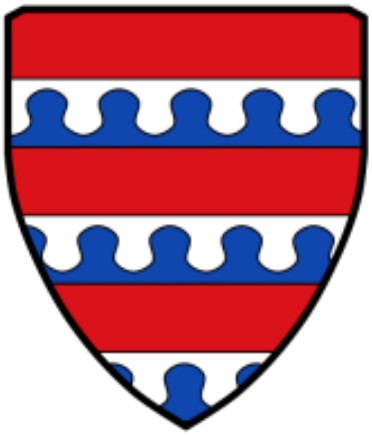
B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U R

37. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE SCHNAITSEE

Gemarkungen Waldhausen und Schnaitsee
Gemeinde Schnaitsee



Landkreis:	**Traunstein**
Regierungsbezirk:	**Oberbayern**

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2
1. Allgemeines 4
2. Lage 5
3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung 8
3.1 Vorgaben aus der Raumordnung 8
3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000) 13
3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht 13
3.4 Biotopkartierung Bayern 14
3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG 16
3.6 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen 17
3.7 Wassersensibler Bereich 18
3.8 Wasserschutz und Quellenschutz 19
3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht 20
3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz 22
3.11 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans m. Landschaftsplan 22
3.12 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan 26
4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung 27
4.1 Anlass 27
4.2 Planungsidee 28
4.3 Straßen und Wegeanbindungen 29
4.4 Wasserversorgung 29
4.5 Abwasserbeseitigung 29
4.6 Stromversorgung 30
4.7 Telekommunikation 30
4.8 Abfallentsorgung 30
4.9 Altlasten 30

5. Immissionsschutz 30
6. Klimaschutz und Klimaanpassung 37
7. Grünordnerische Maßnahmen 38
8. Nachfolgenutzung 47
9. Umweltbericht 48
9.1 Allgemeines 48
9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden 49
9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden 53
9.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands) 56
9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 62
9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 62
9.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 62
9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 62
9.9 Zusammenfassung 62
Literaturverzeichnis 64
Abbildungsverzeichnis 65

1. Allgemeines

Die Gemeinde Schnaitsee beabsichtigt, den rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan im Bereich der Gemarkungen Waldhausen und der Gemarkung Schnaitsee durch die 37. Änderung zu überarbeiten und die Flächen zukünftig als Sondergebiete für Anlagen für Solarenergienutzung darzustellen.
Damit sollen für den Betrieb mehrerer Freiflächen-Photovoltaikanlagen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen und die Flächen dahingehend geordnet werden.

Es handelt sich hierbei um folgende 9 Einzelbereiche, die alle rund um Schnaitsee liegen:

Bereich Baufeld 1 - Garting
eine Fläche ca. 2,0 km nordwestlich von Schnaitsee und westlich von Adlmoos

Bereich Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d - Obernhof:
vier Flächen ca. 1,6 km nördlich von Schnaitsse bei Kaltbrunn (nordöstlich, östlich und südlich von Kaltbrunn)

Bereich Baufelder 3a und 3b - Waltlham:
zwei Flächen ca. 1,4 km östlich von Schnaitsee bei Waltlham (östlich und südöstlich von Waltlham)

Bereich Baufelder 4a und 4b - Eck:
zwei Flächen ca. 6,2 km nordöstlich von Schnaitsee in Eck (nördlich und südlich von Eck)

Im bestehenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan sind die beanspruchten Flächen wie folgt dargestellt:

Baufeld 1- Garting:
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für potentielle Erstaufforstung

Baufeld 2a - Obernhof:
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2b - Obernhof:
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Baumreihe/Gehölzgruppe geplant, Hauptfuß- und Radweg,
  Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2c Obernhof:
Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch, Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2d Obernhof:
Flächen für die Landwirtschaft, Baumreihe/Gehölzgruppe geplant und Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch, Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 3a - Waltlham Nord:
Flächen für die Landwirtschaft

Baufeld 3b - Waltlham Süd:
Flächen für die Landwirtschaft, Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch
Wasserfläche

Baufeld 4a - Eck Nord: Flächen für die Landwirtschaft

Baufeld 4b - Eck Süd: Flächen für die Landwirtschaft

2. Lage

Wie bereits beschrieben, befinden sich alle Flächen im Umkreis von Schnaitsee.

Das **Baufeld 1 - Garting** wird im Westen durch eine Waldfläche begrenzt. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Flächen an, südlich verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg und ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das **Baufeld 2a - Obernhof** grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an, weiter westlich befindet sich eine Funk- und Fernmeldeanlage. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen und einzelne Gehölzbestände, sowie weiter südlich Gartenflächen der Wohnbebauung im Bereich der Ortschaft Obernhof an. Östlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße sowie daran anschließend das Baufeld 2d.

Das **Baufeld 2b - Obernhof** wird im Osten von einem Wiesenstreifen begleitet, daran anschließen befindet sich eine Waldfläche. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.
Südlich verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg sowie daran anschließend das Baufeld 2c.

Das **Baufeld 2c - Obernhof** wird im Norden von einem öffentlichen Feld- und Waldweg begrenzt, daran anschließend liegt das Baufeld 2b. Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft ebenfalls ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem schließt im Südosten eine Waldfläche an. Weiter südlich liegt das Baufeld 2d.

Das **Baufeld 2d - Obernhof** wird Norden von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche sowie einer Waldfläche begleitet. Im Osten und Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße, an die das Baufeld 2a anschließt.

Das **Baufeld 3a - Waltlham Nord** wird im Norden von der Staatsstraße St 2360 Waltham-Rumering begrenzt, im Osten schließt eine Waldfläche an. Südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das **Baufeld 3b - Waltlham Süd** wird im Norden von einem öffentlichen gewidmeten Feld- und Waldweg begrenzt, östlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden befindet sich eine Waldfläche und ein Fließgewässer.

Das **Baufeld 4a - Eck Nord** wird im Norden, Osten und zum Teil im Süden von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben. Im Süden, westlich der Hofstelle Eck 1 befindet sich das kartiertes
Biotop 7840-0004 „Feldgehölze südwestlich Burgstall und westlich Eck“.
Außerdem verläuft südlich die Hofstelle Eck 1 eine Gemeindeverbindungsstraße. Im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen sowie eine Waldfläche an.

Das **Baufeld 4b - Eck Süd** wird im Norden und Westen von Gemeindeverbindungsstraßen begrenzt. Östlich, südlich und westlich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen. Im Süden schließt in einem Teilbereich des Geltungbereichs ein Waldstück an.

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schnaitsee in der Region 18 – Südostoberbayern. Schnaitsee ist als allgemein ländlicher Raum dargestellt.[1]

Die topographischen und räumlichen Gegebenheiten bestimmen wesentlich den Planungsanlass, die Planungsinhalte und den Zweck der Planung.

[1] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

Übersichtslageplan, ohne Maßstab

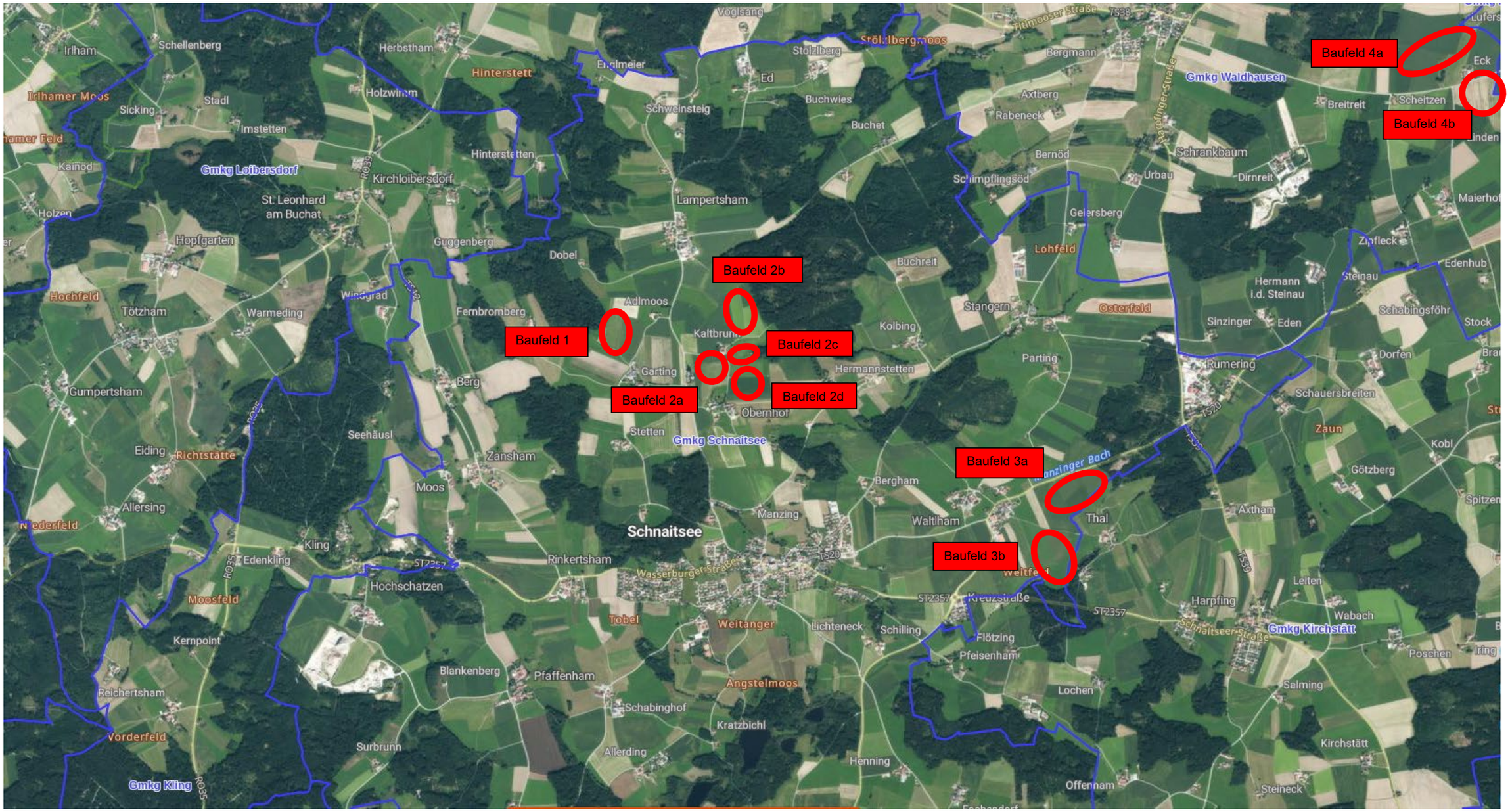


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

3. Planungsgrundlagen für die kommunale Bauleitplanung

3.1 Vorgaben aus der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Gemeinde Schnaitsee ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemein ländlicher Raum eingeordnet.[2]

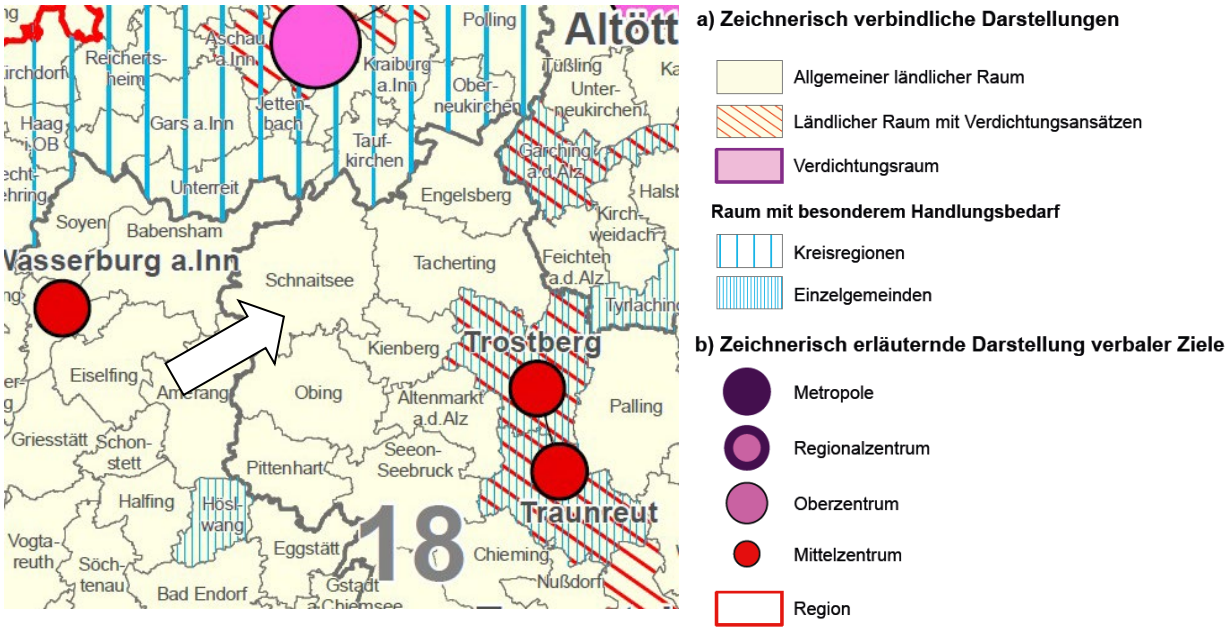


Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

Zur Schaffung von gleichwertigen und gesunden Lebens- und Arbeitsbedingungen hat das Landesentwicklungsprogramm folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zur raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume formuliert:

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns
1.3 Klimawandel
1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen

6. Energieversorgung
6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur
6.1.1 Sichere und effiziente Energieversorgung
(Z) Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden

[2] *(Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)*

Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
- Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung,
- Energienetze sowie
- Energiespeicher.

6.2 Erneuerbare Energien
6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien
(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.
6.2.3 Photovoltaik
(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden.
(G) Im notwendigen Maße soll auf die Nutzung von Flächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen in landwirtschaftlich benachteiligten Gebieten hingewirkt werden.

