



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT
INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE BUCHFELN“

GENEHMIGUNGSFASSUNG VOM 27.11.2025

Inhaltsverzeichnis

A	Anlass und Erfordernis der Planung	3
1.	Anlass der Planung.....	3
2.	Städtebauliches Ziel der Planung.....	3
3.	Erfordernis der Planung	4
B	Planungsrechtliche Situation.....	7
1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
2.	Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen	7
3.	Abstandsflächen und Blendwirkung, elektromagnetische Felder.....	8
4.	Kennzahlen der Planung	8
5.	Einfriedungen	8
6.	Bodendenkmäler	8
C	Beschreibung des Planungsgebiets	9
1.	Lage	9
2.	Geltungsbereich.....	10
D	Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung	11
1.	Städtebauliche Grundlagen	11
2.	Städtebauliches Konzept	11
3.	Gestaltung und Situierung der Baukörper	12
4.	Nutzungsart	12
5.	Immissionsschutz	12
5.1	Schallschutz	12
5.2	Elektromagnetische Strahlung	13
5.3	Emissionen aus der Landwirtschaft	13
5.4	Blendwirkung.....	13
6.	Hochwasser	14
E	Erschließung.....	14
1.	Verkehr	14
2.	Versorgung	14
2.1	Energie	14
2.2	Wasser	14
3.	Entsorgung	14
F	Gestalterische Ziele der Grünordnung	15
G	Artenschutz.....	17
H	Zusammenfassung.....	19

A Anlass und Erfordernis der Planung

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat von Traunstein hat in seiner Sitzung am 01.02.2024 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln“ aufzustellen und im Parallelverfahren den Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch Deckblatt Nr. 9 zu ändern.

Es ist vorgesehen, eine Freiflächenphotovoltaikanlage zu errichten.

Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, haben die Vorhabenträger nachfolgend beschriebene Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche folgt mit diesem Bericht.

Der Geltungsbereich mit einer Größe von ca. 4,6 ha befindet sich auf Teilbereichen der Flurnummern 765, 766 und 769 (Gemarkung Hochberg) der Stadt Traunstein.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist mit folgenden Nutzungen im Flächennutzungsplan der Stadt Traunstein belegt:

- Landwirtschaft
- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan)
- FFH-Gebiet (gemeldete Gebietsvorschläge, März 2001)
→ tatsächlicher Verlauf des FFH-Gebietes liegt außerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches

Auf dieser Fläche soll nun eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichtet werden.

Es ist eine feste Aufständering mit Modultischen vorgesehen.

Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Extensivwiese erbracht.

2. Städtebauliches Ziel der Planung

Die Stadt Traunstein beabsichtigt, basierend auf bundesdeutschen und bayerischen Zielen des Klimaschutzes und der Klimavorsorge, einen aktiven Beitrag zum globalen Klimaschutz und zur Reduzierung der Entstehung von Treibhausgasen durch die Errichtung von Anlagen zur erneuerbaren Stromerzeugung leisten.

Somit unterstützt die Stadt Traunstein die Förderung erneuerbarer Energien im Stadtgebiet. Die Vorgaben aus dem geltenden Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG 2023) sind zu beachten.

Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage sind:

- solartechnisch geeignete Neigung
- kurze Anbindungsmöglichkeit an das bestehende Stromnetz
- Acker- oder Grünland
- verfügbares Grundstück

Alle genannten Voraussetzungen sind bei der geplanten Anlage erfüllt.

