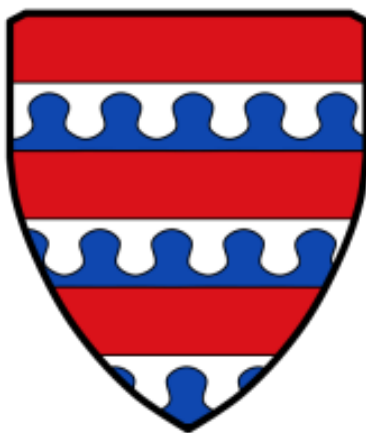


**B E G R Ü N D U N G
M I T
U M W E L T B E R I C H T
Z U R
1. Ä N D E R U N G U N D E R W E I T E R U N G
D E S
B E B A U U N G S P L A N
"Höhenrücken Obernhof"
M I T G R Ü N O R D N U N G S P L A N**

Gemarkung Schnaitsee
Gemeinde Schnaitsee



Landkreis:
Regierungsbezirk:

Traunstein
Oberbayern

Inhaltsverzeichnis

1.	BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES	6
1.1	Lage 6	
1.2	Räumliche Ausdehnung des Baugebietes	7
1.3	Derzeitige Nutzung	7
1.4	Aussagen aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan	9
1.5	Topographie innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüber- arbeitung.....	10
1.6	Kultur- und Sachgüter innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung.....	11
1.7	Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung	11
1.8	Bestehende Leitungen innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung.....	11
2.	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	12
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan	12
2.2	Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan.....	16
3.	PLANUNGSANLASS.....	17
3.1	Aufstellungsbeschluss	17
3.2	Ziel und Zweck der Planung.....	17
4.	STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....	18
4.1	Städtebauliches Ziel.....	18
4.2	Geplante bauliche Nutzung	18
4.3	Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich der Komplett- überarbeitung ...	19
4.4	Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich der Komplett- überarbeitung .	19
4.5	Festsetzungen nach §9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB	20
4.6	Sonstige gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO	20
4.7	Grünordnerische Festsetzungen im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	20
4.7.1	Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
4.7.1.1	Schutz von Boden	20
4.7.1.2	Schutz von Natur.....	20
4.7.1.3	Schutz von Landschaft im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	21
5.	BLENDWIRKUNG / OBERFLÄCHENTEMPERATUR	22
6.	ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)	26
6.1	Verkehr.....	26
6.2	Wasserversorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	26
6.3	Abwehrender Brandschutz / Löschwasser im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung.....	26
6.4	Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	27
6.4.1	Schmutzwasser.....	27
6.4.2	Oberflächenwasser	27
6.5	Stromversorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	27
6.6	Telekommunikation im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	27
6.7	Abfallentsorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	27
6.8	Altlasten im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung.....	28
7.	IMMISSIONSSCHUTZ IM ÄNDERUNGSBEREICH DER KOMPLETTÜBERARBEITUNG	28
7.1	Lärm 28	
7.2	Staub / Geruch	28
7.3	Blendwirkung	28
8.	KLIMASCHUTZ	28

9.	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	29
10.	UMWELTBERICHT.....	30
10.1	Einleitung	30
10.1.1	Grundlagen	30
10.1.1.1	Rechtliche Grundlagen.....	30
10.1.1.2	Fachliche Grundlagen	31
10.1.2	Inhalt und wichtigste Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.....	31
10.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	33
10.1.3.1	Ziele der Raumordnung/Regionalplanung	34
10.1.3.2	Potentielle natürliche Vegetation	35
10.1.3.3	Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan.....	36
10.1.3.4	Schutzgebiete	37
10.1.3.5	Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen.....	40
10.1.3.6	Wassersensibler Bereich.....	42
10.1.3.7	Wasserschutz und Quellschutz	43
10.1.3.8	Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht	44
10.1.4	Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP).....	46
10.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario)	47
10.2.1	Allgemeines	47
10.2.2	Rechtlicher Bestand gem. Bebauungsplan	47
10.2.3	Beschreibung des rechtlichen Bestandes	47
	49	
10.2.4	Eingriffe in den rechtlichen Bestand	50
10.2.5	Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	50
10.2.5.1	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	50
10.2.5.2	Schutzgut Boden.....	64
10.2.5.3	Schutzgut Wasser	65
10.2.5.4	Schutzgut Klima / Luft	66
10.2.5.5	Schutzgut Landschaftsbild.....	67
10.2.5.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	69
10.2.5.7	Schutzgut Fläche	70
10.2.5.8	Kultur- und Sachgüter	70
10.2.5.9	Natura 2000-Gebiete.....	70
10.2.5.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern	70
10.2.5.11	Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	70
10.2.5.12	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen	71
10.2.5.13	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	71
10.2.5.14	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	72
10.2.5.15	Zusammenfassende Betrachtung.....	73
10.2.6	Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung	74
10.3	Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung	74
10.3.1	Allgemeines	74
10.3.2	Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	74
10.3.3	Schutzgut Boden.....	75
10.3.4	Schutzgut Wasser	76
10.3.5	Schutzgut Klima / Luft	76
10.3.6	Schutzgut Landschaftsbild	77

10.3.7	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	80
10.3.8	Schutzgut Fläche	81
10.3.9	Kultur- und Sachgüter	81
10.3.10	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern ..	81
10.4	Eingriffsregelung.....	82
10.5	Ausgleichsbedarf	84
10.6	Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall	85
10.7	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	90
10.7.1	Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich der jeweiligen Baufelder (Sondergebietsflächen)	90
10.7.2	Verlagerung der Maßnahmen und Funktionen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan.....	91
10.7.2.1	Gehölze mit Funktionen.....	91
10.7.2.2	Fußwege	92
10.7.2.3	Extensives Grünland	92
10.7.2.4	Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen ..	92
10.8	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen.....	95
10.9	Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen.....	95
10.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	95
10.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 96	
10.12	Zusammenfassung	96
Abbildungsverzeichnis		98
Anlagenverzeichnis.....		99

Übersichtslageplan ohne Maßstab

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan

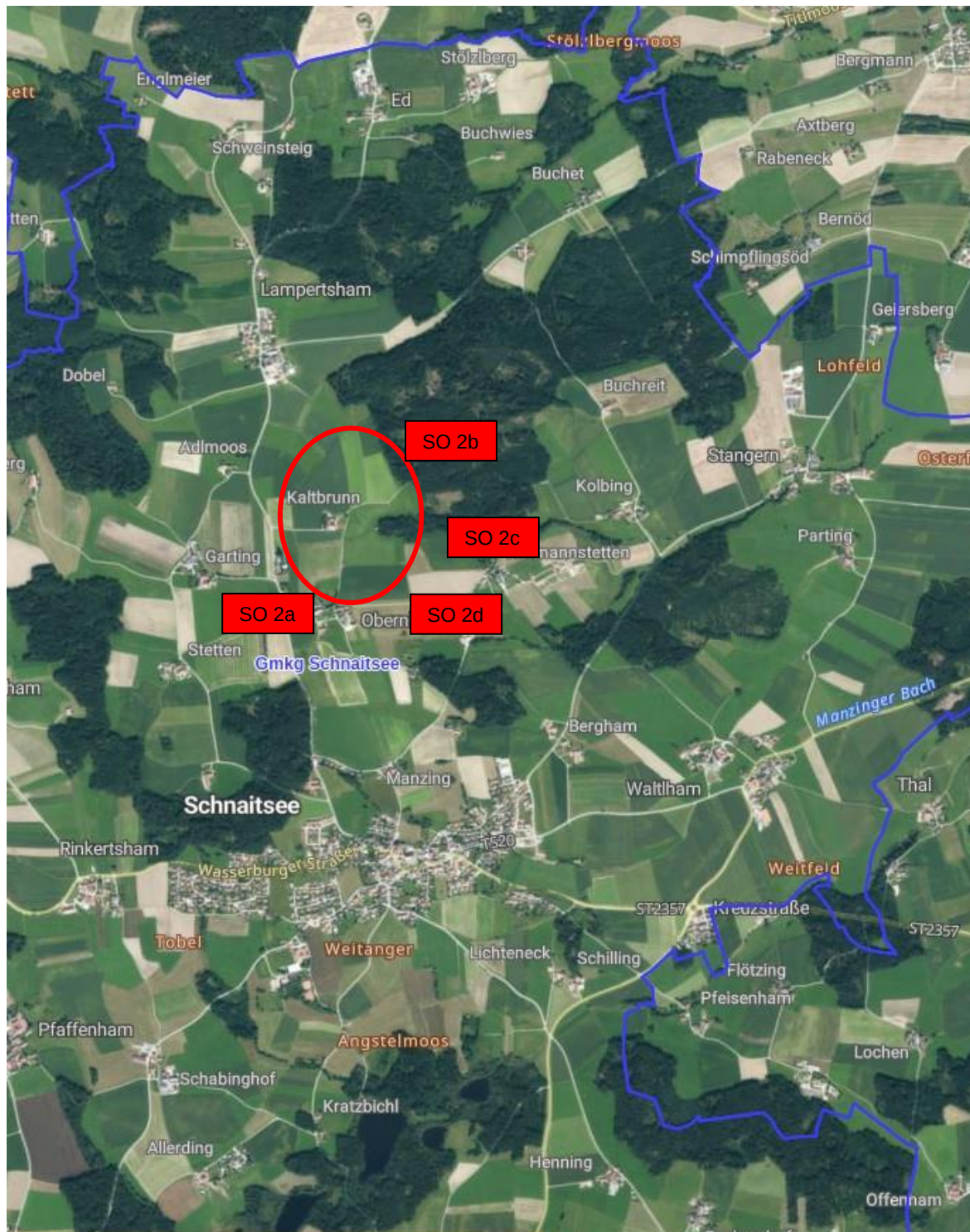


Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot); Darstellung unmaßstäblich

1. BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGEBIETES

1.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,6 km nördlich von Schnaitsee um Kaltbrunn (nord- östlich, östlich und südlich) bzw. bei Obernhof.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung umfasst zwei Änderungsbereiche.

Zum einen betrifft diese Änderung die Klarstellung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich verbindlich ist, und zum anderen eine komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs:

Der Teilbereich der kompletten Überarbeitung beinhaltet die für die Solarpark zur Verfügung stehenden Baufelder (Baufeld 2a – SO 2a, Baufeld 2b – SO 2b, Baufeld 2c – SO 2c und Baufeld 2d – SO 2d) inklusiv der Flächen der Zufahrten und der Umfahrten, sowie einige zusätzliche Flächen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der Überarbeitung im Zusammenhang ebenfalls überplant werden.

Das **Baufeld 2a – SO 2a** selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an, weiter westlich befindet sich eine Funk- und Fernmeldeanlage. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie weiter südlich Gartenflächen der Wohnbebauung der Ortschaft Obernhof an. Im Norden des Baufeldes in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich der Ortsteil Kaltbrunn. Östlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße sowie daran anschließend das geplante Baufeld 2d - SO 2d.

Das **Baufeld 2b – SO 2b** befindet sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung durchschnitten wird. Die gesamte Ostgrenze wird von Waldflächen flankiert. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südlich verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg sowie daran anschließend das Baufeld 2c - SO 2c.

Das **Baufeld 2c - SO 2c** wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird die Fläche von einem öffentlichen Feld- und Waldweg begrenzt, daran anschließend liegt das Baufeld 2b - SO 2b. Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft die öffentliche Gemeindeverbindungsstraße nach Kaltbrunn. Die im Osten angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ergibt sich aus der Topographie eine Geländemulde, die im tatsächlichen Bestand größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich hier Gräben, die zum Teil verrohrt sind. Zudem schließt im Südosten eine Waldfläche an. Weiter südlich liegt das Baufeld 2d - SO 2d.

Das **Baufeld 2d - SO 2d** ist im tatsächlichen Bestand geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im nordwestlichen Bereich ergibt sich aus der Topographie eine Geländemulde, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. In diesen Flächen verlaufen Gräben, die zum Teil verrohrt sind. Im Nordosten grenzt die Planungsfläche an einen Wald an. Im Osten und Süden schließen ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße, an die auf der anderen Seite das Baufeld 2a - SO 2a anschließt.

Die nähere Umgebung der Planungsflächen wird insgesamt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt, sowie durch technische Anlagen, wie einen Funk- und Fernmeldeturm und einen Hochbehälter, und in etwas weiterer Entfernung durch Windräder.

1.2 Räumliche Ausdehnung des Baugebietes

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung umfasst zwei Änderungsbereiche.

Zum einen betrifft diese Änderung die Klarstellung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich verbindlich ist, und zum anderen eine komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs:

Der Teilbereich der kompletten Überarbeitung beinhaltet die für die Solarpark zur Verfügung stehenden Baufelder (Baufeld 2a – SO 2a, Baufeld 2b – SO 2b, Baufeld 2c – SO 2c und Baufeld 2d – SO 2d) inklusiv der Flächen der Zufahrten und der Umfahrten, sowie einige zusätzliche Flächen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der Überarbeitung im Zusammenhang ebenfalls überplant werden.

