



I PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - SO Energie Sonstiges Sondergebiet - Erneuerbare Energien
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Zufahrt Freiflächen-Photovoltaikanlage
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
  - Strauch-Hecke, 2-reihig
  - Gehölzgruppe
  - Blühsaum
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Einzäunung Freiflächen-PV Anlage Höhe bis 2,5m
  - Ballfangzaun Höhe bis 4m
  - Nachrichtliche Übernahme Kabel Mittelspannung

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 15 BauNVO)
 

SO Sonstiges Sondergebiet Erneuerbare Energien (§ 11, Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet ist eine freistehende Photovoltaikanlage zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Ferner sind innerhalb des Sondergebietes bauliche Anlagen zulässig, die der Aufnahme von zugehörigen Anlagen dienen und für den technischen Betrieb erforderlich sind (Trafos, (Zentral-) Wechselrichter, Übergabestationen, Batteriespeicher).

Die Grundfläche der möglichen Gebäude und baulichen Anlagen darf einen Wert von 80 m² nicht überschreiten.
- Gebäude und bauliche Gestaltung**

Max. Modulhöhe: bis max 3,50 m über natürlichem Gelände

Zulässige Tischneigung: 17° bis 20°

Max. Firsthöhe Nebengebäude: 5 m (Zentralwechselrichter-/Trafostationen) über natürlichem Gelände

Gassenbreite zwischen Modulreihen: min. 3m

**Zulässige Modulausrichtung: Nord-Süd oder Ost-West, weitere Ausrichtungen sind nicht zulässig**
- Weitere Festsetzungen**
  - Einzäunung**

Die Einzäunung erfolgt mit einem Metallzaun (Maschendraht oder Stabgitter)

Maximale Höhe über natürlichem Geländeniveau: 2,5m

Abstand zwischen Boden und Zaunfeld: min. 15 cm

Im Bereich des Sportplatzes ist eine Erhöhung auf 4m als Ballfangzaun zulässig (Stabgitter oder Netz)
  - Zeitliche Begrenzung der Nutzung SO und Festsetzung der Folgenutzung**

Die Nutzung ist befristet auf die mögliche Funktions- und Betriebszeit der Freiflächen-Photovoltaikanlage. Nach Nutzungsende ist die Anlage abzubauen und das Grundstück wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Nach Rückbau der PV-Anlage sind bei einer Beseitigung der zur Eingrünung und Eingriffsminimierung dienenden Gehölze die dann gültigen Rechtsvorschriften zu beachten.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Blendwirkung, elektromagnetische Felder**

Elektromagnetische Felder der Anlage sind so auszuführen, dass Schutz- und Vorsorgewerte gem. 26. BImSchV eingehalten werden.

Die Anlage ist so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist. Sollten sich im laufenden Betrieb Blendungen herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.
- Fundamente**

Die Gründung der Anlage erfolgt mittels Rammfundamenten.
- Werbeanlagen**

Die Errichtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Informationstafeln mit einer Ansichtfläche bis max. 1 m² an der Zaunanlage sind zulässig.
- Befestigte Flächen**

Soweit es die Nutzung zulässt, sind Zufahrten, Stellplätze und notwendige Bewegungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Niederschlag**

Niederschlagswasser ist flächig zu versickern. Bei einer Verwendung von Zink, Kupfer und Blei mit einem Flächenanteil über 50m² ist eine Vorbehandlung vorzusehen und ein Wasserrechtliches Verfahren erforderlich.
- Reinigung**

Zur Reinigung der Module dürfen keine chemischen Mittel verwendet werden.
- Grünordnung**

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland im Sondergebiet

Die Bewirtschaftung der Wiesenflächen innerhalb des Sondergebietes erfolgt als extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Vermeidungsmaßnahme V1).

Extensives Grünland, Größe 2,33 ha

Anlage:

  - flache Bodenbearbeitung mit Kreiselegge/ Egge/ Fräse
  - nach Bodenbereitungen Erde etwa 2 Wochen absetzen lassen
  - Begrünung unter Verwendung von Saatgut der Region 18\* oder Mahdgutübertragung
  - Ansatzzeitpunkt, Verfahren und Menge/m² nach Angabe des Herstellers
  - Falls notwendig, im ersten Wuchsjahr Schröpschnitt ca. 6-8 Wochen nach Aussaat, Schnitthöhe mind. 5 bis 10 cm. Weitere 2-3 Schröpschnitte nach Bedarf (Mai/ Juni und Juli/ August)
  - Bei mäßiger Biomasseproduktion und trockener Witterung (Austrocknung) kann das obgenannte Schnittgut während der Entwicklungspflege auf der Fläche verbleiben; bei üppigem Aufwuchs Schnittgut entfernen.

