




Projekt-Nr.  
BLP006

Beilage Nr.2

## Gemeinde Schnaitsee

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Biogas Stangern“

### Begründung mit Umweltbericht

Entwurfsverfasser	
S² Beratende Ingenieure Sarchingergeld 1 93092 Barbing	Gemeinde Schnaitsee Marktplatz 4 83530 Schnaitsee
Barbing, 09.02.2026  Projektleitung:  Ulrich Voerkelius	Schnaitsee, _____  _____

## Inhalt

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	4
1.1	Anlass und Ziel der Planung .....	4
1.2	Ziele übergeordneter Planungen .....	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm.....	6
1.2.2	Regionalplanung .....	7
2	Beschreibung des Planungsgebietes .....	8
2.1	Lage und Größe .....	8
2.2	Beschaffenheit des Planungsbereiches .....	9
2.3	Sonstiges .....	10
2.3.1	Erschließung/Verkehr.....	10
2.3.2	Immissionsschutz.....	11
2.3.3	Wasserwirtschaft.....	11
2.3.4	Altlasten .....	13
2.3.5	Bodendenkmalpflege .....	13
2.3.6	Abfallbeseitigung.....	13
3	Planinhalt .....	14
3.1	Planungsziele .....	14
3.2	Art der baulichen Nutzung .....	14
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	16
3.4	Grünordnung .....	16
4	Umweltbericht .....	18
4.1	Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans .....	18
4.2	Lage und Beschreibung des Plangebiets.....	18
4.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen .....	18
4.3.1	Naturraum.....	18
4.3.2	Schutzgut Luft/Klima .....	18

---

4.3.3	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung) .....	19
4.3.4	Schutzgut Landschaft.....	19
4.3.5	Kultur- und Sachgüter .....	19
4.3.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität .....	20
4.3.7	Schutzgut Boden.....	20
4.3.8	Schutzgut Wasser.....	20
4.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	21
4.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen.....	21
4.5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	21
4.5.2	Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich .....	22
4.5.3	Artenschutz.....	25
5	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	26
6	Quellenverzeichnis.....	27

## 1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 1.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Schnaitsee beabsichtigt, die planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung für die Betriebsteile der Fa. BHKW Johann Hochreiter Biogas-Planung-Beratung GmbH zu schaffen.

- Für die bestehende Nutzung ist die Entwicklung, Erprobung, Fertigung und Montage sowie den Betrieb von Biogasanlagen mit Energieerzeugungsanlagen und der Landwirtschaft im Rahmen dieser Nutzung zulässig.
- Zulässig sind auch diesen Nutzungen dienende Werkstatt, Büronutzung, Vorführ- und Schulungseinrichtungen, Prüfstand für Energieerzeugungsanlagen.
- Eine Betriebsleiterwohnung
- Nachwachsende Rohstoffe, Gülle sowie für die Erzeugung von Biogas u. Düngemittel behördlich zugelassene Bioabfälle und tierische Nebenprodukte Die Verwendung anderer Stoffe kann zugelassen werden, wenn ein Gutachten vorgelegt wird, das die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Geruchsimmissionen nachweist.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2.Änderung „SO Biogas Stangern“ hat zum Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Betriebsteile zu schaffen und die im Plangebiet kurz- bis langfristig geplanten Erweiterungen und Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, zu steuern und zu sichern. Gleichzeitig sind dabei die städtebaulichen Belange der Gemeinde Schnaitsee zu berücksichtigen und langfristig abzusichern.

Durch die Änderungen sollen die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Hintergrund sind betriebliche Planungen, die sich nicht mehr mit dem der bisherigen Bauleitplanung zulässig erweisen und daher einer Änderung erfordern.

### 2. Änderung

- Errichtung einer Lagerfläche für Container und Maschinen
- Errichtung eines Lagerbereiches für Halbzeuge (Regallager, Abstellflächen)
- Errichtung einer Biomethanaufbereitung mit Aufbereitung, Verflüssigung, Verdichtung, Transport, Speicher, CO<sub>2</sub>- Anlage, Wasserstoffanlage
- Anpassung der Zufahrten Gärrestelager
- Ersatz der bestehender Ausgleichsflächen an anderer Stelle

Städtebaulich ist dies mit der planungsrechtlichen Absicherung des Standorts, der Stärkung der betrieblichen Entwicklungschancen zum Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit sowie der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung der

Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum im Planungsgebiet zu begründen. Für zukünftige Investitionen, deren Absicherung sowie Erhaltung und Entwicklung der Betriebswirtschaftlichkeit des landwirtschaftlichen Betriebs und der Biogasanlage ist der Standort zu entwickeln.

Das Bebauungsplanverfahren ist mit einer zweistufigen Beteiligungsphase durchzuführen. Demnach sind im Bebauungsplanverfahren auch Fragen der Umweltprüfung sowie der Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe zu behandeln, welche im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt werden. Der vorliegende Bebauungs- mit Grünordnungsplan sichert den Bestand, regelt die geplante Bebauung und trifft Aussagen zur Eingriffsminimierung und -vermeidung. Die 2. Änderung ersetzt, im Zuge der planerischen Klarheit alle bisherigen Änderungen.

## **1.2 Ziele übergeordneter Planungen**

Planungsrechtlich befindet sich das Planungsgebiet gemäß der Baurechtserhebung des Ortsteils Stangern des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schnaitsee nicht im Zusammenhang eines bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, sondern im Außenbereich der Gemeinde Schnaitsee.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als Sondergebiet „Biogas“ mit dargestellt (siehe Abb. 1). Rechtskräftig ist der Ursprungsbebauungsplan und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „SO Biogas Stangern“

Da nach § 8 Abs. 2 BauGB Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird für die beabsichtigten Ausweisungen im Bebauungsplan eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB) notwendig.

