ZEICHENERKLÄRUNG PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

SO$_{PV}$ Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. §11 Abs. 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Maximale Modulhöhe 3,5 m.
Die maximalen Höhen sind ab natürlicher Geländeoberkante zu messen.
Maximal zulässige GRZ = 0,60
Für die Ermittlung der Grundflächenanzahl ist die gesamte Fläche des festgesetzten Geltungsbereiches maßgeblich.
Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.
Die Grundfläche der möglichen Nebengebäude und untergeordneten baulichen Anlagen darf einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Zufahrt

9. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage
- Maßnahme **E1** (textliche Festsetzungen - 1.7.1)

Extensiv genutztes Grünland - Maßnahme **E3**
(textliche Festsetzungen 1.7.4)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

3-reihige Heckenpflanzung - Maßnahme **E2** (textliche Festsetzungen 1.7.2)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) - G212

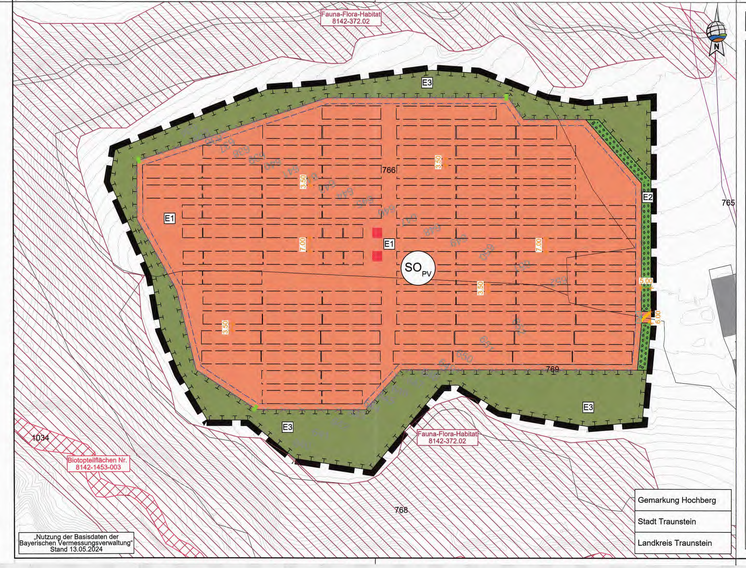
15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Zaun ohne Sockel, Abstand zum Boden mind. 20 cm

Amphibienschutzzaun (V-02)(Textliche Festsetzungen 1.7.5)

Zufahrt mit Tor



PRÄAMBEL

Satzung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln" und Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilbereiche der Flurnummern 765, 766 und 769 (Gemarkung Hochberg) der Stadt Traunstein.

Die Genehmigungsfassung des Bebauungsplanes besteht aus dem Plan vom 27.11.2025, diesem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht vom 27.11.2025.

Rechtsgrundlagen
Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394)
b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **(Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
c) **Planzeichenverordnung** 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1808)

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)

Gemeindliches Satzungsrecht:
Art. 23 der **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586)

Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:
a) **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
b) **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** in der Fassung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (1/4)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie gem. § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Kleinbauwerken für Wechselrichter, Trafostation, Stromspeicher, Übergabestationen und Einfriedungen sowie weiteren untergeordneten Nebenanlagen, die für den technischen Betrieb und die Pflege der Photovoltaikanlage erforderlich sind. Ein max. 7,0 m über dem natürlichen Gelände hoher Kameramast ist zur Überwachung der Anlage zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Maximal zulässige GRZ = 0,6
Für die Ermittlung der Grundflächenzahl ist die Sondergebietsfläche maßgeblich. Bei der Berechnung der Grundfläche sind jeweils die von den Modulen und sonstigen baulichen Anlagen überragten Flächen anzurechnen, nicht jedoch die unbefestigten Wege bzw. Abstandsflächen zwischen den Modulreihen.

Die Grundfläche der möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen darf einen Wert von insgesamt 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

1.3 Bauweise
Funktionsbedingt gemäß Plandarstellung
Verwendung von Schraub- oder Rammfundamenten
Partiell ist die Verwendung von Betonfundamenten zulässig
maximale Modulhöhe 3,5 m
Modulabstand zum Boden mind. 0,8 m
Reihenabstand der Module: mind. 3,0 m

Die maximalen Modulhöhen sind ab der natürlichen Geländeoberkante zu messen.

1.4 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO, soweit sie sich nicht aus den Festsetzungen andere Abstände ergeben.