Regionalplan

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schnaitsee in der Region 18 – Südostoberbayern. Schnaitsee ist als Grundzentrum und allgemein ländlicher Raum dargestellt.[3]

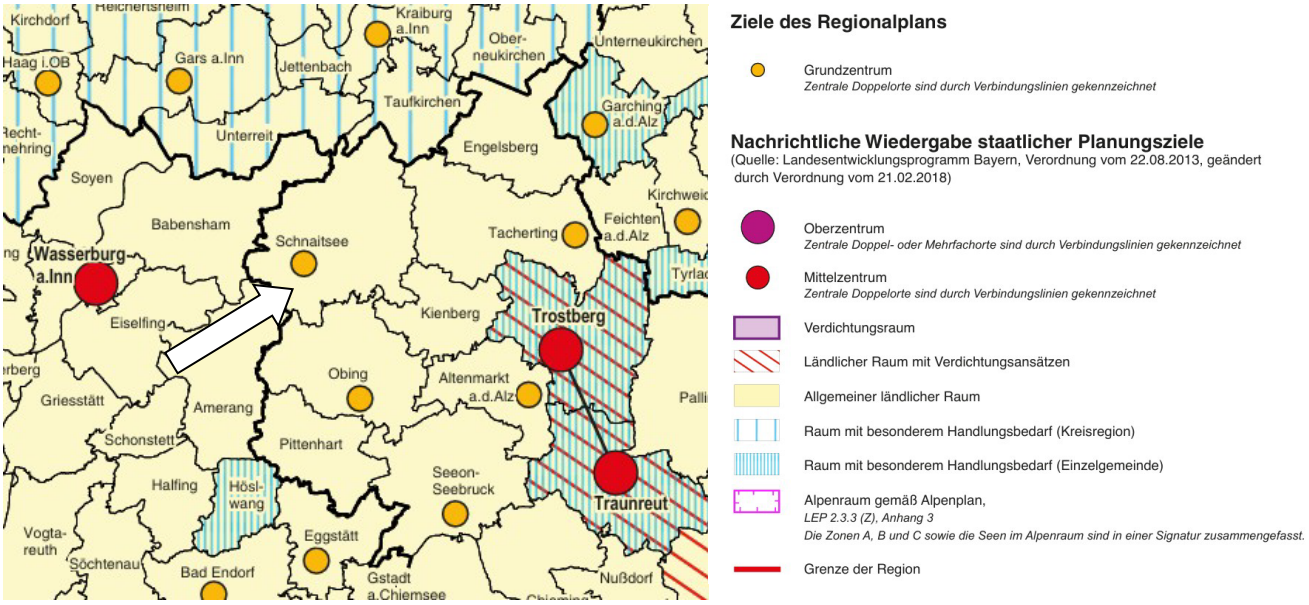


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

[3] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

Gemäß Regionalplan 18 sind für das Plangebiet folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu berücksichtigen:

Teil B
V *Gewerbliche Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Energieversorgung und Abfallwirtschaft*
7 *Energieversorgung*
7.1 (Z) *Die Energieversorgung der Region soll flächendeckend gesichert bleiben. Die weitere Entwicklung soll sich nachhaltig vollziehen. Dabei soll darauf hingewirkt werden, die Energienachfrage zu verringern und verstärkt erneuerbare Energiequellen zu nutzen.*
7.2 (Z) *Neben der Energieeinsparung kommt der Kraft-Wärme-Kopplung und der Energieerzeugung durch Biomasse, Erdwärme, Sonnenenergie, Umweltwärme, Wasserkraft* und Windkraft in der Region besondere Bedeutung zu.

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Schnaitsee. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien getroffen.

Gemäß EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) von 2023 sollen vor allem vorbelastete Flächen, Konversionsflächen und Flächen in einem 500 m breiten Korridor beidseitig von Autobahnen und Bahnlinien als Standorte für Flächenphotovoltaik genutzt werden.[4]
Diese Möglichkeit trifft auf die Planungsflächen nicht zu.

Die Planungsgebiete befinden sich außerhalb der durch das EEG 2023 bestätigten Flächenkulisse.

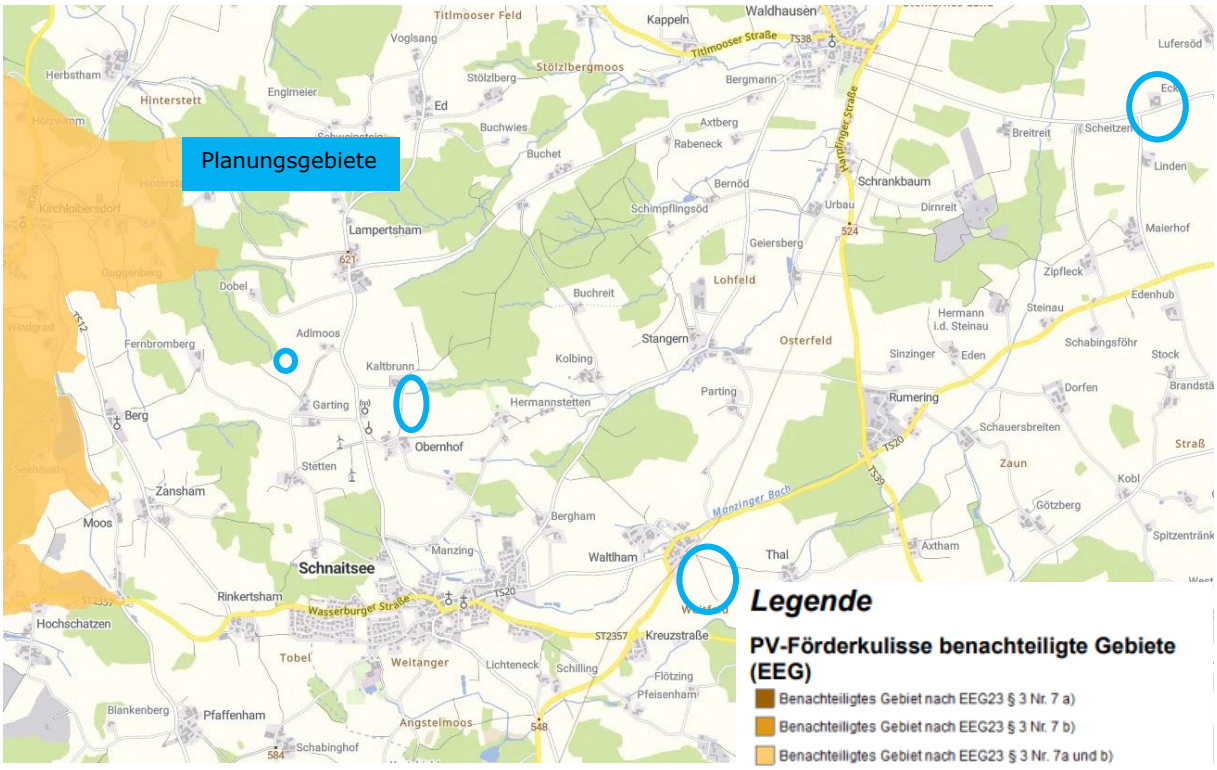


Abb. 4: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

[4] *(EEG (Erneuerbare Energien Gesetz), 2023)*

Der im EEG 2023 definierte Grundsatz des „überragenden öffentlichen Interesses“ ist auch für Planungsflächen außerhalb der der durch das EEG 2023 bestätigten Flächenkulisse anzuwenden.
Gemäß EEG 2023 liegen die Errichtung und der Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen *„im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.“*[5] (§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien, EEG 2023)

Grundsätzlich ist es ein Ziel der Raumordnung, erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen (vgl. LEP 6.2.1 Z), um den Anteil der erneuerbaren Energien am bayerischen Stromverbrauch zu erhöhen. Diesem übergeordneten Ziel soll das geplante Vorhaben vorrangig dienen. Die Gemeinde Schnaitsee ist bestrebt, den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung im Gemeindegebiet möglichst zeitnah zu erhöhen und somit einen Beitrag für die aktuell angestrebte Energiewende zu leisten.

Außerdem liegen die gewählten Standorte größtenteils topographisch günstig und sind wegen der örtlichen Gegebenheiten in Teilbereichen wenig einsehbar.
Es ergibt sich durch das geplante Sondergebiet zwar ein spürbarer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der aber durch geeignete Maßnahmen, wie zum Beispiel eine randliche Gehölzpflanzung, weitgehend minimiert werden kann.

Neben der Lage muss eine potentielle Fläche für eine Freiflächen-Photovoltaikanlage einige weitere Aspekte in wirtschaftlicher Hinsicht erfüllen (topographisch sinnvoll, Anschluss an das vorhandene Stromnetz). Diese Aspekte können auf der gegenständlichen Fläche erfüllt werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass wesentliche Ziele und Grundsätze durch die geplanten Sondergebietsausweisungen erfüllt werden können.

[5] *(EEG (Erneuerbare Energien Gesetz), 2023)*

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Windenergie

Im Regionalplan der Region 18- Südostoberbayern sind im Gemeindegebiet von Schnaitsee einige Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für eine Windenergienutzung dargestellt.
Alle Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung befinden sich außerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie.

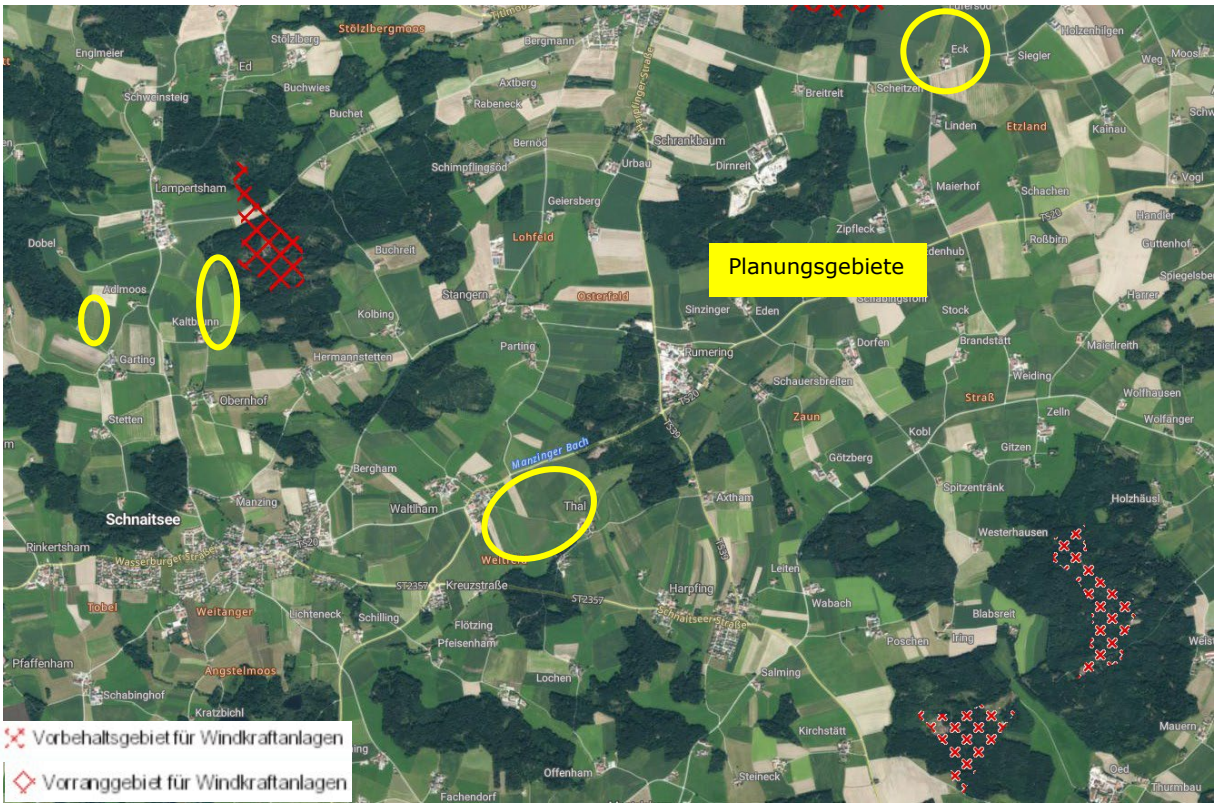


Abb. 5: Übersicht Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

3.2 Schutzgebiete gemäß Europarecht (NATURA 2000)

In den Planungsgebieten befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).[6]

Da keine Schutzgebiete gemäß Europarecht direkt betroffen sind, ist nicht von einer Beeinflussung der durch die einzelnen Schutzgebiete geschützten Arten, sowie der Wechselwirkung der Schutzgebiete untereinander, auszugehen.

3.3 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

Die Planungsgebiete befinden sich weder in einem Naturpark, einem Nationalpark, einem Landschaftsschutzgebiet noch einem Naturschutzgebiet.[7]

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets. Durch das geplante Vorhaben ist von keiner Beeinflussung des Grundwassers auszugehen.

Eine Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch das Bauvorhaben ist nicht zu erwarten.



Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün schraffiert: Landschaftsschutzgebiet „Moorseen bei Schnaitsee“

[6] *(FINWeb, 2025)*
[7] *(FINWeb, 2025)*

3.4 Biotopkartierung Bayern

In den Planungsgebieten befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.
Direkt östlich des Bereiches des Baufeldes 2c – Obernhof und 2d befindet sich das amtlich kartiert Biotop Nr. 7940-0102-004 *„Bachabschnitt mit Gewässer-Begleitgehölzen an Loh- und Krumbach“.*
In einem kleinen Bereich ragt dieses Biotop zwar in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung hinein, ein Eingriff in dieses Biotop erfolgt jedoch nicht.

Südlich des Baufeldes 4a - Eck Nord und zugleich westlich der Hofstelle Eck 1 befindet sich das kartiertes Biotop 7840-0004 „Feldgehölze südwestlich Burgstall und westlich Eck“ [8]. Das Biotop befindet sich außerhalb der Planungsfläche.

Im Süden an den Baufeldes 4b - Eck Süd anschließend befindet sich eine Ökofläche. [9]

Die umliegenden Biotope befinden sich außerhalb der Planungsflächen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich keine Auswirkungen ergeben.

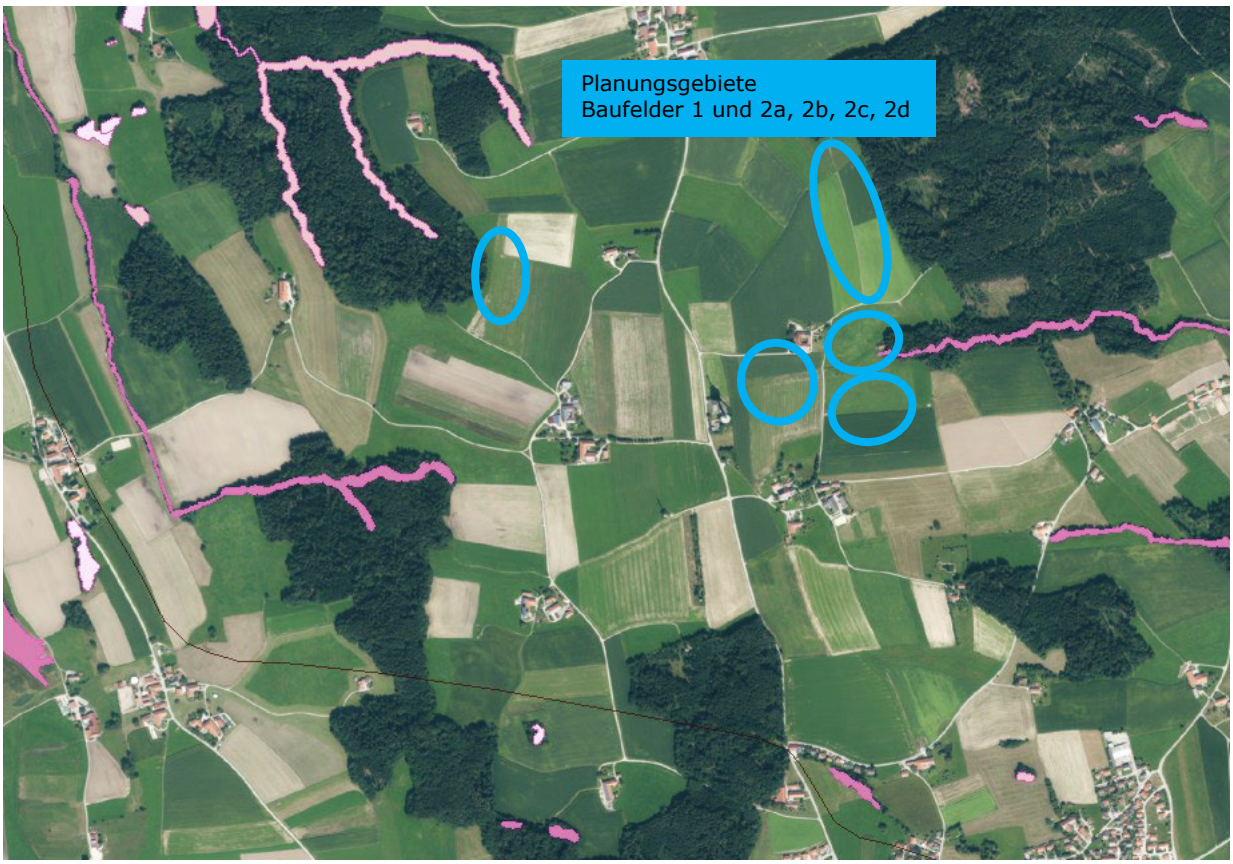


Abb. 7: Luftbilddarstellung der Baufelder 1 und 2a, 2b, 2c, 2d mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rosa: *amtlich kartierte Biotope*
Grün gestreift: *Ökoflächenkataster – Ausgleichsfläche*

