



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften
im Regelverfahren

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

Schriftlicher Teil

Vorentwurf

Stand: 11.12.2025

INHALTSVERZEICHNIS

B.	Präambel	3
1.	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
2.	Bestandteile der Satzung / Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
3.	Rechtsgrundlagen.....	4
C.	Schriftlicher Teil zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaik bei Schlechtenberg“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften.....	5
I.	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
1.	Art der baulichen Nutzung	5
2.	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
3.	Grundflächenzahl	5
4.	Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen.....	6
5.	Grünflächen	6
6.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft.....	6
7.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	7
8.	Pflanzgebot.....	9
9.	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	10
10.	Zulässigkeit von Vorhaben.....	10
II.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	11
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	11
2.	Werbeanlagen	11
3.	Einfriedigungen.....	11
III.	Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise	12
1.	Denkmalschutz	12
2.	Hauptversorgungsleitungen	12
3.	Bodenschutz.....	12
4.	Biodiversitätsfördernde, freiwillige Maßnahmen.....	13

B. Präambel

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaikanlage bei Schlechtenberg“ ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Der Bereich umfasst die Flurstücke mit den Nummern 1574/4 und 1574/5 sowie Teilflächen der Flurstücke mit den Nummern 1576, 1603, 2504 und 2503 (Fläche 1) sowie das Flurstück mit der Nummer 1597 sowie die Teilfläche des Flurstücks mit den Nummern 1574, 1594 und 1595 (Fläche 2).

2. Bestandteile der Satzung / Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteile der Satzung sind:

- Zeichnerischer Teil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2025
- Textteil zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.12.2025
- Vorhaben und Erschließungsplan in der Fassung vom 11.12.2025

Beigefügte Bestandteile sind:

- Begründung vom 11.12.2025
- Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Oktober 2025)
- Relevanzprüfung (Artenschutz) (Juni 2023)
- Blendgutachten (Juli 2025)

Weitere Bestandteile sind:

- Durchführungsvertrag

3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) 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 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist

C. Schriftlicher Teil zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaik bei Schlechtenberg“ und Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1 - 23 BauNVO)

Mit in Kraft treten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen örtlichen Vorschriften außer Kraft; dies gilt insbesondere für bisherige Bebauungspläne.

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

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO als Anlage zur Erzeugung erneuerbarer Energien

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Freiflächen-Photovoltaikanlage“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

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

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB u. § 23 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

Außerhalb der Baugrenzen sind erforderliche Zuwegungen und Einfriedungen zulässig.

3. Grundflächenzahl (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs beträgt 0,7.

Die Grundflächenzahl beinhaltet die Überschirmung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen.

4. Höhenlage und Höhen der baulichen Anlagen
(§ 9 (3) BauGB und § 16 und 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude und Nebenanlagen (Trafostationen / Wechselrichter) beträgt 3,50 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.

Die maximal zulässige Höhe der Module beträgt 3,00 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche.

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind teilweise mit Pflanzgeboten (pfg) versehen.

Diese dürfen für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft ein Graben von Nord nach Süd. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für die Regelung des Wasserflusses eingetragen. Die Fläche ist zudem als private Grünfläche hinterlegt.

Der Entwässerungsgraben ist zu erhalten, regelmäßig zu pflegen und naturschutzverträglich zu räumen. Je nach Regenereignissen und Wachstum ist dies alle ein bis drei Jahre notwendig.

Während der baulichen Tätigkeiten sind nach den anerkannten Regeln der Technik Einträge von Schadstoffen und Fremdmaterial in Oberflächengewässer zu vermeiden.

7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

Dachdeckung

Dächer aus kupfer-, zink- oder bleigedecktem Metall sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen bilden beschichtete Metaldächer und solche mit feuerverzinktem Blech.

Entwässerung, Anforderungen an Oberflächen, Versickerung

Sämtliches Niederschlagswasser muss über geeignete Sickeranlagen (Sickerschächte sind nicht zulässig) dem Untergrund zugeleitet werden. Niederschlagswasser aus unbelasteten Hofflächen, Zufahrten und wenig benutzten Park- und Stellplätzen sind über wasserdurchlässige Beläge (z. B. Schotter, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit 3 cm Fuge) bzw. breitflächig zu versickern. Für die Versickerung können auch Teile der Vegetationsflächen auf dem Betriebsgelände herangezogen werden. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Beleuchtung