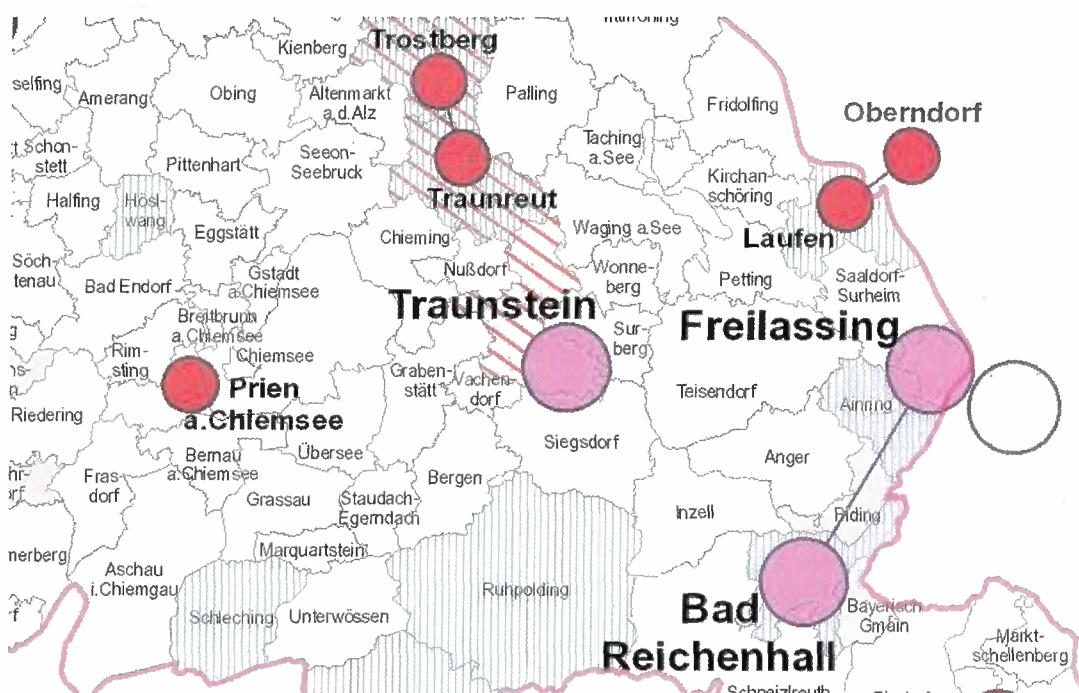
Das Planungsvorhaben befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligtem Gebiet. Ein landwirtschaftlich benachteiligtes Gebiet (benachteiligte Agrarzone, kleine Gebiete und Berggebiete) ist ein Gebiet, in dem Landwirte zum Ausgleich der natürlichen Standortbedingungen oder anderer spezifischer Produktionsnachteile eine Zulage erhalten, welche zur Fortführung der Landwirtschaft, Erhaltung der Landschaft und zu nachhaltigen Bewirtschaftungsmethoden beitragen soll. Durch die in Bayern erlassene Verordnung über Gebote für Photovoltaik-Freiflächenanlagen ermöglicht der Freistaat weiterhin die Förderung von PV-Anlagen auf Acker- und Grünlandflächen in den so genannten landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten.

Im Bebauungsplan wird Baurecht ausschließlich für die Photovoltaikanlage geschaffen. Die Nutzung der Freiflächen-Photovoltaikanlage ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit, danach wird das Grundstück wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt. Der Rückbau nach Betriebsende wird vertraglich vereinbart.

3. Erfordernis der Planung

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Regionalplans:

Mit der Entwicklung der Freiflächen-Photovoltaikanlage werden die vorhandenen Potenziale für erneuerbare Energien in der Region weiter erschlossen. Die Freiflächen-Photovoltaikanlage hat keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Naturhaushalt. Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage in Kombination mit der Pflege der momentan intensiv genutzten Grünlandfläche, der Pflanzung von neuen Heckenstrukturen und der Anlage eines extensiv genutzten Grünlands kann den Grundsätzen der Regionalplanung entsprochen werden.



Die Stadt Traunstein ist der Planungsregion Südostoberbayern (18) zugeordnet. Das Vorhaben befindet sich im ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen. Traunstein stellt ein Oberzentrum dar.

Die Errichtung des „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfeln“ trägt auch zur Erreichung der allgemeinen Ziele des Regionalplans der Region Südostoberbayern (18) bei. Demnach soll eine klimaschonende Raumentwicklung erfolgen. Die Siedlungsentwicklung und die Entwicklung der Infrastruktur sollen an die Herausforderungen des Klimawandels angepasst werden.

