

Große Kreisstadt Traunstein
Stadtplatz 39
83278 Traunstein

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Freiflächenphotovoltaikanlage Buchfelln“ im Parallelverfahren zur 9. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Traunstein.

Genehmigungsfassung vom 27.11.2025

Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Stadtrat von Traunstein hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 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.

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. Um den Anforderungen des Planungsvorhabens gerecht zu werden, haben die Vorhabenträger die Fläche gewählt. Eine Erläuterung der Eignung der vorgesehenen Fläche ist in der Begründung enthalten. 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.

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

Gesetzliche Grundlage

Die Baurechtschaffung erfolgte auf der Grundlage des Baugesetzbuches.

Der Flächennutzungsplan stellte für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Nutzungen dar:

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

Die Fläche wurde im Parallelverfahren in ein Sondergebiet für die Nutzung von Solarenergie gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO umgewidmet.

Der Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadt Traunstein vom 27.11.2025 in der Fassung vom 27.11.2025 als Satzung beschlossen. Die Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 9 erfolgte im Parallelverfahren.

Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

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. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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. frühzeitige Beteiligung der Behörden

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. Auslegungs- und Billigungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.05.2025 die während der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen und Bedenken einzeln mit Beschluss behandelt und die Änderungen des Satzungsentwurfes beschlossen.

5. Beteiligung der Behörden

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.

6. Öffentliche Auslegung

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.

7. Satzungsbeschluss

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

8. Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Traunstein vom 06.06.2026.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf. Aussagen zu Planungsalternativen und eine allgemeinverständliche Zusammenfassung vervollständigen den Umweltbericht.

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 (Heckenpflanzung im Osten, extensive Pflege im Anlagenbereich). 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 (Extensivgrünland um Anlage).

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.

Abwägungsvorgang

Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Vorentwurf und der Entwurf der Planung lagen in den oben genannten Zeiträumen bei der Stadt Traunstein zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden:

Regierung von Oberbayern

Die Regierung kam in der frühzeitigen Beteiligung zu dem Ergebnis, dass die Belange der Energieversorgung im Sinne Landesentwicklungsprogramm (LEP) 6.2.3 G, aufgrund der Inanspruchnahme eines nicht vorbelasteten Standortes sowie in Hinblick auf eine multifunktionale Flächennutzung, von der Gemeinde in der Gesamtabwägung entsprechend zu berücksichtigen seien. Des Weiteren wurde festgestellt, dass den Belangen von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz besonders hohe Bedeutung zukomme und diesen in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Rechnung zu tragen sei. Zudem seien die Belange der Landwirtschaft und des Hochwasserschutzes / Klimawandels zu berücksichtigen.

Die Stadt Traunstein hält laut Beschlussbuchauszug vom 15.05.2025 am Plangebiet als einen für die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlage geeigneten Standort fest, da innerhalb des angrenzenden Waldes eine Eingrünung und somit eine geringe Einsehbarkeit besteht. Die östliche Seite des Plangebiets wird mittels Hecken eingegrünt. Die Bewirtschaftung soll durch Heugewinnung erfolgen, sodass die landwirtschaftliche Nutzung nicht gänzlich entfällt. Ebenso argumentiert die Stadt, dass sich die Fläche von der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung während der Laufzeit der PV-Anlagen erholen kann und nach deren dem Rückbau wieder der Landwirtschaft zur Verfügung gestellt wird. Ebenfalls waren die

untere Bauaufsichts- und untere Naturschutzbehörde sowie das AELF und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein am Verfahren beteiligt.

Die Planunterlagen wurden nach der ersten Beteiligung u.a. aufgrund der Stellungnahmen der o.g. Fachbehörden überarbeitet. U. a. wurden die Planunterlagen durch eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ergänzt. Festsetzungen zur östlich geplanten Hecke wurde von einer 2-reihigen Ausführung auf eine 3-reihige Ausführung geändert. Ebenfalls wurden drei Wildwechselfurchen ergänzt und in der planlichen Darstellung des Bebauungsplans ergänzt. Ebenfalls wurde eine breitflächige Versickerung textlich festgesetzt.