1.5 Gestaltung der baulichen Anlagen
Die möglichen Kleinbauwerke und untergeordneten Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder Satteldach zu versehen. Die max. Firsthöhe (höchster Punkt der Dachkonstruktion) wird auf 3,5 m ab der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt. Die Reihen der Photovoltaikanlage sind der natürlichen Hangbewegung anzupassen. Neue Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen oder mit wassergebundener Decke zu befestigen.

1.6 Einfriedungen
Zaunart: Die Flächen sind mit einem Metallzaun (z. B. Maschendraht- oder Stabgitterzaun) plangemäß einzuzäunen. Ein Übersteigschutz ist zulässig. Außerdem sind Zauntore zulässig.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (2/4)

Zaunhöhe: Die Höhe des Zauns darf max. 2,2 m über dem natürlichen Gelände betragen.

Zaununterkante: mind. 0,2 m über dem Gelände (Kleintierdurchschlupf)

1.7 Grünordnung und naturschutzfachliche Maßnahmen
Die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Maßnahmen sind spätestens nach einer Vegetationsperiode nach Herstellung der Funktionstüchtigkeit der Anlage zu realisieren. Der Abschluss der Maßnahmen ist dem Landratsamt Traunstein in Form eines qualifizierten Berichtes über die plankonforme Herstellung anzuzeigen. Im gesamten Geltungsbereich ist auf Düngung und Pflanzenschutzmittel zu verzichten.

Pflege: Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Grünflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren durch Ausmähen zu entfernen. Es ist auch sicherzustellen, dass hier keine Beeinträchtigungen erfolgen, z. B. durch Entsorgung von Grünschnitt, Nutzung als Lagerfläche, Gartenfläche oder Freizeitfläche. Ein Rückschnitt der Gehölze ist je nach Bedarf alle 10- 15 Jahren nur abschnittsweise auf einer Länge von 20 Metern und nicht mehr als ein Drittel der Länge zulässig. Pflegemaßnahmen sind außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen.

1.7.1 Pflege des Grünlandes im Bereich der Photovoltaikanlage
E1: Im Bereich der Modulfläche ist das Grünland zukünftig extensiv zu pflegen. Für durch Baumaßnahmen beeinträchtigte Flächen ist eine Nachsaat (autochthones Saatgut der Herkunftsregion 17) vorzunehmen. Die gesamte Fläche ist durch eine dreischürige Mahd zur Aushagerung zu pflegen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2x pro Jahr reduziert werden. Alternativ kann eine Beweidung durchgeführt werden. Erster Schnitt/ Weidegang nicht vor dem 15.06. Die Weidelänge richtet sich dabei nach der Dauer, die die Tiere für das Abäsen der Fläche brauchen. Danach sind diese wieder zu entfernen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Stromkabel müssen im Falle einer Beweidung so verlegt und die Solarmodule so angeordnet sein, dass eine mögliche Verletzung von Weidetieren ausgeschlossen werden kann.

1.7.2 Heckenpflanzung
E2: Für die Eingrünung der Anlage sind 3-reihige Hecken zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt 1,0 x 1,5 m. Es sind mind. 3-5 Stück einer Art aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Es sind mind. 5 verschiedene Arten aus der unten aufgeführten Pflanzliste zu verwenden (heimische Pflanzen des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland"). Zum Schutz vor Wildverbiss ist die Pflanzung durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Nach Anwuchserfolg verpflichtet sich der Betreiber die Schutzmaßnahmen zu entfernen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Errichtung der Anlage fertigzustellen.

Pflanzqualität:
Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (3/4)

Es sind autochthone Gehölze aus folgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus saguinea ssp. sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa ssp. spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Um den Tieren den Durchgang zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich plangemäß und entsprechend dem aufgeführten Schema bzw. Beispielbild 3 Wilddurchlässe zu errichten.

1.7.3 Eingriff und Ausgleich
Entsprechend dem Schreiben der Obersten Baubehörde „Hinweise zur Behandlung großflächiger Photovoltaikanlagen im Außenbereich", Rundschreiben Nr.II B5-4112.79-037/09 vom 19.11.2009 (BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DES INNEREN; OBERSTE BAUBEHÖRDE) sowie dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) wird im Normalfall die Kategorie I, Typ B mit dem Kompensationsfaktor 0,2 herangezogen. Aufgrund der Lage in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und Gebiet mit überwiegend sehr hoher Bedeutung als charakteristisch landschaftliche Eigenart sowie Gebiet mit hoher Erholungswirkung wird der Eingriffsfaktor auf 0,25 angehoben. Für die vier zu rodenden Fichten im Geltungsbereich wird ein Kompensationsfaktor von1,0 herangezogen.
Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Basisfläche (= eingezäunte Fläche), multipliziert mit dem Kompensationsfaktor.