Der Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung, für den eine komplette Überarbeitung der bestehenden Festsetzungen erfolgt, umfasst zusammen mit dem Erweiterungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 217.585 m².

Davon entfallen ca. 214.776 m² auf Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan und ca. 2.809 m² auf den Erweiterungsbereich.

Das Planungsgebiet umfasst die Flur-Nrn. 1470 (TF), 1445 (TF), 1454 (TF), 1476, 1478 (TF), 1480 (TF), 1506 (TF), 1507 (TF), 1507/1, 1508, 1509 (TF), 1515 (TF), 1517, 1518, 1519, 1520, 1521 (TF), Gemarkung Schnaitsee.

1.3 Derzeitige Nutzung

Für die Dokumentation der derzeitigen Nutzung sind nur die geplanten Sondergebietsflächen mit den unmittelbar anschließenden Flächen relevant, da lediglich in diesen Bereichen eine Änderung der Planung erfolgen wird.

Baufeld 2a - SO 2a:

Die Planungsfläche SO 2a weist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche aus. Hier sind keine schützenswerten Vegetationsbestände und keine amtlich kartierten Biotope vorhanden.



Abb. 2: Planungsfläche SO 2a, Blick von Süden auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025)

Baufeld 2b - SO 2b:

Bei der Planungsfläche SO 2b handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerflächen, die durch einen Wirtschaftsweg, der in Nord-Süd-Richtung verläuft, durchschnitten werden. Im Süden der Fläche befindet sich Intensivgrünland. Es liegen keine schützenswerten Vegetationsbestände und keine amtlich kartierten Biotope auf der Planungsfläche.



Abb. 3: Planungsfläche SO 2b, Blick von Süden auf die Flächen, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025)

Baufeld 2c - SO 2c:

Bei der Planungsfläche SO 2c handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Es liegen keine amtlich kartierten Biotope innerhalb der Planungsfläche.



Abb. 4: Planungsfläche SO 2c, Blick von Westen auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025)

Baufeld 2d - SO 2d:

Die Planungsfläche SO 2d weist intensiv genutztes Grünland und intensiv genutzte landwirtschaftliche Ackerfläche aus. Am westlichen Randbereich befindet sich eine kleine landwirtschaftliche Lagerfläche. Es liegen keine schützenswerten Vegetationsbestände und keine amtlich kartierten Biotop auf der Planungsfläche. Nordöstlich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7940-0102-004, das zu einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch in einer festgesetzten Grünfläche liegt und somit vor Eingriffen geschützt wird.



Abb. 5: Planungsfläche SO 2d, Blick von Westen auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025)

1.4 Aussagen aus dem derzeit rechtskräftigen 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 rechtskräftige Bebauungsplan definiert den Höhenrücken Obernhof, der sich nördlich des Hauptorts Schnaitsee befindet und die höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein ist, als wichtigen Erholungsraum, in dem gleichzeitig umweltfreundliche Hochtechnologie wie die Windkraftnutzung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang gebracht werden sollen.

Im Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan, der komplett überarbeitet wird, sind im rechtlichen Bestand folgende Festsetzungen von Bedeutung:

- Festsetzung von Flächen für die Landwirtschaft, zum Teil als Flächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- Biotop-, Boden- und Gewässerschutz (Wirtschaftsgrünland)
- Festsetzung von Waldflächen
- Fließgewässer
- Fußwegeverbindungen

Außerdem sind in benannten Bereich folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung der Zielvorgabe zum Aufbau eines Mischwaldes im Bereich der Waldflächen
- Wasserflächen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz
- gewässerbegleitende Pufferzonen an Gewässern oder Feuchtfläche, bzw. Uferrandstreifen
- Flächen für extensive Wiesennutzung bzw. Rotationsbrachen
- Flächen für Sukzession (Altgras, Gehölz) ohne Pflege
- Renaturierungsmaßnahmen
 - o verrohrte Bäche sind zu öffnen und zu einem natürlichen Bachlauf zu renaturieren
 - o Verfüllungen und andere Ablagerungen an den im Plan gekennzeichneten Stillgewässern und den sie umgebenden Feuchtbereichen und Pufferflächen sind zu beseitigen. Die Wasserflächen sind zu vergrößern und in einen natürlichen Zustand zurückzuführen.
- zu pflanzende Baumreihen bzw. Baumgruppen, Einzelbäume, Obstbäume und Feldgehölze bzw. Feldhecken

Den festgesetzten geplanten Pflanzungen sind anhand von Hinweisen (entsprechende Symbole im Plan) Funktionen zugewiesen:

- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Windschutz
- Gewässerschutz

1.5 Topographie innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung

Die Beschreibung der Topographie bezieht sich auf die einzelnen Sondergebietsflächen innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung, da nur in diesen Bereichen wesentliche Änderungen zum Bestand vorgesehen sind.

Baufeld 2a - SO 2a:

Das Baufeld fällt von ca. 652 m ü. NHN im Südwesten auf 637 m ü. NHN im Nordosten ab.

Baufeld 2b - SO 2b:

Das Baufeld fällt von ca. 636 m ü. NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 620 m ü. NHN im Norden und auf ca. 628 m ü. NHN im Südosten ab.

Baufeld 2c - SO 2c:

Das Baufeld fällt von ca. 635 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 617 m ü. NHN im Südosten ab.

Baufeld 2d - SO 2d:

Das Baufeld fällt von ca. 647 m ü. NHN im Südwesten auf 617 m ü. NHN im Nordosten ab.

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

1.6 Kultur- und Sachgüter innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung

Innerhalb der Geltungsbereiche der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan, im Teilbereich der kompletten Überarbeitung, kommen gem. BayernAtlas¹ keine Denkmäler vor.

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.

Denkmalgeschützte Gebäude liegen nicht innerhalb der Planungsfläche.

Genauere Angaben hierzu sind dem Punkt 10.1.3.8 zu entnehmen.

1.7 Altlasten innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung

Auf den hier überplanten Flächen sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden 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 optische oder organoleptische 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.

1.8 Bestehende Leitungen innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung

Durch das Baufeld 2a – SO 2a und das Baufeld 2s – SO 2d verläuft eine bestehende Wasserleitung der Gemeinde Schnaitsee.

Es sind keine weiteren Leitungen im Bereich der Planungsflächen bekannt.

Vor Beginn der Baumaßnahmen sind die Sparten- bzw. Bestandsleitungspläne durch den Bauherrn einzuholen.

¹ (BayernAtlas, 2025)

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

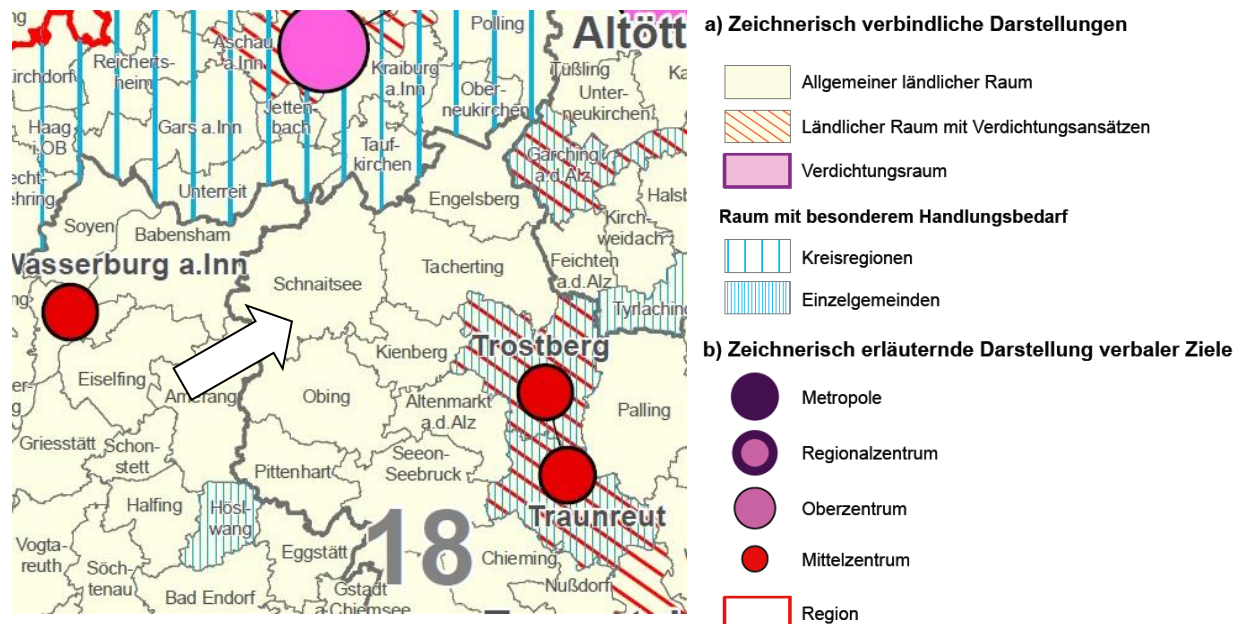


Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich

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 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere

 - Anlagen der Energieerzeugung und –umwandlung,
 - Energienetze sowie
 - Energiespeicher.

² (Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2023)

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

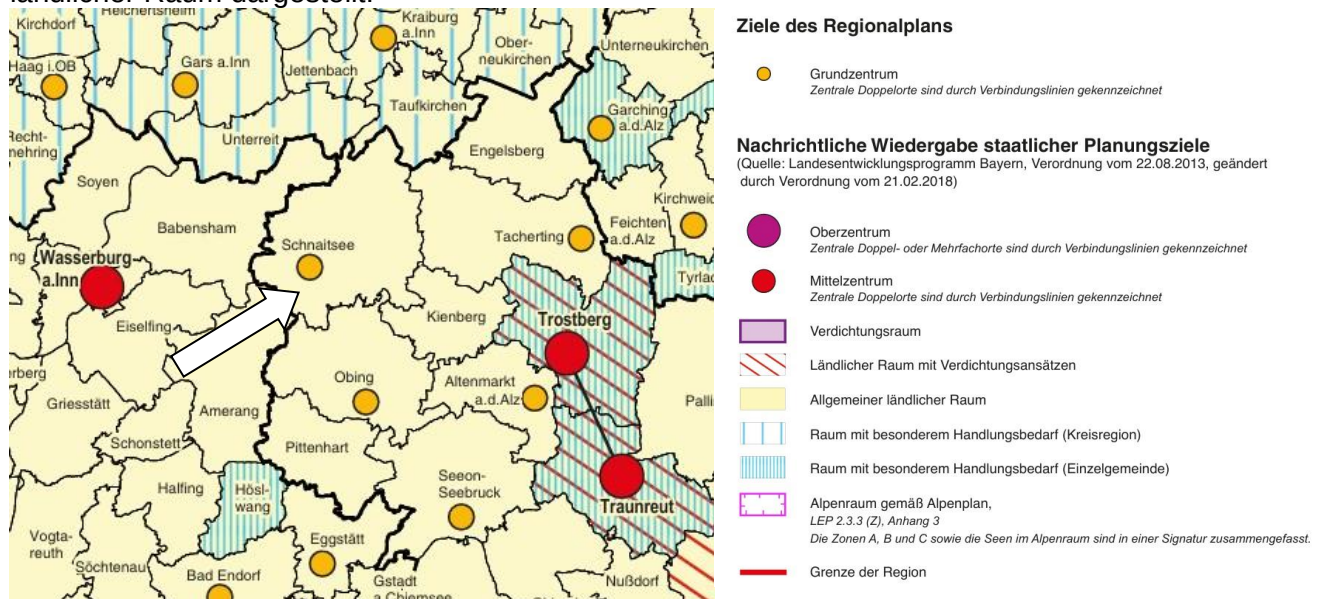


Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 18 – Region Südostoberbayern, Karte 1 – Raumstruktur; Darstellung unmaßstäblich

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.

³ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

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 200 m breiten Korridor beidseitig von Autobahnen und Bahnlinien als Standorte für Flächenphotovoltaik genutzt werden.⁴

Diese Möglichkeit trifft auf die Planungsflächen nicht zu.

Die Planungsbereiche befinden sich außerhalb der durch das EEG 2023 bestätigten Flächenkulisse. Ein benachteiligtes Gebiet nach EEG23 §3 Nr. 7a und b)⁵ befindet sich im Westen der Planungsflächen an.

