I. Planzeichnung M 1:1.000



Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund

- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" ist die Planzeichnung M 1:1.000 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.000), mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen.
Ebenso ist der Vorhaben- und Erschließungsplan "SO Photovoltaikpark Eck - Baufeld a & b" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (M1:1.000) vom 18.09.2026, erstellt durch MaxSolar, Traunstein, Bestandteil der Satzung.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" ist die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ beigefügt:

- Anlage 1
  Gutachten zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Fassung vom 24.11.2025, geändert am 18.06.2026 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
  - Anhang 1 zu Anlage 1
    Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Abschichtungsliste), Fassung vom 13.10.2025
  - Anhang 2 zu Anlage 1
    Faunabericht, Fassung vom 13.10.2025, geändert am 18.06.2026 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
  - Karte 3 zu Anlage 1
    Ergebnisse und Methodik der faunistischen Kartierungen 2024 für das Baufeld 4 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München, Fassung vom 18.06.2026
- Anlage 2
  Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025, Fassung vom 28.08.2025
  - Karte 2 zu Anlage 2
    Aktualisierte Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024 des Baufelds 4, Fassung vom 28.08.2025 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
- Anlage 3
  Lageplan CEF - Fläche M 1:2:000 vom 21.09.2026
  CEF Maßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck", von maxsolar energy concepts, Traunstein
- Anlage 4
  Lageplan CEF - Fläche M 1:2:000 vom 21.09.2026
  CEF Maßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck", von maxsolar energy concepts, Traunstein

Schnaitsee, den __.__.____,

Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 SO Photovoltaikpark = Vorhabenfläche (Außenkante maßgebend) — Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark".
Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.0 BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3.0 VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrtsbereich

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

4.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)

4.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
hier: unterschiedliche Reihenabstände der Module

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

5.1 Flurstücksgrenze

5.2 597 Flurstücksnummer

6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier:

6.1.1 E1 Pflanzung einer freiwachsenden 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenliste Punkt IV. 2.2.9 auf der gesamten Länge.

6.1.2 E2 Ansaat mit autochthonem Saatgut
Entwicklungsziel "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (= BNT G212)"
Ansaat und Pflege gemäß Punkt IV.2.2.5.

6.1.3 E3 Ansaat mit autochthonem Saatgut zwischen den Modulreihen
Entwicklungsziel "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (= BNT G212)"
Ansaat und Pflege gemäß Punkt IV.2.2.5.

7.0 HINWEISE

7.1 5,00 Bemaßung

7.2 geplanter Zaun

7.3 Höhenschichtlinien im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhenull - Höhenabstand 1m (Quelle: OpenData BayernAtlas 03/2025)

7.4 bestehende oberirdische 20 kV-Freileitung mit beidseitigem Schutzbereich von je 10,0 m zur Achse und Maststandort

7.5 bestehender Waldrand, digitalisiert aus Geodaten Bayern

7.6 Sichtdreieck 3,0/200m

7.7 bestehende Wasserleitung der ZWV Gruppe Harpfing mit beidseitigem Schutzbereich von je 3,0 m

7.8 bestehende oberirdische NS-Freileitung mit beidseitigem Schutzbereich von je 1,0 m zur Achse

7.9 bestehendes NS-Kabel mit beidseitigem Schutzbereich von je 0,5 m zur Achse

7.10 Baufeld 4a/b Bezeichnung des Baufeldes

7.11 geplante Bauwerke (Module, Trafo, usw.) gemäß V+E-Plan

7.12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl GRZ max. 0,55 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
Bezeichnung der Teilfläche	

TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude
HA: max. Anlagenhöhe Modul
FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude
RA: Mindestreihenabstand