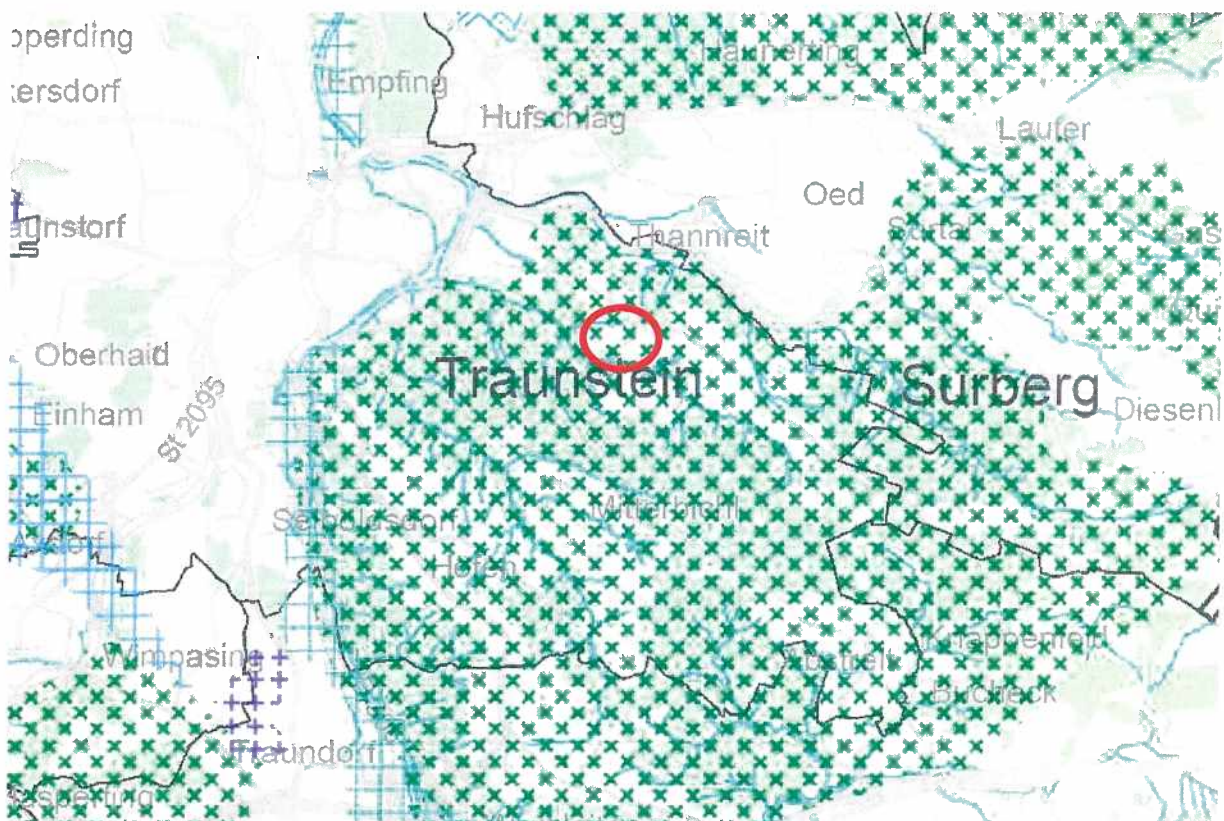
Regionalplan Südostoberbayern (18)

2.3 Entwicklungsgrundsätze

(G) „Die Potenziale der erneuerbaren Energien sollen im Hinblick auf den Klimawandel besonders genutzt werden.“

Zu 2.3 Entwicklungsgrundsätze

(B) [...] „Der Ausbau der erneuerbaren Energien leistet durch die Reduktion von Kohlenstoffdioxid einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und damit zum Umgang mit dem Klimawandel. Beim Ausbau der regionalen Energieversorgung kommt den erneuerbaren Energien daher eine zentrale Bedeutung zu. Bei der Unterstützung lokaler und regionaler Angebotsformen kann die Wertschöpfung in der Region verbleiben und dabei einen Beitrag zur regionalen Entwicklung leisten.“



Regionalplan (18) Südostoberbayern (nicht maßstäblich, RISBY 2024)

ROT: Lage Plangebiet, GRÜN: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet, LILA: Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze, BLAU (dunkel): Vorranggebiet für Wasserversorgung, BLAU (hell): Vorranggebiet für Hochwasserschutz

Gemäß Regionalplan Südostoberbayern (18), befindet sich der Planungsbereich innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 33 „Pechschnait-Plateau und Umgebung“.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sollen großräumig zur ökologischen Stabilität der Landschaft beitragen und die Erneuerung der Naturgüter gewährleisten. Die Umsetzung des geplanten Vorhabens steht den Zielen der umliegenden Vorbehaltsgebietes nicht entgegen. Im Zuge der Errichtung der Solaranlage wird durch die Pflege des Grünlandes und die Anlage eines extensiv genutzten Grünlands eine Verbesserung der Arten- und Strukturvielfalt erreicht. Die geplante Pflanzung von Heckenreihen im Osten schafft zusätzlich neue, hochwertige Lebensräume. Hinsichtlich des Artenschutzes wurden eine Bestandserfassung Brutvögel durchgeführt, sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Fledermäuse erarbeitet, aus welchen Vermeidungsmaßnahmen übernommen wurden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Gebiet sind somit nicht zu erwarten.

Die Funktion der Siedlungsgliederung wird durch das geplante Vorhaben nicht beschädigt, da es sich bei dem geplanten Vorhaben nicht um eine bauliche Maßnahme im Sinne von Siedlungsflächen, sondern lediglich um die Errichtung von Modulen zur Erzeugung von erneuerbaren Energien handelt.

Es werden keine Wohnbebauungen genehmigt, die zum Zusammenwuchs von Siedlungsflächen führen würden. Eine flächige Bebauung und damit zu erwartende Versiegelung können vollständig ausgeschlossen werden.