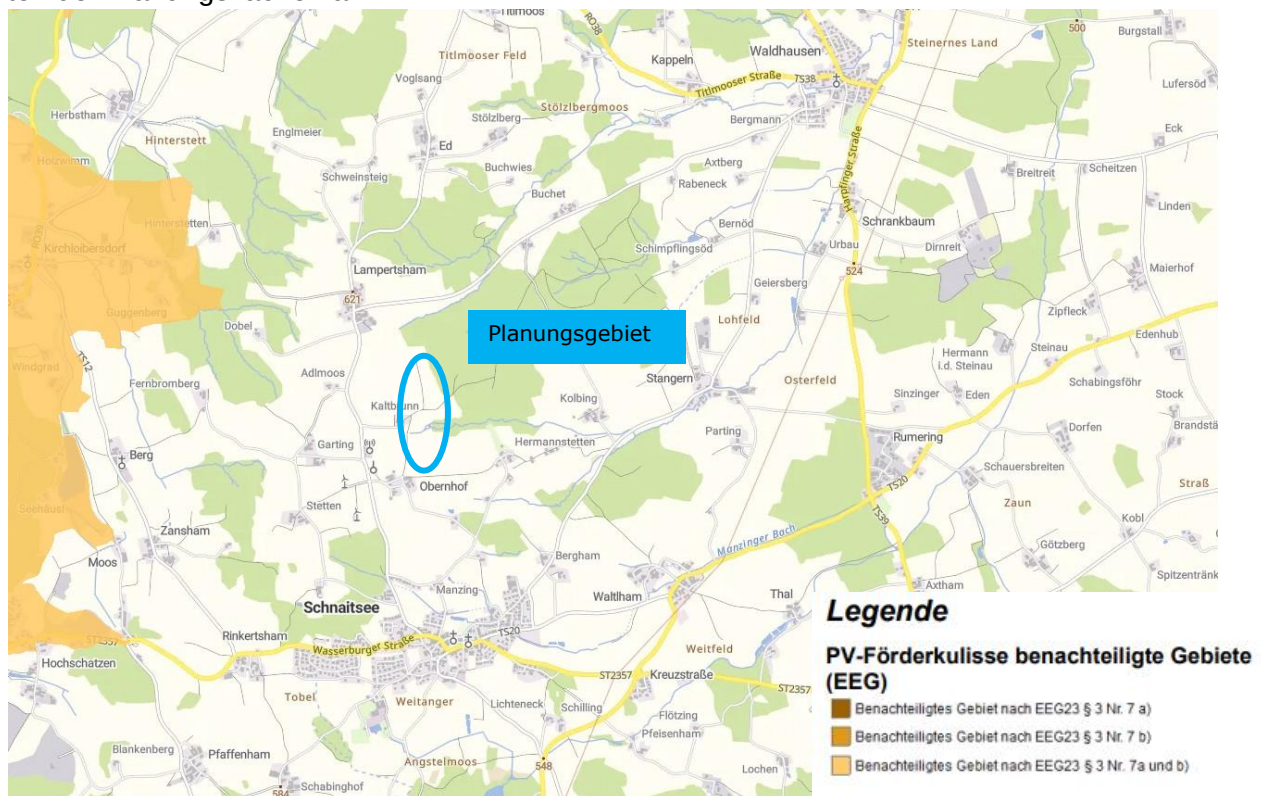


Abb. 8: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

Der im EEG 2023 definierte Grundsatz des „überragenden öffentlichen Interesses“ ist auch für Planungsflächen außerhalb 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.“⁶ (§ 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.

⁴ (EEG (Eneuerbare Energien Gesetz), 2023)

⁵ (EnergieAtlas Bayern, Bayerische Staatsregierung, 2025)

⁶ (EEG (Eneuerbare Energien Gesetz), 2023)

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 (gute Anbindung an Straßen- bzw. Wegenetz, technisch realisierbarer Anschluss an das vorhandene Stromnetz). Diese Aspekte können auf den gegenständlichen Flächen erfüllt werden.

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

Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Windenergie

Im Regionalplan der Region 18- Südostoberbayern sind im Gemeindegebiet von Schnaitsee einige Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der festgelegten Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie.

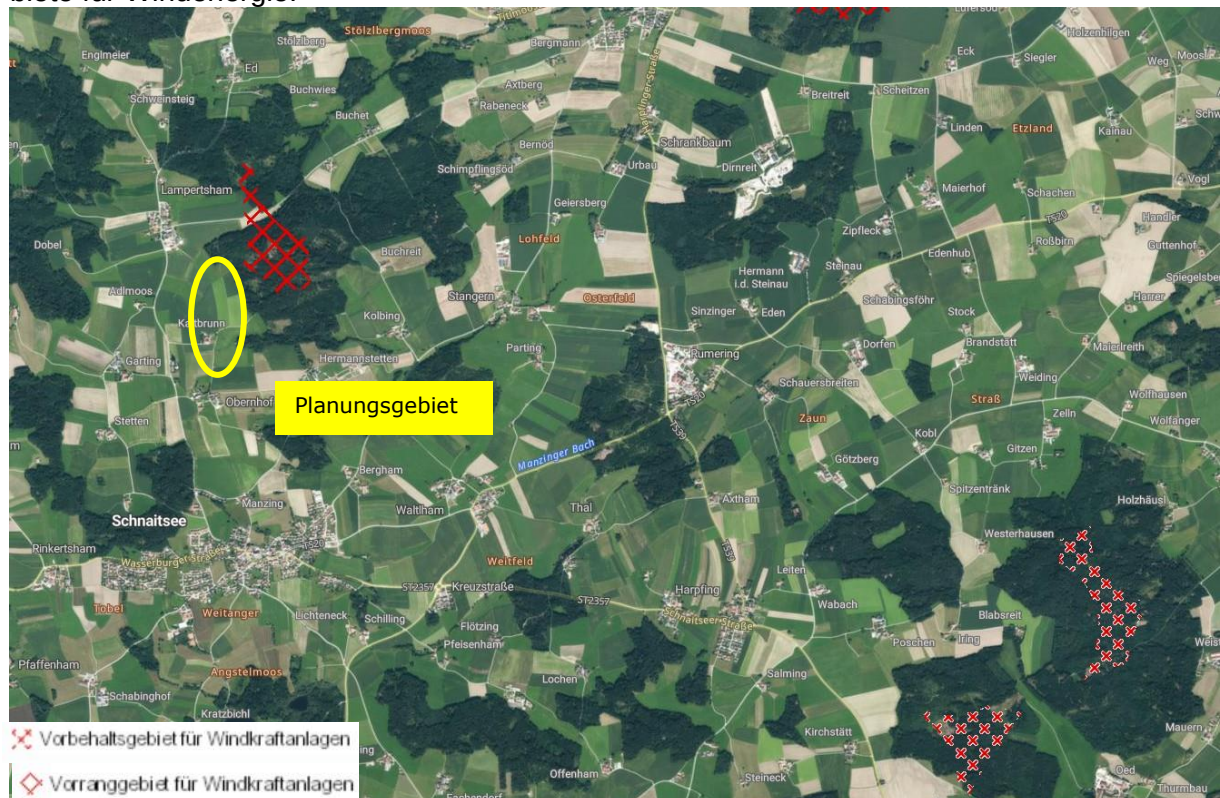


Abb. 9: Übersicht Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

2.2 Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet 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 Wiesenumbbruch dar. Zudem ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke dargestellt.



Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ wird parallel die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schnaitsee durchgeführt. Darin sollen die Planungsflächen als Sondergebiete für Anlagen für Solarenergienutzung dargestellt werden.

Gleichzeitig werden weitere Freiflächen-Photovoltaikflächen durch den ebenfalls parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1“ ausgewiesen.

3. PLANUNGSANLASS

3.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat von Schnaitsee hat am **06.10.2025** die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan beschlossen.

3.2 Ziel und Zweck der Planung

Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan, um neben der hier bereits zugelassenen Gewinnung von erneuerbarer Energie als Windenergie nun zusätzlich in speziell dafür ausgewiesenen Bereichen auch die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Solarenergie zuzulassen.

So soll die städtebauliche Neuordnung der Flächen, sowie die planungsrechtliche Grundlage für den Betrieb mehrerer Freiflächen-Photovoltaikanlagen geschaffen werden.

Die Flächen werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte mit der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung auszuräumen, und ggf. weitere Konflikte in der Nutzung bezogen auf die umgrenzenden Gebiete zu vermeiden.

Die umweltbezogenen Auswirkungen und deren Bewertung auf die Schutzgüter werden zusammenfassend im Umweltbericht dargelegt. Soweit erforderlich, werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen durch entsprechende Festsetzung im Zuge der Bebauungsplanänderung gesichert.

Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schnaitsee durchgeführt.

Gleichzeitig werden weitere Freiflächen-Photovoltaikflächen durch den ebenfalls parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1“ ausgewiesen.

4. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

4.1 Städtebauliches Ziel

Die städtebauliche Zielsetzung entspricht der des EEG 2023, auch wenn sich die Fläche außerhalb der durch das EEG 2023 bestätigten Flächenkulisse befindet. Der im EEG 2023 definierte Grundsatz des „überragenden öffentlichen Interesses“ gilt auch hier.

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...“*⁷ (§ 2 Besondere Bedeutung der erneuerbaren Energien, EEG 2023)

Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan, um neben der hier bereits zugelassenen Gewinnung von erneuerbarer Energie als Windenergie nun zusätzlich in speziell dafür ausgewiesenen Bereichen auch die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Solarenergie zuzulassen.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte und keine bzw. geringe Schattenwürfe aus Bepflanzung liegen in den Plangebieten vor.

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist der von der Komplettüberarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan betroffene Bereich, für die geplante Nutzung für Anlagen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet.

4.2 Geplante bauliche Nutzung

Die Bebauungsplanänderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan hat den Zweck, für seine definierten Geltungsbereiche (Änderung einer textlichen Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich der bisher rechtskräftigen Planfassung, und Geltungsbereich der kompletten Überarbeitung eines Teilbereichs des ursprünglichen Geltungsbereichs) die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die angestrebte Nutzung als Freiflächen-Photovoltaik zu schaffen.

Er soll eine geordnete bauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Dabei ist beim Bau der Anlagen die Aufstellung von aneinandergereihten Solartischen vorgesehen. Auf diese Solartische werden die Module montiert. Die Tische werden aufgeständert und im Erdreich verankert.

Die Solarmodule (Photovoltaikanlagen) dürfen nur mit einer maximalen Höhe (AH) von 4,5 m ab natürlichem Gelände errichtet werden. Der Abstand der Module zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen. Die Flächen zwischen und unter den Reihen innerhalb der eingezäunten Flächen sind als Dauergrünland zu nutzen

Insgesamt werden folgenden Aspekte berücksichtigt:

- die Regelung des Oberflächenwasserabflusses
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung

⁷ (EEG (Eneuerbare Energien Gesetz), 2023)

- der Naturschutz und der Landschaftspflege
- das Landschaftsbild

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan stellt innerhalb der definierten Geltungsbereiche eine geordnete bauliche Entwicklung des Gebietes, sowie eine wirtschaftliche und sinnvolle Erschließung sicher.

4.3 Art der baulichen Nutzung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Es wird in den einzelnen geplanten Baufeldern jeweils ein sonstiges Sondergebiet (SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d) nach § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für Sondergebiete ist die Art der Nutzung in der Bauleitplanung darzustellen und festzusetzen.

Entsprechend dem Ziel der Planung wurde jeweils eine Zweckbestimmung als Freiflächen-Photovoltaikanlage mit zugehörigen Nebenanlagen festgelegt. Diese beinhaltet die Aufstellungsflächen der Modultische (Photovoltaikanlage) und der dazu notwendigen Betriebsgebäude. Die Betriebsgebäude (z.B. Transformatorengebäude, Speicher, etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

4.4 Maß der baulichen Nutzung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,55 festgesetzt.

Damit wird der bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der im Rahmen einer gerechten Abwägung die naturschutzfachlichen Interessen an einer möglichst geringen Flächenversiegelung gegenüber den privaten Belangen einer wirtschaftlichen Nutzung ausreichend berücksichtigt.

Die Betriebsgebäude (z.B. Trafostationen, Energiespeicher etc.), die der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes dienen, dürfen insgesamt eine maximale überbaute Grundfläche von 750 m² je Baufenster (SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d) aufweisen.

Nach endgültiger Aufgabe der Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlage wird die gesamte Anlage (Modultische, Zufahrten, Stellplätze, Betriebsgebäude, Einzäunung und Fundamente) wieder zurückgebaut. Die freiwerdende Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (intensive landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandnutzung) zugeführt.

maximale Wandhöhe / Anlagenhöhe

Mit der Begrenzung der Wandhöhe soll das Maß festgesetzt werden, das für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlich ist und im Kontext vertretbar ist.

Für das Betriebsgebäude (z.B. Transformatorengebäude, Speicher, etc.) wird eine max. Trauf- und Firsthöhe von 4,5 m ab natürlichem Gelände festgesetzt.

Für die Solartische wird eine max. Anlagenhöhe von 4,5 m ab natürlichem Gelände festgesetzt. Der Abstand der Module zum Boden muss mind. 0,8 m betragen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.5 Festsetzungen nach §9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB

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 (intensive landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandnutzung) zugeführt.

4.6 Sonstige gestalterische Festsetzungen nach Art. 81 BayBO

Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen sollen die Eingriffe in das Landschaftsbild zum Schutz der Landschaft möglichst geringhalten. Deshalb werden Vorgaben zur Gestaltung der Außenwände von Gebäuden, zur Aufständigung der Solarmodule und zu Werbeanlagen gemacht.

Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufständigungen von Solarmodulen sind aus Metall herzustellen. Die Gründung hat mit Einzelfundamenten zu erfolgen.

Zäune sind als Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun in einer Höhe von max. 2,5 m ab OK natürlichem Gelände zulässig.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig. Zulässig sind lediglich anlagenspezifische Informationstafeln mit einer max. Ansichtsfläche von je 1 m² an den Zufahrtstoren und an den Betriebsgebäuden. Beleuchtung, Leuchtreklame und grelle Farben sind unzulässig.

4.7 Grünordnerische Festsetzungen im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

4.7.1 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.7.1.1 Schutz von Boden

Zum Schutz des Bodens wird festgesetzt, dass die natürliche Geländegestalt erhalten bleiben muss. Somit sind Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig, eine Ausnahme stellt der Ein- und Ausfahrtsbereich dar. Hier sind Geländeänderungen von max. 1,0 m erlaubt. Im Bereich der Betriebsgebäude sind auf Aufschüttungen von max. 0,5 m zulässig.

Zusätzlich sind die Stellplätze, Zufahrten und Betriebswege wasserdurchlässig als Schotterrasenfläche zu befestigen.

Ebenso wird zum Schutz des Bodens festgesetzt, dass bei einer aktiven Reinigung ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden sind, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.

4.7.1.2 Schutz von Natur

Zum Schutz von Natur wird festgesetzt, dass verrohrte Grabenabschnitte im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche zu öffnen und zu naturnahen Bachläufen zu entwickeln sind.

Tiergruppenschädigende Anlagen werden durch ein Verbot von Sockelmauern bei Einfriedungen, die Festsetzung einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zwischen Zaun und Boden

und durch die aufgeständerte Bauweise der Solarmodule verhindert. So soll Kleinlebewesen ein ungehinderter Durchgang ermöglicht werden.

Zusätzlich wird eine nächtliche Beleuchtung zum Schutz für die Tierwelt untersagt.

Auch sind mindestens an jeder Innenecke der Einzäunung Rehdurchschlupfe im Zaun vorgesehen. Ein in der Anlage gefangenes Rehwild wird im Sinne seines Fluchtinstinktes entlang der Umzäunung laufen, kann dann die Rehdurchschlupfe einfach auffinden und der Umzäunung wieder entkommen.

Der äußere Rahmen für die Rehdurchschlupfe besteht aus abgerundeten Metallstäben. Die lichte Höhe der Rehdurchschlupfe beträgt ca. 70 cm. Es werden für jeden Rehdurchschlupf fünf Einzelfenster mit jeweils einer lichten Weite von 20 cm vorgesehen, die durch eine senkrechte Trennung des Metallrahmens durch Rundeisen oder auch Ketten entstehen.

In den Baufeldern SO 2b, SO 2c und SO 2d wird das Baufenster im Bereich der Waldflächen deutlich abgerückt, um eine Baumsturzzone von ca. 25 m freizuhalten.

In diesen Bereichen entstehen großzügige Offenlandflächen, die als Wildkorridor zwischen Wald und Einzäunung dienen. Damit wird sichergestellt, dass durch die Anlage keine Beeinträchtigung für den Wildwechsel zwischen Wald und Ackerflur entsteht.

Im Bereich der Modulflächen werden intensiv genutzte Ackerflächen in Dauergrünland umgewandelt, das nicht gedüngt werden darf. Die Verwendung von Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig.

Außerhalb der geplanten Einzäunung wird in einem festgesetzten Teilbereich extensive Wiesenutzung festgesetzt. Entsprechende Pflegemaßnahmen wurden festgelegt.

4.7.1.3 Schutz von Landschaft im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Um das Landschaftsbild zu schützen, werden entlang der einsehbaren Bereiche der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen 2-reihige Gehölzhecken festgesetzt.

Für diese Bereich wird zudem die nötige Pflege durch eine Festsetzung geregelt.

Die Solarmodule dürfen nicht in Ost-West-Ausrichtung mit satteldachförmiger Anordnung errichtet werden, um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die bisherige Festsetzung aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan zum Höhenrücken Obernhof wird für den Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung übernommen und hinsichtlich der herausragenden Bedeutung für die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Windenergie ergänzt um die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Solarenergie. Auch weiterhin bleibt die Planungsvorgabe bestehen, den Höhenrücken, der die Landschaft in hohem Maße prägt, zu erhalten und zu entwickeln, so dass er auch weiterhin der Erholung dient.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der den Einklang von Hochtechnologie, Natur und Landschaft anstrebt, sind Störungen für das Landschaftsbild und die Erholung, sowie die Pflanzen- und Tierwelt weitgehend zu vermeiden. Der Höhenrücken ist durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.

5. BLENDWIRKUNG / OBERFLÄCHENTEMPERATUR

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.

Nach dem LAI-Papier (Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) gibt es folgende Immissionsorte und -situationen:

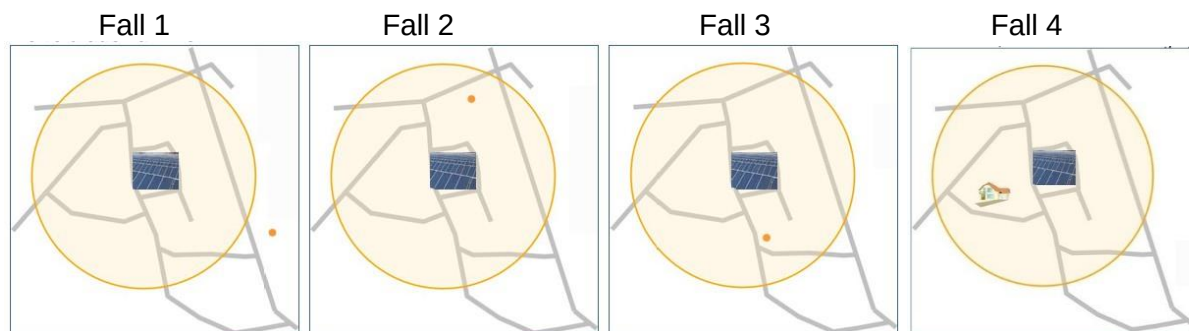


Abb. 11: Darstellungen aus LAI-Papier (Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen)

Fall 1 beschreibt Immissionsorte, die weiter als ca. 100 m zur Freiflächen-Photovoltaikanlage entfernt liegen. Hier sind nur kurzzeitige Blendwirkungen möglich.

Fall 2 zeigt die Situation, dass sich der Immissionsort nördlich der Anlage befindet. Dieser Fall ist sehr unproblematisch.

Fall 3 beschreibt Immissionsorte, die südlich einer Freiflächen-Photovoltaikanlage liegen. Diese müssen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrecht angeordnete Photovoltaikmodule) berücksichtigt zu werden. Eine senkrechte Anordnung der Photovoltaikmodule ist in der hier vorliegenden Planung nicht vorgesehen.

Fall 4 zeigt die Situation, dass sich der Immissionsort westlich oder östlich und innerhalb von 100 m zur Freiflächen-Photovoltaikanlage befindet. Hier kann es zu erheblichen Belästigungen kommen. Es ist eventuell eine Klärung durch ein Blendgutachten erforderlich.

Baufeld 2a - SO 2a:

Das Baufeld fällt von ca. 652 m ü. NHN im Südwesten auf 637 m ü. NHN im Nordosten ab. Die Solarmodule werden voraussichtlich nach Süden ausgerichtet. Eine Ost-West Ausrichtung mit satteldachförmiger Anordnung ist unzulässig. Eine senkrechte Anordnung der Anlagen ist nicht vorgesehen.

Die nächstgelegenen Wohnhäuser befinden sich in Obernhof ca. 60 m südlich des Baufelds für Solarmodule und im Ortsteil Kaltbrunn ca. 60 m nördlich des Baufelds.

Die Hofstelle Kaltbrunn nördlich des Baufeldes ist voraussichtlich nicht von Blendungen betroffen, die vom Baufeld 2a ausgehen.

Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)⁸ davon ausgegangen werden, dass die Lage nördlich der Anlage als unproblematisch einzuschätzen ist, vgl. Fall 2.

⁸ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

Die Wohnbebauung in Obernhof ist im Bestand zum Teil durch Wirtschaftsgebäude im Norden der Hofstelle und durch vorhandene Gehölze abgeschirmt. Das Baufeld wird Richtung Norden, Westen und entlang der Südseite durch eine 2-reihige Gehölzpflanzung eingegrünt. Gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Immissionsort⁹ sind Reflexionen vorrangig in Richtung Osten und Westen zu erwarten, vgl. Fall 3.

Für die Verkehrsteilnehmer auf der Gemeindeverbindungsstraße im Westen bzw. Süden des Baufeldes ist wegen der vorhandenen Gehölzstrukturen und der geplanten 2-reihigen Gehölzpflanzung entlang der Baufeldgrenze lediglich von einer geringen bzw. kurzzeitigen Blendung auszugehen.

Baufeld 2b - SO 2b:

Das Baufeld fällt von ca. 636 m ü. NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 620 m ü. NHN im Norden und auf ca. 628 m ü. NHN im Südosten ab.

Eine Ost-West Ausrichtung der Solarmodule mit satteldachförmiger Anordnung ist unzulässig. Eine senkrechte Anordnung der Anlagen ist nicht vorgesehen.

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. 80 m südwestlich des Planungsgebietes. Sie ist zum Teil durch Wirtschaftsgebäude der Hofstelle und vorhandene Gehölze abgeschirmt. Das Baufeld wird in Richtung Westen durch eine 2-reihige Gehölzpflanzung eingegrünt.

Gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)¹⁰ Immissionsort sind Reflexionen vorrangig in Richtung Osten und Westen zu erwarten, vgl. Fall 4.

Auch wenn der Ortsteil durch die vorhandenen und geplanten Gehölze zum großen Teil abgeschirmt sein wird, können Blendungen nicht ganz ausgeschlossen werden.

Der Ortsteil Lampertsham liegt in deutlicher Entfernung nördlich des Baufelds 2b und dürfte daher nicht von Blendungen betroffen sein.

Der Ortsteil Adlmoos befindet sich ca. 500 m westlich vom Baufeld, so dass wegen der recht großen Entfernung eine Blendwirkung weitgehend ausgeschlossen werden kann.

In Richtung Osten wird das Baufeld bereits im Bestand komplett durch Wald abgeschirmt.

Baufeld 2c - SO 2c:

Das Baufeld fällt von ca. 635 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 617 m ü. NHN im Südosten ab.

Eine Ost-West Ausrichtung der Solarmodule mit satteldachförmiger Anordnung ist unzulässig. Eine senkrechte Anordnung der Anlagen ist nicht vorgesehen.

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 Blendungen bereits weitgehend abgeschirmt. Entlang der Westgrenze des Geltungsbereiches wird eine 2-reihige Gehölzpflanzung festgesetzt. Der Bewohner dieser Hofstelle ist zugleich der Verpächter des Grundstücks für die Freiflächen-Photovoltaikanlage im Baufeld 2c - SO 2c.

⁹ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

¹⁰ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

Baufeld 2d - SO 2d:

Das Baufeld fällt von ca. 647 m ü. NHN im Südwesten auf 617 m ü. NHN im Nordosten ab. Eine Ost-West Ausrichtung der Solarmodule mit satteldachförmiger Anordnung ist unzulässig. Eine senkrechte Anordnung der Anlagen ist nicht vorgesehen. 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 verursacht werden.

Es kann gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 2012) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)¹¹ davon ausgegangen werden, dass die Lage nördlich der Anlage als unproblematisch einzuschätzen ist, vgl. Fall 2

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. Die Anlage wird Richtung Osten und Süden durch eine 2-reihige Gehölzpflanzung eingegrünt.

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 des Baufeldes bzw. Süden des Baufeldes ist wegen der vorhandenen Gehölzstrukturen und der geplanten 2-reihigen Gehölzpflanzung entlang der Baufeldgrenze lediglich von einer geringen bzw. kurzzeitigen Blendung auszugehen.

Zusammenfassung

Als Ergebnis kann für alle Baufelder festgehalten werden, dass eine Beeinträchtigung durch eine Blendwirkung nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, aber wenn dann lediglich in einem geringen Umfang zu erwarten ist.