In der Gesamtschau kommt die Regierung zu dem Ergebnis, dass die Planung bei weiterer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft einschließlich Artenschutz sowie der Landwirtschaft und des Hochwasserschutzes / Klimawandels mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Landratsamt Traunstein – Naturschutz- und Waldrecht

Das Vorhaben wird aufgrund der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild vom Sachgebiet kritisch gesehen. Von Seiten der Stadt wurde der Sachverhalt mit Hinweis auf ideale vorhandene und ergänzende Eingrünungsstrukturen abgewogen. Die zu pflanzende Hecke wurde im Verfahren von 2-reihiger auf 3-reihige Ausführung geändert. Es entstehen wertvollere Biotopverbundachsen als bisher vorhanden. Auf die minimale Einsehbarkeit wurde ausführlich (mit Karte) hingewiesen.

Das Sachgebiet wies auf angrenzende biotopkartierte Bereiche und das FFH-Gebiet hin. Notwendige Abschätzungen wurden erstellt und den Unterlagen beigelegt.

Die Anmerkung zum Artenschutz und Eingriff/Ausgleich wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und entsprechend abgewogen. Ergebnisse von Kartierungen und eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurden zur Entwurfsfassung eingearbeitet und ergänzt. Zudem wurden 3 Wildwechselfurchen festgesetzt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann ein Zielzustand von G212-GU651L angestrebt werden.

Die Ausgleichsfläche ist ein 8 – 40 m breiter Streifen um die Anlage mit verschiedensten Verschattungsszenarien. Da bereits ein gestufter Waldrand vorliegt wird von weiteren Pflanzungen oder Saumstrukturen abgesehen. Der Kompensationsfaktor wurde im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft angepasst, wobei auf die angedachte und bestehende Eingrünung nochmals verwiesen wurde. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten wurde von einer Anlage mit integriertem Ausgleich abgesehen, da nicht alle Forderungen gänzlich erfüllt werden können.

Landratsamt Traunstein - Immissionsschutz- und Abfallrecht

Aufgrund der Anmerkungen des Sachgebietes wurde ein Blendgutachten erstellt und den Unterlagen beigelegt. Mit diesem Gutachten wird der Nachweis geführt, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Blendung nicht zu besorgen sind.

Landratsamt Traunstein – Wasserrecht und Bodenschutz

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung wurden Hinweise (erlaubnisfreie Versickerung) angebracht, welche an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weitergereicht wurden. Zudem wurden Hinweise zur Modulreinigung und zum Einsatz von Kupfer, Zink und Blei aufgenommen. Es ist eine breitflächige Versickerung vorgesehen.

Wasserwirtschaftsamt Traunstein

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Wasserwirtschaftlich relevant ist aber eine etwaige Belastung von Niederschlagswasser, das mit für die Modulreinigung verwendeten Chemikalien in Berührung kommt und ohne weitere Behandlung in den Untergrund versickert, weshalb ein Hinweis hierzu aufgenommen wurde. Zur Reinigung der Module darf nur Wasser verwendet werden.

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. Die Anmerkungen wurden nachrichtlich in die Textlichen Hinweise zur Wasserwirtschaft aufgenommen. Zudem fand eine Abstimmung des Bauherren mit dem Wasserwirtschaftsamt statt. Es ist vorgesehen, Magnelis-Beschichtungen für die Gestelle zu verwenden.

Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten

Der Bereich Forsten weist auf umliegende Waldflächen und die Zufahrt hierzu hin, welche zur Kenntnis genommen wurden.

Der Bereich Landwirtschaft weist auf die hohe Bodenbonität hin, welche hier über dem Landkreisdurchschnitt liegt, weshalb der Standort abgelehnt wird.