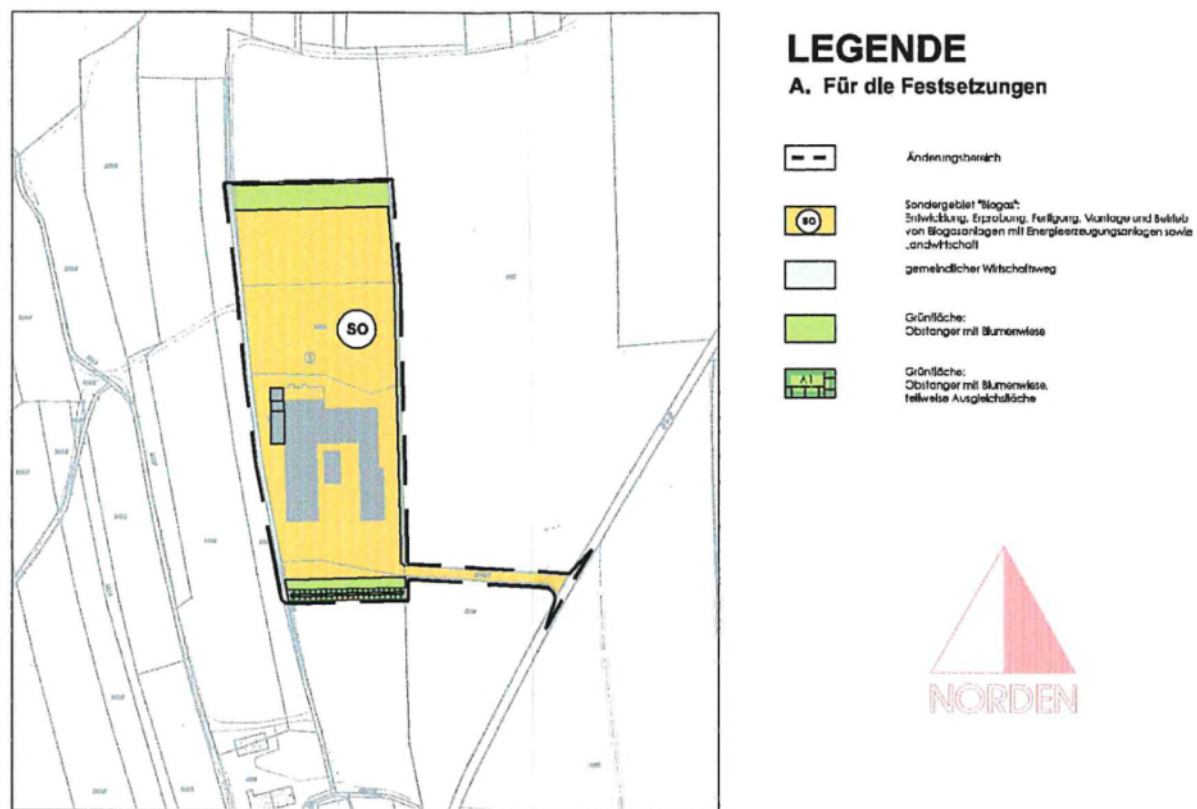


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schnaitsee (2016)

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Schnaitsee liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Allgemein Ländlichen Raum. Das LEP fordert eine Stärkung der Entwicklungschancen im Ländlichen Raum, indem seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig gesichert und weiterentwickelt werden soll (G 2.2.5). Generell fordert das LEP eine verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (G 6.2.1) sowie hinsichtlich der Bioenergie eine nachhaltige Nutzung der Potenziale (G 6.2.5), um den Anforderungen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen (G 1.3.1). Zudem sollen Standortvoraussetzungen insbesondere für kleine und mittelständische Unternehmen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

Des Weiteren sind die Grundsätze und Ziele der Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen:

Z 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

G 3.3 Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Berücksichtigung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um Erweiterungsflächen der vorhandenen Nutzungen zur Sicherung des Betriebs und nur teilweise um eine Neuausweisung bislang un bebauter Flächen. Die Ausweisung ist daher nur vor Ort sinnvoll. Die Flächenausweisungen bieten zukünftige und langfristige Erweiterungsmöglichkeiten aus insbesondere gewerblichem Interesse. Eine Betrachtung der Planung vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung ist daher nur in geringem Maße aussagekräftig, da es sich lediglich um eine Bestandserweiterungen handelt, die ausschließlich im Plangebiet von Nutzen sind. Auch eine Zersiedelung der Landschaft wird durch die Planung nicht gefördert.

### **1.2.2 Regionalplanung**

Gelegen im Landkreis Traunstein gehört die Gemeinde zum Regionalen Planungsverband Südostoberbayern, Region 18 und liegt im Allgemeinen Ländlichen Raum.

Die Planung greift dabei wesentliche Ziele des Regionalplans auf, denn gemäß Grundsatz 2.3 soll die Erzeugung regenerativer Energien durch die Landwirtschaft [...] unterstützt werden. Dabei sollen Grundsatz 2.4 die regionale Wirtschaftskreisläufe sollen unterstützt und der Absatz regionaler Lebensmittel und Rohstoffe gefördert werden. Das Planungsgebiet liegt in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet oder im Bereich von Vorrangflächen sowie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Mit der Erzeugung von Bioenergie aus Biomasse und organischen Reststoffen werden die Grundsätze des Regionalplans hinsichtlich der geforderten klimaverträglichen Energieerzeugung weiterhin erfüllt. Der Bebauungsplan soll darüber hinaus die Grundlage für eine wirtschaftliche Weiterentwicklung schaffen. Gleichzeitig sollen Entwicklungschancen im Hinblick auf eine volle Ausschöpfung der Ressourcen geschaffen werden.