¹¹ *Es ist eine ungültige Quelle angegeben.*

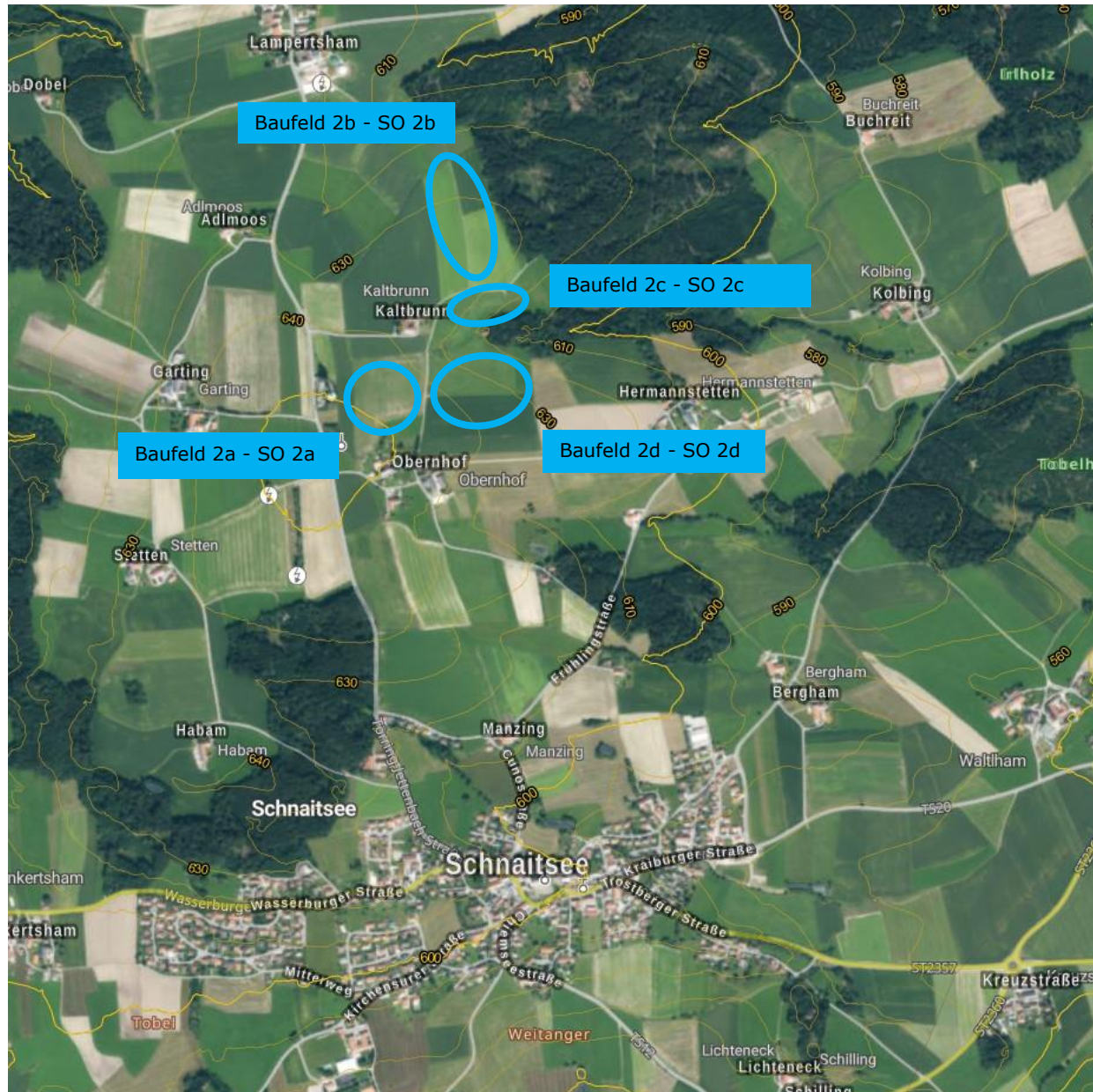


Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Höhenschichtlinien und der Sondergebiete Baufelder 2a-2d; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

6. ERSCHLIESSUNG (VER- UND ENTSORGUNG)

6.1 Verkehr

Verkehrliche Erschließung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Das Baufeld 2a - SO 2a wird über eine Zufahrt von Osten über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Beim Baufeld 2b -SO 2b erfolgt die Erschließung über die bestehende Gemeindeverbindungsstraße und weiterführend über einen öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg, der zur Hofstelle Kaltbrunn führt, und dann in Richtung Osten weiterverläuft. Eine Zufahrt ist im Südwesten des Baufelds festgesetzt.

Das Baufeld 2c - SO 2c wird wie das Baufeld 2b – SO 2b über den öffentlich gewidmeten Feld- und Waldweg erschlossen. Eine Zufahrt ist im Nordwesten des Baufelds festgesetzt.

Das Baufeld 2d -SO 2d wird über eine Zufahrt von Westen abzweigend von der Gemeindeverbindungsstraße erschlossen.

Die innere Erschließung ist durch die umlaufende Umfahrt in einer Breite von 3,5 m sichergestellt.

Wirtschaftswege

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

Im Bereich der Planungsfläche Baufeld 2b - SO 2b verläuft im Bestand in Nord-Süd-Richtung mittig durch das Gebiet ein Wirtschaftsweg bzw. Fußweg. Dieser wird im Zuge der aktuellen Planung umverlegt und an den östlichen Rand des Baufeldes verlagert.

Ein Anschluss an die bestehenden bzw. geplanten Wege wird so sichergestellt und die Umsetzung eines zusammenhängenden Wegenetzes gemäß den Planungen des rechtskräftigen Bebauungsplans auch zukünftig ermöglicht.

6.2 Wasserversorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Eine Wasserversorgung der einzelnen Baufelder ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

6.3 Abwehrender Brandschutz / Löschwasser im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Vor dem Errichten von Energiespeichern sind geeignete Vorkehrungen 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)“

Ansprechpartner

Um im Schadensfall einen Ansprechpartner erreichen zu können, ist am Zufahrtstor deutlich und dauerhaft die Erreichbarkeit eines Verantwortlichen für die bauliche Anlage anzubringen.

Feuerwehruzufahrten

Sofern die bauliche Anlage mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt, ist eine Feuerwehruzufahrt vorzusehen. Hinsichtlich der Beschaffenheit sind dabei die „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ einzuhalten.

6.4 Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung**6.4.1 Schmutzwasser**

Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

6.4.2 Oberflächenwasser

Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen.

Auf Grund der im Bebauungsplan festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Dadurch kann sich die Vegetation auch unterhalb der Solarmodule entwickeln. Durch diese Vorsorge und durch die Festsetzung, dass erforderliche Betriebswege, Zufahrten und Stellplätze wasserdurchlässig zu befestigen sind, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf die Flächen für Betriebsgebäude beschränkt. Deshalb ist auch keine Planung bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich.

6.5 Stromversorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Die einzelnen Baufelder werden an das Stromnetz angeschlossen.

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

Die Einspeisung in das Stromnetz soll 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.

6.6 Telekommunikation im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Eine Telekommunikationsversorgung des Planungsgebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

6.7 Abfallentsorgung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Eine Abfallentsorgung im Planungsgebiet ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

6.8 Altlasten im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

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 optische oder organoleptische 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.

7. IMMISSIONSSCHUTZ IM ÄNDERUNGSBEREICH DER KOMPLETTÜBERARBEITUNG

7.1 Lärm

Die einzelnen Baufelder im Planungsgebiet werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der Komplettüberarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan werden die Baufelder als Sondergebietsflächen Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen.

Von den geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen gehen weder Immissionen aus, noch ist die vorgesehene Nutzung immissionsrechtlich zu schützen.

7.2 Staub / Geruch

Von zusätzlichen Staub- und Geruchbelastungen ist nicht auszugehen.

7.3 Blendwirkung

siehe Ausführungen unter Punkt 5.

8. KLIMASCHUTZ

Die Städte und Gemeinden und ihre Bürger sind vom Klimawandel unmittelbar betroffen. In den Jahren von 1901 bis 2012 ist die globale mittlere Oberflächentemperatur um rund 0,8 Grad Celsius angestiegen. Im 20. und bisherigen Verlauf des 21. Jahrhunderts trat auf der Nordhalbkugel die stärkste Erwärmung der letzten 1.300 Jahre auf. Die Niederschläge stiegen im Mittel in Europa um sechs bis acht Prozent an. Während die Niederschläge in überwiegenden Teilen West- und Nordeuropas um 20 bis 40 Prozent zunahmen, wurden die Winter in Südeuropa und Teilen Mitteleuropas trockener.¹² Risiken durch Extremereignisse wie Starkniederschläge, Hitze- oder Trockenperioden nehmen zu und stellen auch die Kommunen vor große Herausforderungen. Diese machen sich insbesondere beim Hochwasser- und Naturschutz bemerkbar. Für die Kommunen essentiell, die Bedürfnisse des Klimaschutzes bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan, der die Erzeugung erneuerbarer Energien ermöglichen soll, werden die Ziele des Klimaschutzes unterstützt. Auch der politischen Vorgabe, die Nutzung erneuerbarer Energien weiter voranzutreiben, kann damit Rechnung getragen werden.

¹² (Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel, 2021)

9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Sondergebiet SO für Anlagen für Freiflächen-Photovoltaikanlage

Festgesetzte Grundflächenzahl:

GRZ max.0,55

10. UMWELTBERICHT

10.1 Einleitung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung umfasst zwei Änderungsbereiche.

Zum einen betrifft diese Änderung die Klarstellung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich verbindlich ist, und zum anderen eine komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs sowie einen kleinen Ergänzungsbereich.

Da sich im Zuge der Änderung, die sich für den gesamten Geltungsbereich bezieht keine Erhöhung der Versiegelung ergibt, wäre für diesen Änderungsbereich kein Umweltbericht erforderlich.

Für den Teilbereich der kompletten Überarbeitung inklusive des Erweiterungsbereichs ergibt sich eine Änderung in Art und Maß der baulichen Nutzung. Daher bezieht sich der Umweltbericht weitgehend nur auf diesen Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung.

10.1.1 Grundlagen

10.1.1.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet zu einer Veränderung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Sinne des § 14 BNatSchG¹³.

Rechtliche Grundlage für die Umweltprüfung bildet das Baugesetzbuch (BauGB). Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.¹⁴ In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die in § 2 Abs. 7, §§ 6 ff. UVPG und Anlage 1 zum UVPG festgeschriebene allgemeine Vorprüfungspflicht (ab 2 ha) und UVP-Pflicht (ab 10 ha) für Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Nr. 18.7 Anlage 1 zum UVPG) geht nach § 50 Abs. 1 und 2 UVPG in der im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren vorgeschriebenen Umweltprüfungsverpflichtung des Baurechts auf und ist deshalb vorliegend nicht weiter zu beachten.

Somit ist mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. im aktuellen Fall mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan der seit der Novellierung des BauGB vom 20.07.2004 erforderliche Umweltbericht zu erstellen.

Neben dem Umweltbericht ist mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan die seit dem 01.01.2001 geltende Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln.

¹³ (BNatSchG, 2020)

¹⁴ (BNatSchG, 2020)

10.1.1.2 Fachliche Grundlagen

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gemäß § 1 Abs. 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“¹⁵ (herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Gesundheit), bewertet worden.

Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan berücksichtigt. Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Rahmen der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan eingearbeitet. Integrierter Bestandteil der Begründung ist der Umweltbericht.

In das Bauleitplanverfahren können bei Bedarf zudem andere Umweltprüfarten (FFH-Verträglichkeitsprüfung, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) integriert werden.

10.1.2 Inhalt und wichtigste Ziele der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung

Das Planungsgebiet liegt ca. 1,6 km nördlich von Schnaitsee um Kaltbrunn (nord- östlich, östlich und südlich) bzw. bei Obernhof.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung umfasst zwei Änderungsbereiche.

Zum einen betrifft diese Änderung die Klarstellung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich verbindlich ist, und zum anderen eine komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs:

Der Teilbereich der kompletten Überarbeitung beinhaltet die für die Solarpark zur Verfügung stehenden Baufelder (Baufeld 2a – SO 2a, Baufeld 2b – SO 2b, Baufeld 2c – SO 2c und Baufeld 2d – SO 2d) inklusiv der Flächen der Zufahrten und der Umfahrten, sowie einige zusätzliche Flächen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der Überarbeitung im Zusammenhang ebenfalls überplant werden.

Das **Baufeld 2a – SO 2a** selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftliche Nutzflächen an, weiter westlich befindet sich eine Funk- und Fernmeldeanlage. Im Süden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, sowie weiter südlich Gartenflächen der Wohnbebauung der Ortschaft Obernhof an. Im Norden des Baufeldes in einer Entfernung von ca. 50 m befindet sich der Ortsteil Kaltbrunn. Östlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße sowie daran anschließend das geplante Baufeld 2d - SO 2d.

Das **Baufeld 2b – SO 2b** befindet sich auf einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche, die durch eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung durchschnitten wird. Die gesamte Ostgrenze wird von Waldflächen flankiert. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Südlich verläuft ein öffentlich gewidmeter Feld- und Waldweg sowie daran anschließend das Baufeld 2c - SO 2c.

Das **Baufeld 2c - SO 2c** wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Norden wird die Fläche von einem öffentlichen Feld- und Waldweg begrenzt, daran anschließend liegt

¹⁵ (Leitfaden StMLU, 2003)

das Baufeld 2b - SO 2b. Entlang des westlichen Geltungsbereiches verläuft die öffentliche Gemeindeverbindungsstraße nach Kaltbrunn. Die im Osten angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ergibt sich aus der Topographie eine Geländemulde, die im tatsächlichen Bestand größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. Darüber hinaus befinden sich hier Gräben, die zum Teil verrohrt sind. Zudem schließt im Südosten eine Waldfläche an. Weiter südlich liegt das Baufeld 2d - SO 2d.