Luftaustauschbahnen kommen vermehrt in Bach- oder Flusstälern vor. Das Eingriffsareal liegt in der Nähe des Steingrabens (ca. 50 m Entfernung). Aufgrund der Lage, der angrenzenden Gehölzstrukturen und Art des Vorhabens kann eine Beeinträchtigung der Luftaustauschbahnfunktionen jedoch ausgeschlossen werden. Die Fläche selbst trägt derzeit lediglich zur Kaltluftproduktion bei. Im Bereich der geplanten Photovoltaikmodule keine klimatisch wertvollen, großflächigen Gehölzstrukturen. Die sich im Geltungsbereich befindlichen Fichten (4 Stück) werden im Zuge des Vorhabens gerodet. Aufgrund des geringen Ausmaßes der Rodung und der geringen Versiegelung der geplanten Freiflächenphotovoltaikanlage, stellt sich eine sehr geringfügige Beeinträchtigung der Kaltluftproduktion ein. Es werden keine Gebäudekomplexe o.ä. errichtet. Dahingehend ist keine Verschlechterung durch die Errichtung der Anlage zu erwarten.

Der Geltungsbereich selbst ist für die Naherholung nicht durch Wanderwege oder ähnliches erschlossen. Im Norden in etwa 80 m verläuft ein örtlicher Wanderweg, welcher zugleich der Fernwanderweg „St.-Rupert-Pilgerweg“ ist (Blickbeziehung im unbelaubten Zustand möglich).

Wegeverbindungen werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Des Weiteren ist bei der Standortwahl das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 10.12.2021 zu beachten. In dem Schreiben sind Flächen ohne besondere landschaftliche Eigenart, insbesondere in Lagen ohne Fernwirkung als geeignet ausgewiesen. Das gewählte Vorhabengebiet ist aufgrund der natürlichen Eingrünungsstrukturen der umliegenden Wälder bereits gut abgeschirmt. Durch die

Pflanzung einer Heckenreihe im Osten wird eine vollständige Eingrünung erreicht. Aufgrund dessen kann das Gebiet als Fläche ohne besondere Fernwirkung bezeichnet werden.

Die Stadt Traunstein gewichtet in diesem Fall den Belang der Stromerzeugung mit erneuerbaren Energien (Errichtung von Photovoltaikanlagen) höher als die Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung, welche der Energieerzeugung künftig untergeordnet wird.

B Planungsrechtliche Situation

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein 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.

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.

2. Bauweise und Gestaltung der baulichen Anlagen

- 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.

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.

3. Abstandsflächen und Blendwirkung, elektromagnetische Felder

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

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass die Schutz- und Vorsorgewerte gemäß 26. BImSchV eingehalten werden. Gemäß dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) treten elektromagnetische Felder und Strahlungen wie bei Handys, Mobilfunkanlagen und Mikrowellengeräten beim Betrieb einer PV-Anlage nicht auf.

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 Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

4. Kennzahlen der Planung

Geltungsbereich	46.071 m ²
Bereich der Photovoltaikanlage (innerhalb Zauns)	35.185 m ²
Baugrenze	32.961 m ²
E1: Wiesenpflege im Bereich der Photovoltaikanlage und außerhalb des Zaunes	35.185 m ²
E2: Eingrünung (Heckenpflanzungen)	680 m ²
E3: Ausgleich	10.177 m ²
Zufahrt	29 m ²

5. Einfriedungen

Zaunart:

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

Zaunhöhe:

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

Zaununterkante:

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

6. Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich befindet sich laut Daten des BayernAtlas kein Bodendenkmal. Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

Art. 8 Abs. 1 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 ein Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.“

Art. 8 Abs. 2 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.“

C Beschreibung des Planungsgebiets

1. Lage

Das Planungsgebiet befindet sich westlich der Siedlungsflächen der Großen Kreisstadt Traunstein im Bereich des Ortes Buchfelln.

Die Umgebung des Geltungsbereiches ist geprägt von großen, zusammenhängenden Waldflächen („Bürgerwald“ und „Pechschnait“) sowie landwirtschaftlich genutzten Flächen, welche die kleinen Ortschaften westlich der Stadt Traunstein umrahmen. Durch die Waldareale verlaufen oftmals Zuflüsse der westlich gelegenen Traun.