1.7.4 Entwicklung eines Extensivgrünlandes
E3: Im gekennzeichneten Bereich ist mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212--GU651,) anzustreben. In den ersten 5 Jahren ist aufgrund des Nährstoffüberschusses eine 3-malige Mahd durchzuführen. Nach 5 Jahren kann die Mahd auf 1-2-mal pro Jahr reduziert werden. Schnitthöhe 10 cm. Erster Schnitt nicht vor dem 15.06.. Die Mahd hat mit einem insektenfreundlichen Mähwerk zu erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Es sind 30 % Altgrasstreifen abwechselnd zur Mahd im Folgejahr stehen zu lassen. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich über 8.781 m² wird im Geltungsbereich mit einer Fläche von 10.177 m² erbracht.

1.8 Vermeidungsmaßnahmen
V-01: Beleuchtung
In Bezug auf lichtmeidende Fledermausarten wie Arten der Gattung Myotis, ist zur Sicherung von Teilgebieten und Flugrouten auf jegliche nächtliche Beleuchtung sowohl entlang der Waldränder als auch innerhalb der PV-Module zu verzichten.

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (4/4)

V-02: Amphibienschutzzaun
Falls die Anlage innerhalb der Laichzeit bzw. bereits während der Wanderungszeiten errichtet wird (d.h. im Zeitraum von 01.02. bis 31.10.), ist im Vorfeld Amphibienschutzzaun zu errichten. Dieser ist um die gesamte Eingriffsfläche, d.h. außerhalb des geplanten Zaunes, zu errichten. Der Zaun soll dabei entweder rund 10 cm in den Boden eingegraben sein oder so umgeschlagen und beschwert, dass keine Tiere unter dem Zaun hindurch gelangen. Zudem sind an der Innenseite des Zaunes Rampen aus Erdmaterial zu errichten, sodass eingezäunte Individuen das Gelände verlassen können. Die Instandhaltung des Zaunes muss über die gesamte Bauphase aufrechtgehalten werden.

1.9 Wasserwirtschaft
Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/ oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.

1.10 Durchführungsvertrag und Festsetzung der Folgenutzung
Der Vorhabenträger schließt gem. §12 BauGB einen Durchführungsvertrag bzw. städtebaulichen Vertrag mit der Stadt. Der Vorhabensträger verpflichtet sich in diesem gegenüber der Stadt Traunstein, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage nicht beabsichtigten, nach Aufgabe der Photovoltaikanutzung zum Rückbau der Anlage. Sämtliche bauliche Konstruktionsteile sind dann zu entfernen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Über die Zulässigkeit der Beseitigung der geplanten Randbepflanzung nach Aufgabe der Solarnutzung entscheidet die Untere Naturschutzbehörde auf der Grundlage der zu diesem Zeitpunkt geltenden gesetzlichen Regelungen.

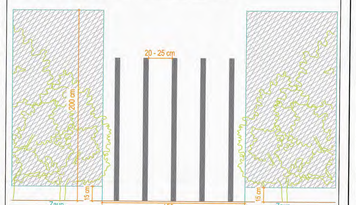
1.11 Flurschäden
Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen, die durch die Baumaßnahme beansprucht werden, sind durch den Betreiber entsprechend dem ursprünglichen Zustand und in Absprache mit der Stadt Traunstein wiederherzustellen.

1.12 Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

1.13 Entsorgung
Zum Anfall von Schadmodulen und deren ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Entsorgung sind auf Anordnung des Technischen Umweltschutzes des Landkreises Traunstein geeignete Nachweise vorzulegen.

WILDDURCHLÄSSE

Schema der vorgesehenen Wilddurchlässe - Maßstab 1:20



Beispielbild eines Wilddurchlasses (Quelle: Greenovative GmbH)

PLANLICHE HINWEISE

- 766 — Flurgrenzen mit Flurnummern
- 3 E3 — Maßnahmen
- 5,0 m — Maßzahl
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Vorgeschlagene Lage der PV - Module
- Möglicher Standort Trafostationen
- Höhenlinie
- Sparten der Gemeinde (Strom), (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Telekom (nachrichtlich übernommen)
- Sparten Vodafone (nachrichtlich übernommen)
- Biotopkartierung mit Biotopteilflächen Nr. (nachrichtlich übernommen)
- Fauna-Flora-Habitat (nachrichtlich übernommen)
- Wilddurchlässe

2. TEXTLICHE HINWEISE (1/2)

2.1 Landwirtschaft
Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen, Steinschlag und eventuelle Verschmutzungen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) entschädigungslos hinzunehmen. Eine Haftung der angrenzenden Landbewirtschafter ist ausgeschlossen. Dies kann in Form einer Haftungsfreistellung geschehen, in welcher der Betreiber für sich und seine Rechtsnachfolger auf jeglichen Haftungsanspruch verzichtet, sofern infolge von landwirtschaftlichen Emissionen Schaden an der Solaranlage entsteht.