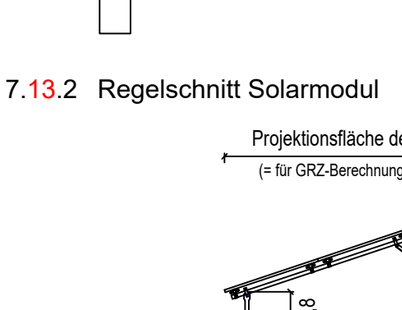
7.13 Regelschnitte

7.13.1 Regelschnitt Betriebsgebäude



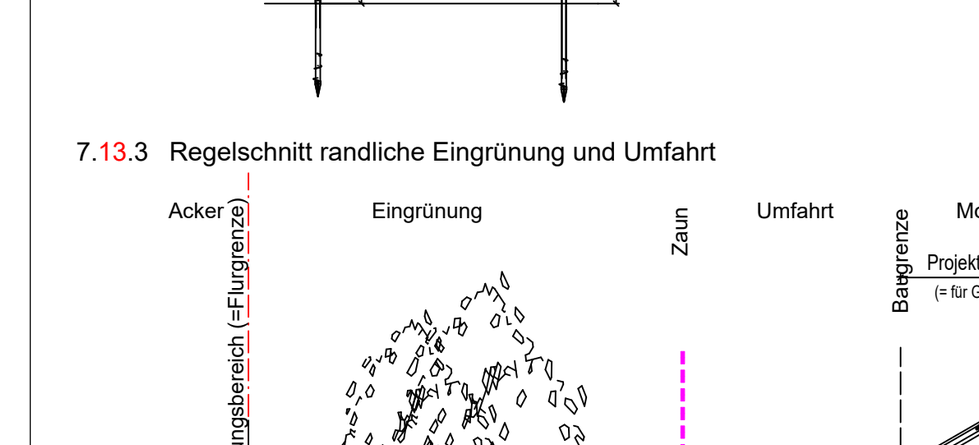
Traufhöhe (TH) = Firsthöhe (FH): max. 4,5 m ab natürlichem Gelände

7.13.2 Regelschnitt Solarmodul



- Solarmodul, aufgeständert
- Anlagenhöhe (HA) bis max. 4,5 m ab natürlichem Gelände

7.13.3 Regelschnitt randliche Eingrünung und Umfahrt



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark".
Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.
Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 festgesetzt, dass im Rahmen des sonstigen Sondergebietes nur solche Verfahren zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorengebäude, Speicher etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen)

1.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,55 begrenzt.

1.2.2 Für Gebäude gilt eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe (TH bzw. FH) von 4,5 m ab natürlichem Gelände.
Zusätzlich wird für das Sondergebiet die überbaubare Fläche für Gebäude insgesamt auf eine maximale Grundfläche von max. 750 m² je Baufenster begrenzt.

1.2.3 Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sind in einer maximalen Höhe (HA) von 4,5 m ab natürlichem Gelände zulässig. Der Abstand der Module zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.
Der Abstand der Modulreihen (lichte Weite) muss im Teilfläche 2 von SO a mindestens 4,0 m betragen.

1.2.4 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes (vgl. Höhenschichtlinien Punkt II.7.3) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.5 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes (vgl. Höhenschichtlinien Punkt II.7.3), oberer Bezugspunkt ist die maximale Anlagenhöhe.

2.0 NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Nebenanlagen und bauliche Anlagen i. S. des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

3.0 WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

3.1 Auf den Grundstücksflächen anfallendendes Niederschlagswasser ist innerhalb des gesamten Plangebietes flächig zu versickern.

4.0 BRANDSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

4.1 Batteriespeicher
Folgende Vorkehrungen sind vor dem Errichten von Energiespeichern zum abwehrenden Brandschutz zu treffen:
- Aufstellung von Batteriespeichern auf einem mind. 4 Meter breiten Kiesstreifen um die Außenbereichsgrenzen des Speicherlayouts zur Vorbeugung von Flächenbränden.
- die Brandschutzmaßnahmen gemäß BVES „Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium - Ionen Großspeichersystemen (2. Auflage)"

5.0 NACHFOLGENUTZUNG
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

5.1 Die Nutzung im Plangebiet durch Anlagen der Sonnenenergienutzung ist nur solange zulässig, wie die Anlage Strom produziert; nach Betriebsaufgabe sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Sämtliche Bodeneingriffe sind ordnungsgemäß zurückzubauen und die Bodenfunktionen sind wiederherzustellen.
Als Folgenutzung wird festgesetzt: Fläche für die Landwirtschaft.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen
- Die Aufständerungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.
- Zäune sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun auszuführen. Eine Zaunhöhe von max. 2,5 m ab OK natürlichem Gelände ist zulässig.