## 2 Beschreibung des Planungsgebietes

### 2.1 Lage und Größe

Die Gemeinde Schnaitsee liegt im oberbayerischen Landkreis Traunstein etwa 30 km nordwestlich der Kreisstadt. Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich nördlich dem Ortsteil Stangern auf dem Betriebsgelände der Fa. BHKW Johann Hochreiter Biogas-Planung-Beratung GmbH. Diese betreibt Anlagenbau für Biogasanlagen sowie den Betrieb einer Biogasanlage mit Pflanzenlager, Gaserzeugung- und Verstromung sowie ein Lager für Gärreste über die Fa. Energieanlagen Johann Hochreiter jun..

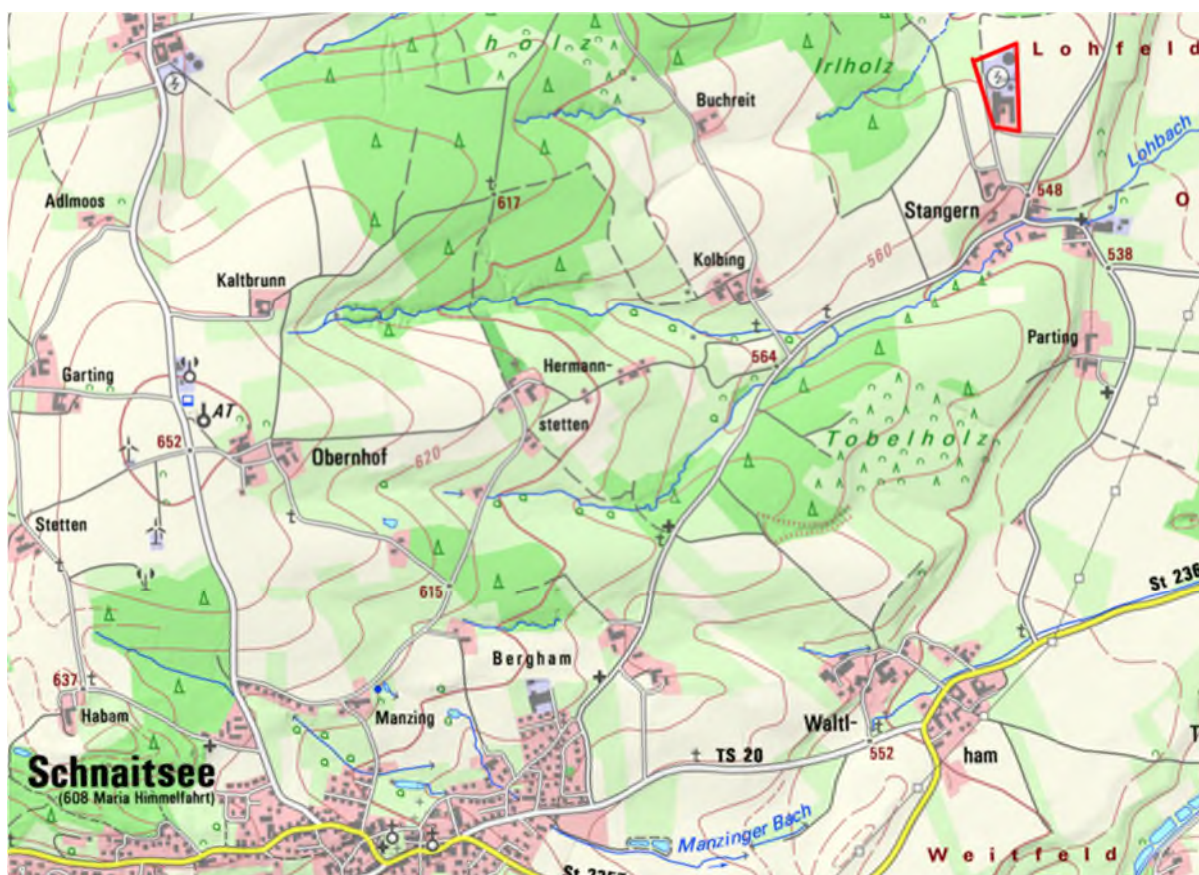


Abbildung 2: Übersichtslageplan Quelle: DTK50 (Bayernatlas)

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 2,5 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Schnaitsee:

- Fl. Nr. 1003
- Fl. Nr. 1003/4 (TF)
- Fl. Nr. 1003/5 (TF)
- Fl. Nr. 979/1
- Fl. Nr. 983

## **2.2 Beschaffenheit des Planungsbereiches**

Die vorhandene Biogasanlage besteht im Wesentlichen aus den Anlagenkomponenten und Einrichtungen zur Annahme und Lagerung der Einsatzstoffe aus Biomasse organischen Ursprungs, der Gaserzeugung, der Gasverstromung mit Verbrennungsmotoren und dem Lager für Gärreste. Neben nachwachsenden Rohstoffen und Gülle werden tierische Nebenprodukte sowie genutzt. Die restlichen Flächen werden als Büro, Werkstatt, Produktionshalle, Ausstellungsbereiche, Lager und Wohnfläche genutzt.

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. So bilden ausschließlich landwirtschaftliche Flächen die unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Die nächstgelegene Wohnbebauung der Ortschaft Stangern, beginnt damit etwa 200 m südlich der Biogasanlage.



Abbildung 3: Beschaffenheit des Planungsbereiches

## 2.3 Sonstiges

### 2.3.1 Erschließung/Verkehr

Die Erschließung des Gebiets ist mit der bestehenden betrieblichen Nutzung sichergestellt und bedarf keiner weiteren Erschließungsmaßnahmen. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße von Waldhausen nach Stangern.