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sowie die Beleuchtung von Werbeanlagen sind LED oder energiesparenden und insektenfreundlichen Lampen mit warm-weißen Licht mit geringem Blauanteil mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin verwenden. Es ist darauf zu achten, dass durch rundum geschlossene Leuchten keiner Fallen für Insekten entstehen. Eine Lichteinwirkung darf nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgen und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig. Bäume sind von direkter Anstrahlung abzuschirmen. Durch eine Nachtabschaltung oder Reduzierung der Beleuchtung kann eine Reduzierung des Energieverbrauchs erreicht werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gem. der „Relevanzprüfung zur geplanten „Freiflächen PV-Anlage in Schlechtenberg“ Gde. Sulzberg, Lkr. Oberallgäu“ (Waltenhofen, Juni 2023) Sind folgende Vermeidungsmaßnahmen (VM) vorzusehen:

VM 1: Baufeldräumung bzw. Installation der Module

Die Baufeldräumung ist auf die Zeit der Vegetationsruhe zu begrenzen (Oktober bis Mitte April). Sollen die Bauarbeiten deutlich außerhalb dieses Zeitfensters beginnen bzw. durchgeführt werden, so ist die Planfläche auf Artenschutzkonflikte hin zu kontrollieren.

VM 2: Abstimmung Standort und Modulart

Zur Vermeidung von Kollisionen sollten glatte, vertikale Oberflächen an kritischen Orten, wie Zugrouten und Jagdhabitaten, vermieden werden.

VM 3: - Artenschutzzaun

Entlang der Bahnlinie vor Beginn der Maßnahme ein Schutzzaun mit dem im Artenschutzgutachten unter Kap. 4.1 genannten Eigenschaften zu installieren.

VM 4 - Entfernen von Gehölzen

Eine Entfernung von Gehölzen sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten.

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

Kann das vorgegebene Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/dem Umweltamt mehrere Wochen vor Beginn der Fällarbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden.

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.

VM 5 – Bodenabstand Grundstückszaun

die Errichtung von umzäunten Flächen wie Solarparks kann für die Wanderrouten von Tieren zur Barriere werden. Deshalb ist ein ausreichender Abstand zwischen Oberboden und Zaununterkante von 15 cm einzuhalten.

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1

Es ist im Wechsel das „mesophile Gebüsch“ (Kompensationsmaßnahme) und die „artenreichen Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte“ anzupflanzen.

Weitere Ausführungen zur Durchführung dieser Bepflanzung ist dem Abschnitt drei im Umweltbericht (Gießmann, Oktober 2025), der als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Pflanzenliste mesophile Gehölze:

Mindestqualität Sträucher: Strauch, gebietsheimisch zertifiziert, 2-mal verpflanzt, 60-100 cm, oB; die Gehölze sind in Gruppen (3 Sträucher einer Art) und in einem Raster von ca. 1,2 m (innerhalb einer Reihe) x 1,5 m (zwischen den Reihen) zu pflanzen.

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornellkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Heckenrose
Sambucus nigra	Schw. Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Vor der Ausführung ist die Auswahl der zu pflanzenden Arten mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Die Anlage von Säumen und Staudenfluren erfolgt durch Ansaat.

Pflanzgebot 2

Es ist ein „mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ zu entwickeln. Die Anlage und Pflege ist dem Abschnitt drei im Umweltbericht (Gießmann, Oktober 2025), der als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

Pflanzgebot 3

Die Wiesenwege zwischen den Modulen sind zu mäßig extensiv genutztem, artenarmem Grünland zu entwickeln.

Dies ist dem Abschnitt drei im Umweltbericht (Gießmann, Oktober 2025), der als Anlage beigefügt ist, zu entnehmen.

9. Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich
(§ 9 (1a) BauGB)

Der Ausgleich wird mit den festgesetzten Pflanzgeboten erbracht

Erforderliche Maßnahmen des Monitorings

Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme und Anpflanzungen sind gemäß beiliegendem Umweltbericht in der Vegetationsperiode nach Inkrafttreten des Bebauungsplans abzuschließen. Diese Überwachung obliegt der Marktgemeinde und / oder den Fachbehörden.

10. Zulässigkeit von Vorhaben
(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)

Die örtlichen Bauvorschriften gelten für den Geltungsbereich der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Freiflächenphotovoltaik bei Schlechtenberg“

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Als Dachform für Trafostation / Wechselrichter sind nur Flachdächer zulässig.

2. Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

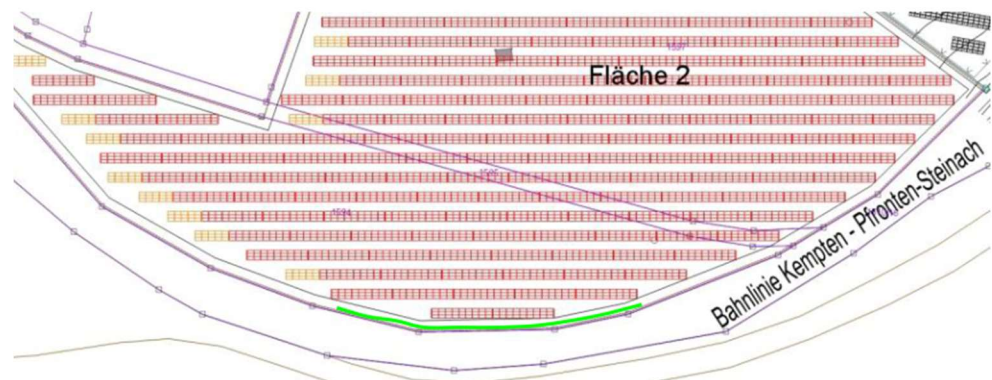
Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

3. Einfriedigungen (Art. 81 (1) 5 BayBO)

Einfriedigungen sind als Draht-Gitterzäune mit einer Höhe bis max. 2,00 m zulässig.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchgängigkeit für Tiere).

Die Zäune sind in abgebildetem Abschnitt mit dunklem Kunststoffgewebe zu versehen, das nicht mehr als 30° Transmission besitzt.



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

III. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen und Hinweise (§ 9 (6) BauGB)

1. Denkmalschutz

(Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG))

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Hauptversorgungsleitungen

Die Leitungen der öffentlichen und privaten Wasserversorgung sind zu erhalten.

3. Bodenschutz

Während der baulichen Tätigkeiten sind insbesondere in den wassersensiblen Bereichen nach den anerkannten Regeln der Technik Einträge von Schadstoffen und Fremdmaterial in Boden und Grundwasser allgemein und besonders in Rohböden mit Verbindung zum Grundwasser zu verhindern.

Das Befahren der Flächen sollte nur im abgetrockneten Zustand erfolgen.

Ober- und Unterboden sind bei Bedarf getrennt schichtweise schonend abzutragen und ordnungsgemäß in Mieten (außerhalb von geplanten Kompensationsflächen oder sensiblen Bereichen) zu lagern bzw. fachgerecht zu entsorgen.

4. Biodiversitätsfördernde, freiwillige Maßnahmen

Gem. des „Umweltberichts „Freiflächenphotovoltaikanlage in Schlechtenberg“ Gemeinde Sulzberg, Landkreis Oberallgäu“ (Waltenhofen, Oktober 2025)

Sind folgende freiwillige Maßnahmen (FM) empfohlen:

- 4.1 FM 1: Einbringung von Biotopbausteinen
Vielfalt fördern (beispielsweise Anlage von Steinhaufen, Totholzhaufen, Rohbodenstellen, Wurzelstubben, Kleingewässern, offene Inseln, Ansitzwarten für Greifvögel).
- 4.2 FM 2: Pflegeregime
Etablierung eines angepassten Mahd- (ein- bis zweimalige abschnittsweise Mahd, um den Insekten nicht auf einmal das gesamte Blühangebot zu entziehen, Belassen von Altgrasbeständen, Wahl des Mahdzeitpunktes nach Ausfallen der Samen der Blütenpflanzen) oder Beweidungsregime.
- 4.3 FM 3: Anlage von Blühstreifen
Die Schaffung arten- und strukturreicher Vegetationsbestände führt bei zielgerichteter Anlage und Pflege zu einem großen Mehrwert für die Biodiversität. Insbesondere Blühstreifen, welche am Rand in Zaunnähe oder zwischen den Modulreihen angelegt werden können, bieten viel Potenzial für die Förderung heimischer Tier- und Pflanzenarten.
- 4.4 FM 4: Öffnung eines verrohrten Entwässerungsgrabens
Auf der Flurgrenze zwischen den Flurstücken 2504 und 2503 verläuft ein verrohrter Entwässerungsgraben, der im Bereich der bestehenden Photovoltaikanlage in einen offenen Graben übergeht. Durch die Freilegung des Gewässerlaufes entstehen wertvolle Landschaftsstrukturen mit vielfältigen ökologischen Funktionen. In intensiv genutzten Landschaften sind Gräben oft die letzten Rückzugsgebiete für Wildtiere, die hier Nahrung, Versteckmöglichkeiten, Brut-, Nist-, Laich- und Überwinterungsplätze finden. Als lineare Elemente kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung im Biotopverbund zu, da sie als Ausbreitungswege für viele Tiere und Pflanzen dienen.