Die Planfläche befindet sich in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet. Es wurde eine Fläche außerhalb von Schutzgebieten, sowie der HQ 100 Flächen beplant. Zudem wurde auf eine Lage ohne Fernwirkung geachtet. 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 (Heunutzung weiterhin möglich). Des Weiteren ist die Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage temporär. Während dieser Zeit wird auf der Fläche keine Düngung oder Anwendung von Pflanzenschutzmitteln durchgeführt, wodurch die Fläche eine verminderte Bodenbelastung und eine Förderung der Bodenfruchtbarkeit erfährt und sich somit der intensiv landwirtschaftlich genutzte Boden regenerieren kann. Nach Aufgabe der Photovoltaiknutzung verpflichtet sich der Vorhabenträger zum Rückbau der Anlage. Nach Nutzungsende ist das Grundstück wieder der ursprünglichen Nutzung zur Verfügung zu stellen, wobei die Fläche wieder intensiv landwirtschaftlich genutzt werden kann.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen.

Das Landesamt weist darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Die Anmerkungen waren bereits Bestandteil der Unterlagen.

Regionaler Planungsverband

Verweis auf Stellungnahme und Abwägungsvorgang der Regierung von Oberbayern.

Bund Naturschutz

Anmerkung, dass Ausbau Erneuerbarer Energien zu begrüßen ist. Aufgrund der Gegebenheiten ist die Auswirkung auf das Landschaftsbild auch in diesem naturnahen Gebiet gerade noch hinnehmbar. Es

wurde auf notwendige Festlegungen zum Rückbau hingewiesen, welche bereits Bestandteil der Festsetzungen waren. Zudem wird auf die bereits erfolgte Einhaltung des gewünschten Reihenabstandes, Bodenabstände, Zufahrtswege und Aussagen zu Dünge- und Spritzmitteln hingewiesen. Die Anmerkung zur Abhandlung der Kabeltrassen zum Einspeisepunkt wurde abgewogen, dass diese nicht Bestandteil des Verfahrens sind. Von Seiten des Bund Naturschutz wurde der Wunsch nach einer möglichen Bürgerbeteiligung genannt.

Das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, die Gemeinde Siegsdorf, das Bayernwerk, der Zweckverband zur Wasserversorgung der Surgruppe, die Elektrizitätsgenossenschaft Vogling & Angrenzender eG, Energienetze Bayern, die Stadtwerke Traunstein, sowie die IHK für München und Oberbayern, brachten keine Einwände hervor.

Sämtliche Hinweise, welche nicht die Änderung des Flächennutzungsplanes oder den Bebauungsplan betrafen, wurden an den Anlagenbetreiber herangetragen.

Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

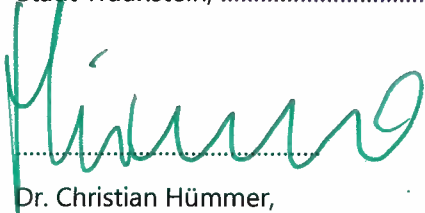
Überlegungen zu Planungsalternativen wurden im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts zum Bebauungsplan angestellt.

Die Planung der Eingrünung des Areals wurde auf die Ostseite beschränkt. Im Osten befinden sich zwei Wohngebäude (ehemalige Hofstelle), die durch die Eingrünung von den Modulen abgeschirmt werden soll. Wohnraum und Fenster liegen alle in zur Freiflächenphotovoltaikanlage abgewandter Richtung, wodurch Blendwirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten sind. Die Schaffung von Heckenstrukturen in den anderen Richtungen ist aufgrund der angrenzenden, dichten Waldstrukturen nicht notwendig. Die Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt im Osten über die bereits bestehende Zufahrt der Hofstelle in Buchfelln.

Ergebnis

Nach Berücksichtigung der im Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen lagen keine Sachverhalte vor, die der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der vorliegenden Form entgegenstanden hätten.

Stadt Traunstein, 08.06.2026



Dr. Christian Hümmer,
Oberbürgermeister