[8] *(FINWeb, 2025)*
[9] *(FINWeb, 2025)*

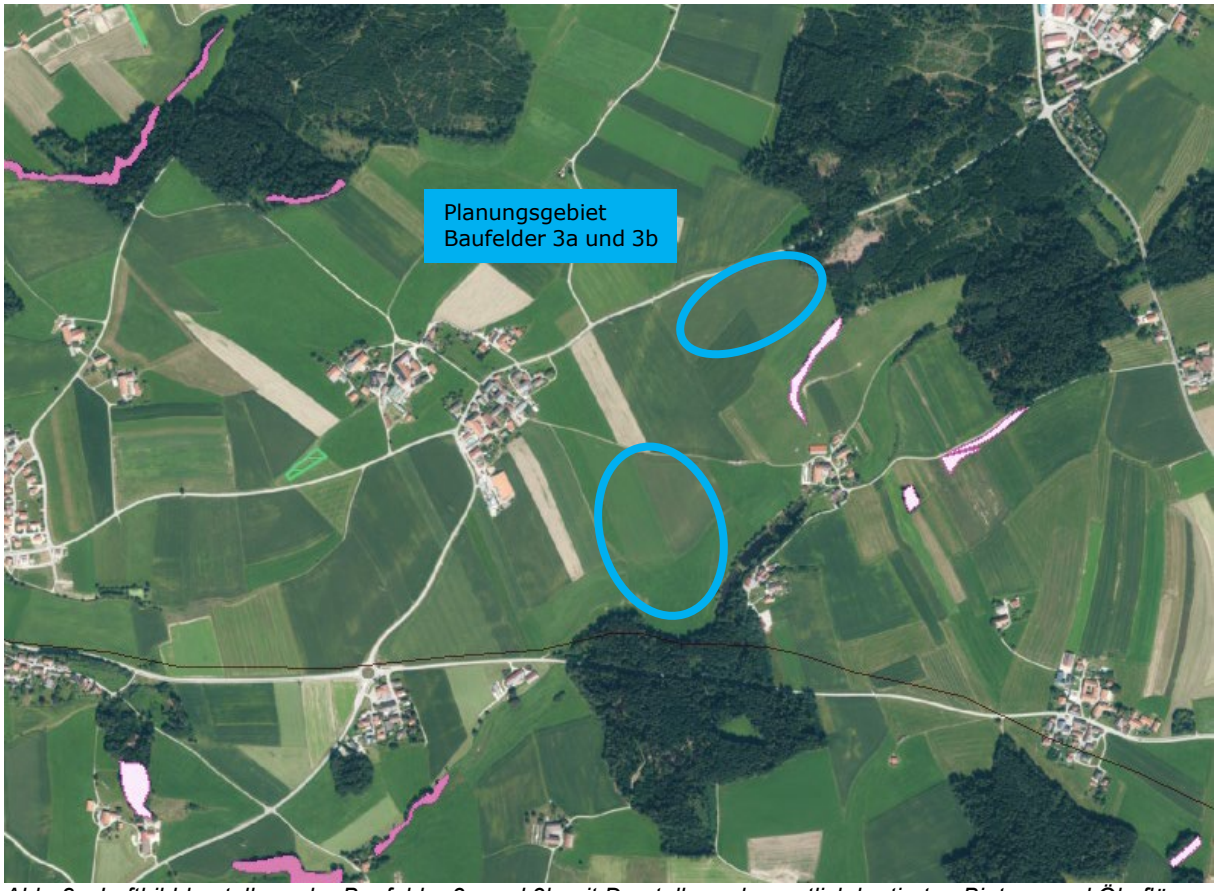


Abb. 8: Luftbilddarstellung der Baufelder 3a und 3b mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

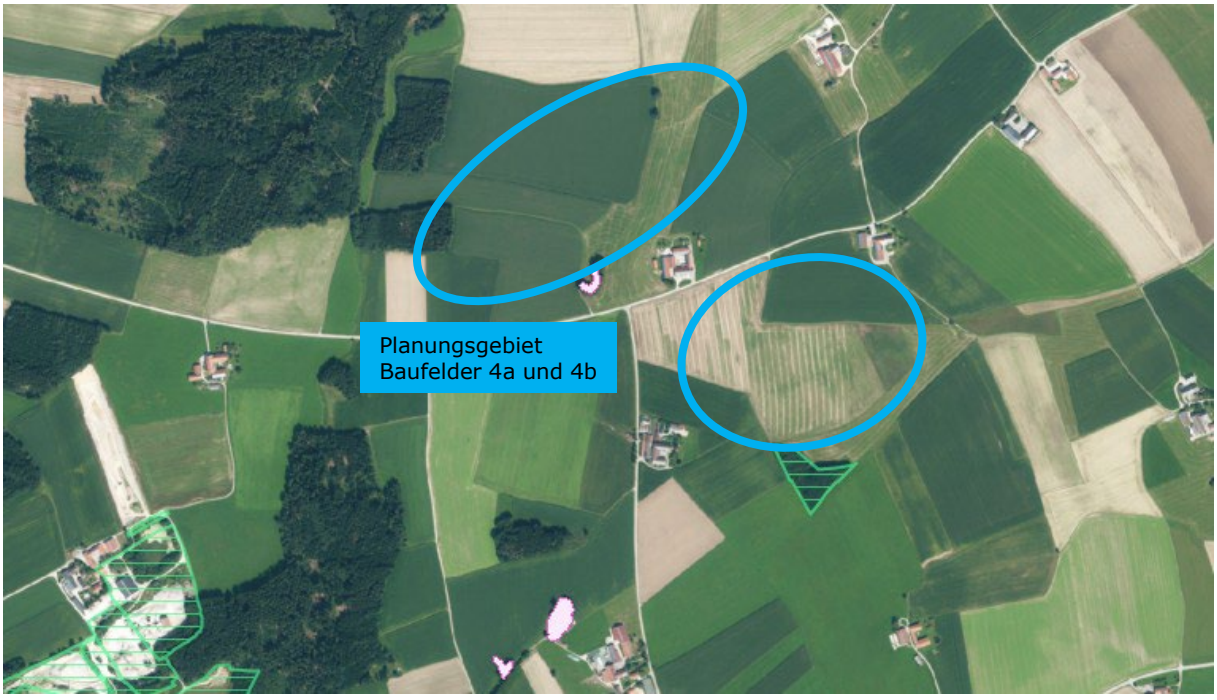


Abb. 9: Luftbilddarstellung im Baufelder 4a und 4b mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

3.5 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen[10]:

1. *natürliche oder naturnahe Bereiche fließender und stehender Binnengewässer einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche, Altarme und regelmäßig überschwemmten Bereiche,*
2. *Moore, Sümpfe, Röhrichte, Großseggenrieder, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Quellbereiche, Binnenlandsalzstellen,*
3. *offene Binnendünen, offene natürliche Block-, Schutt- und Geröllhalden, Lehm und Lösswände, Zwergstrauch-, Ginster- und Wacholderheiden, Borstgrasrasen, Trockenrasen, Schwermetallrasen, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte,*
4. *Bruch-, Sumpf- und Auenwälder, Schlucht-, Blockhalden- und Hangschuttwälder, subalpine Lärchen- und Lärchen-Arvenwälder,*
5. *offene Felsbildungen, alpine Rasen sowie Schneetälchen und Krummholzgebüsche,*
6. *Fels- und Steilküsten, Küstendünen und Strandwälle, Strandseen, Boddengewässer mit Verlandungsbereichen, Salzwiesen und Wattflächen im Küstenbereich, Seegraswiesen und sonstige marine Makrophytenbestände, Riffe, sublitorale Sandbänke, Schlickgründe mit bohrender Bodenmegafauna sowie artenreiche Kies-, Grobsand- und Schillgründe im Meeres- und Küstenbereich.*

Im Bereich der 37. Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee sind keine Biotope, die gemäß BNatSchG § 30 bzw. Art. 16 BayNatSchG i. V. m. § 39 BNatSchG unter Schutz stehen, vorhanden.

Ergänzend zu den im § 30 BNatSchG genannten Biotopen sind noch folgende gesetzlich geschützten Biotope in Verbindung mit BayNatSchG gem. Art. 23 Abs. 1BayNatSchG zu betrachten[11]:

1. *Landröhrichte, Pfeifengraswiesen,*
2. *Moorwälder,*
3. *wärmeliebende Säume,*
4. *Magerrasen, Felsheiden,*
5. *alpine Hochstaudenfluren,*
6. *extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 Quadratmetern (Streuobstbestände) mit Ausnahme von Bäumen, die weniger als 50 Meter vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind und*
7. *arten- und strukturreiches Dauergrünland.*

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Strukturen vorhanden, die als Biotop im Sinne des Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG eingeordnet werden können.

[10] *(BNatSchG, 2022)*
[11] *(BayNatSchG, 2024)*

3.6 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern[12] ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet von Schnaitsee erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Standort frei von jeglichen Restriktionen dieser Art ist.

Ergänzend dazu ist auf mögliche **Starkniederschlagsereignisse** hinzuweisen. Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen.

Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten.

Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen auf Ober- bzw. Unterlieger führt. Auf § 37 WHG wird daher verwiesen.

Die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums ist zu beachten (www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser). Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Bau- und / oder Niederschlagswasser ist im Zuge der Errichtung und des Betriebs des Vorhabens nicht auf öffentliche Flächen oder Nachbargrundstücke zu leiten.

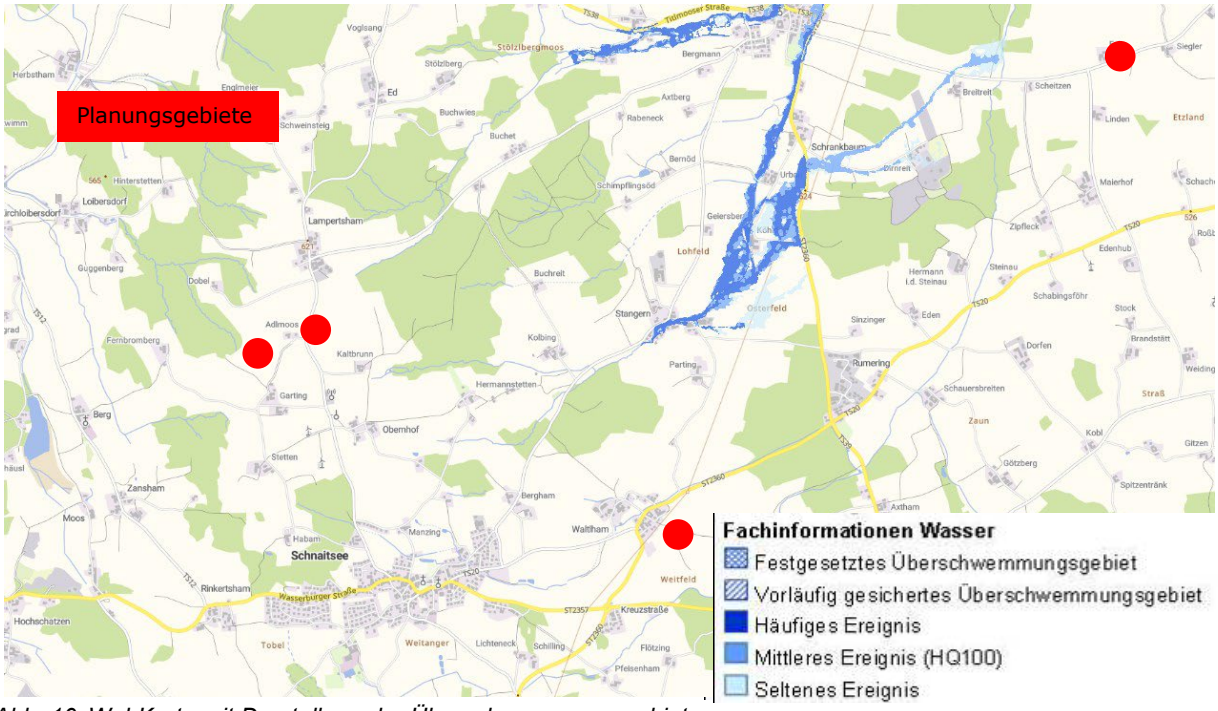


Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

[12] *(UmweltAtlas, 2025)*

3.7 Wassersensibler Bereich

Wassersensible Bereiche sind Standorte, die vom Wasser beeinflusst werden. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Anhand der Karte des BayernAtlas[13] ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus wird deutlich, dass lediglich die Baufelder 2c und 2d zu einem kleinen Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich liegen.
Alle anderen Planungsbereiche liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.
Von einer Beeinträchtigung ist nicht auszugehen.

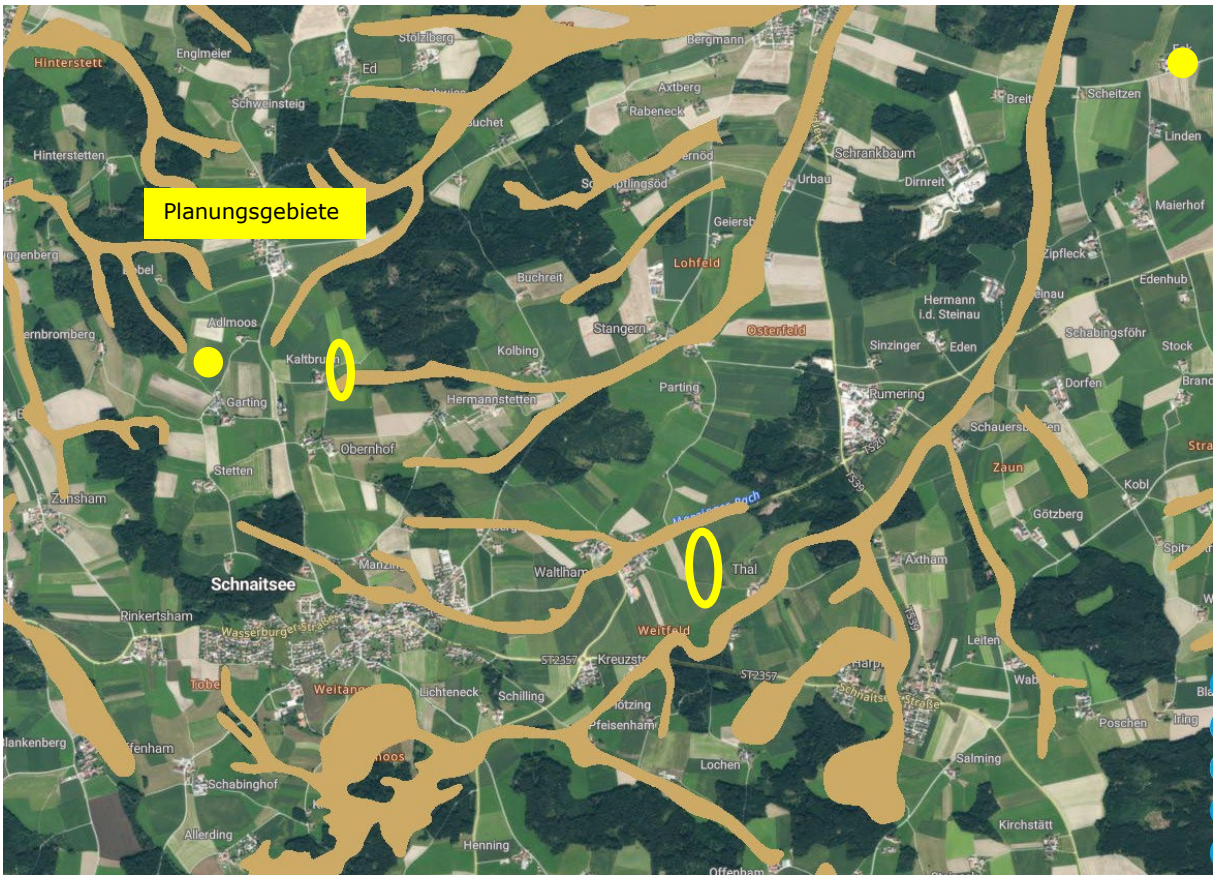


Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Hellbraun: wassersensibler Bereich