### **2.3.2 Immissionsschutz**

Bei der Biogasanlage handelt es sich um eine bereits immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes und innerhalb immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren wurden Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche, Ammoniakimmissionen, Stickstoffdeposition, Abgaskaminhöhe) erstellt welche belegen, dass sämtliche immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die Nachweisführung über die weiterhin gesicherte Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Luftreinhaltung und den Schutz vor Lärmimmissionen soll mit den anstehenden immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt werden, weil erst dann die tatsächlich zur Ausführung gelangenden Verfahren, Anlagen, Erzeugnisse und Produkte konkret und belastbar bekannt sind.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme zur Ermittlung und Bewertung des angemessenen Sicherheitsabstandes nach KAS 18 für die Biogasanlage der Firma Energieanlagen Johann Hochreiter jun mit der Auftragsnummer 25-AB-0520, wird ein angemessener Sicherheitsabstand von 180 m um die Behälter mit Gasfüllung sowie der Biomethananlage vorgeschlagen. Weiterhin wurde eine Bewertung hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die nächstgelegenen Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG vorgenommen. Unter den gegebenen Rahmenbedingungen befinden sich keine Schutzobjekte im angemessenen Sicherheitsabstand.

### **2.3.3 Wasserwirtschaft**

#### Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt aus der am Anlagenstandort vorhandenen kommunalen Wasserleitung der Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde Schnaitsee. Zuständig für die regionale Wasserversorgung ist der Zweckverband zur Wasserversorgung Harpfing.

#### Löschwasser

Die Bereitstellung von Löschwasser ist durch einen Löschwasserbehälter mit  $V = 600 \text{ m}^3$  sowie Löschwasserhydranten sichergestellt.

#### Oberflächengewässer

Im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser wird aktuell auf den nicht versiegelten Flächen im Plangelände versickert. Niederschlagswasser, das mit Silage belastet ist (Biomasselager, Abtankflächen), wird vollständig erfasst und den Behältern der Gaserzeugung der Biogasanlage zugeführt.

Die genaue Planung erfolgt wie nachfolgend beschrieben:

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.

Gering belastetes Niederschlagswasser:

Gering belastetes Niederschlagswasser, z. B. von Dachflächen, wird abgeleitet bzw. versickert. Die detaillierte Einstufung der Verschmutzung von Herkunftsflächen erfolgt im Rahmen nachfolgender Planungsverfahren.

Mäßig und stark belastetes Niederschlagswasser:

Mäßig und stark belastetes Niederschlagswasser, z. B. von Siloflächen, ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln. Nach Sammlung in einem Pumpenschacht werden Niederschlagswasser und anfallende Sickersäfte über eine Leitung in das Gärrestlager geführt. Die detaillierte Einstufung der Verschmutzung von Herkunftsflächen erfolgt im Rahmen nachfolgender Planungsverfahren. Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen der Umgang nicht auszuschließen ist oder sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden, ist eine Sammlung aus Gewässerschutzgründen erforderlich. Diese Flächen sind undurchlässig auszuführen.

Sonstiges:

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Niederschlags- /Oberflächenwassers verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 BayBO, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 WHG). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- oder umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser oder wild abfließendem Wasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird hingewiesen.

#### Abwasserbeseitigung

Die häusliche Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Erschließung sichergestellt.

#### **2.3.4 Altlasten**

Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

#### **2.3.5 Bodendenkmalpflege**

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

#### **2.3.6 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist sichergestellt.

### **3 Planinhalt**

#### **3.1 Planungsziele**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2. Änderung „SO Biogas Stangern“ hat zum Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Betriebsteile zu schaffen und die im Plangebiet kurz- bis langfristig geplanten Erweiterungen und Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, zu steuern und zu sichern. Gleichzeitig sind dabei die städtebaulichen Belange der Gemeinde Schnaitsee zu berücksichtigen und langfristig abzusichern.

Durch die Änderungen sollen die weiterhin vorhandenen und die geplanten Nutzungen (Biomethananlage mit Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen wie Verflüssigung, Verdichtung, Transport, CO<sub>2</sub>- Anlage, Wasserstoffanlage, Netzanbindung- und Einspeisung usw. sowie Nutzungsbereiche Anlagenbau) planungsrechtlich abgesichert werden. Hintergrund sind betriebliche Planungen, die sich nicht mehr mit dem der bisherigen Bauleitplanung zulässig erweisen und daher eine Änderung des Bebauungsplanes SO Biogas Stangern der Gemeinde Schnaitsee erfordern.

#### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird zeichnerisch und textlich festgesetzt. Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen, mit der Zweckbestimmung „Anlagenbau, Biogas, Biomethanherzeugung aus Biogas“.

Folgende Nutzungen sind möglich:

- Für die bestehende Nutzung ist die Entwicklung, Erprobung, Fertigung und Montage sowie der Betrieb von Biogasanlagen mit Energieerzeugungsanlagen und der Landwirtschaft im Rahmen dieser Nutzung zulässig.
- Zulässig sind auch diesen Nutzungen dienende Werkstätten, Büro, Vorfüh- und Schulungseinrichtungen, Prüfstand für Energieerzeugungsanlagen.
- Eine Betriebsleiterwohnung
- Umwandlung nachwachsender Rohstoffe, Gülle sowie für die Erzeugung von Biogas u. Düngemittel behördlich zugelassene Bioabfälle und tierische Nebenprodukte in gasförmige Energieträger, Biogas. Die Verwendung anderer Stoffe kann zugelassen werden, wenn ein Gutachten vorgelegt wird, das die Unbedenklichkeit der zu erwartenden Geruchsimmissionen nachweist.
- Errichtung einer Lagerfläche für Container und Maschinen
- Errichtung eines Lagerbereiches für Halbzeuge (Regallager, Abstellflächen)

- Biomethanherzeugung aus Rohgas mit Biomethananlage mit Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen wie Verflüssigung, Verdichtung, Lagerung und Transport, CO<sub>2</sub>- Anlage mit CO<sub>2</sub>- Tanks, Wasserstoffanlage, Netzanbindung- und Einspeisung usw. sowie Nutzungsbereiche Anlagenbau) Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen
- Anpassung der Zufahrten
- Ersatz der bestehenden Ausgleichsflächen an anderer Stelle

### **3.3 Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Grundflächen innerhalb der Baufenster orientieren sich an den kurz- bis langfristigen Planungen der betrieblichen Erweiterungen und setzen einen verträglichen Rahmen für die Errichtung neuer Gebäude und Anlagen.

Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen an den Bestandshöhen der Baukörper und den benötigten Höhen der Anlagen.

Zusätzlich lassen diese noch Spielraum für künftige Entwicklungen.

Die Höhe der Fahrsilos wird auf 3 m begrenzt. Bezugspunkt ist das natürliche Gelände. Die seitliche Wandhöhe kann für techn. Nebeneinrichtungen der Biogasanlage überschritten werden.

Die Festsetzungen zur Dachform, Fassaden, Dachüberstände, Dachaufbaute ergeben sich aus der Anpassung an die regionalen Gegebenheiten.

### **3.4 Grünordnung**

Als Eingrünung an der nördlichen und östlichen Seite des Planungsgebiet, ist die Pflanzung einer lückigen Hecke vorgesehen. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen. Die gesetzlichen Grenzabstände sind zu beachten.

Die Zwischenbereiche der Gehölze sind mit einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen. Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Obstbäumen oder Sträucher der Pflanzliste zu bepflanzen, oder als extensives, blütenreiches Grünland, dauerhaft zu bewirtschaften.

#### **Pflege**

Die Hecke ist alle 10-15 Jahre im Zeitraum vom 1. Okt - 28. Feb. abschnittsweise auf Stock zu setzten. Der Artenschutz ist dabei zu beachten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

Die Wiesenbereiche sind erst ab Ende Juni zu mähen.

Das Mähgut muss von der Fläche gefahren werden und auf Düngung ist zu verzichten, sodass sich eine artenreiche magere Wiese entwickeln kann.

<b>Artenliste</b>	
<b>Pflanzqualität</b>	Sträucher, 2x v. 60-100 cm Autochthones Pflanzmaterial, Vorkommensgebiet 6.1, Alpenvorland
<b>Pflanzabstand</b>	Mind. 2-reihig, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m
<b>Arten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)</li> <li>• Hasel (<i>Corylus avellana</i>)</li> <li>• Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)</li> <li>• Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)</li> <li>• Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)</li> <li>• Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)</li> <li>• Rote Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)</li> <li>• Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)</li> <li>• Kreuzdorn (<i>Rhamnus cathartica</i>)</li> <li>• Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>)</li> <li>• Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)</li> <li>• Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)</li> </ul>

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 2.Änderung „SO Biogas Stangern“ hat zum Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Betriebsteile zu schaffen und die im Plangebiet kurz- bis langfristig geplanten Erweiterungen und Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, zu steuern und zu sichern. Gleichzeitig sind dabei die städtebaulichen Belange der Gemeinde Schnaitsee zu berücksichtigen und langfristig abzusichern.

Durch die Änderungen sollen die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Hintergrund sind betriebliche Planungen, die sich nicht mehr mit dem der bisherigen Bauleitplanung zulässig erweisen und daher einer Änderung erfordern.

### **4.2 Lage und Beschreibung des Plangebiets**

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich, nördlich dem Ortsteil Stangern in der Gemeinde Schnaitsee auf dem Betriebsgelände der Fa. BHKW Johann Hochreiter Biogas-Planung-Beratung GmbH. Mit einer Ausdehnung von ca. 3 ha umfasst es die Flurstücke Nr. Fl. Nr. 1003, Fl. Nr. 1003/4, Fl. Nr. 1003/5, Fl. Nr. 979/1 (Gmkg. Schnaitsee).

### **4.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen**

#### **4.3.1 Naturraum**

Das Projektgebiet befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ im Alpenvorland. Der Naturraum wird geprägt von Niederterrassenschotter, der zum Teil von Lehmauflagerungen überdeckt ist.

#### **4.3.2 Schutzgut Luft/Klima**

Das Plangebiet liegt großklimatisch im kontinental beeinflussten Klima mit einer mittleren Jahrestemperatur von 8°C sowie einem mittleren Jahresniederschlag von 850 bis 950 mm. Der Landkreis Traunstein entspricht klimatisch weitgehend dem mitteleuropäischen Durchschnitt mit einem hohen Anteil der Niederschläge im Sommerhalbjahr. Im Norden ca. 200m von der Planungsfläche entfernt liegt ein Wald,

- Eine mögliche bauliche Erweiterung erfolgt überwiegend auf funktional unbedeutenden Flächen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts und lokalklimatischer Verhältnisse sind daher nicht zu erwarten.

#### **4.3.3 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr/Erholung)**

Abgesehen von der südlich unmittelbar angrenzenden Hoffläche befindet sich in ca. 120 m Entfernung zur Biogasanlage in südlicher Richtung die nächstgelegene Wohnbebauung. Gelegen an der Gemeindeverbindungsstraße ist die Erschließung bereits gesichert. Ringsum

Bei der Biogasanlage handelt es sich um eine bereits immissionsschutzrechtlich genehmigte Anlage. Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes und innerhalb immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren wurden Immissionsschutzgutachten (Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche, Ammoniakimmissionen, Stickstoffdeposition, Abgaskaminhöhe) erstellt welche belegen, dass sämtliche immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Die Nachweisführung über die weiterhin gesicherte Einhaltung aller immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die Luftreinhaltung und den Schutz vor Lärmimmissionen soll mit den anstehenden immissionsschutz- oder bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geführt werden, weil erst dann die tatsächlich zur Ausführung gelangenden Verfahren, Anlagen, Erzeugnisse und Produkte konkret und belastbar bekannt sind.

