



**STADT TRAUNREUT**

**BEBAUUNGSPLAN  
“SOLARPARK HOCHREIT“**

**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
TEIL II - BEGRÜNDUNG**

Traunreut, 20.07.2023  
geändert, 26.10.2023

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b 82110 Germering  
T 089 6142400 40 F 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de

planungsbüro hohmann steinert  
landschafts- + ortsplanung  
Grelmelstr. 26 D-83236 Übersee T. +49-08642 / 6198  
info@hohmann-steinert.de hohmann-steinert.de



# 1. Rahmenbedingungen

## 1.1 Lage des Planungsgebietes



Geltungsbereich im Luftbild (© DOP der Bayer. Vermessungsverwaltung)

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Traunreut, nordöstlich des Gewerbegebiets Hochreit, nördlich des Gewerbegebiets Hochreit-Mitte sowie westlich und südlich des Weilers Hochreit. Die Stadt Traunreut hat in dem durch die angrenzenden Kiesabbau- und Gewerbeflächen stark vorgeprägten Bereich im Jahr 2009 ein Sondergebiet für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage ausgewiesen. Die aktuellen Änderungs- und Erweiterungsflächen schließen in Abrundung der in der Nachbarschaft vorhandenen Nutzungen nördlich und östlich an die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage an.

Das Areal ist auf einer mittleren Höhe von 545 m ü.NHN weitgehend eben und liegt gegenüber der Staatsstraße 2104, die südlich der Gewerbegebiete in ca. 300 m Entfernung vom Geltungsbereich in ost-westlicher Richtung vorbeiführt, ca. 10 m höher.

Bei einer Ausdehnung von bis zu 300 m in Ost-West- und bis zu 175 m in Nord-Süd-Richtung umfasst der Geltungsbereich insgesamt ca. 3,81 ha, wovon ca. 1,92 ha bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan dargestellt waren.

Die Erschließung des Solarparks erfolgt unverändert von Hochreit über die im Osten des Planungsgebietes bestehende Privatstraße.

## 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

In der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes laufenden 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Planungsgebiet als Sondergebiet "Photovoltaik" dargestellt.



rechtswirksamer FNP, Vorentwurf der 16. Änderung des FNP (o.M.)

## 2. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt fördert seit Jahren die Errichtung von Flächen zur Nutzung der Sonnenenergie an geeigneten Stellen im Stadtgebiet. Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Solarpark Hochreit" soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ergänzung der vorhandenen Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen werden.



rechtskräftiger Bebauungsplan "Solarpark Hochreit" / Vorentwurf 1. Änderung und Erweiterung

### **3. Planungskonzept**

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes bezieht die Flächen des bestehenden Sondergebiets Solarpark ein und ergänzt sie durch weitere Photovoltaik-Flächen nach Norden und Osten.

Neben der Festsetzung einer Fläche, innerhalb derer bauliche Anlagen für den Betrieb der Photovoltaikanlage errichtet werden dürfen, enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen auf maximal 3,50 m, außerdem Festsetzungen zur Einfriedung, zur Grünordnung sowie zur bestehenden Ausgleichsfläche.

### **4. Art und Maß der Nutzung**

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet "Photovoltaik" gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine Grundflächenzahl von 0,5 bestimmt.

### **5. Grünordnung**

#### **5.1 Bestandsbeschreibung naturräumliche Grundlagen**

Die naturräumlichen Grundlagen spielen eine gewichtige Rolle im Rahmen der Planung. Für eine ausführliche Beschreibung wird auf den Umweltbericht als Teil der Begründung verwiesen.

Zusammengefasst stellen die Erweiterungsflächen intensiv bewirtschaftete, strukturlose Ackerflächen dar. Die zu versetzende Eingrünung des bestehenden Solarparks ist als mesophiles Gebüch / Hecke anzusprechen.

Untersuchungen zum Artenschutz liegen nicht vor. Die vorhandenen Heckenstrukturen sind dabei aber potentieller Lebensraum u. a. für verschiedene Vogelarten. Ein Entfernen oder Verpflanzen darf daher nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum 01.10. bis 28./29.02. erfolgen.

Die Flächen liegen überdies in einem BayernnetzNaturProjekt-Gebiet „Netzwerke für den Kiebitz“. Artenschutzfachliche Untersuchungen zum Kiebitz liegen nicht vor.

#### **5.2 Begründung der Festsetzungen zur Grünordnung**

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll sichergestellt werden, dass die, in der freien Landschaft liegende Fläche nicht nur der Energiegewinnung genutzt werden kann, sondern auch dem Natur- und Artenschutz zugutekommt.

Die Grünlandflächen zwischen den Solarmodulen sind daher mit einer geeigneten Saatgutmischung einzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Für die Eingrünung sind die heimischen Gehölze zu verwenden, sodass auch ein Nahrungsangebot für heimische Tierarten geschaffen wird.

Sämtliche Einsaaten und Pflanzungen sind gemäß den naturschutzrechtlichen Vorgaben aus gebietsheimischem Material zu verwenden.

Mit der festgesetzten Eingrünung des Solarparks sollen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere im Übergang in die freie Landschaft, minimiert werden. Die Eingrünung darf nur an den Stellen unterbrochen werden, an denen aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes (20 kV-Leitung und weitere öffentliche Versorgungsleitungen) mit Schutzstreifen keine Bepflanzung zulässig sind. Zur Hofstelle des Antragstellers hin ist keine Eingrünung erforderlich.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Ziele des Grünordnungsplans zur Umsetzung kommen. Diese sind insbesondere:

- Umlaufende Eingrünung des Solarparks außer in den Bereichen, in denen aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes (öffentliche Versorgungsleitung mit Schutzstreifen) keine Bepflanzung zulässig ist);
- Naturschutzfachlicher Ausgleich am Eingriffsort;
- Extensivierung der Grünlandfläche zwischen den Solarmodulen.

### 5.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich

Zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich und Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Aufgrund der umfangreichen Vermeidungsmaßnahmen in der Fläche ist gem. der „Bau- und landesplanerische Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen, Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 10.12.2021“ kein Ausgleichsbedarf erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben.

## 6. Flächenbilanz

Geltungsbereich (Bruttobauland)	3,81 ha	100,0 %
davon Änderungs- und Erweiterungsbereich	1,89 ha	
bisher bereits Solarpark	1,92 ha	
Sondergebiet Photovoltaik (überbaubarer Bereich)	3,26 ha	85,6 %
Eingrünung	0,34 ha	8,9 %
Privater Erschließungsweg	0,04 ha	1,0 %
bestehende Ausgleichsfläche (im Süden)	0,17 ha	4,5 %

## 7. Umweltbericht

Der gemeinsame Umweltbericht zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Solarpark Hochreit“ sowie zur zugehörigen 16. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch das Planungsbüro Hohmann Steinert, Übersee ausgearbeitet und findet sich im Anhang zu dieser Begründung.

Traunreut, 20. Juli 2023  
geändert, 26. Okt. 2023

Germering, 20. Juli 2023  
geändert, 26. Okt. 2023



.....  
Hans-Peter Dangschat,  
Erster Bürgermeister

.....  
Till Fischer,  
AKFU Architekten und Stadtplaner