Das **Baufeld 2d - SO 2d** ist im tatsächlichen Bestand geprägt von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Im nordwestlichen Bereich ergibt sich aus der Topographie eine Geländemulde, die größtenteils landwirtschaftlich genutzt wird. In diesen Flächen verlaufen Gräben, die zum Teil verrohrt sind. Im Nordosten grenzt die Planungsfläche an einen Wald an. Im Osten und Süden schließen ebenso landwirtschaftliche Nutzflächen an. Westlich verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße, an die auf der anderen Seite das Baufeld 2a - SO 2a anschließt.

Die nähere Umgebung der Planungsflächen wird insgesamt durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald geprägt, sowie durch technische Anlagen, wie einen Funk- und Fernmeldeturm und einen Hochbehälter, und in etwas weiterer Entfernung durch Windräder.

Das wesentliche Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Überarbeitung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan, um neben der hier bereits zugelassenen Gewinnung von erneuerbarer Energie als Windenergie nun zusätzlich in speziell dafür ausgewiesenen Bereichen auch die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Solarenergie zuzulassen.

So soll die städtebauliche Neuordnung der Flächen, sowie die planungsrechtliche Grundlage für den Betrieb mehrerer Freiflächen-Photovoltaikanlagen geschaffen werden.

Die Flächen werden im verbindlichen Bauleitplanverfahren mit den städtebaulich notwendigen Planaussagen versehen, um Konflikte mit der bestehenden verbindlichen Bauleitplanung auszuräumen, und ggf. weitere Konflikte in der Nutzung bezogen auf die umgrenzenden Gebiete zu vermeiden.

Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan wird die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schnaitsee durchgeführt.

Gleichzeitig werden weitere Freiflächen-Photovoltaikflächen durch den ebenfalls parallel aufgestellten Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1“ ausgewiesen.

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes leistet die Gemeinde Schnaitsee einen Beitrag, Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte und keine bzw. geringe Schattenwürfe aus Bepflanzung liegen im Planungsgebiet vor.

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet für die geplante Nutzung gut für die geplante Nutzung als Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet.

10.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Zusammenfassende Übersicht der relevanten einschlägigen Fachgesetze:

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
1	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	§ 1 a) Abs. 2 BauGB	- Anbindung an bestehende Wirtschaftswege/Gemeindeverbindungsstraßen - mit Ablauf der Nutzungsdauer Rückführung in die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung (intensive Acker- bzw. Grünlandnutzung) - wegen der gut geeigneten Lage und der definierten Vermeidungsmaßnahmen kann auf eine externe Ausgleichsfläche verzichtet werden -
2	Retention betreffenden Oberflächenwasserabfluss	Wasserhaushaltsrecht	Im Bereich der Anlagenflächen ist unter und zwischen den aufgeständerten Modulen unversiegelter Boden mit einer Dauergrünland festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern in den meisten Bereichen wegen der Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche sogar eher verzögert.
3	Luftreinhaltung	Immissionschutzrecht	Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten.
4	Vermeidung von Lärm	Immissionschutzrecht	Vom Sondergebiet ausgehend ist kein Lärm zu erwarten.
5	Vermeidung von Abfällen bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abfällen	Abfallrecht	Altlastenverdachtsflächen sind auf den Flächen nicht kartiert oder bekannt. Aus dem Betrieb der Anlagen resultieren keine Abfälle und wenn doch, dann in sehr geringem Umfang.
6	Vermeidung bzw. umweltgerechte Entsorgung von Abwässern	Wasserhaushaltsrecht	Im Bereich der Anlagenflächen ist unter und zwischen den aufgeständerten Modulen unversiegelter Boden mit Dauergrünland festgesetzt. Der Oberflächenabfluss wird daher durch diese Nutzung nicht verschärft, sondern in den meisten Bereichen wegen der Umwandlung einer Ackerfläche in eine Wiesenfläche sogar eher verzögert.
7	Erhalt schützenswerter Vegetationsbestände	Amtliche Biotopkartierung	Nordöstlich befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 7940-0102-004, das zu einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches, jedoch innerhalb einer Waldfläche bzw. einer festgesetzten privaten Grünfläche liegt. Neuplanungen sind im Umfeld des Biotops nicht vorgesehen.

	Ziele	nach Fachgesetz, Fachplan	Berücksichtigung bei Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan
8	Schutz des Landschafts- bilds	Flächen- nutzungsplan	Das Planungsgebiet liegt im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt. Die Baufelder liegen zwar in der Gesamtbetrachtung durch die Lage auf dem Höhenrücken Obernhof relativ exponiert, sind aber in großen Bereichen durch die bestehende Topographie bzw. durch Wälder abgeschirmt. Von einer starken Fernwirkung ist nicht auszugehen. Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder daher nur ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild.

10.1.3.1 Ziele der Raumordnung/Regionalplanung

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.¹⁶

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.

¹⁶ Es ist eine ungültige Quelle angegeben.

10.1.3.2 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation im Untersuchungsgebiet tritt der typische Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald in Erscheinung.¹⁷

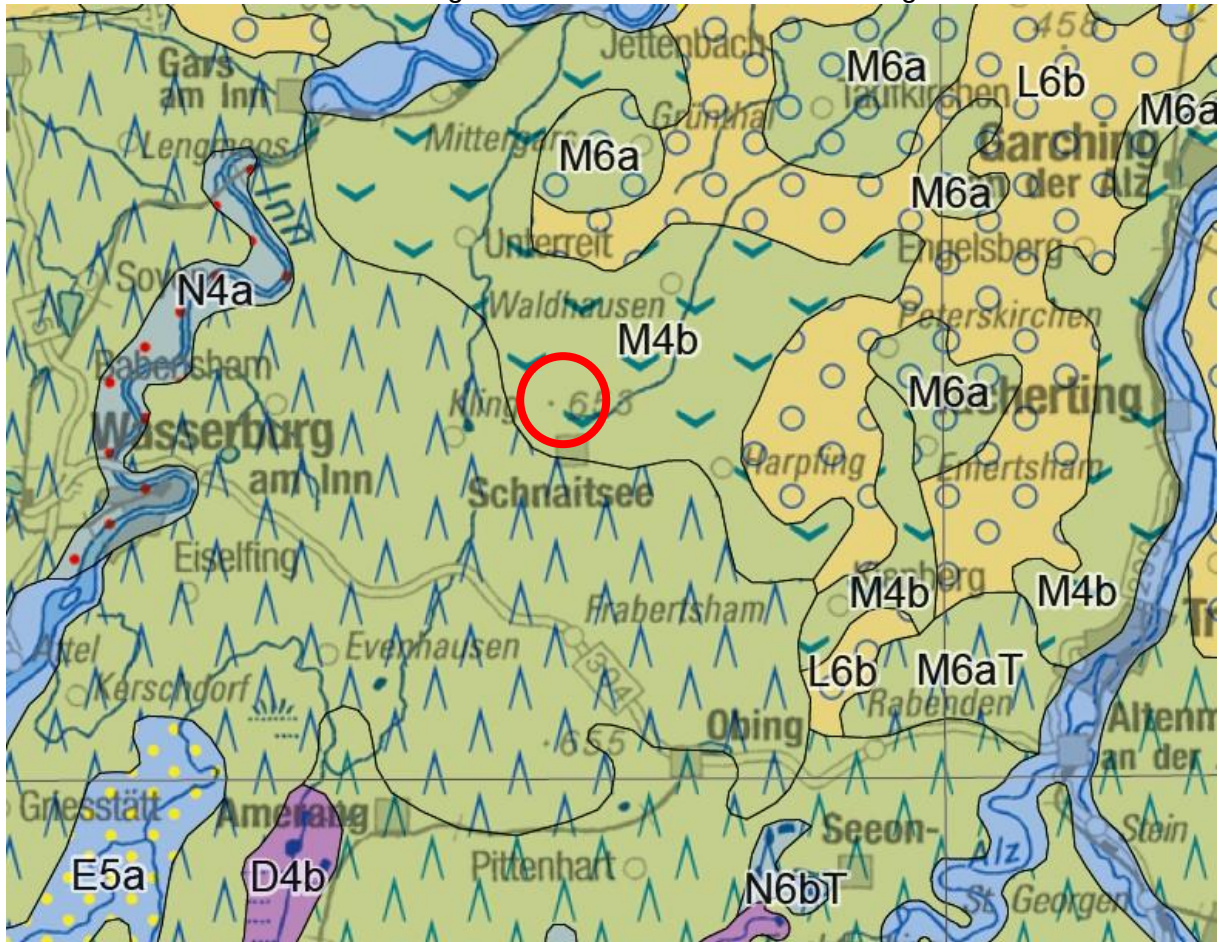


Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2012), Darstellung unmaßstäblich

¹⁷ (pnV Bayern, 2012)

10.1.3.3 Bisherige Vorgaben und Ziele des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

Der derzeit geltende, rechtswirksame Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee stellt das Planungsgebiet in den Baufeldern 2a-d - SO 2a-d 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 Wiesenumbbruch“ dar. Zudem ist der Verlauf einer Richtfunkstrecke dargestellt.



Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee im Bereich des Planungsgebietes (Geltungsbereich schwarz); (FNP), Darstellung unmaßstäblich

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan wird parallel die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee durchgeführt. Darin sollen die Planungsflächen als Sondergebiet für Anlagen für Sonnenenergie dargestellt werden.

10.1.3.4 Schutzgebiete

10.1.3.4.1 Schutzgebiete gemäß Europarecht (Natura 2000)

Im Bereich der Planungsflächen befinden sich weder Schutzgebiete der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiet) noch der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiet).¹⁸

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.

10.1.3.4.2 Schutzgebiete gemäß nationalem Recht

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

Weitere Schutzgebiete z.B. Wasserschutzgebiete befinden sich nicht im Bereich des Planungsgebiets. Durch das geplante Vorhaben erfolgt keine Beeinflussung des Grundwassers.

Es ist nicht von einer Beeinflussung von Schutzgebieten gemäß nationalem Recht durch die Planung auszugehen.

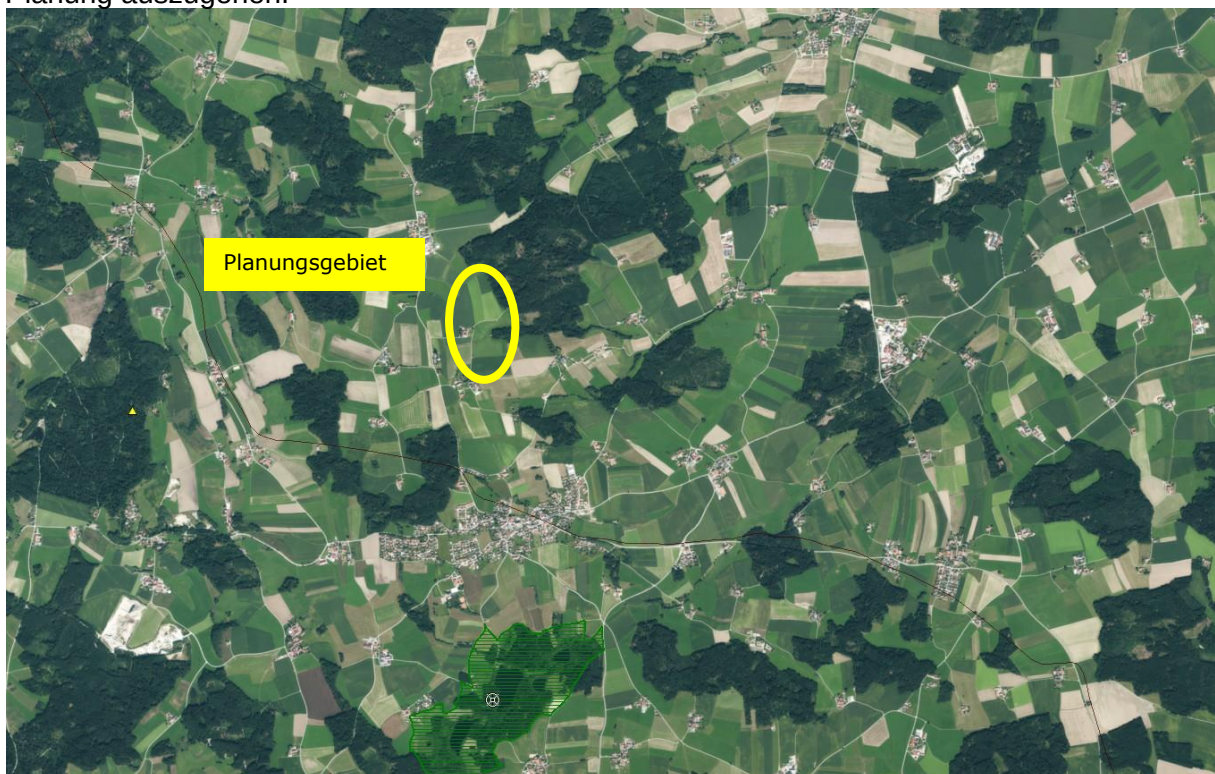


Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich

Grün schraffiert: Landschaftsschutzgebiet „Moorseen bei Schnaitsee“

¹⁸ (FINWeb, 2025)

10.1.3.4.3 Biotopkartierung Bayern

Innerhalb des Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung des Bebauungsplans befindet sich zwischen den Baufeldern 2c und 2d - SO 2c und 2d, das amtlich kartierte Biotop Nr. 7940-0102-004 „*Bachabschnitt mit Gewässer-Begleitgehölzen an Loh- und Krumbach*“¹⁹, das zu einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches verläuft. Ein Teilabschnitt befindet sich im Wald und ein weiterer kleiner Teilabschnitt im Bereich einer festgesetzten Grünfläche. Eine kleine Fläche des Biotops ragt in das Baufeld 2d – SO 2d hinein. In der Kartierung der Biotopnutzungstypen (siehe Anlage zum Bebauungsplan), also dem tatsächlichen Bestand, wurde diese Fläche als intensives Grünland kartiert. Der betroffene Bereich wird in der Bebauungsplanänderung als extensive Wiesennutzung festgesetzt.

