solcher nicht mehr benötigt wird.

### 7.2 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen außerhalb sind weiterhin erreichbar. Die Bewirtschaftung im Bereich des Modulfeldes (angepasste Mahd / Beweidung) ist durch die Abstände der Module möglich.

### 7.3 Wasserversorgung / -Entsorgung

Für Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung besteht kein Bedarf.

Der bestehenden Entwässerungsgräben bleibt erhalten und wird durch einen insgesamt 7 m breiten Wiesenrandstreifen zu den Modulflächen hin freigehalten.

### 7.4 Wasserwirtschaft: Regenwasser / Reinigung

Auf Grund der unterbrochenen Bauweise der Modultische, wird ein flächiges Abtropfen des Regenwassers ermöglicht. Das Regenwasser kann daher im Boden versickern. Bei Starkregen und erhöhtem Abfluss von den Modultischen kann es aufgrund des Reliefs zu einem erhöhten Oberflächenabfluss kommen. Aufgrund des Abstandes zwischen den einzelnen Modulreihen ist jedoch ausreichend Fläche zur Versickerung geboten. Zur Reinigung, Pflege und Wartung der Photovoltaikanlagen sind nur Reinigungsmittel einzusetzen, die boden- und grundwasserunschädlich sind.

Im Bereich der nördlichen Erweiterungsfläche verläuft eine öffentliche Wasserleitung. Die Daten wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Der exakte Verlauf ist vom zuständigen Betreiber zu erfragen. Auch der Verlauf von gegebenenfalls privaten Wasserleitungen.

Schutzstreifen entlang von Wasserleitungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die Regelungen zu ggf. notwendigen Reparaturen erfolgen im Durchführungsvertrag.

## **7.5 Einspeisung**

Die Einspeisung des gewonnen Solarstroms wird über eine Übergabestation im Plangebiet, der sich im Bereich des Batteriegroßspeicherstellplätze befindet, sichergestellt.

## 8 Festsetzungen des Bebauungsplans

### 8.1 Art der baulichen Nutzung / Flächenwidmung

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt. Innerhalb dieses Sondergebiets sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (Solarmodule) in aufgeständerter Ausführung innerhalb der Baugrenze.
- Technisch erforderliche Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen (z.B. Trafostation, Übergabestation, Batteriegroßspeicher).
- Erforderliche Erschließungswege für den Anlagenbetrieb und -unterhalt.

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass ausschließlich der Zweckbestimmung Energiegewinnung durch Sonnenenergie dienende Nutzungen auf der Fläche erfolgen dürfen.

### 8.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, damit zwischen Modulen, Zaun und angrenzender Eingrünung ein ausreichend bemessener Abstand verbleibt. Folglich sind erforderliche Zuwegungen und Einfriedungen auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

### 8.3 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl GRZ von 0,7 betrifft die mit Modulen überstellte Fläche. Im Gegensatz zu herkömmlichen Bebauungsplänen bildet die Grundflächenzahl bei Bebauungsplänen für Solarparks nicht den maximal möglichen Versiegelungsgrad des Grundstücks ab, sondern beschreibt die von den Solarmodulen überschirmte Fläche in senkrechter Projektion auf den Boden. Die Module werden auf Pfosten montiert, die direkt in den Boden gerammt werden. Alle Elemente sind demontierbar und können rückgebaut werden. Aufgrund der punktuellen Verankerung kommt es nur zu einer sehr geringfügigen Versiegelung.

#### **8.4 Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen**

Die Festsetzung der maximalen Höhe der Solarmodule von 3,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche und die maximale Höhe der Gebäude und Nebenanlagen von 3,5 m über der natürlichen Geländeoberfläche, begrenzt die Höhenentwicklung der Solarmodule und Gebäude und damit deren Fernwirkung zum Schutz des Landschaftsbildes. Gleichzeitig passen sich die Module dem natürlichen Geländeverlauf an. Es sind voraussichtlich mehrere Trafostationen erforderlich, die über die Sondergebietsfläche verteilt stehen.

#### **8.5 Grünflächen**

Es werden private Grünflächen ausgewiesen. Diese dienen sowohl der Eingrünung des Gebietes als auch als Wiesenrandstreifen des Entwässerungsgrabens. Zur Sicherstellung einer standorttypischen Bepflanzung sind teilweise Pflanzgebote vorgesehen. Um Zufahrten auf das Grundstück zu ermöglichen, dürfen die Grünflächen unterbrochen werden.

#### **8.6 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Entwässerungsgraben von Nord nach Süd. Dieser ist zu erhalten, regelmäßig zu pflegen und naturschutzverträglich zu räumen. Der Entwässerungsgraben wird mithilfe eines insgesamt 7 m breiten Wiesenrandstreifen zu den Modulflächen hin freigehalten.

#### **8.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **Dachdeckung**

Zum Schutz des Grundwassers sind Dächer aus kupfer-, zink-, oder bleigedektem Metall grundsätzlich nicht zulässig, damit keine Auswaschung und Anreicherung von Schadstoffen in Boden und Grundwasser erfolgt.

##### **Entwässerung, Anforderung an Oberflächen, Versickerung**

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sowie der Stellplatzflächen ist durch geeignete Sickeranlagen, über wasserdurchlässige Beläge bzw. breitflächig auf dem Grundstück zu versickern, um die Reinigungsleistung des Bodens zu nutzen und das Niederschlagswasser wieder dem Wasserkreislauf naturnah zuzuführen. Zum Schutz des Grundwassers ist hierzu die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu beachten.