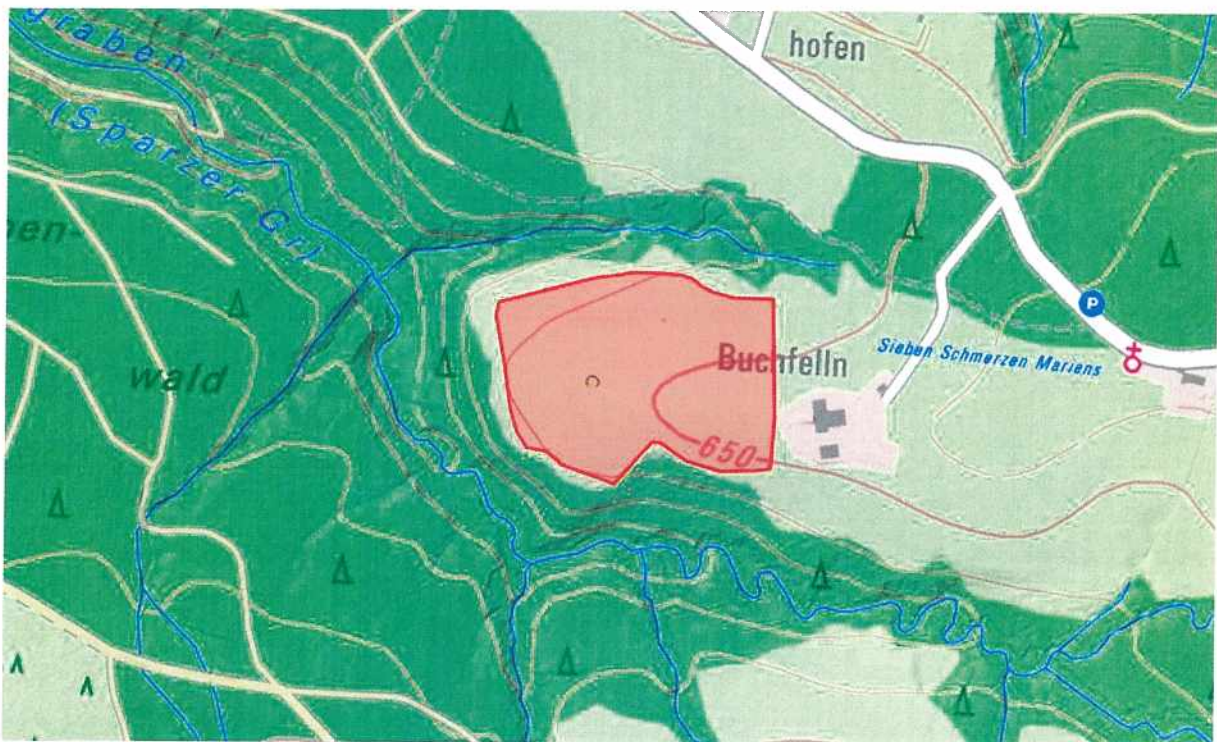
Die beplanten Flurstücke selbst werden derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Von Norden, Westen und Süden her begrenzen dicht besetzte Waldflächen das Areal. Inmitten der Waldflächen fließt der „Steingraben“ mit einem Abstand von ca. 50 m zu den Grenzen des Geltungsbereiches. Im Osten liegt der Weiler Buchfelln mit seinen zwei Wohngebäuden. In diese Richtung wird im Zuge des Vorhabens eine 3-reihige Hecke gepflanzt, um eine Einsehbarkeit der geplanten Solaranlage von den Wohnanlagen aus zu reduzieren.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten durch die bestehende Zufahrt im Bereich der Ortschaft Buchfelln.



Übersichtskarte: Topografie
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

2. Geltungsbereich



Übersichtskarte: Topografie Geltungsbereich
ROT: Lage Plangebiet (BayernAtlas 2024, nicht maßstäblich)

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 46.071 m², wobei jedoch nur ca. 32.961 m² (Baugrenze) bebaut werden sollen.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Mittig des Geltungsbereiches befindet sich vier Fichten, die im Zuge des Vorhabens gerodet werden. Ein Ausgleich wird in Form eines extensiv genutzten Grünlands außerhalb des Zauns erbracht.

Des Weiteren wird eine 3-reihige Hecke im Osten festgesetzt, um in Kombination mit den bestehenden Waldstrukturen eine umfassende Abschirmung des Baufeldes zu ermöglichen.

D Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung

1. Städtebauliche Grundlagen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll Baurecht für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage mit fest aufgeständerten Reihen geschaffen werden.

Die max. Firsthöhe möglicher Kleinbauwerke und untergeordneter Nebenanlagen wird auf 3,5 m beschränkt. Die Größe des eingezäunten Bereiches wird mit ca. 35.185 m² festgesetzt.

Die Fläche des Baufeldes wird durch 1-2-schürige Mahd und Verzicht auf Düngung bzw. alternativ durch Beweidung extensiv gepflegt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten durch die bestehende Zufahrt im Bereich des Weilers Buchfelln.