[13] *(BayernAtlas, 2025)*

3.8 Wasserschutz und Quellenschutz

Die beiden Trinkwasserschutzgebiete „Schnaitsee“ liegen in ca. 3,0 -4,5 km Entfernung.[14] Wasserschutzgebiete sind somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Hellblau schraffiert: Trinkwasserschutzgebiete

[14] *(BayernAtlas, 2025)*

3.9 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des 37. Änderungsbereiches sind gem. BayernAtlas[15] keine Denkmäler kartiert. Somit kann davon ausgegangen werden, dass auch keine Bodendenkmäler beeinträchtigt werden.
Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

In dem Ort Garting, der ca. 150 m südöstlich vom Bereich Baufeld 1 - Garting und 450 m westlich der Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d - Obernhof liegt, befindet sich das Baudenkmal D-1-89-142-31 *„Bundwerkstadel (Nordflügel des Vierseithofes), bez. 1877“.*[16]

Zudem befinden sich in der Ortschaft Waltlham, die ca. 300 m von den Baufeldern 3a und 3b (Waltlham Nord und Süd) entfernt liegt, folgende Baudenkmäler:
- D-1-89-142-80: *„Sehr stattliches Bauernhaus, Einfirstanlage mit Stichbogen- und Lünettenfenstern, Maßwerk an den Giebelöffnungen, geschnitzten Türen und Glockenständer, bez. 1869.“*
- D-1-89-142-79: *„Wohnstallhaus (Nordflügel des Vierseithofes), mit Bundwerk am Wirtschaftsteil, bez. 1839.“*
- D-1-89-142-78. *„Vierseithof; Wohnstallhaus (Nordflügel) mit Blockbau-Obergeschoss, Hoch- und Traufseitlaube, 18. Jh., Verlängerung nach Westen mit Bundwerk-Obergeschoss, Mitte 19. Jh.; Zuhaus mit Torbogen, Ende 18. Jh.; Stallstadel mit Bundwerk (Westflügel) und Bundwerkstadel (Südflügel), beide Mitte 19. Jh.“*[17]

Für Baudenkmäler gibt es besondere Schutzbestimmungen gemäß der Artikel 4 bis 6 DSchG. In diesem Fall ist zu beurteilen, ob sich die geplante Bebauung auf das Erscheinungsbild der Baudenkmäler auswirkt. Dabei spielt es laut Gesetz eine Rolle, ob das geplante Vorhaben zu einer Beeinträchtigung des Wesens, des überlieferten Erscheinungsbildes oder der künstlerischen Wirkung eines Baudenkmals / Ensembles führen würde und gewichtige Gründe des Denkmalschutzes für die unveränderte Beibehaltung des bisherigen Zustands sprechen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Der Bundwerkstadel in Garting liegt südöstlich bzw. südwestlich der Baufelder 1 und 2a, 2b, 2c und 2d. Das Baufeld 1 - Garting wird in der parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung Richtung Osten und Süden durch die Pflanzung einer 2-reihigen Hecke abgeschirmt. Auch die Baufelder 2a und 2b - Obernhof werden in Richtung Westen durch eine Eingrünung abgeschirmt.

Die Baudenkmäler in Waltlham befinden sich allesamt westlich bzw. nordwestlich der Baufelder 3 a und b - Waltlham. Die beiden Photovoltaik-Freiflächen werden ebenso in der parallellaufenden verbindlichen Bauleitplanung entlang der westlichen und nördlichen Grenzen eingegrünt und damit abgeschirmt.

Zudem befinden sich die Denkmäler in einem ausreichenden Abstand zum Planungsbereich. Es kann folglich davon ausgegangen werden, so dass keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen stattfinden.
Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

---

[15] *(BayernAtlas, 2025)*
[16] *(UmweltAtlas, 2025)*
[17] *(UmweltAtlas, 2025)*

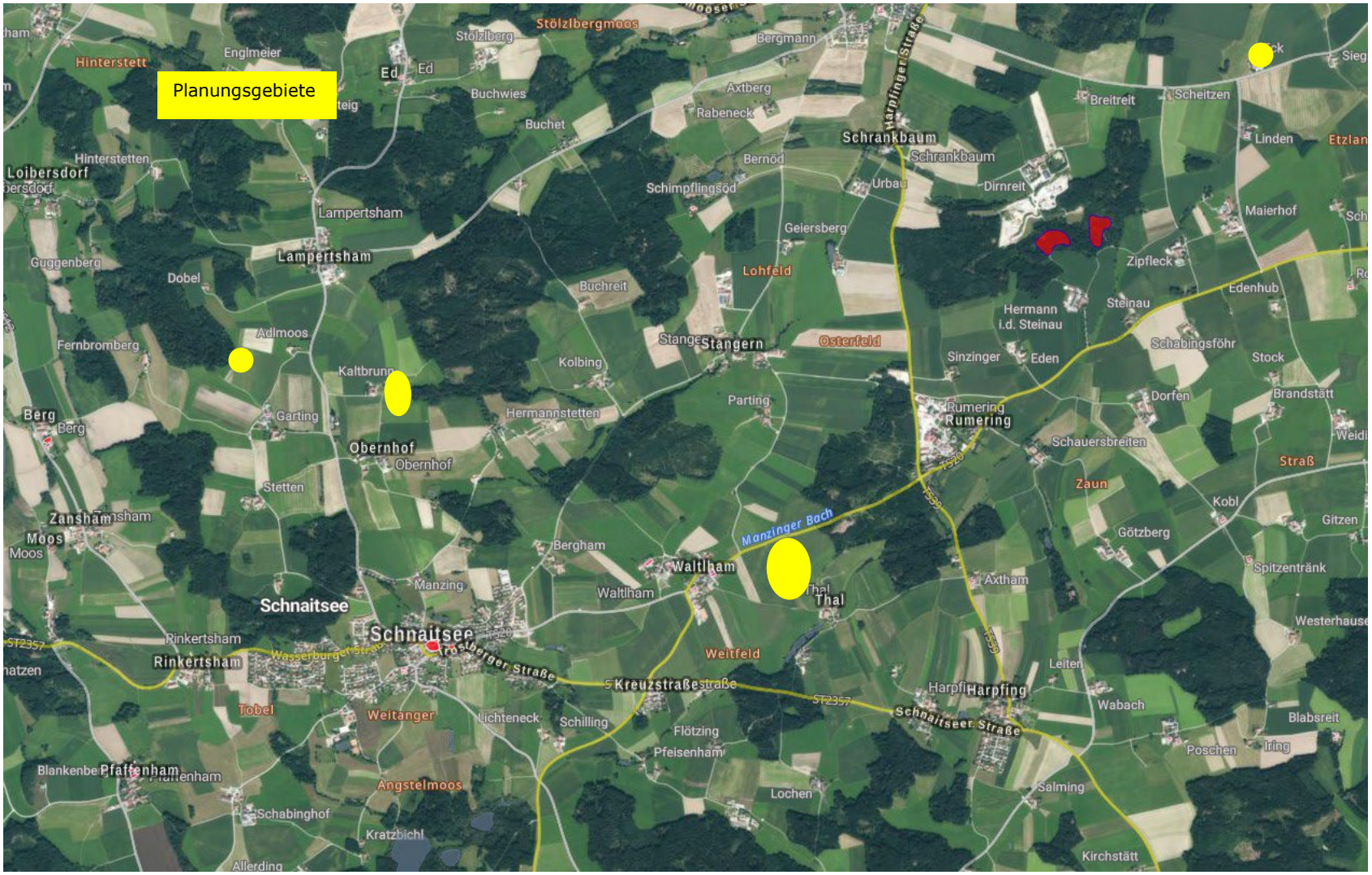


Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

3.10 Bindung und Vorgaben aus dem Naturschutz

Spätestens seit der Novellierung des Baugesetzbuches muss bereits mit dem Flächennutzungsplan die Vermeidung von Eingriffen und die Entwicklung von Ausgleichskonzepten einbezogen werden. So ist die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der 37. Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee überschlägig bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung abzuhandeln.
Ebenso ist in einem eigenen Punkt der Begründung im Umweltbericht die Auswirkungen der vorbereitenden Bauleitplanung zusammenfassend darzulegen.

3.11 Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans m. Landschaftsplan

Bereich Baufeld 1 - Garting:
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet im Baufeld1

- als Flächen für die Landwirtschaft und
- als Flächen für potentielle Erstaufforstung

dar.

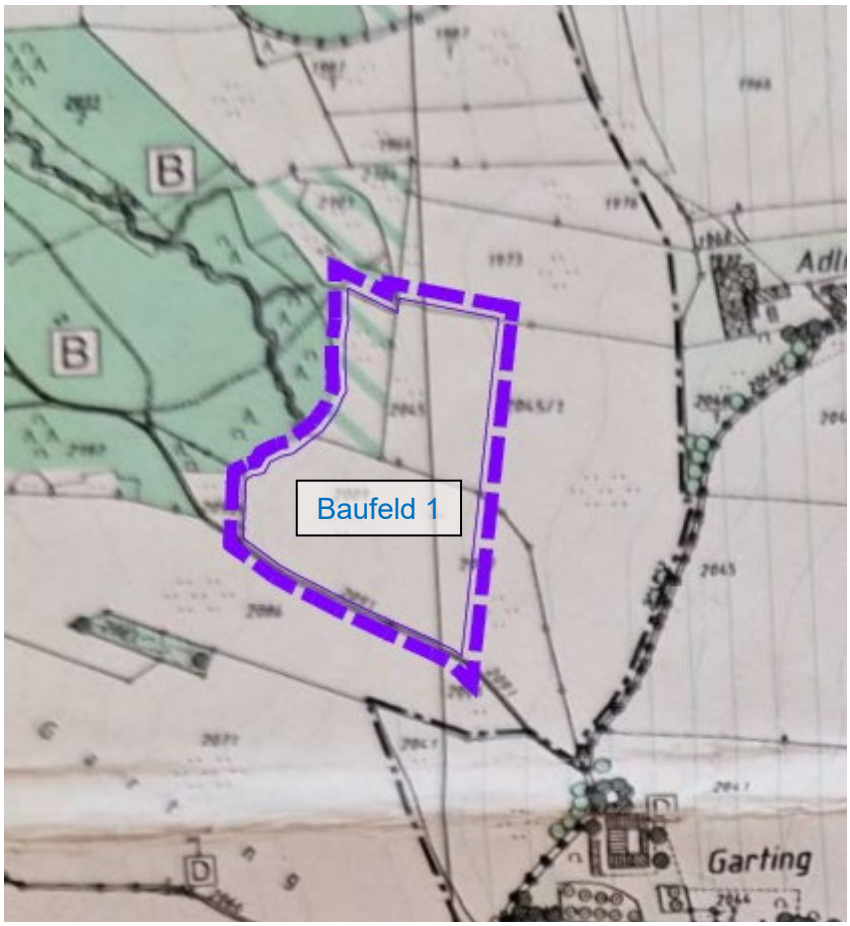


Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld Garting (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Baufelder 2a, 2b, 2c, 2d – Obernhof:
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet in den Baufeldern 2a, 2b, 2c und 2d als

- Flächen für die Landwirtschaft,
- Baumreihe/Gehölzgruppe geplant,
- Hauptfuß- und Radweg und
- eine Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden, Gewässerschutz und -entwicklung), kein Wiesenumbruch

dar. Zudem ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke dargestellt.

Hinweis:
Die Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d liegen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ der Gemeinde Schnaitsee. Dieser Bebauungsplan soll parallel zur Änderung des Flächennutzungsplans ebenfalls geändert werden.

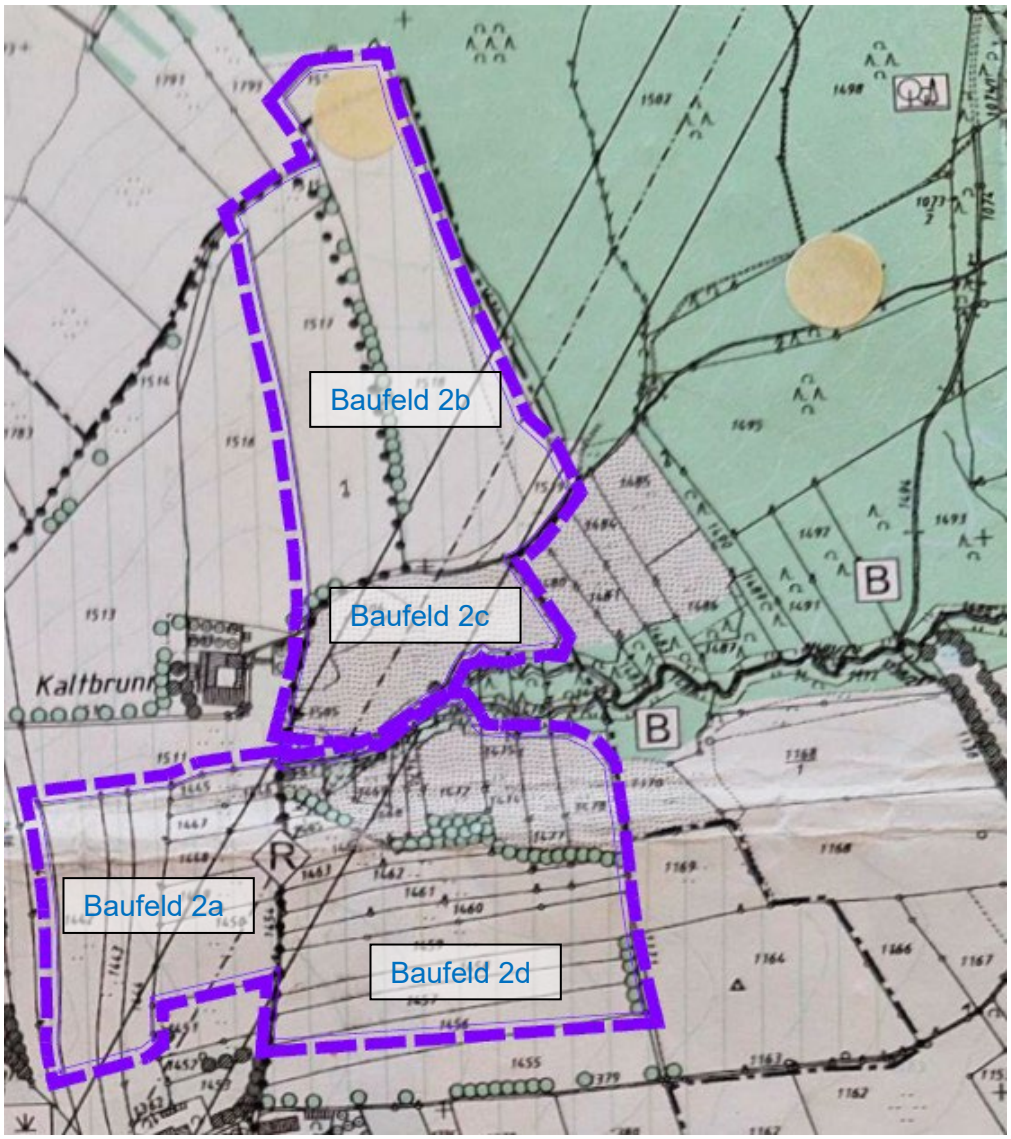


Abb. 15: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee in den Baufeldern 2a, 2b, 2c und 2d (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Baufelder 3a und 3b - Waltlham:
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet in den Baufeldern 3a und 3b als

- Flächen für die Landwirtschaft und
- eine Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden, Gewässerschutz und -entwicklung), kein Wiesenumbruch

dar.

