

**Planliche Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 — Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)**  
 □ Sonstiges Sondergebiet "Biogas"  
 (S) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**  
 Festsetzung maximaler Bauhöhen innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) z. B.:  
 Hmax = 8,5 m
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**  
 — Baugrenze  
 - - - - - Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen

- Verkehrsflächen**  
 ■ Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)  
 ○ öffentlich  
 □ privat  
 ▲ Ein- und Ausfahrt
  - Grünordnung**  
 ■ Grünflächen  
 □ Private Grünflächen
  - Planliche Hinweise**  
 ■ Einzäunung Nutzungsbereich Biogasanlage Höhe mindestens 1,8 m  
 — Bauteile
- Übernahme Digitale Flurstückskarte mit ALKIS-Daten:*
- 563 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
  - Wohngebäude
  - Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

**PRÄAMBEL**  
 Die Gemeinde Schnaitsee erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**Textliche Festsetzungen**  
**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**  
 Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest und erstreckt sich über die Flurstücke mit den Nummern 1003, 1003/4 (TF), 1003/5 (TF), 979/1 und 983 (TF), alle Gemarkung Schnaitsee.

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO  
 Allgemeine Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Biogas und Anlagenbau

Das Gebiet dient der Entwicklung, Erprobung, Fertigung und Montage sowie dem Betrieb von Biogasanlagen mit Energieerzeugungsanlagen, Gasaufbereitungsanlagen mit Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen und der Landwirtschaft im Rahmen dieser Nutzungen. Zulässig sind auch dienende Nutzungen, insbesondere Werkstatt, Büronutzung, Vorfür- und Schulseinrichtungen, Prüfstand für Energieerzeugungsanlagen. Es ist eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Deren Schutzwürdigkeit gegenüber Immissionen von außerhalb des Plangebietes entspricht den Anforderungen eines Mischgebietes (§ 6 BauNVO). In der Biogasanlage dürfen ausschließlich Stoffe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 EEG (Erneuerbare-Energien Gesetz) i.d.F.v. 01.08.2004 (nachwachsende Rohstoffe und / oder Gülle) eingesetzt werden. Die Verwendung von anderen Stoffen kann zugelassen werden, wenn ein Gutachten vorgelegt wird, das die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Geruchsmissionen nachweist.

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**Nebenanlagen**  
 Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3.1 Zulässige Grundfläche**  
 Die zulässige Grundfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

**3.2 Höhe der baulichen Anlagen**  
 Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil bzw. nachfolgend festgesetzt. Als Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden die Oberkante Rohfussboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei geneigtem Gelände ist talseitig zu messen. Die Oberkante Rohfussboden EG für Gebäude wird max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände oder auf das von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Gelände festgesetzt. Die Wände von Fahrhilfen werden mit max. 3,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe kann für technische Nebeneinrichtungen der Biogasanlage überschritten werden. Die Anlagenteile der Biomethananlage wie Produktgastanks, CO<sub>2</sub>-Wasserstofftanks und die Membranfolienspeicher werden aus der Höhenbegrenzung ausgenommen

**4. Dächer**  
 Als Dachform sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 bis 28 Grad zulässig. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig. Dächer sind in roten bis rotbraunen Farbtönen zu decken. Es sind nur Dachdeckungen zulässig, aus denen keine grundwasserschädlichen Stoffe ausgewaschen werden können bzw. die mit einer entsprechenden Beschichtung versehen sind. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie sind zulässig, ebenso aufgeständerte Kollektoren. Dachaufbauten sind unzulässig. Alle Gebäude müssen Dachüberstände von mindestens 0,50 m aufweisen.

**5. Fassaden**  
 Grelle und spiegelerde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Gebäude sind so zu errichten, dass insgesamt der Charakter einer landwirtschaftlichen Hofstelle bestehen bleibt.

**6. Immissionen**  
 Betriebliche Erweiterungen bedürfen entsprechender Lärm- und Immissionsgutachten. Im Rahmen eines baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist anhand qualifizierter Gutachten nachzuweisen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorgerufen werden.

**7. Wasserentsorgung**  
 Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

**8. Abstandflächen**  
 Die Abstandflächen der BayBO sind einzuhalten.

**9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**  
 Die privaten Grünflächen an der nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind mit lückigen Gehölzbeständen, entsprechend der folgenden Pflanzliste einzugrünen. Die festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen, die Bepflanzung dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall in den entsprechenden Arten zu ersetzen. Bestehende Baumpflanzungen nördlich der Rückhalteeinrichtung Gärsubstrat sind zu erhalten.