2. Städtebauliches Konzept

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.

Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- Im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate gemäß § 25 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Landschaftsschutzgebiete gemäß § 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Naturdenkmäler nach § 28 Bundesnaturschutzgesetz
- Nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützte Landschaftsteile
- Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (siehe Umweltbericht)

- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete und Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetz
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

3. Gestaltung und Situierung der Baukörper

Es ist eine Reihenaufstellung mit fest aufgeständerten Modultischen auf Ramm- oder Schraubfundamenten vorgesehen, um Bodeneingriffe möglichst zu minimieren.

Die max. Modulhöhe beträgt 3,5 m, die Ausrichtung erfolgt voraussichtlich nach Süden.

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.

4. Nutzungsart

Als Nutzungsart ist ein Sondergebiet für „Anlage oder Nutzung erneuerbarer Energien (Sonnenenergien)“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO vorgesehen. In Sondergebieten ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes Gebäude bzw. bauliche Anlagen (mögliche Kleinbauwerke und untergeordnete Nebenanlage) zulässig, die für den technischen Betrieb einer Photovoltaikanlage erforderlich sind z.B. Trafos, Wechselrichter, Übergabestation und Stromspeicher.

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 250 m² nicht überschreiten. Die einzelnen Standorte sind nach betrieblichen Notwendigkeiten innerhalb der eingezäunten Fläche frei wählbar.

5. Immissionsschutz

5.1 Schallschutz

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb einer Photovoltaikanlage stellen Wechselrichter und Trafo die Hauptgeräuschquellen dar. Vom Landesamt für Umwelt wurden Schallleistungspegel ermittelt, aus denen sich ergibt, dass bei einem Abstand des Trafos bzw. Wechselrichters von rund 20 m zur Grundstücksgrenze die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein reines Wohngebiet am Tag sicher unterschritten werden. (Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, LfU, Stand Januar 2014). Der Abstand zwischen nächstgelegener Wohnbebauung und Modulreihen beträgt mindestens 50 m. Die zu erwartenden Lärmimmissionen liegen somit unter den gesetzlichen Vorgaben.

5.2 Elektromagnetische Strahlung

Gemäß dem Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014) treten elektromagnetische Felder und Strahlungen wie bei Handys, Mobilfunkanlagen und Mikrowellengeräten beim Betrieb einer PV-Anlage nicht auf.

5.3 Emissionen aus der 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 Fläche während der Nutzungsdauer durch die Photovoltaikanlage ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Durch die regelmäßige Pflege soll das Aussamen eventueller Schadpflanzen verhindert werden.

5.4 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 Lichtreflexionen dem Stand der Lichtminderungstechnik und gegen Blendwirkung entsprechende entspiegelte bzw. reflektionsarme Solarmodule und Befestigungsbauteile zu verwenden bzw. einzusetzen.

Da sich im näheren Umgriff der geplanten Anlage eine Gemeindestraße und Wohnbebauungen befinden, wurde das IB GeoPlan mit der Untersuchung der Lichtreflexion durch die geplanten Module und eventuell dadurch entstehende störende Blendwirkungen auf die genannten Nutzungen beauftragt (Anlage Umweltbericht Bebauungsplan).

Als Beurteilungsgrundlage wurde das LAI-Merkblatt „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen“ und die OVE Richtlinie „R 11-3: Blendung durch Photovoltaikanlagen Ausgabe: 2016-11-01“ herangezogen.

Folgende Ergebnisse konnten berechnet werden:

- Knappenfeldstraße: keine Blendung vorhanden
- IO 1: keine relevante Blendung vorhanden
- IO 2: keine relevante Blendung vorhanden

Somit sind unter den im vorliegenden Untersuchungsbericht (Anlage Umweltbericht Bebauungsplan) behandelten Voraussetzungen (Annahmen zur Berechnung, Planungsunterlagen) keine erheblichen Belästigungen durch Blendung zu erwarten.

6. Hochwasser

Das Areal befindet sich außerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und HQ_{extrem} , somit ist davon auszugehen, dass keine Auswirkungen auf die geplante Nutzung des Areals als Freiflächenphotovoltaikanlage zu erwarten sind.

Das Vorhabenareal grenzt im Norden und Westen an den wassersensiblen Bereich um den Steingraben. Das Vorhaben wird dadurch nicht beeinträchtigt.

E Erschließung

1. Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten durch die bestehende Zufahrt im Bereich der Ortschaft Buchfelln.

2. Versorgung

2.1 Energie

Mittel- und Niederspannung:

Es besteht die Möglichkeit, Trafostationen auf dem Planungsgebiet zu errichten.