Grundsätzlich ist eine ordnungsgemäße Landwirtschaft auf den der Photovoltaikanlage benachbarten Flächen von Seiten des Betreibers zu dulden. Eine Verunkrautung der überplanten Flächen während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

2.2 Blendwirkung
PV-Module sind grundsätzlich so zu errichten und zu betreiben, dass keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen infolge Lichteinwirkungen durch Lichtreflexionen und Blendwirkungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft auftreten. Es wird empfohlen zur Vermeidung und zur Minderung bodennaher Lichtreflektionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

2.3 Wasserwirtschaft
Die Versickerung von Oberflächenwasser erfolgt auf dem Grundstück. Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle im Bereich von Trafos und/oder Wechselrichtern) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachgebiete (Anlagenverordnung AwSV), zu erfolgen.

Der Vorhabensträger hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine erlaubnisfreie Versickerung / Gewässereinleitung vorliegt.

Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser (TRENGW bzw. TRENOG) sind einzuhalten.

Wenn bei der PV-Freiflächenanlage Materialien aus Kupfer, Zink oder Blei zum Einsatz kommen, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist in solchen Fällen erforderlich. Flächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² können vernachlässigt werden.

Um eine etwaige Belastung von Niederschlagswasser, das mit für die Modulreinigung verwendeten Chemikalien in Berührung kommt und ohne weitere Behandlung in den Untergrund versickert zu verhindern darf zur Reinigung der Module nur Wasser verwendet werden.

2. TEXTLICHE HINWEISE (2/2)

Der Boden am Standort ist stark durch Stau- bzw. Grundwasser beeinflusst (Pseudogley). Daher sollte aus fachlicher Sicht unbedingt auf verzinkte Materialien zur Montage und Befestigung der Module verzichtet werden.

2.4 Bodendenkmäler
Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Art. 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

2.5 Altlasten
Es wird empfohlen, bei evtl. erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Traunstein bzw. das WWA Traunstein zu informieren.

2.6 Energie / Elektrische Leitungen
Mittel- und Niederspannung:
Es ist vorgesehen, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten. Für die Transformatorenstation benötigt der Vorhabenträger, je nach Stationstyp eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m² und 35 m².

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die Abstandszone von 2,50 m beiderseits von Erdkabeln ist von Pflanzungen und Eingriffen in den Boden freizuhalten. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den Spartenträgern rechtzeitig zu melden. Sollte eine zusätzliche Leitungsverlegung in öffentlichem Straßengrund der Stadt Traunstein oder anderer Städte oder Gemeinden notwendig werden, ist dies rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt zu beantragen. Ein entsprechender Nutzungsvertrag ist abzuschließen.

2.7 Grenzabstände Beoflanzung
Auf die Einhaltung der in § Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

2.8 Brandschutz
Sofern die baulinie Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehrzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit ist dabei die Richtlinie über "Flächen für die Feuerwehr" einzuhalten.

VERFAHREN

1. Die Stadt Traunstein hat in der Sitzung vom 25.07.2024 gemäß § 2 Abs. BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 06.08.2024 bis 10.09.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die Vorentwurfsfassung des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2024 hat in der Zeit vom 30.07.2024 bis 10.09.2024 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.05.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2025 bis 11.07.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Traunstein hat mit Beschluss des Stadtrates vom 27.11.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.11.25 als Satzung beschlossen.

Traunstein, den 19.01.2026
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

7. Ausgefertigt

Traunstein, den 20.01.2026
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 06.06.26 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Traunstein, den 08.06.2026
Dr. Christian Hümmer, Oberbürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Gründordnungsplan Sondergebiet „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln"

Stadt:	Traunstein
Landkreis:	Traunstein
Regierungsbezirk:	Oberbayern

Genehmigungsfassung **27.11.2025**

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt von Ingenieurbüro Geoplan, Osterhofen, auf digitaler Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung.
Urheberrecht:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.
Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.
Koordinaten- & Höhensystem:
Lagesystem: ETRS 89 (UTM 32) / Höhensystem: DHHN2016 (NHN)
Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Entwurfsverfasser:
GeoPlan
Donau-Gewerbepark 5, 94486 Osterhofen
FON: 09932 9544-0 / FAX: 09932 9544-77
E-MAIL: info@geoplan-online.de

Projektleitung: Martin Ribesmeier

1 : 1.000

Projekt: Freiflächenphotovoltaikanlage_Buchfelln_AO_MM

Datei: BSP_1.000_Freiflächenphotovoltaikanlage_Buchfe...

L2403030