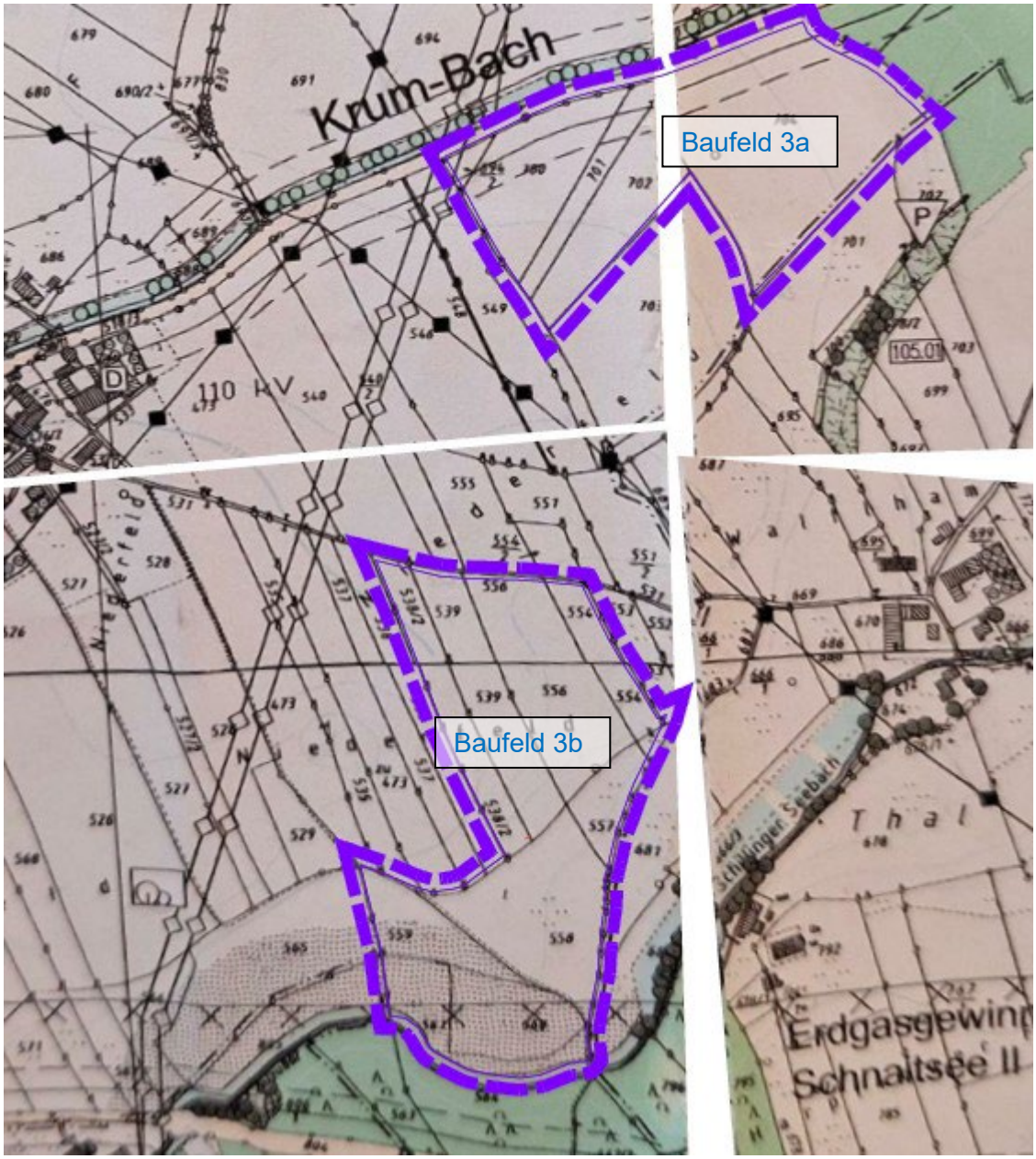


Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee in den Baufeldern 3a und 3b (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Baufeld 4a - Eck:
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet im Baufeld 4a als Fläche für die Landwirtschaft dar.

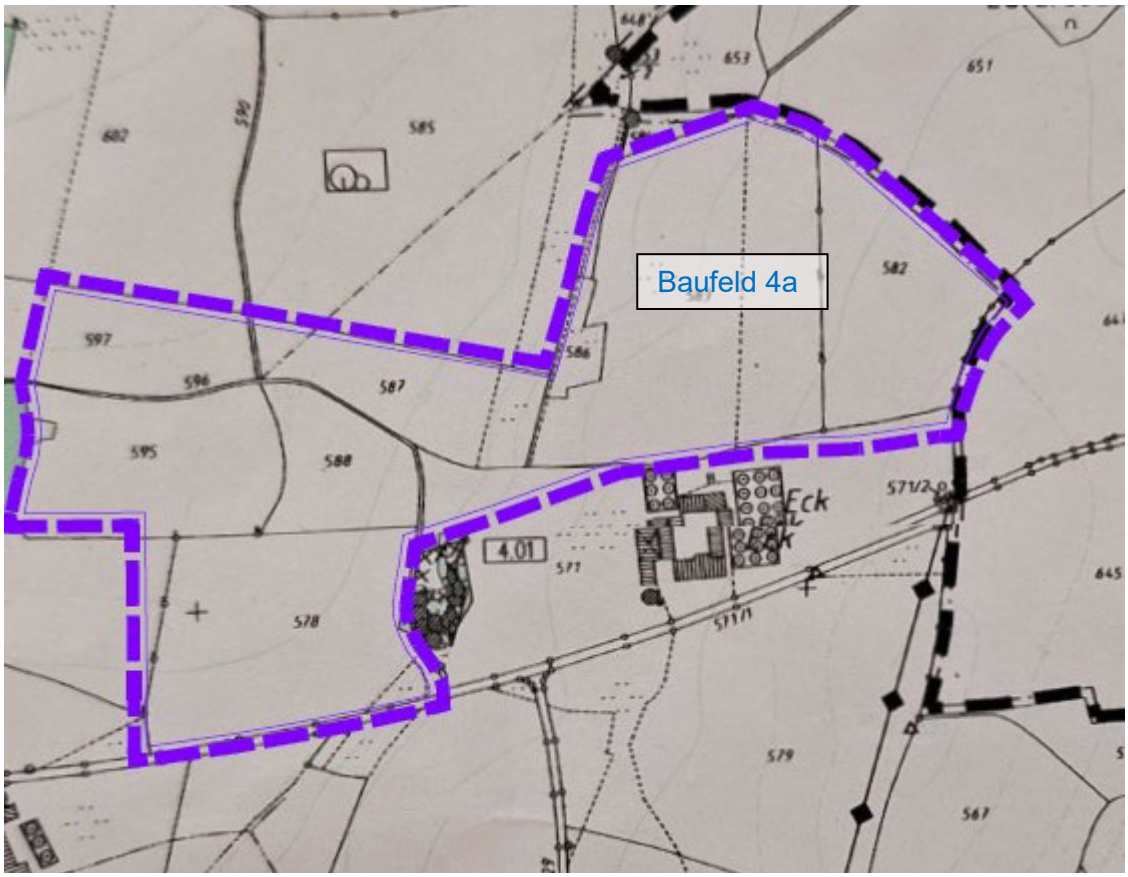


Abb. 17: *Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld 4a (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich*

Baufeld 4b - Eck:
Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet im Baufeld 4b als Fläche für die Landwirtschaft dar.

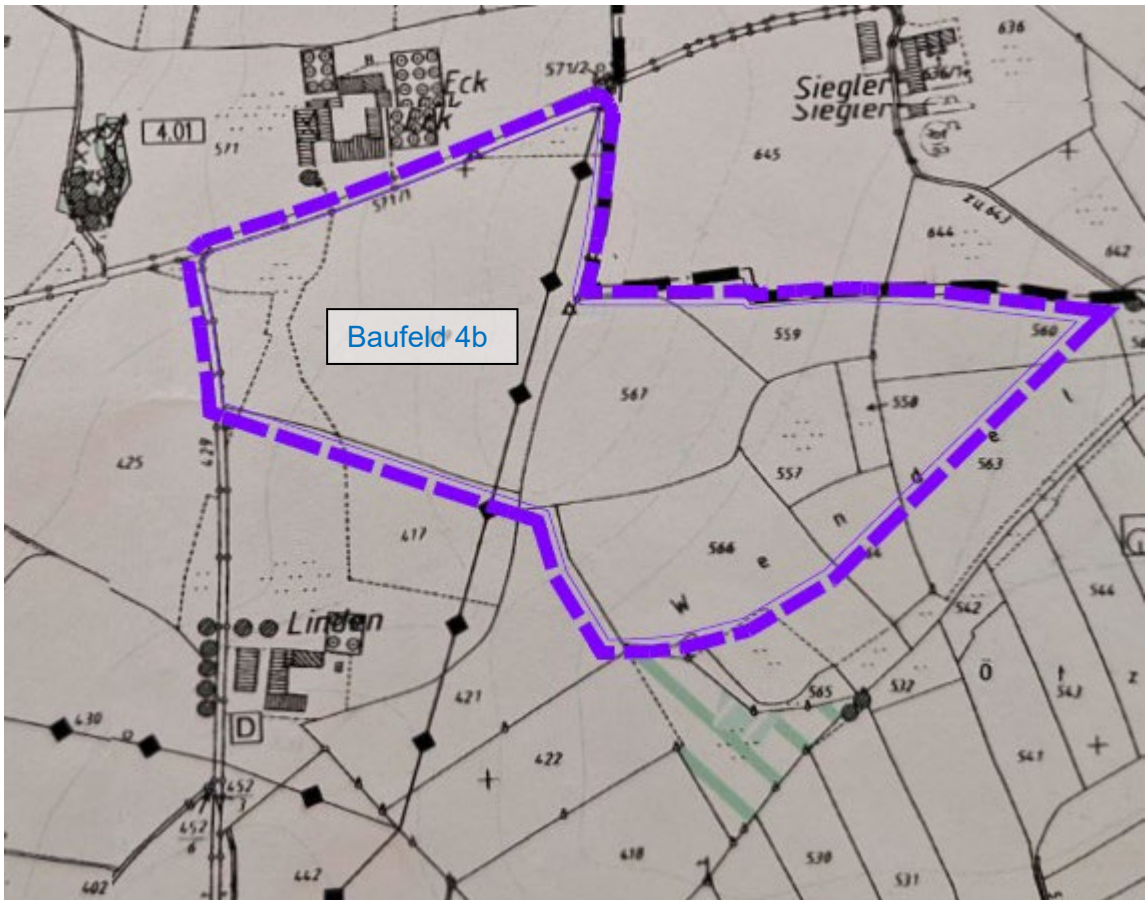


Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld 4b (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

3.12 Rechtskräftiger Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

Die Gemeinde Schnaitsee hat am 15.06.2000 den „Bebauungsplan Obernhof“ als Satzung beschlossen, er ist am 13.11.2000 in Kraft getreten.

Der Höhenrücken Obernhof befindet sich nördlich des Hauptorts Schnaitsee und ist die höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein. Durch den Bebauungsplan wurde dieser wichtige Erholungsraum gesichert. Ziel war zudem umweltfreundliche Hochtechnologie wie die Windkraftnutzung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang zu bringen. Der Höhenrücken Obernhof ist ein wesentlicher Teil des Orts- und Landschaftsbildes des Hauptortes Schnaitsee.

Der Bebauungsplan soll parallel zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan geändert werden. Aus Sicht der Gemeinde Schnaitsee widerspricht die geplante Nutzung als Sondergebiet Solarenergie der Zielsetzung des Bebauungsplans nicht.

Freiflächenphotovoltaik können genauso wie die bereits verwirklichten Windkraftanlagen im Einklang mit Natur und Landschaft entstehen. Die Zielsetzung von gleichzeitigem Naturgenuss und Umwelttechnologie wird durch diese Änderung der Planung zusätzlich unterstützt. Das vorhandene land- und forstwirtschaftliche Wegesystem wird durch diese Planänderung nicht wesentlich verändert.

Der Erholungswert des Höhenrückens soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Darüber hinaus haben Freiflächenphotovoltaikanlagen keine so starke Fernwirkung wie Windkraftanlagen, der Fernsehturm oder der in diesem Bereich bestehende Hochbehälter, durch die bereits eine Vorbelastung bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild im Bereich des Höhenrückens besteht.
Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Freiflächenanlagen aus der Ferne in gleichem Maße sichtbar sein werden, wie die vorbenannten hohen Anlagen. Dennoch sind im Zuge der Bebauungsplanänderung bezüglich des Schutzguts Landschaftsbildes Maßnahmen festzulegen, die den Eingriff minimieren können.

4. Änderungen im Planbereich und Auswirkungen auf die Erschließung

4.1 Anlass

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet wie folgt dar.

Baufeld 1 - Garting:	Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für potentielle Erstaufforstung
Baufeld 2a - Obernhof:	Flächen für die Landwirtschaft
Baufeld 2b - Obernhof:	Flächen für die Landwirtschaft, Baumreihe/Gehölzgruppe geplant, Hauptfuß- und Radweg
Baufeld 2c - Obernhof:	Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), kein Wiesenumbruch
Baufeld 2d - Obernhof:	Flächen für die Landwirtschaft, Baumreihe/Gehölzgruppe geplant und Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), kein Wiesenumbruch
Baufeld 3a - Waltlham:	Flächen für die Landwirtschaft
Baufeld 3b - Waltlham	Flächen für die Landwirtschaft, Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), kein Wiesenumbruch

Baufeld 4a - Eck:	Flächen für die Landwirtschaft
Baufeld 4b - Eck:	Flächen für die Landwirtschaft

Die Planungsabsicht der Gemeinde Schnaitsee besteht darin, durch die Änderung der derzeitigen Darstellung zu einem sonstigen Sondergebiet (gem. § 11 BauNVO) für Anlagen für Solarenergienutzung für den Betrieb von Freiflächen-Photovoltaikanlagen die planungsrechtliche Grundlage für deren Errichtung zu schaffen.

Dies macht die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee erforderlich. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung der Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Garting“, „SO Photovoltaikpark Waltlham“ und „SO Photovoltaikpark Eck“ sowie zur 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“.