Je nach Stationstyp ist eine Fläche mit einer Größe zwischen 18 m^2 und 35 m^2 notwendig.

2.2 Wasser

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.

3. Entsorgung

Der Vorhabensträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag gegenüber der Stadt Traunstein, sofern die Stadt oder Dritte eine Weiterführung der Nutzung als Freiflächenphotovoltaikanlage nicht beabsichtigten, nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung 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.

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

F Gestalterische Ziele der Grünordnung

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.

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 Düng- 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.

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:

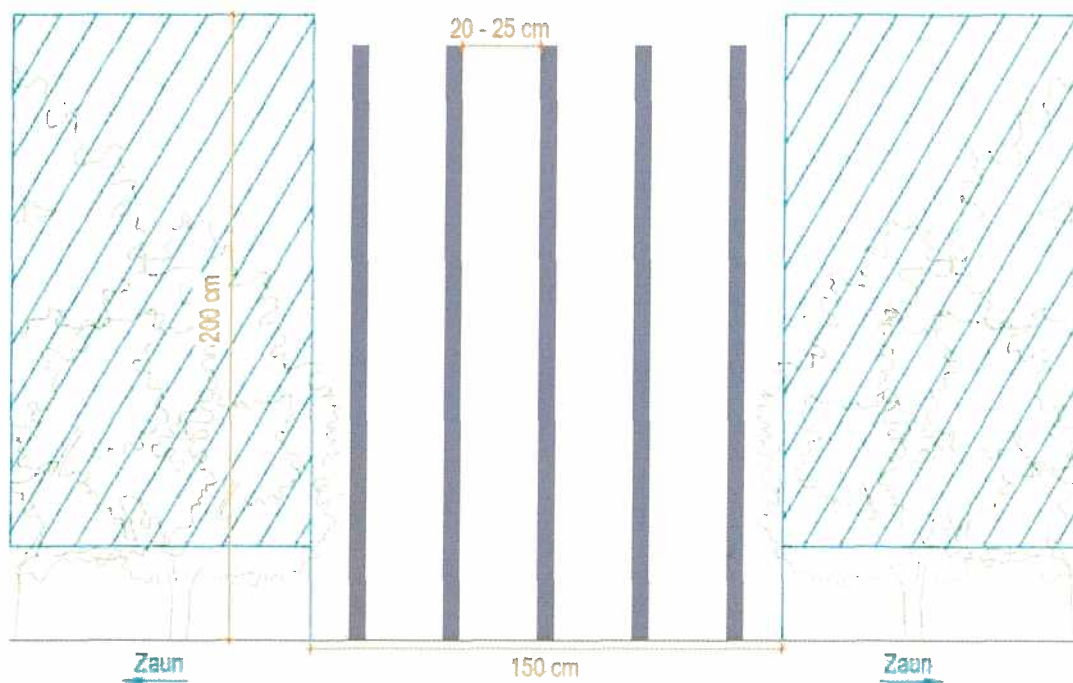
Sträucher: v. Str., min. 3-5 Triebe, 60 - 100 cm

Es sind autochthone Gehölze ausfolgender Pflanzliste zu verwenden:

Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea 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 Wilddurchlässe zu errichten.



Schema der vorgesehenen Wilddurchlässe



Beispielbild eines Wilddurchlasses (Quelle: Greenovative GmbH)

Entwickeln eines Extensivgrünlandes (Ausgleichsmaßnahme)

E3: Im gekennzeichneten Bereich ist mäßig extensiv genutztes, artenreiches Extensivgrünland (G212--GU651L) 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.

G Artenschutz

Im Jahr 2024 wurden Bestandserfassungen der Fläche durchgeführt. Es wurden 9 Fledermausarten auf der Fläche festgestellt. Der vorhandene Lebensraum wird durch die Errichtung der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage nicht beeinträchtigt. Die durch die angrenzenden Gehölze bleiben wichtige Leitstrukturen erhalten. Zudem wird durch die Extensivierung des Grünlandes unter den Modultischen die Qualität als Nahrungshabitat gesteigert. Lediglich bezüglich möglicher Beleuchtungsanlagen ist eine Vermeidungsmaßnahme (V-01, vgl. Bebauungsplan) durchzuführen.

Des Weiteren konnte auf der Vorhabenfläche kein Brutvorkommen von Arten der Avifauna festgestellt werden. Ebenso konnte während der Ortbegehungen kein Vorkommen von Reptilien, Tagfalter, sonstigen Säugetieren, Käfer oder Amphibien auf der Fläche festgestellt werden. Da jedoch in der nördlich verlaufenden Bachschlucht mehrere Larven des Feuersalamanders nachgewiesen wurden und grundsätzlich weitere Amphibienarten die Vorhabenfläche während ihrer Wanderungen durchqueren könnten, ist in Abstimmung mit

der Unteren Naturschutzbehörde ein Amphibienschutzzaun um die Eingriffsfläche zu errichten (V-02, vgl. Bebauungsplan).