6.2 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nicht zulässig.
Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationstafeln an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1,0 m².

6.3 Zaunanlagen
Mit der Zaunanlage (Zaunlinie) ist bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mind. 0,5 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten, von Wirtschaftswegen und öffentlichen Verkehrswegen ein Abstand von mind. 2,0 m (Zaunlinie siehe Planzeichen II. 7.2).

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.0 UMSETZUNG, PFLANZENQUALITÄTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

1.1 Allgemeines
Die privaten Vegetationsflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Ausbleibende Pflanzen sind zu ersetzen. Die Vegetationsflächen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme /-beginn der Anlage fertigzustellen. Nach- und Ersatzpflanzungen haben den Pflanzqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.
Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen der TL-Baumschulpflanzen - Technische Lieferbedingungen für Baumschulpflanzen (Herausgeber FLL) entsprechen.
Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Vegetationsflächen wird die Verwendung der in Punkt IV. 2.3.1.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt.
Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen: Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten: Sträucher: 2xv., 100 - 150 cm bzw. 60 - 100 cm

1.2 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
Die festgesetzten Pflanzflächen sind von Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten.
Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzung im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,5 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2.0 FESTSETZUNGEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Schutz von Boden

2.1.1 Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege
Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

2.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen
Der bestehende Geländeverlauf ist zu erhalten. Ausnahmen im Bereich geplanter Ein- und Ausfahrtsbereiche (siehe Planzeichen II. 3.1) für Aufschüttungen und Abgrabungen von max. 1,0 m sind erlaubt.
Im Bereich der Betriebsgebäude sind auf Aufschüttungen von max. 0,5 m zulässig.

2.1.3 Reinigung
Die Solarmodule dürfen nur mit Wasser gereinigt werden.

2.1.4 vorbereitende Maßnahme
Die vorhandenen Grasnarben im Bereich der Flächen, die im Bestand als intensives Grünland genutzt wurden sind zu erhalten. Auf den bisherigen Ackerflächen ist auf eine Bodenbearbeitung nach der letzten Ernte zu verzichten, so dass durch die verbleibenden Mais-/Getreidestoppeln mit ihren Wurzeln eine ausreichende Festigkeit der Oberfläche gewährleistet werden kann.

2.1.5 Bodenfunktionen
Die Vorgaben der DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" sind einzuhalten.

2.2 Schutz von Natur

2.2.1 Schutz der heimischen Insektenwelt
Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

2.2.2 Rehdurchschlupf
Zugunsten des des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in den Ecken des Geltungsbereichs Rehdurchschlupfe in die Zaunanlagen einzubauen.

2.2.3 Durchlässigkeit von Zäunen
Zaunsockel sind unzulässig; es sind ausschließlich erforderliche Punktfundamente im Bereich der Säulen zulässig; zwischen Zaun und Geländeoberfläche ist eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm einzuhalten.

2.2.4 Dauergrünland

2.2.4.1 Entwicklung Dauergrünland
Innerhalb der eingezäunten Fläche sind alle offenen Bereiche (außer Flächen mit Festsetzung E3 gemäß Planzeichen II.6.1.3.) zu Dauergrünland zu entwickeln.