#### **4.3.4 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einem großflächigen, ebenen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Raum nördlich dem Ortsteil Stangern. In südlicher Richtung befinden sich Wohnbauflächen. Funktions- oder Sichtbeziehungen zu hochwertigen oder geschützten Flächen bestehen nicht.

- Durch die Ziele des Bebauungsplans werden geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwartet. Insgesamt ist das Plangebiet durch die Betriebsflächen visuell bereits vorgeprägt und ohne besondere Bedeutung zu charakterisieren.

#### **4.3.5 Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

- Es ist nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Erding oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

#### **4.3.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

Der Planungsraum wird überwiegend betrieblich genutzt. Innerhalb des Planungsraumes sind keine Schutzgebiete oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden. Die Flächeninanspruchnahme im Norden des Planungsgelände findet auf einen intensiven Acker (A11) statt. Aktuell wird dort die Silphie zur Biogasgewinnung angebaut. Dazu wird die Fläche zweimal im Jahr gemäht. Nach fünf Jahren wird die Fläche umgebrochen und eine Neueinsaat mit Silphie findet statt. Durch Nutzung der Fläche und dem naheliegenden Wald sind keine Bodenbrüter zu erwarten.

- Aufgrund der kleinflächigen Betroffenheit von Acker als Lebensraum sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume gegeben.

#### **4.3.7 Schutzgut Boden**

Der geologische Untergrund ist geprägt von Lößlehm aus dem Pleistozän bestehend aus Schluff, tonig und feinsandigem Material. Der Boden besteht aus Braunerde und Parabraunerde aus kiesführenden Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies.

- Das geplante Vorhaben führt im Zuge von betrieblichen Erweiterungen in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit vollem Funktionsverlust. Ein Teil der hierfür in Anspruch genommenen Flächen befindet sich jedoch bereits in einem befestigten Zustand. Konkret bereitet der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine zusätzliche Überbauung durch bauliche Anlagen von maximal 4.218 m<sup>2</sup> vor.

#### **4.3.8 Schutzgut Wasser**

Es befinden sich keine Fließgewässer und Wasserschutzgebiete in der Umgebung. Das Schutzgut Wasser wird durch die bevorstehende Planung nicht beeinträchtigt. Der nachstellende Bach befindet sich in ca. 260 m Richtung Osten. Das unbelastete Niederschlagswasser wird auf den unbefestigten Hof- und Grünflächen versickert.

- Anlagenbestandteile der Biogasanlage sind auf einem versickerungsdichten Untergrund anzulegen, wodurch ein Eintrag verunreinigender Stoffe ins Grundwasser ausgeschlossen wird. Auf Grund der geplanten Nutzung im Sondergebiet sind keine nennenswerten negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

#### **4.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Darstellung als Sondergebiet würde der Betrieb in seinem Ist-Zustand erhalten bleiben ohne Möglichkeiten der betrieblichen und wirtschaftlichen Weiterentwicklung zu besitzen, woraus mögliche Einschränkungen in der Wettbewerbsfähigkeit resultieren. Der Umweltzustand würde sich weder verbessern noch verschlechtern. Jedoch würde die Erzeugung regenerativer Energien verringert werden.

#### **4.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Folgende Maßnahmen sollen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen beitragen.

##### **4.5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen zu erwarten sind, zu vermeiden, auszugleichen oder zu ersetzen. Dabei dürfen Eingriffe die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes nicht mehr als unbedingt notwendig beeinträchtigen. Eingriffe sind demnach, wo möglich, zu vermeiden oder zu minimieren.

In der vorliegenden Planung wird dies erreicht durch

- eine Obergrenze des Überbauungsgrades in Form Baugrenzen und Gebäudehöhen innerhalb der Baufenster
- der Versickerung von nicht verunreinigtem Oberflächenwasser zur Förderung der Grundwasserneubildung
- Anlage und Erhalt wasserundurchlässiger Flächen in notwendigen Bereichen, um ein Versickern verunreinigender Stoffe ins Erdreich und ins Grundwasser zu vermeiden.
- Beachtung des vorsorgenden Bodenschutzes
- Versickerung des Niederschlagswasser auf den Hofflächen
- Eingrünung des Planungsgebiet

Diese Maßnahmen wirken vermindernd auf die planungsbedingten umwelterheblichen Eingriffe. Eine zusätzliche Versiegelung ist jedoch nicht zu vermeiden, wodurch Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Auswirkungen erforderlich werden.

#### 4.5.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Der naturschutzfachliche Eingriff und Ausgleich werden gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) ermittelt. Bei der Verlegung der Ausgleichsflächen wurde die damaligen Berechnungen nicht an den aktuellen Leitfaden angepasst, sondern mit der in der 1. Änderung flächenmäßig ermittelten Größen belassen.