4.2 Planungsidee

Die Planungsgebiete der neun Bereiche der Flächennutzungsplanänderung betreffen folgende Flurnummern und Flächengrößen:

Baufeld1 - Garting	Flur-Nrn. 2089 (TF), 2106 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 3,3 ha
Baufeld 2a - Obernhof	Flur-Nr. 1445 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 3,8 ha
Baufeld 2b - Obernhof	Flur-Nrn. 1515 (TF), 1517, 1518, 1519 (TF), 1521 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 6,7 ha
Baufeld 2c - Obernhof	Flur-Nrn. 1480 (TF), 1509 (TF), 1506 (TF), 1507 (TF), 1519 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 2,0 ha
Baufeld 2d - Obernhof	Flur-Nrn. 1470 (TF), 1478 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 7,1 ha
Baufeld 3a - Waltlham	Flur-Nrn. 694/2, 700, 701, 702, 704 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. ca. 5,0 ha
Baufeld 3b - Waltlham	Flur-Nrn. 538/2, 539, 554, 556, 557, 558 (TF), 559, 560, 561 (TF), Gemarkung Schnaitsee, Flächengröße ca. 6,5 ha
Baufeld 4a - Eck	Flur-Nrn. 410/2, 410/3, 417/1, 417/2, 571 (TF), 578, 582 (TF), 583 (TF), 585/1, 586, 587, 588, 595 (TF), 596 (TF), 597 (TF), 590 (TF), 594 (TF), Gemarkung Waldhausen, Flächengröße ca. 15,2 ha
Baufeld 4b - Eck	Flur-Nrn. 557, 558, 559 (TF), 563 (TF), 564 (TF), 566 (TF), 567 (TF), 560 (TF), 579 (TF), Gemarkung Waldhausen, Flächengröße ca. 12,7 ha

4.3 Straßen und Wegeanbindungen

Die Planungsflächen der verschiedenen Bereiche werden folgendermaßen erschlossen:

Das Baufeld 1 - Garting wird über eine Zufahrt von Südosten über den bestehenden Feld- und Waldweg erschlossen.

Das Baufeld 2a – Obernhof wird über eine Zufahrt von Osten über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Beim Baufeld 2b – Obernhof erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt von Süden von der bestehenden Zuwegung (öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg) zur Hofstelle Kaltbrunn abzweigend. Im bisher rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan sowie im rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ ist ein Weg als „Hauptfuß- und Wanderweg“ geplant.
Dieser Weg würde die Planungsfläche in Etwa hälftig in Nord-Süd-Richtung durchschneiden und wird daher an den Rand des Geltungsbereichs verlegt.

Das Baufeld 2c – Obernhof wird ebenso von der bestehenden Zuwegung (öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg) zur Hofstelle Kaltbrunn allerdings von Norden her erschlossen.

Das Baufeld 2d – Obernhof wird über eine Zufahrt von Westen abzweigend von der Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Das Baufeld 3a - Waltlham wird über eine Zufahrt von Norden abzweigend von der Staatsstraße St 2360 Waltham-Rumering erschlossen.

Beim Baufeld 3b - Waltlham erfolgt die Erschließung über eine Zufahrt von Norden von der Gemeindeverbindungsstraße abzweigend.

Das Baufeld 4a - Eck wird über eine Zufahrt von Südosten abzweigend von dem bestehenden Wirtschaftsweg erschlossen.

Beim Baufeld 4b - Eck besteht eine Erschließungsmöglichkeit über eine Zufahrt von Nordwesten von der Gemeindeverbindungsstraße abzweigend und eine weitere Zufahrtsmöglichkeit von Norden über die Gemeindeverbindungsstraße.

Die umliegenden Wirtschaftswege bleiben unverändert. Eine Bewirtschaftung der umliegenden Felder ist daher auch weiterhin uneingeschränkt möglich.

4.4 Wasserversorgung

Eine Wasserversorgung der Plangebiete ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

4.5 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser
Eine Abwasserentsorgung der Plangebiete ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

Oberflächenwasser
Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Deshalb ist auch keine Planung bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich.

4.6 Stromversorgung

Eine zusätzliche Stromversorgung der Planungsgebiete von extern ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind durch den Bauwerber aktuelle Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne einzuholen.

Die Einspeisung in das Stromnetz soll für alle einzelnen geplanten Anlagen über ein neu zu errichtendes Umspannwerk an der 110-kV-Hochspannungsleitung J81 erfolgen. Nach der Zuweisung des Netzbetreibers zu geeigneten Standorten zur Errichtung eines Umspannwerks, wurden bereits die ersten Planungsschritte für die Netzanbindung eingeleitet.

4.7 Telekommunikation

Eine Telekommunikationsversorgung der Planungsgebiete ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

4.8 Abfallentsorgung

Eine Abfallentsorgung der Planungsgebiete ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

4.9 Altlasten

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten kartiert oder bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

5. Immissionsschutz

Lärm
Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung werden die Flächen der Planungsgebiete nun als Sondergebiete für Anlagen für Solarenergienutzung dargestellt.

Es ist nicht zu erwarten, dass von den geplanten Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen Immissionen in bedeutendem Umfang ausgehen.
Unabhängig davon erfordert die vorgesehene Nutzung keinen immissionsrechtlichen Schutz.

Blendwirkung

Die Oberfläche der Solarmodule zielt aus energetischen Gründen auf eine möglichst geringe Energieabstrahlung hin, das heißt, dass sich sowohl die Lichtabstrahlung als auch die Oberflächentemperatur in möglichst geringem Rahmen bewegen müssen.
Da die Modultische in der Regel nach Süden ausgerichtet werden, sind gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Immissionsort[18] vorrangig Reflexionen in Richtung Osten und Westen zu erwarten. Eine Blendung in Richtung Süden ist danach nur in dem Fall zu erwarten, wenn Module senkrecht angeordnet werden (Photovoltaik-Fassade).
Da es sich im Rahmen der 37. Änderung um neun unterschiedliche Bereiche handelt, werden diese im Folgenden einzeln betrachtet:

Baufeld 1 - Garting
Das Planungsgebiet des Baufeldes 1 - Garting fällt von ca. 620 m ü. NHN im Osten auf ca. 610 m ü. NHN im Westen ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Garting befindet sich ca. 200 m südöstlich des Baufeldes 1 und liegt etwa 15 m höher als die geplante Freiflächenphotovoltaikanlage.
Die Wohnbebauung in Adlmoos liegt mehr als 200 m nordöstlich der geplanten Anlage.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [19]davon ausgegangen werden, dass es, sofern ein Immissionsort weiter als ca. 100 m zur PV-Anlage entfernt liegt, lediglich zu kurzzeitigen Blendwirkungen kommen kann.

Baufeld 2a - Obernhof
Das Planungsgebiet fällt von ca. 652 m ü. NHN im Südwesten auf 638 m ü. NHN im Nordosten ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die ca. 80 m entfernte Hofstelle Kaltbrunn nördlich der Anlage ist voraussichtlich nicht von Blendungen betroffen, die durch das Baufeld 2a- Obernhof verursacht werden.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)[20] davon ausgegangen werden, dass die Lage nördlich der Anlage als unproblematisch einzuschätzen ist.

Die Wohnbebauung in Obernhof liegt ca. 85 m südlich des Planungsgebietes. Sie ist zum Teil durch Wirtschaftsgebäude der Hofstelle und vorhandene Gehölze abgeschirmt.
Gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Immissionsort[21] sind Reflexionen vorrangig in Richtung Osten und Westen zu erwarten.

Für die Verkehrsteilnehmer auf der Gemeindeverbindungsstraße im Osten ist nur von einer geringen bzw. kurzzeitigen Blendung auszugehen.

---

[18] ((LAI), 2012)
[19] ((LAI), 2012)
[20] ((LAI), 2012)
[21] ((LAI), 2012)

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind gegebenenfalls Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Baufeld 2b- Obernhof
Das Planungsgebiet fällt von ca. 636 m ü. NHN im Südwesten auf 620 m ü. NHN im Norden ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die Ortsteile Lampertsham und Adlmoos sind jeweils ca. 400 m vom Baufeld entfernt, so dass eine Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Kaltbrunn liegt ca. 80 m südwestlich des Planungsgebietes. Sie ist zum Teil durch Wirtschaftsgebäude der Hofstelle und vorhandene Gehölze abgeschirmt.
Gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)[22] Immissionsort sind Reflexionen vorrangig in Richtung Osten und Westen zu erwarten.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Baufeld 2c- Obernhof
Das Planungsgebiet fällt von ca. 635 m ü. NHN im Nordwesten auf 617 m ü. NHN im Südosten ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Kaltbrunn liegt ca. 60 m westlich des Planungsgebietes. Sie ist zum Teil durch Wirtschaftsgebäude der Hofstelle und vorhandene Gehölze abgeschirmt. Durch die nach Osten abfallende Topographie werden mögliche Blendwirkungen bereits abgeschirmt.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage im Westen durch Gehölzpflanzungen).

Baufeld 2d- Obernhof
Das Planungsgebiet fällt von ca. 647 m ü. NHN im Südwesten auf 617 m ü. NHN im Nordosten ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Der Ortsteil Kaltbrunn befindet sich in einer Entfernung von ca. 80 m im Nordwesten des Baufeldes. Daher ist sie voraussichtlich nicht von Blendungen betroffen, die durch das Baufeld 2d verursacht werden.

[22] *((LAI), 2012)*

Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)[23] davon ausgegangen werden, dass die Lage nördlich der Anlage als unproblematisch einzuschätzen ist.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Obernhof liegt ca. 120 m südwestlich bzw. ca. 110 m südlich des Planungsgebietes. Zudem befindet sich 360 m südöstlich des Planungsgebietes die Ortschaft Hermannstetten.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) davon ausgegangen werden, dass es, sofern ein Immissionsort weiter als ca. 100 m zur PV-Anlage entfernt liegt, lediglich zu kurzzeitigen Blendwirkungen kommen kann.

Für die Verkehrsteilnehmer auf der Gemeindeverbindungsstraße im Westen bzw. Süden des Baufeldes ist nur von einer geringen bzw. kurzzeitigen Blendung auszugehen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind gegebenenfalls Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Baufeld 3a - Waltlham
Das Planungsgebiet fällt gering von ca. 545 m ü. NHN im Süden auf 543 m ü. NHN im Osten ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Thal liegt ca. 300 südlich des Planungsgebietes, die nächstgelegene Wohnbebauung in Waltlham ca. 330 m westlich des Planungsgebietes.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)[24] davon ausgegangen werden, dass es, sofern ein Immissionsort weiter als ca. 100 m zur PV-Anlage entfernt liegt, lediglich zu kurzzeitigen Blendwirkungen kommen kann.

Die Staatsstraße St 2360 Waltham-Rumering verläuft entlang der nördlichen Grenze des Baufelds. Wegen dieses Verlaufs in Ost-West-Richtung, können mögliche Beeinträchtigungen durch eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer weitestgehend ausgeschlossen werden.

Baufeld 3b - Waltlham
Das Planungsgebiet fällt von ca. 548 m ü. NHN im Nordwesten auf 538 m ü. NHN im Südosten ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Für den Ort Waltlham, der sich ca. 260 m nordwestlich des Baufeldes befindet, und für den Ortsteil Thal, der ca. 200 m östlich des Planungsgebietes liegt, kann wegen der großen Entfernung die Gefahr einer Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden.

[23] *((LAI), 2012)*
[24] *((LAI), 2012)*

Weitere Wohnbebauung des Ortsteils Thal befindet sich südöstlich des Baufelds in einer Entfernung von lediglich ca. 80 m. Diese Bebauung ist in Richtung der Anlage durch vorhandene Gehölzstrukturen und Wald gut abgeschirmt. Von möglichen Blendungen in diese Richtung ist daher nicht auszugehen.

Die Staatsstraße St 2360 Waltham-Rumering verläuft ca. 350 m nördlich der Planungsfläche. Durch diese Straßenführung nördlich der geplanten Anlage können Beeinträchtigungen durch eine Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden.

Baufeld 4a - Eck
Das Planungsgebiet fällt von ca. 532 m ü. NHN im Osten auf 507 m ü. NHN im Westen ab. Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Die nächstgelegene Wohnbebauung in Eck liegt ca. 40 m südlich des Planungsgebietes. Der Bewohner dieser Hofstelle ist zugleich der Verpächter des Grundstücks der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage auf den Baufeldern 4a und 4b. Die Hofstelle ist im Bestand zum Teil durch Wirtschaftsgebäude und vorhandene Gehölze abgeschirmt.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind hier Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Für den ca. 250 m entfernten Ortsteil Lufersöd nordöstlich der Anlage und den ca. 200 m südöstlich der Anlage liegenden Ortsteil Siegler kann wegen der Entfernung die Gefahr einer Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden.
In einer Entfernung von ca. 110 m im Südwesten des Baufeldes befindet sich der Ortsteil Scheitzen.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) [25]davon ausgegangen werden, dass es, sofern ein Immissionsort weiter als ca. 100 m zur PV-Anlage entfernt liegt, lediglich zu kurzzeitigen Blendwirkungen kommen kann.

Für die Verkehrsteilnehmer auf der Gemeindeverbindungsstraße im Süden des Baufeldes ist voraussichtlich nur von geringen bzw. kurzzeitigen Blendungen auszugehen.
Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind gegebenenfalls Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Baufeld 4b - Eck
Das Planungsgebiet fällt von ca. 532 m ü. NHN in der Mitte in Richtung Osten auf 522 m ü. NHN und in Richtung Westen auf 524 m Ü. NHN ab.
Die Module werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Daher sind nach aktueller Einschätzung Reflexionen lediglich in Richtung Westen und Osten zu erwarten.

Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) davon ausgegangen werden, dass die Lage nördlich der Anlage als unproblematisch einzuschätzen ist. Somit kann für den ca. 60 m entfernten Ortsteil Eck und den ca. 150 m entfernten Ortsteil

[25] *((LAI), 2012)*

Siegler nördlich der Anlage eine mögliche Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden.

Weitere Wohnbebauungen befinden sich im Ortsteil Linden, ca. 120 m südlich des Planungsgebietes. In einer Entfernung von ca. 400 m im Westen des Baufeldes befindet sich der Ortsteil Scheitzen.
Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)[26] davon ausgegangen werden, dass es, sofern ein Immissionsort weiter als ca. 100 m zur PV-Anlage entfernt liegt, lediglich zu kurzzeitigen Blendwirkungen kommen kann.

Die Gemeindeverbindungsstraße verläuft nördlich der Planungsfläche. Durch diese Straßenführung nördlich der geplanten Anlage können Beeinträchtigungen durch eine Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind gegebenenfalls Festsetzungen zu treffen, die eine mögliche Blendwirkung durch die Anlage verhindern bzw. vermindern (z.B. Eingrünung der Anlage durch Gehölzpflanzungen).

Zusammenfassung
Als Ergebnis kann für alle Baufelder festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung durch eine Blendwirkung lediglich in einem geringen Umfang zu erwarten ist.