Unterhalt:

  - Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
  - 1-2 schürige Mahd mit insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm
  - Erste Mahd zwischen 15.06. bis 30.6., zweite Mahd vom 01.09. bis 15.09.
  - Entfernung des Mahdgutes, Verzicht auf Mulchen
  - Alternativ oder in Kombination ist eine Beweidung je ab Mitte Juni mit maximal 1,0 GV/ha möglich. Zur Abmagerung ist in den ersten 10 Jahren ein höherer, bedarfsgerechter Besatz zulässig
- Ausgleichsmaßnahmen**

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde werden alle Maßnahmen zur Eingrünung und Grünordnung als Ausgleichsmaßnahmen gewertet. Der Ausgleich erfolgt somit innerhalb des Geltungsbereichs auf den Fl.Nm. 308 und 325, Gmk. Oberfeldkirchen.

A1

- Baum Strauch - Hecke**, Größe: 1651m²
 

Anlage:

  - Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, 2-reihig, in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode
  - Pflanzschema im Dreiecksverband, flächig, 3-5 Stück einer Art in Gruppen
  - Pflanzabstand 2,0 m in der Reihe, 1,0 m zwischen den Reihen
  - Anteil Baumarten 5-10 %
  - Arten und Qualitäten siehe Festsetzungen, Änderungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
  - Saum im Randbereich nach außen, Breite 2 m, mit gebietseigenem Saatgut
  - Errichten einer Vogel-Sitzhilfe pro 600 m² Heckenfläche
  - Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen

Unterhalt:

  - Fertigstellungspflege 2-3-mal jährlich; Belassen des Mahdgutes als Mulchung (Schutz vor Austrocknung)
  - Gehölzschnitt im Randbereich zu Asthaufen aufschichten, nicht abfahren
  - Verbisschutz nach spätestens nach 7 Jahren entfernen.
  - Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
  - Abschnittsweise auf den Stock setzen frühestens nach 10-15 Jahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig, Bäume sind zu belassen. Schnitt hat außerhalb der Brutzeit (01.03. - einschl. 30.09.) zu erfolgen.

A2

- Gehölzgruppen**, Anzahl 95Stück
 

Anlage:

  - Pflanzung von gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, in Gruppen von 10 Gehölzen in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode
  - Pflanzabstand 2,0 m in der Reihe, 1,0 m zwischen den Reihen, ein Baum pro Gruppe
  - Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu beachten
  - Arten und Qualitäten siehe Festsetzungen, Änderungen in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
  - Die Pflanzung ist vor Verbiss zu schützen

A3

- Blühsaum**, Größe 2,247m²
 

Anlage:

  - flache Bodenbearbeitung mit Kreiselegge/ Egge/ Fräse
  - nach Bodenbereitungen Erde etwa zwei Wochen absetzen lassen
  - Begrünung der Anlagenfläche unter Verwendung von Saatgut aus gebietseigenen Arten und lokal gewonnenem Mahdgut
  - Ansatzzeitpunkt, Verfahren und Menge/m² nach Angabe des Herstellers

Unterhalt:

  - Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig
  - 1-schürige Mahd Anfang/Mitte September, Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk, Schnitthöhe 10 cm, Abfuhr des Mähgutes nach ca. 3 - 5 Tage

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Pflanzliste\***

Pflanzungen sind fachgerecht entsprechend aktueller DIN Normen insb. für Landschaftsbau und Vegetationstechnik, aktuell gültiger Regeln der Technik sowie gem. FLL Empfehlungen für Baumpflanzungen auszuführen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu durch die Landwirtschaft genutzten Flurwegen von 4 m für Bäume und 2 m für Sträucher sind einzuhalten.