2.2.4.2 Pflegemaßnahmen Dauergrünland
Generell ist keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung zulässig.

2.2.5 extensive Wiesenfläche

2.2.5.1 Ansaat extensive Wiesenfläche
Flächen E2 (siehe Planzeichen II. 6.1.2)
Die offenen Bereiche **E2** außerhalb der Einzäunung sind mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Fläche E3 (siehe Planzeichen II. 6.1.3)
Die offenen Bereiche zwischen den Modulreihen **(E3)**, innerhalb der Einzäunung sind mit autochthonem Saatgut anzusäen.

Für die Ansaat der extensiven Wiesenfläche (**E2 und E3**) ist eine Mischung aus regionalem Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftsregion 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.

Das Mischungsverhältnis zwischen krautigen Pflanzen und Gräsern beträgt 50/50. Ansaatstärke ca. 3g/m².

2.2.5.2 Entwicklungsziel E2 und E3 (siehe Planzeichen II. 6.1.2 und II. 6.1.3)
Entwicklungsziel "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (= BNT G212)"
Die offenen Bereiche sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu nutzen.

2.2.5.3 Herstellungspflege
- Saatbettbereitung mit Kreiselegge für ein feinkrümeliges Saatbett. Dazu mehrere Wochen im Voraus mind. 2-3-mal mit der Kreiselegge bearbeiten und Material jeweils mehrere Wochen liegen lassen.
- Neuansaat nach durchgeführter Bodenbearbeitung und Saatbettherstellung (Ansaat im Spätsommer von Mitte August – Anfang September oder in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Traunstein).
- Aufbringen des Saatgutes auf der Bodenoberfläche (kein Einarbeiten) mit anschließendem Anwalzen.

2.2.5.4 Pflegemaßnahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
Zur Aushagerung der ehemaligen Ackerstandorte sind in den ersten 5 Jahren je nach Bedarf zusätzliche Schröpfschnitte im zeitigen Frühjahr durchzuführen.

Generell gilt:
- Um unerwünschte Beikräuter und Beigräser in Schach zu halten, ist im nächsten Frühjahr sowie bei Bedarf weitere Male im 1. und 2. Jahr bei einer Aufwuchshöhe von ca.15 cm ein Schröpfschnitt mit hoch eingestelltem Mähwerk auf 5-8 cm Wuchshöhe durchzuführen und anschließend das Mahdgut abzutransportieren. Der Schröpfschnitt ist ggf. zu wiederholen.
- 1. Mahd ab dem 15. Juli; 2. Mahd ab Ende August.
- Entfernung des Mähgutes, die Nutzung des Schnittgutes als Heu wird empfohlen, Mulchen ist unzulässig.
- Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

2.2.5.5 Sollte auf den Flächen E3 eine Beweidung vorgesehen sein, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Traunstein im Vorfeld ein geeignetes Beweidungskonzept abzustimmen.

2.3 Schutz von Landschaft

2.3.1 2-reihige Gehölzhecken

2.3.1.1 Gehölzpflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind gemäß planlichen Festsetzungen II. 6.1.1., unter Verwendung der unter Punkt IV. 2.3.1.3 angebebenen Arten anzulegen.

2.3.1.2 Pflegemaßnahmen Pflanzung
Der Erhalt der Pflanzen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

2.3.1.3 Zu verwendende Gehölze:
Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Craetegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus carthartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa gallica	Essig-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2.4 Artenschutz

2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung
Eine detailliertere Beschreibung der Vermeidungsmaßnahmen ist dem beiliegendem Fachbeitrag (Anlage 6) für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Vorhabenbezogene Bebauungspläne mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Garting", "SO Photovoltaikpark Waltlham" und "SO Photovoltaikpark Eck", Gemeinde Schnaitsee (Stand 18.06.2026, GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München) zu entnehmen.
Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung müssen durchgeführt werden, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern.
Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Maßnahmen:

V1: Durchführung einer Umweltbaubegleitung
Vor und während der Baumaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen.

V2: Schutz der Bäche sowie deren Quellbereiche vor Einträgen
Während der Bauphase muss sichergestellt werden, dass es nicht zu Stoffeinträgen (Öle, Treibstoff, Oberboden etc.) von der Baustelle in den Seebach, der westlich des Baufeldes 4a verläuft, kommen kann.