**9.1 Pflanzqualitäten zu pflanzender Gehölze**  
 Qualitäten und Arten der zu pflanzenden Gehölze  
 Erforderliche Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:  
 Hochstamm 3xv. mDb. Stü. 18-20  
 Es stehen folgende Arten zur Auswahl:  
 Acer pseudoplatanus  
 Tilia cordata  
 Quercus robur  
 Erforderliche Mindestqualität der zu pflanzenden Sträucher, 2 xv., 60-100  
 Cornus mas  
 Corylus avellana  
 Cornus sanguinea

- Crataegus monogyna
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rhamnus cathartica
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum lantana

**9.2 Sonstiges**  
 Die nördliche und östliche Eingrünung ist in den Zwischenbereichen der Gehölze mit einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen. Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Obstbäumen oder Sträuchern der Pflanzliste zu bepflanzen, oder als extensives, blütenreiches Grünland, dauerhaft zu bewirtschaften.

**10. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung / Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**  
 Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück mit der Nummer 3218/2 Gemarkung Schnaitsee geplant.

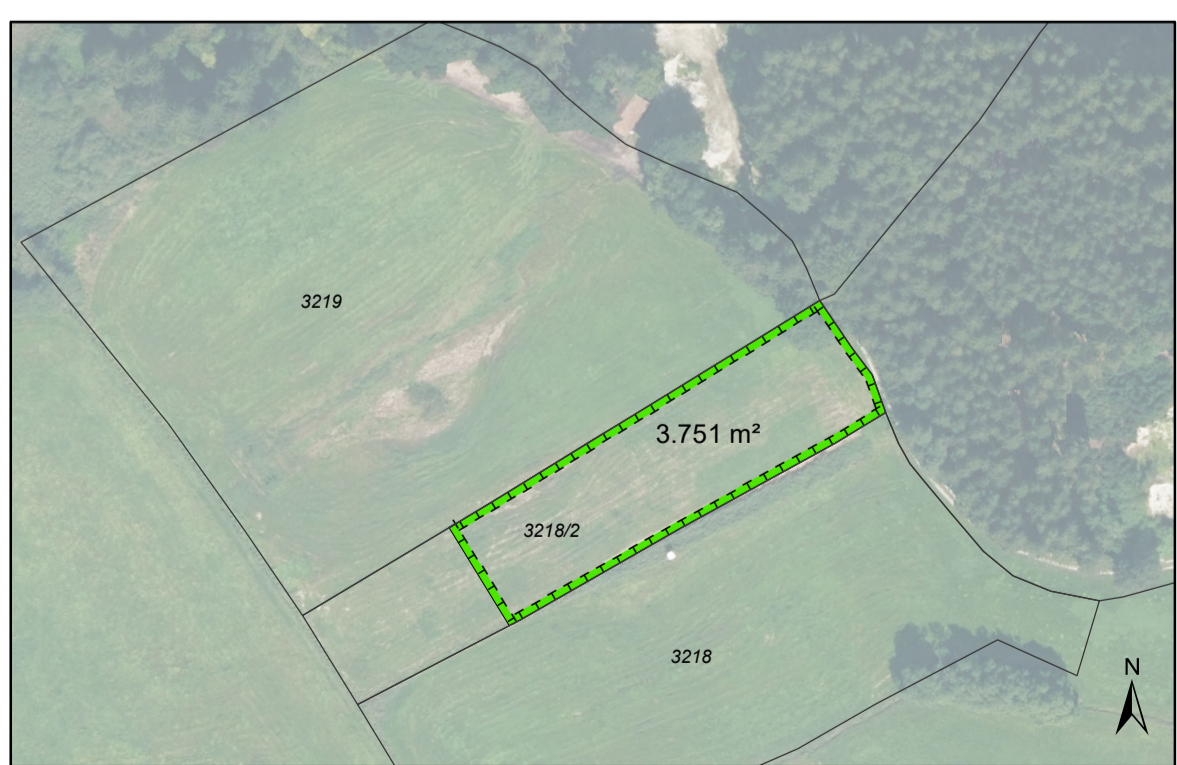
**Textliche Hinweise**

**1. Denkmalschutz**  
 Art. 8 (1) BayDSchG:  
 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. Nimmt der 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 (2) BayDSchG:  
 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. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLD zu übergeben (Art. 9 BayDSchG)

**2. Wasserentsorgung**  
 Im Rahmen von nachgelagerten Planungsverfahren ist ein Entwässerungsplan zu erstellen. Darin ist darzulegen, wie mit gering, mäßig und stark verunreinigtem Niederschlagswasser bzw. Oberflächenwasser umgegangen wird. Eine den rechtlichen und fachlichen Anforderungen entsprechende Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der Bauausführung nachzuweisen. Auf die Prüfung auf Erfordernis eines Antrags auf Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. in ein oberirdisches Gewässer wird hingewiesen. Entsprechende Antragsunterlagen sind durch ein fachkundiges Büro zu erstellen und beim Landratsamt Traunstein einzureichen. Auf die Beachtung des Biogashandbuch Bayern, Kap. 2.2.4, wird hingewiesen.

