

**Planliche Festsetzungen**

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

— Grenze des Bebauungsplans (§9 BauGB)

**2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)**

□ Sonstiges Sondergebiet "Biogas"

Ⓢ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

Festsetzung maximaler Bauhöhen innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) z. B.: Hmax = 8,5 m

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

— Baugrenze  
- - - - - Umgrenzung Flächen für Nebenanlagen

**5. Verkehrsflächen**

■ Straßenverkehrsflächen (§9 BauGB)

⊙ öffentlich

Ⓟ privat

▲ Ein- und Ausfahrt

**6. Grünordnung**

■ Grünflächen

Ⓟ Private Grünflächen

**Planliche Hinweise**

— Einzäunung Nutzungsbereich Biogasanlage Höhe mindestens 1,8 m

— Bauteile

Übernahme Digitale Flurstückskarte mit ALKIS-Daten:

563 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

■ Wohngebäude

■ Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

**PRÄAMBEL**

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

**Textliche Festsetzungen**

**1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest und erstreckt sich über die Flurstücke mit den Nummern 1003, 1003/4 (TF), 1003/5 (TF), 979/1 und 983 (TF), alle Gemarkung Schnaitsee.

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

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO

Allgemeine Zweckbestimmung und Art der Nutzung: Biogas und Anlagenbau

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

**3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Nebenanlagen**

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**3.1 Zulässige Grundfläche**

Die zulässige Grundfläche ist durch die Baugrenzen festgesetzt.

**3.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die seitliche Wandhöhe ist im Planteil bzw. nachfolgend festgesetzt. Als Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe werden die Oberkante Rohfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Bei geneigtem Gelände ist talseitig zu messen. Die Oberkante Rohfußboden EG für Gebäude wird max. 0,80 m über dem natürlichen Gelände oder auf das von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Gelände festgesetzt. Die Wände von Fahrhilfen werden mit max. 3,50 m Höhe über dem natürlichen Gelände festgesetzt. Die seitliche Wandhöhe kann für technische Nebeneinrichtungen der Biogasanlage überschritten werden. Die Anlagenteile der Biomethananlage wie Produktgastanks, CO2-/Wasserstofftanks und die Membranfolienspeicher werden aus der Höhenbegrenzung ausgenommen

**4. Dächer**

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

**5. Fassaden**

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

**6. Immissionen**

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

**7. Wasserentsorgung**

Das Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück versickert.

**8. Abstandflächen**

Die Abstandflächen der BayBO sind einzuhalten.

**9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

**9.1 Pflanzqualitäten festgesetzter Gehölze**

Qualitäten und Arten der durch Planzeichen festgesetzten Gehölze der nördlichen Eingrünungs- und Ausgleichsfläche:

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten Bäume:  
Hochstamm 3xv. mDb. Stü.18-20  
Es stehen folgende Arten zur Auswahl:  
Acer pseudoplatanus  
Tilia cordata  
Quercus robur

Erforderliche Mindestqualität der durch Planzeichen festgesetzten

Sträucher, 2 xv., 60-100  
Cornus mas  
Corylus avellana  
Cornus sanguinea  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaeus  
Ligustrum vulgare  
Lonicera xylosteum  
Prunus spinosa  
Rhamnus cathartica  
Rosa canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana

**9.2 Sonstiges**

Die Zwischenbereiche sind mit einer artenreichen Wiesenmischung zu begrünen.

Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Obstbäumen oder Sträuchern der Pflanzenliste 1.1 zu bepflanzen, oder als extensives, blütenreiches Grünland, dauerhaft zu bewirtschaften.

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

**10.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind auf dem Flurstück mit der Nummer 3218/2 Gemarkung Schnaitsee geplant.

**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Polling, den .....

..... (Siegel)

Lorenz Kronberger, Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Polling, den .....

..... (Siegel)

Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

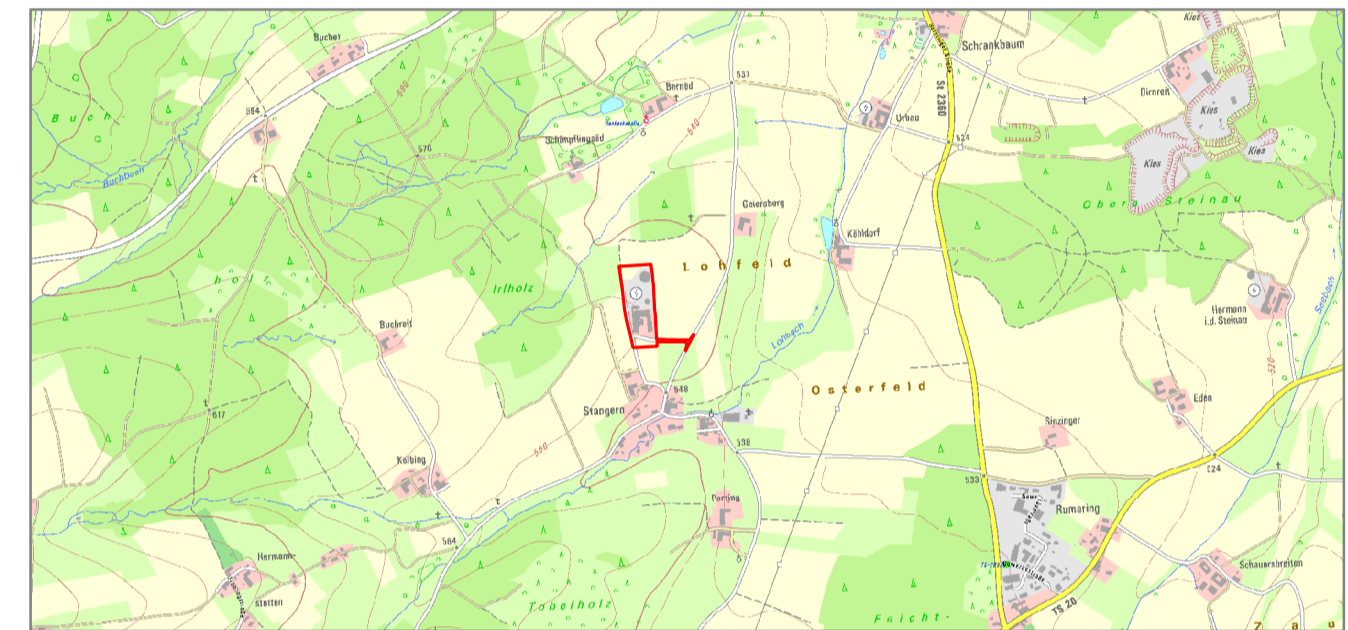
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Polling, den .....

..... (Siegel)

Lorenz Kronberger, Erster Bürgermeister

**Lageplan**



Maßstab 1:25.000

**BEBAUUNGSPLAN**

**Gemeinde Schnaitsee/Stangern**

**2. Änderung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Biogas Stangern"**

**Vorentwurf  
07.02.2025**

**AUFTRAGGEBER:**

Gemeinde Schnaitsee  
Marktplatz 4  
83530 Schnaitsee



**AUFTRAGNEHMER:**

S<sup>2</sup> BERATENDE INGENIEURE  
Sarchinger Feld 1  
93092 Barbing



Verwendete Datenquellen (Bayerische Vermessungsverwaltung):  
digitale Flurkarte, digitale Ortskarte, Höhenlinien

3				
2				
1	Vorentwurf	07.02.2025		LF/KS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.



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