Die Bestandserfassung Brutvögel im Jahr 2024 zum Vorhaben „PV-FFA Traunstein“ durch Dipl.-Ing. (FH) Alexander Scholz kommt zu folgendem Ergebnis. *„Unter den planungsrelevanten Vogelarten wurden Brutvorkommen des Schwarzspechtes und des Mäusebussards im Umfeld der geplanten PV-FFA, bzw. im Untersuchungsgebiet festgestellt. Beide Arten besitzen ihre wahrscheinlichen Brutstätten in den Waldgebieten um die geplante Vorhabensfläche. Unter den Arten, die nur einmalig erfasst werden konnten und damit nicht zum Brutbestand zählen, ist neben dem Sperber insbesondere der Sperlingskauz zu nennen, der in den mehr mit Höhlen ausgestatteten Wäldern der Umgebung ein potenzielles Brutplatzangebot vorfindet. Für gewisse häufige Arten, wie z.B. den Grünspecht besitzt die Fläche auch eine Funktion als Nahrungsuchgebiet.*

Die Zauneidechse wurde entlang des untersuchten Transektes nicht festgestellt. Aufgrund einer nur suboptimalen Lebensraumausstattung wird nicht davon ausgegangen, dass hier Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Art liegen. Einzelnachweise entlang von Wegrändern oder Saumstrukturen im Umfeld der Vorhabensfläche sind immer möglich. Dies wurde durch einen Nachweis am Parkplatz an der Straße nördlich

Für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling besitzt das untersuchte Gebiet nachgewiesenermaßen keine Lebensraumeignung.

Durch die Flächeninanspruchnahme für die geplante PV-FFA sind nach Vorlage der Ergebnisse der Bestandserfassung im Jahr 2024 keine direkten Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der untersuchten, planungsrelevanten Vogelarten, Reptilienarten oder Tagfalterarten zu erwarten.“

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum Projekt: Solarpark Traunstein (Dr. Christof Manhart Umweltplanung und zoologische Gutachten, 19.08.2024) trifft folgendes Fazit zur Gruppe der Fledermäuse:

„In Bezug auf die Gruppe der Fledermäuse werden durch das Vorhaben keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten in ihrer Funktion beeinträchtigt oder geschädigt. Der Abstand zwischen den PV-Modulen und dem Waldrand ist so bemessen, dass sowohl der Waldrand sowie der Umgriff von Buchfelln durch die PV-Anlage in ihrer Funktion als Teiljagdgebiet und Transferstrecke nicht beeinträchtigt werden. In Bezug auf lichtempfindliche Arten, insbesondere aus der Gattung Myotis sind, als Maßnahme zur Vermeidung, auf die Anlage von Beleuchtungen zu verzichten.“

Aufgrund der Lage in direkter Nähe zum FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID: 8142-372) wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Anlage Umweltbericht Bebauungsplan) erstellt. Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet.

H Zusammenfassung

Das Baufeld liegt südwestlich des Traunsteiner Stadtzentrums und wird momentan landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Die Grünlandfläche wird zukünftig zur Energiegewinnung genutzt. Versiegelungen finden nur in geringem Umfang statt. Es erfolgt die Rodung von vier Fichten im Geltungsbereich. Details hierzu sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes festgehalten.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan festgesetzt. Trotz Vermeidungsmaßnahmen findet ein Eingriff in Natur und Landschaftsbild statt. Der Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereichs erbracht und die dafür umzusetzenden Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Hinsichtlich des Artenschutzes wurden eine Bestandserfassung Brutvögel durchgeführt, sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag für Fledermäuse erarbeitet, aus welchen Vermeidungsmaßnahmen übernommen wurden.

Aufgrund der Lage in direkter Nähe zum FFH-Gebiet „Oberes Surtal und Urstromtal Höglwörth“ (ID: 8142-372) wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung (Anlage Umweltbericht Bebauungsplan) erstellt. Durch das Vorhaben ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet.

Ein Umweltbericht ist beigelegt.



GeoPlan

Geoplan GmbH
Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@geoplan-online.de

Traunstein, den 08.06.2026

Planfertiger:

Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur, Stadtplaner

Dr. Christian Hümmer
Oberbürgermeister

Anhang

- Umweltbericht zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln“
- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage
Buchfelln“ M 1:1000
- Bestands- und Eingriffsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln“ M 1:1000