V3: Baufeldberäumung und Bauzeitenregelung
Die Baufeldvorbereitung erfolgt im Winterhalbjahr (Anfang Oktober – Ende Februar), wodurch die Zerstörung von Gelegen und Nestern von Feldvögeln vermieden wird.
Das Aufstellen der PV-Module wird voraussichtlich teilweise auch während der Brutzeit erfolgen müssen. Daher ist eine zusätzliche Vergrämungsmaßnahme vorgesehen (siehe Maßnahme V4).

V4: Vergrämung durch Vogelabwehrbänder
Auf Flächen, auf denen die Solarmodule nicht sofort im Anschluss an die Baufeldvorbereitung installiert werden, werden im Zeitraum von 1. März bis Ende Juni ca. 2 m hoch reichende Stangen errichtet. Daran werden im Wind flatternde, reflektierende Vogelabwehrbänder befestigt.
Durch eine Umweltbaubegleitung (s. Maßnahme V1) soll die Wirkung der Vergrämung über-prüft werden. Die Kontrollbegehungen finden im Zeitraum von Ende Februar bis Ende Juni alle zwei Wochen, bei Bedarf häufiger, statt. Sollte sich herausstellen, dass trotz der Maßnahmen Vögel auf der Fläche brüten, so sind ggf. zusätzliche Maßnahmen zu ergreifen

V6: Aufstellen eines Schutzzaunes für Amphibien während der Bauzeit
Nur mit Aufstellung eines Schutzzaunes sind ganzjährig Bauarbeiten möglich. Sofern die Bauarbeiten im Oktober beginnen und Ende Januar beendet sind, ist die Aufstellung eines Schutzzaunes nicht erforderlich.
Sofern also erforderlich, sind Schutzzäune für wandernde Amphibien entlang der östlichen sowie südlichen Grenze der Baufelder (nachfolgende Abbildung *"Verlauf Amphibienzaun"*) aufzustellen. An den Stellen, an denen der Zaunverlauf einen Weg kreuzt, ist ein Tor in den Zaun zu integrieren, um die Durchgängigkeit des Weges zu erhalten. Die Zäune sind spätestens Ende Januar aufzustellen.



Abbildung "Verlauf Amphibienzaun" (vgl. saP, Anlage 1), Darstellung unmaßstäblich

V7: Einsatz von insektenfreundlichen Leuchtmitteln und Begrenzung der Beleuchtung während der Bauarbeiten auf das unbedingt notwenige Maß
Bauarbeiten sollen, soweit möglich, bei Tageslicht erfolgen. Sofern eine nächtliche Beleuchtung während der Bauphase notwendig wird, ist die Beleuchtung soweit wie möglich zu reduzieren. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Natrium-niederdrucklampen oder schmalbandige Amber LED oder PC Amber LED) zu verwenden.

V. HINWEISE

1.0 GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:

Zu Nachbargrundstücken:	2,0 m	bei Einzelbäumen
	0,5 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken:	4,0 m	bei Einzelbäumen
	2,0 m	bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2.0 SCHUTZ DES MUTTERBODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.0 BEWEIDUNG
Bei einer Beweidung der Flächen ist ggf. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.

4.0 ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Steinschlagschäden sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden. Ebenfalls sind Immissionen aus den angrenzenden Gehölzflächen (Laubfall, Pollenflug u.ä.) sowie Schäden, die durch waldtypische Gefahren entstehen und Beschattung durch Waldbäume hinzunehmen.
Es wird darauf hingewiesen, dass der Bauwerber das Risiko von umfallenden Bäumen bzw. herabfallenden Baumteilen selbst zu tragen hat und dass von Seiten des angrenzenden Waldeigentümers keine Haftung hierfür übernommen wird.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfläche hat so zu erfolgen, dass das Aussamen eventueller Schadpflanzen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbarflächen vermieden werden.