Aufgrund fehlender Grundflächenzahl für die neuen Änderungen, wurde ein Eingriffsfaktor berechnet (siehe Tabelle Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume), unter der Annahme, dass das gesamte Baufenster überbaut werden kann. Dabei wurde auch die zulässige Bebauung entsprechend der Eingriffsberechnung der 1. Änderung miteinbezogen. Aus dieser Differenz wurde der zusätzliche Ausgleichsbedarf berechnet.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
<b>A11 – intensiver Acker</b>	9.388	2	0,45	8.449
<b>Summe</b>				<b>8.449</b>
Zusätzliche Überbauung: 6.865,7 m <sup>2</sup> (gesamte neue Planung) - 2.648 m <sup>2</sup> (1.Änderung) = 4.217,7 m <sup>2</sup> 4.217,7 m <sup>2</sup> /9.388 m <sup>2</sup> (Eingriffsbereich/Bezugsfläche)= 0,45				
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung
Nicht gegeben				-
Summe (max. 20%)				0%
<b>Summe Ausgleichsbedarf</b>				<b>8.449</b>

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand			Ausgleichsmaßnahme						
	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m <sup>2</sup> )	Aufwertung	Timelag	Ausgleichsumfang in WP
<b>bestehender Ausgleichsbedarf</b>	G21 1						2.06 1			-
<b>A1</b>	G21 1	Mäßig extensiv genutzte	6	G22 2	Artenreiche seggen- oder	13	1.69 0	5	-2	<b>8.44 8</b>

		s Grünland			binsenreiche Feucht- u. Nasswiese					
<b>Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten</b>							3.75			<b>8.44</b>
							1			<b>8</b>

### a. Ausgleichsfläche 1

Der Ausgleich erfolgt auf Fl. Nr. 3218/2 Gemarkung Schnaitsee. Diese liegt ca. 6 km vom Planungsgebiet entfernt und wird aktuell als Grünland genutzt. Die Ausgleichsfläche hat einen frischen bis feuchten Charakter. Die Ertragsfähigkeit des Grünlandes liegt im Bereich gering 28-40. Die Ausgleichsfläche liegt im vorherrschend Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert, gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum (78). Entsprechend der Biotopkartierung war das Surer Holz vermutlich ursprünglich ein Übergangsmoor, das durch Torfstich und Grabenentwässerung anthropogen überformt wurde. Im Osten der Waldrandkante finden sich flächige Schichtquellenaustritte und verschilfte Hangmoorquellen. Die Ausgleichsfläche liegt im GLÖZ2 „Erhaltung landwirtschaftlicher Flächen in guten landwirtschaftlichen und ökologischen Zustand“ hier „Gebiet zum Schutz von Feuchtgebieten und Mooren“. Hierzu sind Bewirtschaftungs- und Nutzungsbeschränkungen einzuhalten, u. a. ist eine Bodenwendung tiefer 30 cm unzulässig.

Aufgrund der Gebietskulisse wird eine mögliche Aufwertung zu einen seggen- oder binsenreich Feucht- u. Nasswiese angenommen.

Entwicklungsziel: Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- u. Nasswiese

Herstellung: Die Ansaat auf der Ausgleichsfläche umbruchlos, streifenweise, mittels Mähgutübertragung oder mit zertifiziertem Regio-Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 17 „Südliches Alpenvorland“ durchzuführen und erfolgreich zu etablieren. Der Kräuteranteil beträgt mind. 60 %.

Sollten Drainagen die Fläche entwässern sind diese nach Möglichkeit zurückzubauen.

### Pflege der Ausgleichsflächen

Je nach Entwicklung der Fläche ist im Frühjahr ein Schröpfschnitt erforderlich. Anschließend ist die Fläche in ein ein- bis zweischüriges Mahdregime (1.Mahd Mitte Juni, 2. Mahd im Herbst) zu überführen. Falls möglich soll ein insektenfreundliches Mähwerk (z. B. Balkenmäher) zum Einsatz kommen. Zudem soll nach der Etablierung des Bestandes ein jährlich wechselnder Bracheanteil erhalten bleiben. Dabei bleibt ein Teilbereich von ca. 10 % der Fläche bei der ersten Mahd stehen. Beim zweiten Schnitt wird dieser gemäht, stattdessen bleibt dann ein anderer Bereich bis zum darauffolgenden Frühsommer ungemäht. Das Mähgut ist zu entfernen.

Aufkommende Neophyten (z. B. Indisches Springkraut) sind zu bekämpfen. Kein Einsatz von Düngemittel und Pestiziden.