Auswahlliste gebietsseigene Sträucher (l.Sr., 3-5 Triebe, 60-100 cm):	Auswahlliste gebietsseigene Bäume (l.Sr., 2x verpflanzt, ohne Ballen, 150-200 cm):		
Cornus mas	Kornelkirsche	Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	Hartrieel	Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Haselnus	Malus avellana	Holz-Apfel
Crataegus laevigata	Zweigiffliger Weißdorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Ligustrum vulgare	Liguster	Pyrus pyrastrer	Wild-Birne
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Prunus spinosa	Schlehdorn	Salix caprea	Sol-Weide
Rhamnus frangula	Kreuzdorn	Sorbus aria	Mehlbeere
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Sorbus torminalis	Eisbeere
Salix caprea	Sal-Weide		
Salix purpurea	Purpur-Weide		
Salix aurita	Ohr-Weide		
Salix cinerea	Grau-Weide		
Wildrosen in Arten	Walliger Schneeball		
Viburnum lantana	Schneeball		
Viburnum opulus			

\* Arten und Sorten der Gehölze sind ausschließlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde veränderbar. Bei Lieferschwierigkeiten (Saatgut oder Gehölze) ist ein Ersatz mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**

Der Betreiber grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an und hat deshalb Emissionen aus der Landwirtschaft (z.B. Staub) hinzunehmen. Eine Verunkrautung der Fläche während der Nutzungsdauer der Photovoltaikanlage ist zu verhindern.
- 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 Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VowS) zu erfolgen. Die Verwendung von chemischen Mitteln bei der Pflege von Modulen und deren Aufständigung ist nicht zulässig.
- Brandschutz**

Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit der Photovoltaik-Freiflächenanlage ist gemäß den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" auszuführen.

Des Weiteren ist folgendes zu berücksichtigen:

  - Zu und zwischen den Modulreihen sind fußläufige Wege freizuhalten (Mindestbreite 2m), die als Feuerwehrzugang genutzt werden können.
  - Die Anlage erschließende Wege müssen so angelegt werden, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.
  - Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein.
  - Die Zugänge zu den Anlagen sind mit Zaunroten in einer lichten Breite von mindestens 2 m herzustellen.
  - Die Führungskräfte der örtlichen Feuerwehr sind in die Photovoltaikanlage einzuweisen.
  - Am Objektzaun ist eine geprägte Tafel anzubringen, auf der die gesicherte Erreichbarkeit (Telefonnummer) eines verantwortlichen Ansprechpartners der Anlage zu entnehmen ist.

Bei der Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen sind die einschlägigen Sicherheitsvorschriften in Abstimmung mit der Brandschutzstelle zu beachten; auf die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 06.02.1981, Nr. II B 10-9130 - 388 (MABl Nr. 4/1981, Seite 90) wird hingewiesen.
- Baustellenzufahrt**

Es wird empfohlen, sofern notwendig, anstelle von Kies oder Schotter beim Unterbau von Straßen, Wegen und Stellplätzen aufbereitetes und gereinigtes Bauschutz-Granulat zu verwenden.
- Bodenschutz**

Auf die Mitteilungs- und Auskunftspflicht des Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Allast hindeuten, ist die unverzüglich dem Landratsamt Traunstein - Fachbereich Umweltschutz sowie dem Wasserwirtschaftsamt mitzuteilen.
- Bodendenkmäler**

Es wird darauf hingewiesen, 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 unterliegen.
- Bayerwerk Netz GmbH**

Hinsichtlich der in den Baubeschränkungen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind die Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art vor Baubeginn der Bayerwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 15.01.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom 28.10.2024 bis 28.11.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 13.01.2025 hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Trostberg, den .....  
Erster Bürgermeister
- Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.
- Ausgefertigt  
Trostberg, den .....  
Erster Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogenen 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.
- Trostberg, den .....  
Erster Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
MIT GRÜNORDNUNG  
NR.43 "FREIFLÄCHEN PV-ANLAGE BEI TINNING"

Gemarkung: Oberfeldkirchen  
Flurnummer: 308 und 325

GEMEINDE: Trostberg

LANDKREIS: Traunstein

REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern



Entwurf vom: 13.01.2025

ausgefertigt am: 13.01.2025

Plandatum: 13.01.2025

Maßstab: 1:1000

Planverfasser:  
Köppel Landschaftsarchitekt  
Katharinenplatz 7  
84453 Mühldorf a. Inn  
Tel. 08631 / 988851  
Fax. 08631/ 988790  
e-mail: info@la-koepfel.de

Stadt Trostberg an der Alz  
Hauptstr. 24  
83308 Trostberg  
Tel. 0 86 21 / 80 1 10  
Fax. 0 86 21 / 80 1 1 80  
e-mail: info@trostberg.de

Barbara Grundner-Köppel  
Landschaftsarchitektin

Karl Schleid  
1. Bürgermeister