5.0 AUSHUBARBEITEN / ALTLASTEN
Überschüssiges Aushubmaterial ist einer ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern usw.

Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastverdächtigen Flächen 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.

6.0 HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen.Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorsorge treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangstüren, empfindliche Anlageteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenschicht auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachteiligen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsmulden angelegt werden. Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

7.0 AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß dem Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist kein Ausgleich erforderlich (vgl. Begründung und Umweltbericht).

8.0 NATUR- UND ARTENSCHUTZ
Ausserhalb des Geltungsbereichs wird als vorgezogene Ausgleichsfläche, eine Fläche für Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF 2 - Maßnahme) angelegt.
Die Lage dieser CEF 2 - Maßnahme ist in Anlage 3 (Lageplan CEF-Fläche M 1 : 2.000) festgelegt. Alle festgesetzten Maßnahmen werden auch in dem planungsbegleitenden Durchführungsvertrag aufgenommen, um die Umsetzung sicherzustellen. Die Maßnahmen müssen vor Beginn des Eingriffs umgesetzt und funktionsfähig sein.
Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" ist auf den vormals als Intensivgrünland genutzten Flächen Extensivgrünland zu entwickeln.

Pflegemaßnahmen:
In Abstimmung mit der UNB können jährlich vereinzelt Offenbodenstellen (20m²) angelegt werden. Darüber hinaus ist auf den Maßnahmeflächen kein Bodenumbruch zulässig.
Des Weiteren ist weder eine Düngemittel- noch Pflanzenschutzmittelapplikation zulässig.
Eine maximal zweischürige Mahd mit Insektenfreundlichem Mähwerk und Schnitthöhe von mindestens 10 cm oder eine optionale Beweidung der Flächen ist möglich.
Die Flächen sind kurzrasig in die Brutzeit der Feldlerchen zu bringen.
Ab Beginn der Brutzeit darf eine erste Mahd frühestens nach der Erstbrut in Abstimmung mit der UNB Traunstein erfolgen, ohne Abstimmung frühestens ab 01.07. des Jahres.
Das Mahdgut ist abzufahren.
Im Falle der Beweidung ist die Besatzdichte in Abstimmung mit der UNB so zu wählen, dass der Fraß möglichst einen Wechsel aus kurzrasigen und langrasigen Strukturen gewährleistet.

Monitoring
Die CEF-Fläche als Ersatzlebensraum für ein Feldlerchen-Brutrevier wird so lange bereitgestellt und entsprechend den o.g. Maßnahmen bewirtschaftet, bis eine Wiederbesiedlung innerhalb der 150 m Pufferzone um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder auf den Flächen des Geltungsbereichs (optional) nachgewiesen wird.
Zum Nachweis der Wiederbesiedlung kann der Betreiber durch drei Monitoring-Jahre, bestehend aus insgesamt vier Begehungsgängen pro Jahr mit Revierkartierung im Jahr 1, 2 und 4 nach Inbetriebnahme durchführen. Dazu sind in der ersten Brutperiode (Ende März bis Anfang Mai) jeweils die Anzahl der Reviere zu erfassen.
Von einer dauerhaften Wiederbesiedlung ist auszugehen, wenn sich in den drei Monitoring-Jahren die Revierzahl im Untersuchungsraum mehrfach bestätigen lässt. Der oben genannte Ersatzlebensraum wird in diesem Fall für die gesamte Nutzungsdauer der Anlage aus der Pacht entlassen.
Ein potenzieller Wegfall der CEF-Maßnahmen sowie eine Reduzierung des Maßnahmenumfangs ist ausdrücklich nur im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

9.0 BODENSCHUTZ
Aufgrund der hohen Bodenwertigkeiten sowie des Umfangs des Eingriffs in das Schutzgut Boden eine Bodenkundliche Baubegleitung gemäß §4 Abs. 5 BbodSchV für notwendig.