[26] ((LAI), 2012)

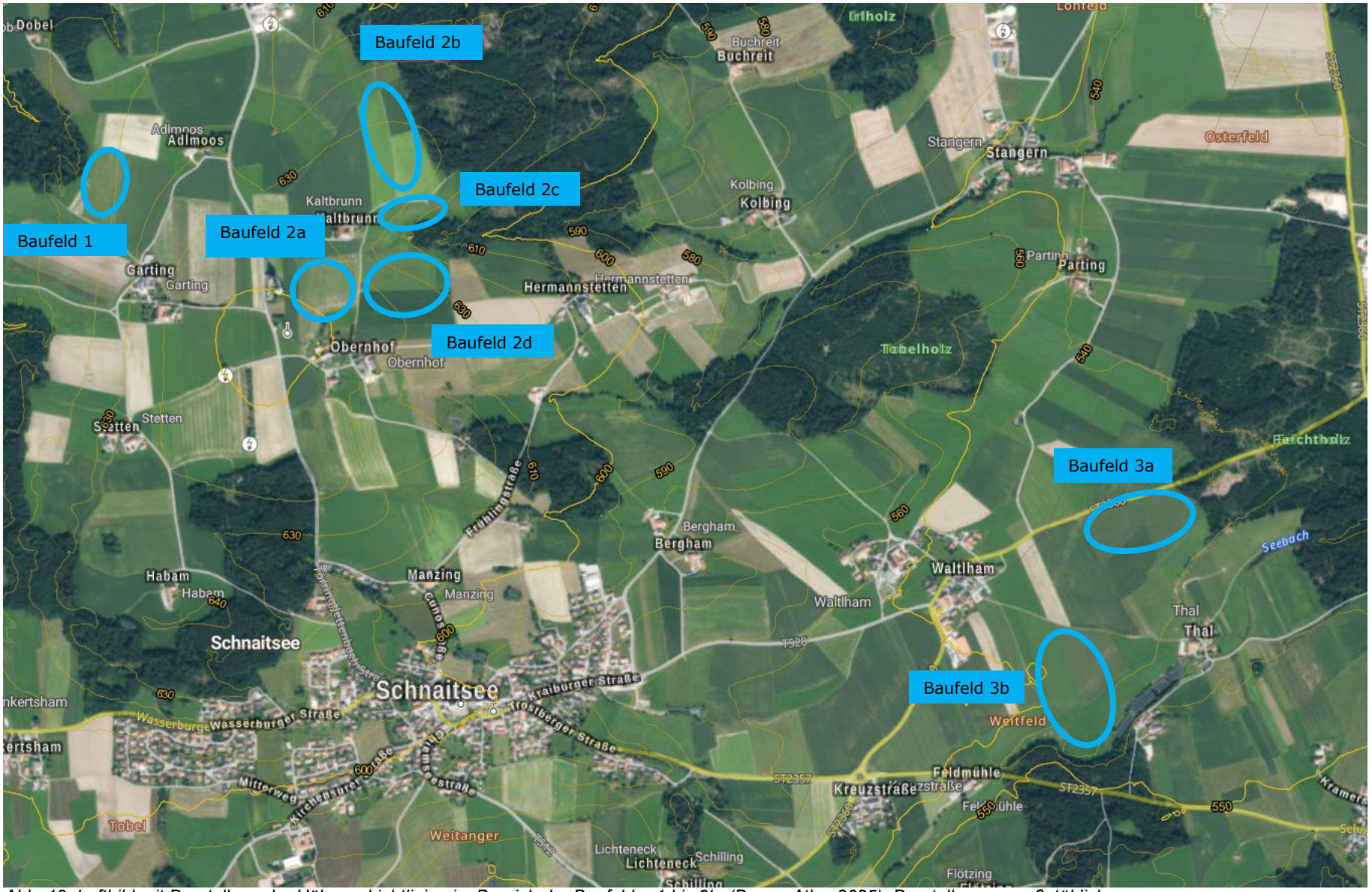


Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Höhenschichtlinien im Bereich der Baufelder 1 bis 3b; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich



Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Höhenschichtlinien im Bereich der Baufelder 4a und 4b; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Staub / Geruch
Von Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

In den nachfolgenden weiterführenden verbindlichen Bauleitplanverfahren sind konkrete Maßnahmen zu benennen, die zum Schutz des Klimas im Bereich des Planungsgebietes berücksichtigt werden.

Den politischen Vorgaben bezüglich des Klimaschutzes, und damit verbunden unter anderem die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, kann mit der aktuellen Planung Rechnung getragen werden.

7. Grünordnerische Maßnahmen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung im geplanten Sondergebiet zu einer Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG.
Auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung ist überschlägig die Eingriffsregelung abzuhandeln.
Daher wird im Rahmen dieses Verfahrens bereits eine grobe Abhandlung der Eingriffsregelung nach dem vom Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung u. Umweltfragen herausgegebenen Leitfaden (Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) durchgeführt.

Die Ergebnisse (Darstellung der Eingriffsregelung, sowie vorläufiger Kompensationsbedarf) werden in den nachfolgenden Tabellen für die einzelnen Baufelder zusammengestellt.

Baufeld 1 - Garting

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nordwestlich von Schnaitsee westlich von Adlmoos und nördlich von Garting
Flurnummern	Flur-Nrn. 2089 (TF), 2106 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 3,3 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in relativ geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[27] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können,

[27] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

	ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 2a - Obernhof

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nördlich von Schnaitsse, südlich von Kaltbrunn und nördlich Obernhof
Flurnummern	Flur-Nr. 1445 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 3,8 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) bis Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen. Jedoch liegt die Fläche im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Das Baufeld liegt relativ exponiert.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[28]

[28] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

	Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensations-bedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitpla-nung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 2b- Obernhof

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nördlich von Schnaitsse; nordöstlich von Kaltbrunn
Flurnummern	Flur-Nrn. 1521 (TF), 1515 (TF), 1518, 1517, 1519, Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 6,7 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindli-chen Bauleitplanung festgelegt.
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) bis Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirt-schaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen. Jedoch liegt die Fläche im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Land-kreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Das Baufeld liegt relativ exponiert, ist aber im Norden und Osten sowie zum Teil im Süden durch Wald flankiert und aus diesen Richtungen nicht einsehbar.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

	Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[29] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensations-bedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitpla-nung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 2c- Obernhof

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nördlich von Schnaitsse; östlich von Kaltbrunn
Flurnummern	Flur-Nrn. 1506 (TF), 1507 (TF), 1519, 1509 (TF), 1480 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 2,0 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindli-chen Bauleitplanung festgelegt.
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) bis Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirt-schaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Le-bensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen. Die Fläche liegt zwar im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Land-kreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Das Baufeld selbst ist aber wegen der Topogra-phie aus der Entfernung kaum einsehbar. Im Osten und

[29] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

	zum Teil im Süden, sowie auch mit etwas Abstand im Norden ist das Baufeld durch Wald flankiert abgeschirmt.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[30] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 2d - Obernhof

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nördlich von Schnaitsse; südöstlich von Kaltbrunn
Flurnummern	Flur-Nrn. 1470 (TF), 1478 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 7,1 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.
Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung) bis Kategorie II (mittlere Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.

[30] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

	Jedoch liegt die Fläche im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Das Baufeld liegt relativ exponiert, ist aber im Norden zum Teil durch Wald flankiert und auch wegen der Topgraphie von Westen und von Norden und Süden nur eingeschränkt einsehbar. In Richtung Westen besteht keine Abschirmung.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[31] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 3a - Waltlham

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	östlich von Schnaitsse; östlich von Waltlham
Flurnummern	Flur-Nrn. 694/2, 700, 701, 702, 704 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 5,0 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

[31] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[32] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 3b - Waltlham

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	östlich von Schnaitsee; südöstlich von Waltlham
Flurnummern	Flur-Nrn. 538/2, 539, 556, 554, 557, 558 (TF), 559, 560, 561 (TF), Gemarkung Schnaitsee
Größe des Deckblattes in ha	ca. 6,5 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

[32] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[33] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 4a - Eck

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nordöstlich von Schnaitsee; nördlich von Eck
Flurnummern	Flur-Nrn. 410/2, 410/3, 417/1, 417/2, 571 (TF), 578, 582 (TF), 583 (TF), 585/1, 586, 587, 588, 595 (TF), 596 (TF), 597 (TF), 590 (TF), 594 (TF), Gemarkung Waldhausen
Größe des Deckblattes in ha	ca. 15,2 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

[33] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[34] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

Baufeld 4b - Eck

Geplante Nutzung	Sondergebiet für Anlagen der Solarenergienutzung
im Plan	nordöstlich von Schnaitsee; südlich von Eck
Flurnummern	Flur-Nrn. 557, 558, 559 (TF), 563 (TF), 564 (TF), 566 (TF), 567 (TF), 560 (TF), 579 (TF), Gemarkung Waldhausen
Größe des Deckblattes in ha	ca. 12,7 ha gesamt
Erwartete Grundflächenzahl (GRZ)	voraussichtlich GRZ 0,55 Die genaue Grundflächenzahl wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

[34] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Empfindlichkeitsstufe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes	Kategorie I (geringe Bedeutung)
Begründung	Es handelt sich bei den Flächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerflächen und Grünland). Durch diese spezielle Nutzung der Flächen wird nur in sehr geringem Umfang in die Schutzgüter Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser und Klima eingegriffen.
erwarteter durchschnittlicher Kompensationsfaktor	wird im Zuge der Aufstellung verbindlichen Bauleitplanung festgelegt. Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 herangezogen.[35] Sofern die in dem Schreiben benannten Vorgaben im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung realisiert werden können, ergibt sich kein Ausgleichsbedarf, ansonsten ist die erforderliche Ausgleichsfläche in der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen.
erwarteter Kompensationsbedarf (in ha)	Voraussichtlich kein externer Ausgleich erforderlich, genaue Berechnung im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung
empfohlenes Kompensationsmodell	Interne Ausgleichsflächen, sofern erforderlich

In den nachfolgenden verbindlichen Bauleitverfahren ist entsprechend den Vorgaben es Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 nachzuweisen, dass kein Ausgleichsbedarf besteht.

Andernfalls ist eine flächenscharfe Abhandlung der Eingriffsregelung erforderlich, ebenso wie die Zuordnung des Ausgleichsfaktors aus der angegebenen Faktorenspanne, die genaue Berechnung des Ausgleichsbedarfes und die flächenscharfe Zuordnung von Ausgleichsflächen mit den geplanten Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung.

8. Nachfolgenutzung

Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaiknutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen.
Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche und/oder Grünland) zugeführt. Ebenso sind eventuell erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nur in dem Zeitraum der Nutzung zu unterhalten und rechtlich zu sichern.

[35] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

9. Umweltbericht

9.1 Allgemeines

Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Das Planungsgebiet umfasst neun Baufelder, die sich alle rund um Schnaitsee befinden.

Es handelt sich hierbei um folgende Flächen:

- **Bereich Baufeld 1 - Garting**:
  eine Fläche ca. 2,0 km nordwestlich von Schnaitsee und westlich von Adlmoos

- **Bereich Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d - Obernhof**:
  vier Flächen ca. 1,6 km nördlich von Schnaitsse bei Kaltbrunn (nordöstlich, östlich und südlich von Kaltbrunn)

- **Bereich Baufelder 3a und 3b - Waltlham:**
  zwei Flächen ca. 1,4 km östlich von Schnaitsee bei Waltlham (östlich und südöstlich von Waltlham)

- **Bereich Baufelder 4a und 4b - Eck:**
  zwei Flächen ca. 6,2 km nordöstlich von Schnaitsee in Eck (nördlich und südlich von Eck)

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt.

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schnaitsee in der Region 18 – Südostoberbayern. Schnaitsee ist als Grundzentrum und allgemein ländlicher Raum dargestellt.[36]

Ziele der übergeordneten Bauleitplanung und vorgesehenes Nutzungskonzept

Inhalt und Ziele
Der Gemeinderat von Schnaitsee hat am 07.04.2025 beschlossen, den derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan durch die 37. Änderung zu überarbeiten. Der wesentliche Inhalt des Deckblattes besteht darin, mehrere Sondergebiete Solarenergienutzung darzustellen.

Das wesentliche Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Ordnung der Fläche sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Errichtung und den Betrieb von Photovoltaikanlagen.

Diese Flächen werden in den nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte in der Nutzung zu den umgrenzenden Gebieten zu vermeiden.

Mit der 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee wird die Lage und die Ausdehnung der Sondergebiete (Baufelder) für Solarenergienutzung dargestellt.

---

[36] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

9.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Änderung berücksichtigt wurden

Ziele der Raumordnung

Nach der Gliederung Bayerns in Verwaltungsregionen befindet sich die Gemeinde Schnaitsee in der Region 18 – Südostoberbayern. Schnaitsee ist als Grundzentrum und allgemein ländlicher Raum dargestellt.[37]

Der Regionalplan der Region 18 sieht folgende Ziele und Grundsätze vor:
- Nachhaltige flächendeckende Energieversorgung
- verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energiequellen
- besondere Bedeutung für Sonnenenergie

Die Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans berühren und begründen die Planungsinteressen der Gemeinde Schnaitsee. Sowohl im Landesentwicklungsprogramm als auch im Regionalplan werden klare Zielvorgaben zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien getroffen.

[37] *(Regionalplan 18 - Südostoberbayern, 2020)*

Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt das Planungsgebiet folgendermaßen dar.

Baufeld 1 - Garting:
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für potentielle Erstaufforstung

Baufeld 2a - Obernhof:
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2b - Obernhof:
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Baumreihe/Gehölzgruppe geplant, Hauptfuß- und Radweg, Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2c - Obernhof:
Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch, Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 2d - Obernhof:
Flächen für die Landwirtschaft, Baumreihe/Gehölzgruppe geplant und Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch, Verlauf einer Richtfunkstrecke

Baufeld 3a - Waltlham:
Flächen für die Landwirtschaft

Baufeld 3b - Waltlham:
Flächen für die Landwirtschaft, Landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung). Kein Wiesenumbruch Wasserfläche

Baufeld 4a - Eck: Flächen für die Landwirtschaft

Baufeld 4b - Eck Süd: Flächen für die Landwirtschaft

Zielsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

Die Gemeinde Schnaitsee hat am 15.06.2000 den „Bebauungsplan Obernhof“ als Satzung beschlossen, er ist am 13.11.2000 in Kraft getreten.

Der Höhenrücken Obernhof befindet sich nördlich des Hauptorts Schnaitsee und ist die höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein. Durch den Bebauungsplan wurde dieser wichtige Erholungsraum gesichert. Ziel war zudem umweltfreundliche Hochtechnoloie wie die Windkraftnutzung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang zu bringen. Der Höhenrücken Obernhof ist ein wesentlicher Teil des Orts- und Landschaftsbildes des Hauptortes Schnaitsee.

Der Bebauungsplan soll parallel zur 37. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan geändert werden. Aus Sicht der Gemeinde Schnaitsee widerspricht die geplante Nutzung als Sondergebiet Solarenergie der Zielsetzung des Bebauungsplans nicht.

Freiflächenphotovoltaik können genauso wie die bereits verwirklichten Windkraftanlagen im Einklang mit Natur und Landschaft entstehen. Die Zielsetzung von gleichzeitigem Naturgenuss und Umwelttechnologie wird durch diese Änderung der Planung zusätzlich unterstützt. Das vorhandene land- und forstwirtschaftliche Wegesystem wird durch diese Planänderung nicht wesentlich verändert.

Der Erholungswert des Höhenrückens soll grundsätzlich erhalten bleiben.

Darüber hinaus haben Freiflächenphotovoltaikanlagen keine so starke Fernwirkung wie Windkraftanlagen, der Fernsehturm oder der in diesem Bereich bestehende Hochbehälter. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Freiflächenanlagen aus der Ferne in gleichem Maße sichtbar sein werden, wie die vorbenannten hohen Anlagen, durch die bereits eine Vorbelastung im Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild besteht.
Dennoch sind im Zuge der Bebauungsplanänderung bezüglich des Schutzguts Landschaftsbildes Maßnahmen festzulegen, die den Eingriff minimieren können.

	Ziele des Umweltschutzes	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung der 37. Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a Abs. 2 BauGB	- mit Ablauf der Nutzungsdauer Rückführung in die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung. - wegen der besonders geeigneten Lage und der Kriterien der Errichtung kann voraussichtlich auf einen externen Ausgleich verzichtet werden.
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Für die Flächen unter den aufgeständerten Modulen wird in der verbindlichen Bauleitplanung unversiegelter Boden mit einer Wiesenvegetation festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern durch die Umwandlungen von größtenteils als Acker genutzten Flächen in Grünland sogar eher verzögert.
3	Luftreinhaltung	Immissionsschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.