##### **Beleuchtung**

Zum Schutz von Insekten und nachtaktiven Vögeln ist eine tierartenfreundliche und energiesparende Beleuchtung für die Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen zu verwenden und die nächtliche Beleuchtung auf das Notwendige zu begrenzen.

### **Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse werden geschützt, indem die Baufeldräumung und die Entfernung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeit und Ruhezeiten, also von Oktober bis Februar eines jeden Jahres, zulässig sind. Mit dieser Vermeidungsmaßnahme wird gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung von Tieren vermieden.

Außerdem sollen die Standorte und die Modulart abgestimmt werden, sodass eine Kollision an Zugrouten und Jagdhabitaten vermieden werden kann.

Damit keine Gefahr besteht, dass Reptilien in die Baustelle einwandern (dadurch würden sich Verbotstatbestände ergeben), ist entlang der Bahnlinie vor Beginn der Maßnahme ein Schutzzaun zu installieren.

Fällarbeiten haben aus Artenschutzgründen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG).

Um Barrieren der Wanderrouten von Tieren durch Grundstückszäune zu vermeiden, ist ein ausreichender Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm einzuhalten.

### **8.8 Pflanzgebot**

Die Pflanzgebote dienen der Durchgrünung und Extensivierung des Plangebiets. Somit wird sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Landschaft einfügt und angemessen eingegrünt wird. Außerdem wird dadurch ein extensiv bewirtschaftetes, artenreicheres Grünland geschaffen.

### **8.9 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

#### **Eingriffsregelung gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG**

Der Ausgleich ist spätestens zum Zeitpunkt des tatsächlichen Eingriffs fällig.

Durch ein Monitoring ist sicherzustellen, dass die beschriebenen Pflanzgebote und Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht umgesetzt und entwickelt werden.

### **8.10 Zulässigkeit von Vorhaben**

Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

### **9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Sicherung des Landschaftsbildes sind Anforderungen an die Dachformen getroffen worden.

### **9.2 Werbeanlagen**

Aus Rücksicht auf das Landschaftsbild wird auf die Anbringung von Werbeanlagen verzichtet.

### **9.3 Einfriedungen**

Zur Sicherung des Landschaftsbildes wurden Festsetzungen zu Einfriedung des Plangebietes getroffen. Der Bodenabstand soll gewährleisten, dass Kleintiere (z. B. Amphibien, Reptilen, Kleinsäugetiere wie Igel) passieren können und somit keine Barrieren entstehen. Außerdem ist zum Schutz der Lokführenden vor Blendung die Installation einer Zaunabschirmung erforderlich.

## 10 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Gemäß §9 Abs.6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen.

## 11 Planungsstatistik

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	7,23	90,6
Private Grünflächen	0,75	9,4
<b>Gesamtfläche</b>	<b>7,98</b>	<b>100,0</b>

Übersicht Planungsstatistik (Quelle: Eigene Darstellung)

## 12 Vorhaben und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Er enthält folgende Informationen:

- Situierung und Ausrichtung der Modultische
- Schnitt Modultisch
- Zufahrtswege
- Standorte der Trafostation / Transformer / Batteriegroßspeicher
- Textliche Erläuterungen

## **B Zusammenfassende Erklärung**

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -

## **C Anhang**

- Anhang 1: Relevanzprüfung zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Schlechtenberg“ Gde. Sulzberg, Lkr. Oberallgäu, P. Harsch, Dipl.-Biologe, Waltenhofen vom Juni 2023
- Anhang 2: Umweltbericht „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“, Gemeinde Sulzberg, Landkreis Oberallgäu, S. Gießmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur (FH), Waltenhofen vom Oktober 2025
- Anhang 3: Gutachten G29/2023 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Lokführern sowie von sich in Gebäuden aufhaltenden Personen durch die Erweiterung einer bei Schlechtenberg/Sulzberg bestehenden Photovoltaikanlage, LSC Lichttechnik und Straßenausstattung Consult, Berlin vom 15.07.2025
- Anhang 4 Projektbeschreibung der Erweiterung einer Freiflächenphotovoltaikanlage in Schlechtenberg/Sulzberg, REV Energy GmbH, Chemnitz vom 11.09.2025

## D Quellen

Regionaler Planungsverband Allgäu (2008): Regionalplan der Region Allgäu

Markt Sulzberg (2025): Flächennutzungsplan, rechtskräftige Fassung mit 16. Änderung des Flächennutzungsplans

Bay. Staatsregierung (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP

LARS consult (2023): Solarleitplan Sulzberg, Gemeinde Markt Sulzberg

LSC (2025): Gutachten G29/2023 zur Frage der eventuellen Blend- und Störwirkung von Lokführern sowie von sich in Gebäuden aufhaltenden Personen durch die Erweiterung einer bei Schlechtenberg/Sulzberg bestehenden Photovoltaikanlage

S. Gießmann (2025): Umweltbericht „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“, Gemeinde Sulzberg, Landkreis Oberallgäu

P. Harsch (2023): Relevanzprüfung zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Schlechtenberg“ Gde. Sulzberg, Lkr. Oberallgäu

Bayern Atlas (atlas.bayern.de), Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, abgerufen am: 03.11.2025

UmweltAtlas (umweltatlas.bayern.de), Geobasisdaten: Bayerisches Landesamt für Umwelt, abgerufen am: 12.08.2025

OpenTopoMap, abgerufen am 03.11.2025

Landratsamt Oberallgäu. Umwelt und Natur. Allgäu-Klimaschutz. Energiewende & Klimaschutz (<https://www.oberallgaeu.org/umwelt-und-natur/allgaeu-klimaschutz>), abgerufen am 03.11.2025