Die Tiefe der Kabelgräben ist auf 80 cm zu begrenzen. Sie sollten aus Erosionsschutzgründen höhenlinienparallel und ohne Gefälle angelegt werden.

10.0 20 kV-Freileitung
Mastnahbereich
- Um den Betrieb der Freileitung (einschl. Wartung, Inspektion und Instandsetzung) zu gewährleisten, muss ein Radius von mindestens 5,00 m um Masten, gemessen ab Mastmittelpunkt, sowie der Bereich unter den Traversen, von einer Bebauung freigehalten werden. Ein geringerer Abstand ist mit der Bayerwerk Netz GmbH abzustimmen.
- Der ungehinderte Zugang sowie die ungehinderte Zufahrt zu den Masten der Bayerwerk Netz GmbH muss, jederzeit, auch mit Lkw und Mobilkran gewährleistet sein. Deshalb ist eine entsprechend breite Zufahrt vorzusehen.
- Befindet sich der Mast innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Auflagen zur Unfallverhütung (DIN VDE 0105 Teil 100):
Bei Bauarbeiten und sonstigen nichtelektrotechnischen Arbeiten z.B.
- Gerüstbau,
- Arbeiten mit Hebezeugen, Baumaschinen und Fördermitteln,
- Montagearbeiten,
- Transportarbeiten,
- Anstrich- und Ausbesserungsarbeiten,
- Bewegen von sonstigen Geräten und Bauhilfsmitteln

müssen stets 3,0 m Schutzabstand zum nächstgelegenen unter Spannung stehenden Teil eingehalten werden, insbesondere ist das Ausschwingen von Lasten, Trag- und Last-aufnahmemitteln zu berücksichtigen.

Alle möglichen Bewegungen der Leiterseile, sowie jede Bewegung oder Verlagerung, jedes Ausschwingen, Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei der Arbeit benutzt werden, sind in Betracht zu ziehen.
Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbHmöglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Kabel
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln der Bayernwerk Netz GmbH muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind. Befinden sich unsere Anlagen innerhalb der Umzäunung, ist für Wartung und Reparaturarbeiten am Eingangstor der PV-Anlage ein Schlüsseltresor zu installieren. Die Kosten trägt der Betreiber der PV-Anlage. Den Schließzylinder stellt die Bayernwerk Netz GmbH.

Wir weisen darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Losgelöst von möglichen Festlegungen zu einem Netzanschluss- bzw. Verknüpfungspunkt mit dem Stromnetz der allgemeinen Versorgung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgt diese Festlegung ausschließlich im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wie z.B. EEG, KWK-G.

Das "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" und "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen"ist zu beachten.

11.0 LÄRMSCHUTZ
Für Batterie-Energiespeichersystemen sind in Bezug auf umliegende schutzbedürftige Bebauung die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu beachten.

Während der Bauphase der Freiflächen-PV-Anlage und Batteriespeicher sind die Vorgaben und Immissionsrichtwerte der AVV – Baulärm (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen, vom 19.08.1970) zu gewährleisten.

ZUGÄNGLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften, auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos zur Einsicht bereitgehalten.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck"

Gemeinde Schnaitsee
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 04/2025

Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Schnaitsee hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Schnaitsee hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Schnaitsee hat mit Beschluss vom __.__.____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Schnaitsee, den __.__.____ Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt

Schnaitsee, den __.__.____ Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der als Satzung beschlossene vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Eck" mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schnaitsee, den __.__.____ Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

Entwurfsbearbeitung: 06.10.2025, 21.09.2026
Entwurfsverfasser:

JOCHAM KESSLER KELLHUBER
Landschaftsarchitektur Stadtplanung GmbH
Am Sportplatz 7, 94547 Iggensbach, +49 9903 20 141-0
Josef-Straubinger-Weg 3 b, 84571 Reischach, +49 8670 91 87 666
info@jocham-kellhuber.de
www.jocham-kellhuber.de
JOCHAM KESSLER KELLHUBER