	Ziele des Umweltschutzes	**nach Fachgesetz, Fachplan**	**Berücksichtigung bei Aufstellung der 37. Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
4	Vermeidung von Lärm	Immissions-schutzrecht	Vom Sondergebiet ausgehend ist keine wesentliche Lärmentwicklung zu erwarten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Altlastenverdachtsflächen sind auf der Fläche nicht kartiert. Aus dem Betrieb der Anlagen resultieren keine Abfälle und wenn doch, dann in sehr geringem Umfang.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaus-haltsrecht	Für die Flächen unter den aufgeständerten Modulen wird in der verbindlichen Bauleitplanung unversiegelter Boden mit einer Wiesenvegetation festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern durch die Umwandlung von größtenteils als Acker genutzten Flächen in Grünland sogar eher verzögert.
7	Erhalt schützens-werter Vegetations-bestände	Amtliche Biotopkartierung	Innerhalb der einzelnen Geltungsbereiche sind keine schützenswerten Vegetationsbestände vorhanden. Amtlich kartierte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.
8	Schutz des Land-schaftsbilds	Flächen-nutzungsplan und Bebauungsplan „Höhenrücken Oberndorf“	Die geplanten Baufelder 1, 3a, 3b, 4a und 4b sind zum Teil durch Waldflächen eingegrünt. Die offenen Seiten sind im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bau-leitplanungen einzugrünen. Für die Flächen unter den aufgeständerten Modulen wird in der verbindlichen Bau-leitplanung unversiegelter Boden mit einer Wiesenvege-tation festgesetzt. Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder jeweils ein geringer Ein-griff bezogen auf das Landschaftsbild. Die Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d liegen im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Die Baufelder liegen relativ exponiert, und sind nur teilweise durch die bestehende Topographie bzw. durch Wälder abgeschirmt. Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder ein spürbarer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild.

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden

Untersuchungsrelevante Schutzgüter
Bewertung der Schutzgüter (Bestandssituation): Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit von Wasser, Boden, Fläche, Natur und Landschaft

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
Arten- und Lebensräume	x			x			x			Auf Grund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen sind die Lebensgrundlagen für sämtliche Tiergruppen in diesem Lebensraum als relativ ungünstig zu bezeichnen. Faunistische Besonderheiten bzw. schützenswerte Habitate sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten. Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen landwirtschaftlichen Flächen ist als relativ gering anzusprechen.
Boden	x			x			x			Der Boden ist anthropogen beeinflusst und ohne kulturhistorische Bedeutung. Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Nachdem keine Bodenmodellierung vorgenommen werden, ist der Eingriff in das Schutzgut Boden sehr gering.
Klima/ Luft	x			x			x			Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind in den Planungsgebieten nicht festzustellen.
Wasser	x			x			x			Das Gelände der Planungsgebiete liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder eines wassersensiblen Bereichs (mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche in den Baufeldern 2c und 2d). Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. Durch die Anlage von Grünland auf bestehenden Ackerflächen wird der Wasserhaushalt in diesem Bereich sogar verbessert.
Landschafts-bild und Erholung Baufelder		x			x			x		Die geplanten Baufelder 1, 3a, 3b, 4a und 4b liegen größtenteils topographisch günstig und sind zum Teil durch Waldflächen eingegrünt. Durch die geplanten Sondergebiete (Baufelder) ergibt sich hier

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
1, 3a, 3b, 4a und 4b										lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch Eingrünungsmaßnahmen weitgehend minimiert werden kann. Die Flächen sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Daher weisen sie nur geringe Erholungsfunktion aus.
Landschafts-bild und Erholung Baufelder 2a, 2b, 2c, und 2d		x			x			x		Die Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d liegen im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Die Baufelder liegen relativ exponiert, und sind nur teilweise durch die bestehende Topographie bzw. durch Wälder abgeschirmt. Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder ein spürbarer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der weitgehend durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann. Die Flächen sind landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Wegen der exponierten Lage, der Fernsicht mit Alpenpanorama, einem gut entwickelten Fußwegenetz und harmonischen Landschaftselementen (landwirtschaftliche Hofstellen mit Obstwiesen) stellen die Flächen einen wichtigen Erholungsraum dar. Durch die Planung erfährt die Erholungsnutzung eine geringfügige Beeinträchtigung, die wesentlichen Erholungsfunktionen bleiben dabei jedoch erhalten.
Kultur- und Sachgüter	x			x			x			Innerhalb der 37. Änderung sind keine Bodendenkmäler kartiert. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
Mensch und Gesundheit, Lärm	x			x			x			Die Baufelder 1, 3a, 3b, 4a und 4b haben keine besondere Bedeutung für die Sicherung der Erholungsnutzung. Dagegen kommt den Baufeldern 2a, 2b, 2c und 2d wegen ihrer Lage im Bereich

Schutzgut	Leistungs-fähigkeit			Empfind-lichkeit			Gesamt-bedeutung			Bemerkungen
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	
										des „Höhenrückens Obernhof“ eine größere Bedeutung für die Sicherung der Erholungsnutzung zu. Auf Grund der geplanten Sondergebietsstandorte ist auf allen Baufeldern mit keinen Emissionen von den Flächen zu rechnen. Ebenso haben die Planungsflächen auf Grund der spezifischen Nutzung keinen Schutzanspruch vor Immissionen aus der Umgebung.
Fläche	x			x			x			Die Anlagen werden nach Beendigung der Nutzung komplett rückgebaut und die Fläche der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung als Acker und Grünland wieder zugeführt. Dadurch ergibt sich ein sparsamer Umgang mit der Fläche. Wegen der besonders geeigneten Lage und der Kriterien der Errichtung kann ggf. auf externe Ausgleichsfläche verzichtet werden.
Wechsel-wirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x			x			x			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzutreffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

Schwere Unfälle und Katastrophen
Ein schwerer Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU ist ein Ereignis wie z.B. eine Emission, ein Brand oder eine Explosion größeren Ausmaßes, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese Richtlinie fallenden Betrieb ergibt, das unmittelbar oder später innerhalb oder außerhalb des Betriebes zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

Hier ist nicht davon auszugehen, dass es zu einem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der weiterführenden Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.

9.4 Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands)

- **durch die 37. Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**
- **bei Nichtdurchführung der Änderungen**

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
Schutzgut Mensch Immissionen, Lärm, Lufthygiene	X			Durch die Ausweisung von Sondergebietsstandorten zum Bau von Photovoltaikanlagen ist nicht mit wesentlichen zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen. Auswirkungen auf die Lufthygiene entstehen nicht.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstaufforstung und Planung einer Baumreihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	X			Die bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
				Die biologische Vielfalt (Biodiversität) auf diesen landwirtschaftlichen Flächen ist als relativ gering anzusprechen. Durch den Bau der Anlagen werden die Flächen unter den Modulreihen zukünftig als Grünland genutzt, das für die Pflanzen und Tiere eher einen höheren Wert hat als die in großen Bereichen bestehenden intensiv genutzten Ackerflächen. Eventuell erforderliche Ausgleichs- oder Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.	(Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstaufforstung und Planung einer Baumreihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegenüber dem IST-Zustand.
				Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ist entsprechend den Vorgaben des Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024[38] nachzuweisen, ob ein Ausgleichsbedarf besteht. Wenn ja, so ist der durch die geplante Bebauung entstehende Eingriff im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen durch die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abzuhandeln.	
Schutzgut Boden	X			Durch die Darstellung der Sondergebiete erfährt das Schutzgut Boden nur eine geringe Beeinträchtigung. Nur bei den notwendigen Betriebsflächen ist eine Versiegelung vorgesehen. Der überwiegende Teil der Fläche unterhalb der Modulreihen bleibt offen und wird nicht befestigt.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und

[38] *(Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)*

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
					-entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Festsetzungen getroffen.	
Schutzgut Wasser	X			Das Gelände liegt nicht innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes oder eines wassersensiblen Bereichs (mit Ausnahme von kleinen Teilflächen der Baufel-der 2c und 2d). Durch die Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen des Grundwassers zu erwarten. Durch die Grünlandnutzung auf der zum Teil bestehenden Ackerfläche wird der Wasserhaus-halt in diesem Bereich sogar verbessert.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonde-rer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
Schutzgut Luft und Klima	X			Durch die Änderung sind keine zusätzlichen, nennenswerten Beeinträchtigungen von kleinklimatisch wirksamen Luftaus-tauschbahnen im Planungsgebiet zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonde-rer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung		X		Die Baufelder 1, 3a, 3b, 4a und 4b haben einen einge-schränkten Wert für die Erholung. Die Fernwirkungen sind ist wegen der günstigen Lage als gering einzuschätzen. Daher ist durch das geplanten Sondergebiete in den benann-ten Baufeldern nur ein geringer Eingriff in das Landschafts-bild zu erwarten. Der Eingriff in das Landschaftsbild ist durch eine randliche Eingrünung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu minimieren.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonde-rer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
				Die Baufelder 2a, 2b, 2c und 2d haben wegen ihrer Lage im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt, einen höheren Wert für die Erholung. Die Baufelder liegen relativ exponiert, und sind nur teilweise durch die bestehende Topographie bzw. durch Wälder abge-schirmt. Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder ein spürbarer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der weitgehend durch Eingrünungs-maßnahmen minimiert werden kann. Die Erholungsfunktion des Höhenrückens wird dagegen kaum gestört. Das Wegesystem, der Fernblick und das Reiz-klima erfahren keine Beeinträchtigung.	
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Schutzgut Kultur und Sachgüter	X			Schutzwürdige Kultur- oder Sachgüter sind auf der Fläche nicht vorhanden. Im Umgriff der 37. Änderung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Unter Denkmal-schutzbehörde.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonde-rer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung),

Umweltschutzgut bzw. Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der Landschafts-pflege	**Umweltauswirkungen durch die 37.Änderung zum Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan**				
	unerheblich	**Mittlere Erheblichkeit**	**erheblich**	**Bemerkung Planungsziele und –vorgaben im Zuge der Aufstellung der 37. Änderung sowie vorgesehene Minimierungsmaßnahmen**	**bei Nichtdurchführung**
					zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	
Wechselwirkungen zwischen den o.g. einzelnen Belangen des Umweltschutzes	X			Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgü-tern bewegen sich in einem normalen, üblicherweise anzu-treffenden Rahmen. Sie wurden in den Betrachtungen zu den einzelnen Schutzgütern mitberücksichtigt. Erhebliche Auswir-kungen auf die Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.	Der IST-Zustand mit der Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil landwirtschaftliche Fläche mit besonde-rer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung), zum Teil Flächen für potentielle Erstauf-forstung und Planung einer Baum-reihe/Gehölzgruppe blieben erhalten. Dies bedeutet keine Änderung gegen-über dem IST-Zustand.
				Es sind keine umweltrelevanten Maßnahmen auf Flächennutzungsplanebene erforderlich.	

9.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtaufstellung des Deckblattes zum gültigen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan würden die Flächen weiterhin mit der darin dargestellten Nutzung dargestellt bleiben.

Die geringen - mittleren Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar bezüglich der Erstellung einer Photovoltaikanlage an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

9.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten wird auf folgende Punkte eingegangen:

Gemäß EEG (Erneuerbare-Energien-Gesetz) sollen vor allem vorbelastete Flächen, Konversionsflächen (Kies-, Lehm- sonstiger Tagebau) und Flächen in einem 500 m breiten Korridor beidseitig von Autobahnen und Bahnlinien als Standorte für Flächenphotovoltaik genutzt werden.

Im Gemeindegebiet von Schnaitsee befinden sich keine verfügbaren Abbauflächen bzw. Konversionsflächen sowie keine Bahntrasse und keine Autobahn.
Mit der Änderung des Flächennutzungsplans will die Gemeinde Schnaitssee einen Beitrag leisten, vermehrt Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen. Der im EEG 2023 definierte Grundsatz des „überragenden öffentlichen Interesses“ soll somit massiv unterstützt werden.

Eine weitere Prüfung alternativer Standorte wird daher als nicht zielführend erachtet.

9.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

9.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da diese geplante Flächennutzungsplanänderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Überwachungsmaßnahmen hinfällig.

9.9 Zusammenfassung

Der derzeit geltende, rechtsverbindliche Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan stellt die einzelnen Baufelder des Planungsgebiets vorrangig als Flächen für die Landwirtschaft dar. Zum Teil sind einzelne Flächen als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt (Biotop-, Boden-, Gewässerschutz und -entwicklung) dargestellt. Auch kleinere Bereiche, die als potentielle Erstaufforstung ausgewiesen sind, und andere Bereiche in denen Baumreihen/Gehölzgruppen als Planung dargestellt sind.

Die nähere Umgebung der Baufelder wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt. Die Grundstücke innerhalb der Geltungsbereiche der Baufelder werden als Ackerflächen und Grünland intensiv genutzt.

Das wesentliche Ziel des Deckblattes ist, die Flächen als sonstiges Sondergebiet für Solarenergienutzung darzustellen, um so die planungsrechtliche Grundlage für den Bau von Photovoltaikfreiflächenanlagen zu schaffen.

Die Flächenentwicklung verursacht nur zeitlich begrenzte für die vorgesehene Nutzungsdauer anlagebedingte Auswirkungen in geringem Umfang für Vegetation, Boden, Wasser und Klima. Eine Beeinträchtigung durch Lärm ausgehend von den Photovoltaikanlage ist nicht gegeben.

Nach Beendigung der Nutzung werden die Anlagen komplett rückgebaut und die Flächen werden wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung als Acker/ Grünland zugeführt.

Altötting, den 06.10.2025, 21.09.2026



.....

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

(LAI), B.-A. f. (13. 9 2012). Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen. *Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen*.

BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen

BayNatSchG. (23. Dezember 2024). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).

BNatSchG. (08. Dezember 2022). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).

EEG (Erneuerbare Energien Gesetz). (2023). Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Eneuerbare Energien Gesetz - EEG).

EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung. (2025). Von https://www.karten.energieatlas.bayern.de/start/?lang=de&topic=energie_gesamt&bgLayer=atkis abgerufen

FINWeb. (2025). Von FIN-Web - FIS-Natur Online: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm abgerufen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). (1. Juni 2023). Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP).

Regionalplan 18 - Südostoberbayern. (05 2020). Regionalplan 18 - Südostoberbayern (Fortschreibung).

Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2024). Schreiben zur Eingriffsregelung. *Schreiben zur Eingriffsregelung*.

UmweltAtlas. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von https://www.umweltatlas.bayern.de: https://www.umweltatlas.bayern.de abgerufen

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsflächen (roter Kreis); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 7
Abb. 2: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich 8
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 18 – 9
Abb. 4: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2025), 10
Abb. 5: Übersicht Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 12
Abb. 6: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach Europarecht und nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich 13
Abb. 7: Luftbilddarstellung der Baufelder 1 und 2a, 2b, 2c, 2d mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 14
Abb. 8: Luftbilddarstellung der Baufelder 3a und 3b mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 15
Abb. 9: Luftbilddarstellung im Baufelder 4a und 4b mit Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 15
Abb. 10: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich 17
Abb. 11: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 18
Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 19
Abb. 13: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 21
Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld Garting (Geltungsbereich lila); (FNP), Darstellung unmaßstäblich 22
Abb. 15: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee in den Baufeldern 2a, 2b, 2c und 2d 23
Abb. 16: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee in den Baufeldern 3a und 3b 24
Abb. 17: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld 4a 25
Abb. 18: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Baufeld 4b 26
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Höhenschichtlinien im Bereich der Baufelder 1 bis 3b; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 36
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Höhenschichtlinien im Bereich der Baufelder 4a und 4b; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich 37