Die umliegenden Biotope werden von der Planung nicht berührt und somit ist von keinen Auswirkungen auf diese auszugehen.

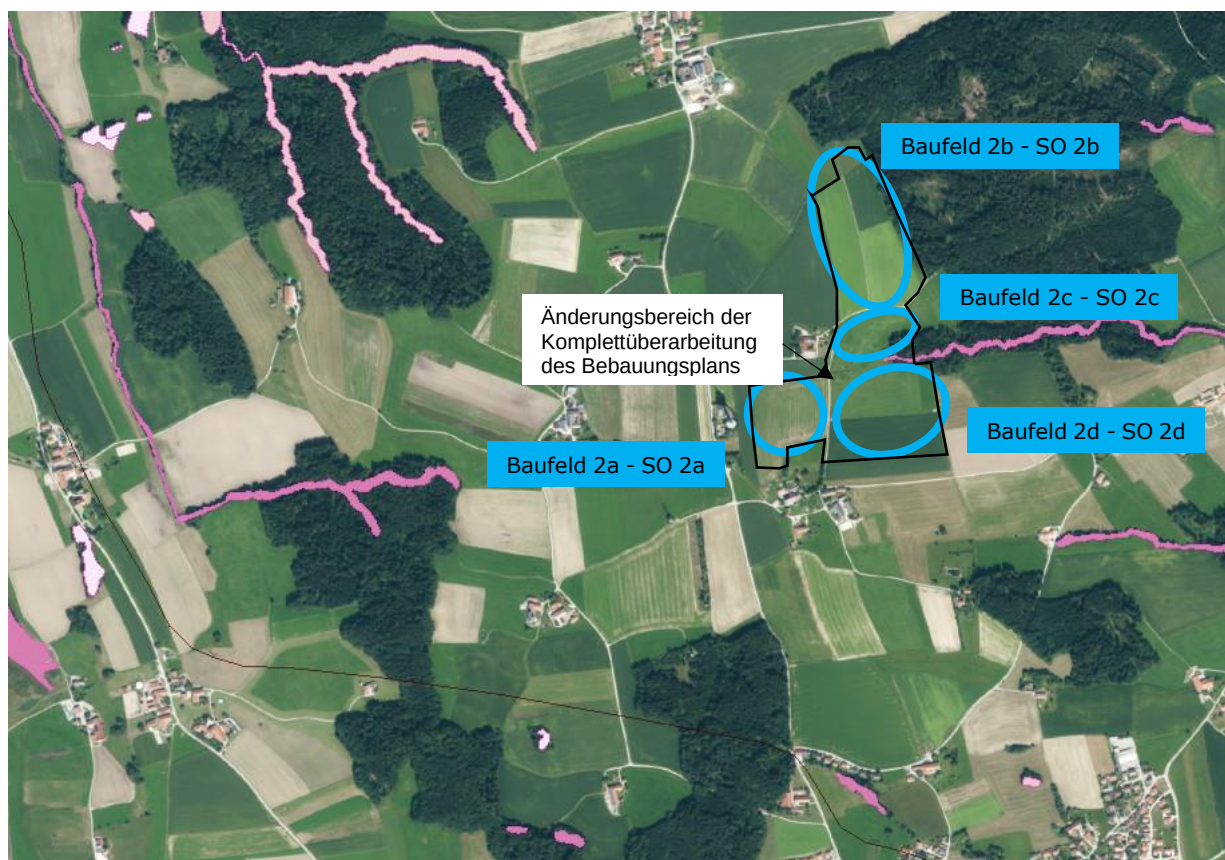


Abb. 16: Luftbild mit den Bereichen des SO 2a-2d und Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot gestreift:	amtlich kartierte Biotope
Grün gestreift:	Ökoflächenkataster – Ausgleichsfläche

¹⁹ (FINWeb, 2025)

10.1.3.4.4 Bindung BNatSchG und BayNatSchG

Zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen zählen²⁰:

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 Änderungsbereichs der Komplettüberarbeitung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan sind neben dem amtlich kartierten Biotop keine weiteren 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. 1 BayNatSchG zu betrachten²¹:

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 struktureiches Dauergrünland.

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

²⁰ (BNatSchG, 2020)

²¹ (BayNatSchG, 2020)

10.1.3.5 Überschwemmungsgebiete, Hochwasser und Starkregen

Anhand der Karte des UmweltAtlas Bayern²² ist die Lage und Ausdehnung der Schutzgebiete und das festgesetzte Überschwemmungsgebiet im Gemeindegebiet von Schnaitsee erkennbar. Aus der Karte ist ersichtlich, dass der geplante Änderungsbereich 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 in den Planungsgebieten 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufenster Hanglagen mit Neigungen bis zu 7 % aufweisen. Hierbei findet bei Starkregenereignissen durch die Solarpaneele eine lokale Abflusskonzentration statt. Es ist daher darauf zu achten, dass es dadurch nicht zu Erosion des Bodens kommt. Durch die Anlage von Dauergrünland wird die Gefahr der Erosion speziell in den Teilbereichen mit bestehender Ackernutzung deutlich minimiert.

²² (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

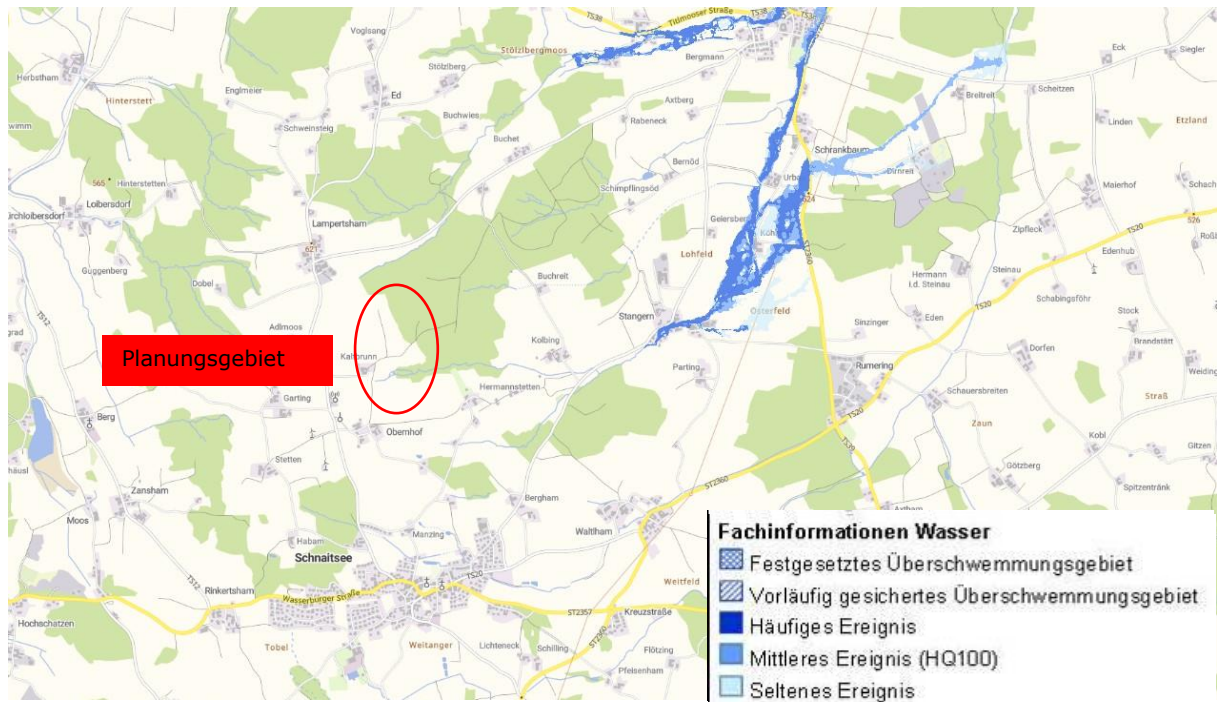


Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete;
(UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich

10.1.3.6 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 BayernAtlas²³ ist die Lage und Ausdehnung des wassersensiblen Bereiches erkennbar. Daraus ist ersichtlich, dass lediglich die Baufelder 2c - SO2c und 2d - SO 2d zu einem kleinen Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich liegen. Alle anderen Planungsbereiche liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.



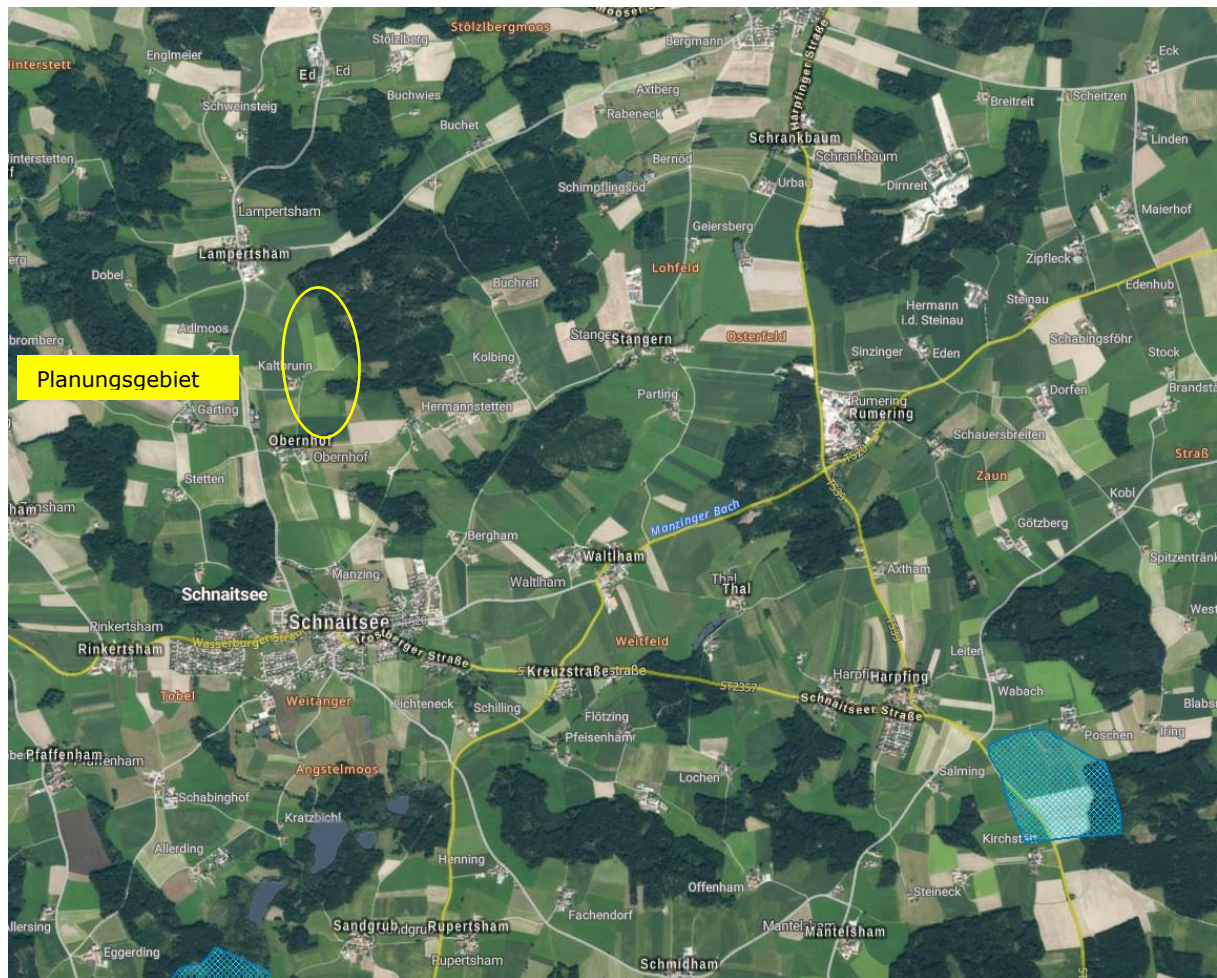
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche; (BayernAtlas 2025); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Hellbraun: wassersensibler Bereich

Die o.a. Empfehlungen zu den Starkniederschlagsereignissen sind daher zu beachten.