Abbildung 4: Ausgleichsfläche A1

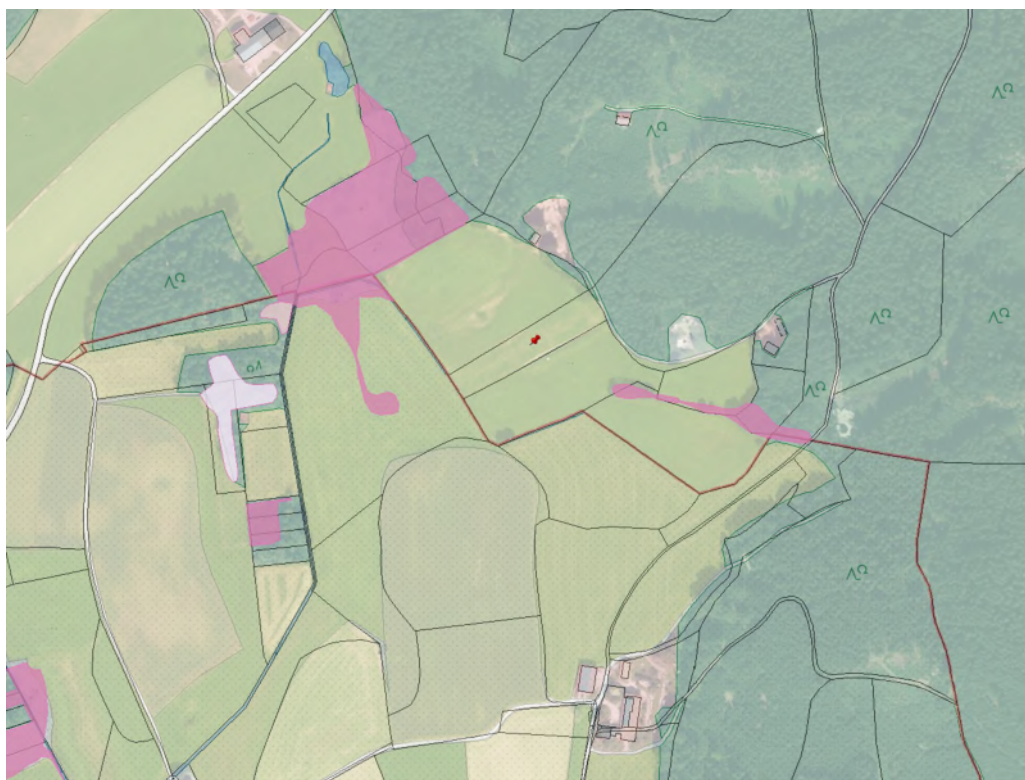


Abbildung 5: Gebietskulisse der Ausgleichsfläche, rot Biotopkartierung

## **b. Verlegung des bestehenden Ausgleichsbedarfs**

Die in der bisherigen Bauleitplanung ausgewiesenen Flächen im Norden überschneiden sich mit der geplanten Anlagenerweiterung. Da nicht alle Ausgleichsflächen umgesetzt wurden, sollen diese auf eine externe Fläche 3218/2 Gemarkung Schnaitsee verlegt werden. Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von 1,0 unterstellt. Somit besteht eine gleichwertige Alternative zu den Ursprungsausgleichsflächen. Die Ausgleichsflächen sind so herzustellen und entsprechend zu pflegen wie unter Ausgleichsfläche 1 beschrieben.

Alle Ausgleichsflächen sind mit einer dinglichen Sicherung zu versehen. Nach Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsflächen dem Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt zu melden.

Die Herstellung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hat innerhalb von 12 Monaten nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Inkrafttreten) zu erfolgen.

### **4.5.3 Artenschutz**

#### V-1 Wahl geeigneter Beleuchtung und Beschränkung auf das notwendige Maß

Durch ungünstige Leuchtkörper und eine maximale Beleuchtung durch horizontal abgestrahltes Licht können sensible Vogel- oder Fledermaus-Lebensräume nachhaltig beeinträchtigt werden. Durch eine richtige Platzierung bzw. Abschirmung der Beleuchtungsanlagen „nach hinten“ mit nach unten gerichteten Lichtkegeln ohne Streuwirkung, kann eine gravierende Einstrahlung in benachbarte Lebensräume minimiert werden.

Die Beleuchtungseinrichtung an bzw. im Umfeld einer geplanten Bebauung wird, sofern sicherheitstechnisch möglich, auf das minimal notwendige Maß reduziert. Vor allem auf eine gerichtete Beleuchtung in Richtung der potenziellen Quartierbäume im Umfeld muss verzichtet werden. Insofern ist auch auf eine Außenbeleuchtung an den entsprechend exponierten Fassaden der geplanten Baukörper zu verzichten bzw. sind diese soweit wie möglich zu reduzieren.

## **5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Änderungen sollen die vorhandenen und geplanten Nutzungen planungsrechtlich abgesichert werden. Hintergrund sind betriebliche Planungen, die sich nicht mehr mit dem der bisherigen Bauleitplanung zulässig erweisen und daher einer Änderung erfordern. Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Umwandlung nachwachsender Rohstoffe, Gülle sowie für die Erzeugung von Biogas u. Düngemittel behördlich zugelassene Bioabfälle und tierische Nebenprodukte in gasförmige Energieträger, Biogas.
- Errichtung einer Lagerfläche für Container und Maschinen
- Errichtung eines Lagerbereiches für Halbzeuge (Regallager, Abstellflächen)
- Biomethanherzeugung aus Rohgas mit Biomethananlage mit Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen wie Verflüssigung, Verdichtung, Lagerung und Transport, CO<sub>2</sub>- Anlage mit CO<sub>2</sub>- Tanks, Wasserstoffanlage, Netzanbindung- und Einspeisung usw. sowie Nutzungsbereiche Anlagenbau) Anlagenteilen und Nebeneinrichtungen
- Anpassung der Zufahrten
- Ersatz der bestehenden Ausgleichsflächen an anderer Stelle

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, Möglichkeiten zur Erweiterung der bestehenden Betriebsteile zu schaffen und die im Plangebiet kurz- bis langfristig geplanten Erweiterungen und Nutzungen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, zu steuern und zu sichern. Gleichzeitig sind dabei die städtebaulichen Belange der Gemeinde Schnaitsee zu berücksichtigen und langfristig abzusichern.

Es handelt sich um kleinflächige Änderungen, mit geringen bis keine Auswirkungen auf die Schutzgüter. Es wird die Möglichkeit geschaffen für zusätzliche Bebauungen in Höhe von ca. 4.218 m<sup>2</sup>. Durch die Überbauung entsteht ein Funktionsverlust. Der Ausgleichsbedarf von 8.449 WP sowie die Verlegung des bestehenden Ausgleichsbedarf wird auf der Fl. Nr. 3218/2 Gemarkung Schnaitsee erbracht.

## 6 Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fachinformationssystem Naturschutz „FIS Natur“ (FIN Web)

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat (2024): Bayernatlas.

- Digitale Geologische Karte von Bayern 1:25.000
- Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000
- Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000
- Biotopkartierung (Flachland)
- Schutzgebiete Naturschutz (Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete)
- Trinkwasserschutzgebiete in Bayern
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Denkmaldaten

(Baudenkmal/Bodendenkmal/Ensemble/Landschaftsprägendes Denkmal)

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie:  
Rauminformationssystem Bayern (RISBY)

STMB (2021): Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“