**3. Versorgungseinrichtungen**  
 Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. Im Anhang der Begründung befindet sich ein Lageplan, in dem die Anlagen dargestellt sind. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ist zu beachten, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk Netz GmbH zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen. Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten. Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

**4. Angemessener Sicherheitsabstand**  
 Gemäß dem Gutachten 25-AB-0520 befinden sich keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG im angemessenen Sicherheitsabstand von 180 m um die Behälter mit Gasfüllung sowie der Biomethananlage. Es sind daher keine entsprechenden Festsetzungen zu treffen.



Ausgleichsfläche 1, Fl. Nr. 3218/2, Gemarkung Schnaitsee, Gemeinde Schnaitsee 1:2.000

- Verfahrensvermerk**
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schnaitsee, den .....

..... (Siegel)

Thomas Schmidinger, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
 Gemeinde Schnaitsee, den .....

..... (Siegel)

Thomas Schmidinger, Erster Bürgermeister

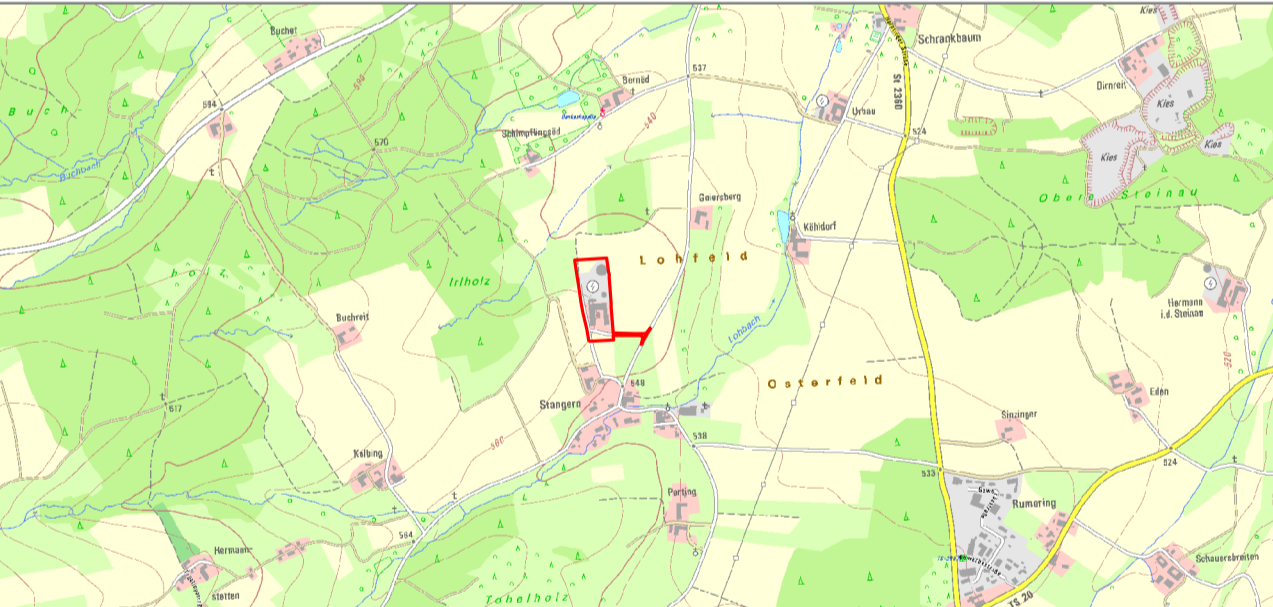
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der 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.

Gemeinde Schnaitsee, den .....

..... (Siegel)

Thomas Schmidinger, Erster Bürgermeister

**Lageplan**



Maßstab 1:25.000

Index	Art der Änderung	Datum geänd.	Name geänd.	Datum gepr.	Name gepr.
Landkreis:	Gemeinde Schnaitsee Marktplatz 4, 83530 Schnaitsee			Datum	Name
		bearbeitet:	15.01.2026	Voerkelius	
		gezeichnet:	15.01.2026	Hörmann	
Planart:	Traunstein	geprüft:	15.01.2026	Voerkelius	
		Maßstab: s. Plan		Beilage: 1	
Fassung:	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Projektnummer:	ZOBPL002	Plan-Nr.:	BBP1.30
		Koordinatenreferenzsystem:	ETRS89/UTM - Zone 32	Höhenbezugsystem:	DHHN 2016 (NHN)
Titel: <b>2. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Biogas Stangern"</b>					

27.10.2025  
 Datum Unterschrift Entwurfsverfasser

..... Datum Unterschrift Gemeinde Schnaitsee