²³ (BayernAtlas, 2025)

Die beiden Trinkwasserschutzgebiete „Schnaitsee“ liegen in ca. 3,0 - 4,5 km Entfernung.²⁴ Wasserschutzgebiete sind somit durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.



Hellblau schraffiert: *Trinkwasserschutzgebiete*

Seite 43 von 99

10.1.3.8 Bindung und Vorgaben aus dem Denkmalschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches kommen gem. BayernAtlas²⁵ keine Denkmäler vor. 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. 450 m westlich vom Baufeld 2a - SO 2a liegt, befindet sich das Baudenkmal D-1-89-142-31 „*Bundwerkstadel (Nordflügel des Vorseithofes), bez. 1877*“.²⁶

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 in einer Entfernung von mehr als 600m westlich der geplanten Baufelder. Zwischen dem Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan und dem benannten Baudenkmal befindet sich der Funk- und Fernmeldeturm und ein Trinkwasserhochbehälter. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich keine baubedingten oder anderweitigen Beeinflussungen ergeben werden.

Bezogen auf die Einzelbaudenkmäler ist somit keine Beeinträchtigung durch die geplante Bebauungsplanänderung mit den getroffenen Festsetzungen zu erwarten.

²⁵ (BayernAtlas, 2025)

²⁶ **Es ist eine ungültige Quelle angegeben.**

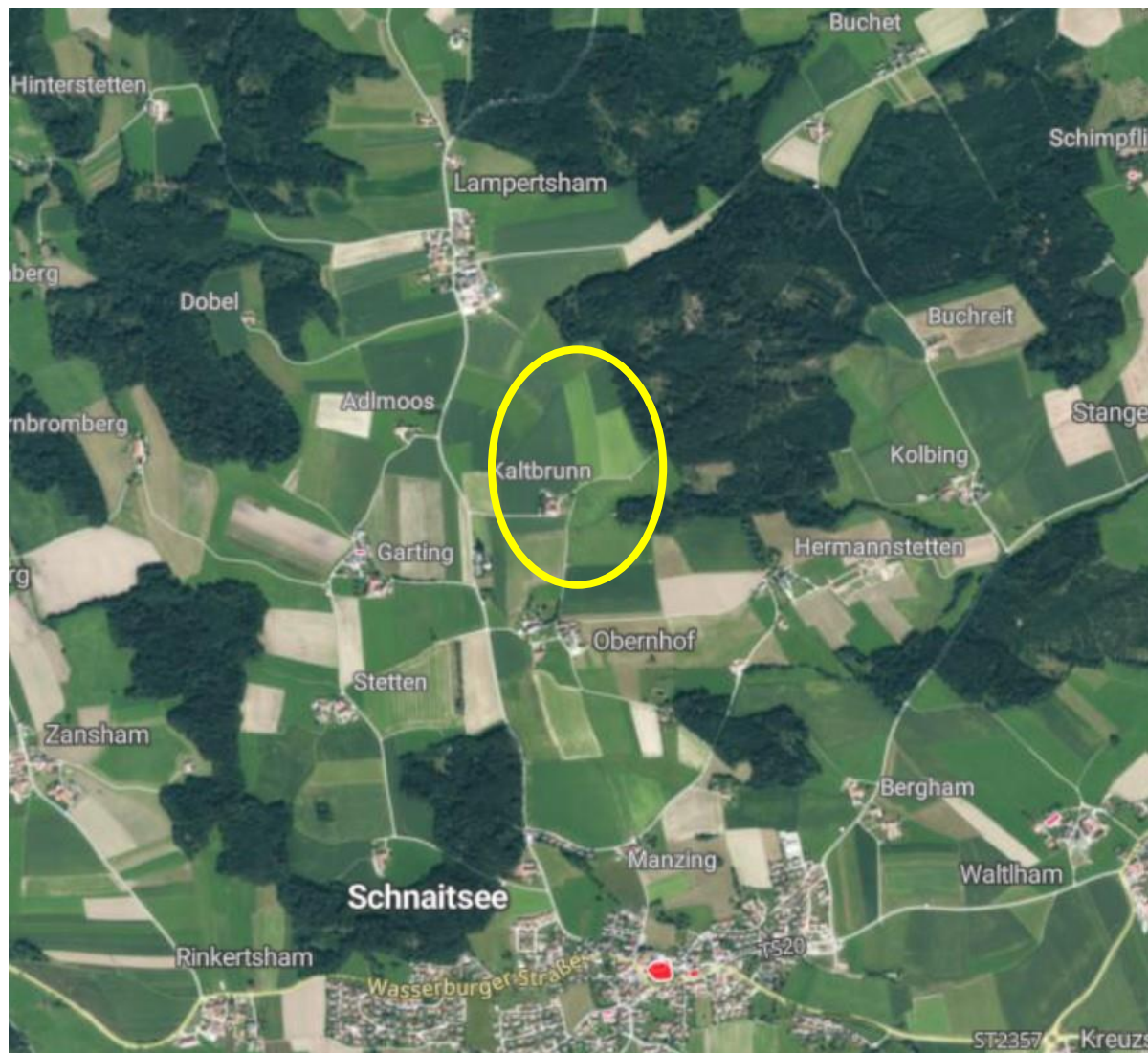


Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Rot: Bodendenkmal
Pink: Baudenkmal

10.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP)

Auf Grund der ausschließlich intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den für die geplanten Baufelder des Sondergebiets Photovoltaikpark vorgesehenen Flächen, ist im Bestand keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben. Grundsätzlich bleiben die bestehenden Lebensraumfunktionen erhalten. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der intensiv genutzten Ackerlandfläche bzw. die intensiv genutzten Grünlandflächen in Dauergrünland unter und zwischen den Modulen, für das der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig ist, eine Aufwertung bezogen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Die Planungsflächen wurden bereits zum Teil bereits durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert, wobei folgende Arten- bzw. Artengruppen erfasst wurden: Vögel, Amphibien und Reptilien.

Außerdem wurde gezielt nach dem Großen Wiesenknopf (*Sanguisorba officinalis*) gesucht, der Raupenfutterpflanze der streng geschützten Tagfalterarten Dunkler und Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, die aufgrund ihrer Verbreitung in den Gebieten potenziell vorkommen können.

Das Untersuchungsprogramm wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) Traunstein abgestimmt. Die Kartiergänge erfolgten zwischen März 2024 und September 2025.

Als vorläufiges Ergebnis der Kartierung ist festzuhalten, dass bezogen auf Vögel im Bereich der geplanten Baufelder weder Durchzügler noch Brutvögel oder Nahrungsgäste festgestellt werden konnten.

Im weiteren Untersuchungsraum um die Planungsflächen (150m-Puffer) hielten sich zahlreiche Vogelarten als Nahrungsgäste oder Brutvögel auf.

Zur Erfassung der Amphibienvorkommen wurden alle Gewässer kartiert, die direkt angrenzend an die für die PV-Anlagen geplanten Flächen liegen. Hier wurde einige Amphibien nachgewiesen.

Es konnte nur wenig Reptilienaktivität festgestellt werden.

Weder die Zauneidechse noch die Schlingnatter konnten nachgewiesen werden

Der Große Wiesenknopf konnte auf keiner der Planungsflächen nachgewiesen werden.

Die Ergebnis-Berichte und die dazugehörigen Kartenunterlagen zu den Kartierungen der Flora vom Büro GFN-Umweltplanung liegen dem Bebauungsplan bereits als Anlagen beigelegt.

Die Ergebnis-Berichte zu den Kartierungen der Fauna vom Büro GFN-Umweltplanung liegen noch nicht vor werden dem Bebauungsplan im Laufe des Verfahrens als Anlagen beigelegt.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (saP) wird ebenfalls durch das Büro GFN-Umweltplanung erstellt und wird im Laufe des Verfahrens als Anlage beigelegt. Die Inhalte dieser Vorprüfung werden im weiteren Verfahren in der Planung Berücksichtigung finden.

Bei dem geplanten Vorhaben kann daher davon ausgegangen werden, dass Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden können. Ebenso kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine weiteren europarechtlich und national geschützten Arten betroffen sind, somit ist für diese ebenso von keinem Verbotstatbestand gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG auszugehen.

10.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario)

10.2.1 Allgemeines

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung umfasst zwei Änderungsbereiche.

Zum einen betrifft diese Änderung die Klarstellung einer textlichen Festsetzung, die für den gesamten Geltungsbereich verbindlich ist, und zum anderen eine komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des Geltungsbereichs:

Durch die Änderung einer Festsetzung im Gesamtgeltungsbereich entsteht kein zusätzlicher Eingriff. Deshalb wird für diesen Bereich keine Bestandsaufnahme durchgeführt

Der Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung, für den eine komplette Überarbeitung der bestehenden Festsetzungen erfolgt, umfasst zusammen mit dem Erweiterungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 217.585 m².

Davon entfallen ca. 214.776 m² auf Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan und ca. 2.809 m² auf den Erweiterungsbereich.

Der Teilbereich der kompletten Überarbeitung beinhaltet die für die Solarpark zur Verfügung stehenden Baufelder inklusive der Flächen der Zufahrten und der Umfahrten, sowie einige zusätzliche Flächen des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans, die im Zuge der Überarbeitung im Zusammenhang ebenfalls überplant werden.

Für die oben genannten Flächen wurde die Bestandsaufnahme des tatsächlichen Bestandes durchgeführt. Die entsprechenden Ergebnis-Unterlagen für die Kartierung der Biotopnutzungstypen liegen den Bebauungsplanunterlagen als Anlagen bei.

Im vorliegenden Fall gilt abweichend vom tatsächlichen Bestand der rechtliche Bestand als Nullvariante, also der Stand der den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung entspricht.

Mit Ausnahme einer kleinen Erweiterungsfläche im Norden befindet sich die gesamte Änderung innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung. Der Bebauungsplan gibt zahlreiche naturschutzfachliche Maßnahmen vor, die bei der Bewertung des Eingriffs als Bestand zu betrachten sind, unabhängig davon, ob sie tatsächlich entwickelt wurden oder nicht.

Für die Erweiterungsfläche im Norden des Baufeldes 2b – SO 2b gilt dagegen der tatsächliche Bestand (Intensivgrünland) als Nullvariante, da sich dieser Bereich außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans befindet.

10.2.2 Rechtlicher Bestand gem. Bebauungsplan

10.2.3 Beschreibung des rechtlichen Bestandes

Nachfolgend wird nur der rechtliche Bestand des Bereichs der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans beschrieben, der von der kompletten Überarbeitung des Teilbereichs betroffen ist.

Der komplette Erweiterungsbereich, der über den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung hinausragt, ist im tatsächlichen Bestand als Intensivgrünland anzusprechen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan planlich festgesetzten Pflanzungen gelten als Bestand und sind mit Funktionen versehen.

Der nördliche Bereich (Baufeld 2b) wird von Norden nach Süden durch die Festsetzungen einer „extensiven Wiesennutzung, Rotationsbrache“ mit „Feldgehölzen“ und „Einzelgehölzen“ durchschnitten. Dieser Streifen begleitet den festgesetzten Fußweg und dient dem Biotopverbund und dem Windschutz.

Im Norden befindet sich ein kleines geplantes Gehölz, welches der Funktion „Landschaftsbild“ dienen soll.

Durch den Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der von der kompletten Überarbeitung des Teilbereichs betroffen ist, verläuft etwa mittig in Ost-West-Richtung (zwischen den Baufeldern 2c und 2d) ein Gewässer, das in Teilabschnitten verrohrt ist. Links und rechts von diesem Gewässer ist im rechtlichen Bestand eine geplante „Pufferzone an Gewässern oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ festgesetzt. Angrenzend ist hier im Westen auch ein Feldgehölz festgesetzt, welches dem Gewässerschutz dienen soll.

Ein amtlich kartiertes Biotop mit der Nummer 7940-0102-004 ist als planlicher Hinweis dargestellt. Dieses Biotop ist in der amtlichen Biotopkartierung als „Bachabschnitte mit Gewässer-Begleitgehölzen an Loh- und Krumbach“ benannt.

Nördlich und südlich an diesen Pufferstreifen angrenzend befinden sich „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“.

Am südlichen Rand dieser Flächen befinden sich lineare und zum Teil flächige Pflanzungen für den Biotopverbund und den Gewässerschutz.

Eine weitere lineare Gehölzpflanzung befindet sich im Südosten. Diese dient dem Windschutz und Biotopverbund.

Im südwestlichen Geltungsbereich der Komplettüberarbeitung ist im Bereich eines ehemaligen Trinkwasserhochbehälters, der seit Jahrzehnten nicht mehr in Betrieb ist, ebenfalls ein Bereich als „extensiven Wiesennutzung, Rotationsbrache“ festgesetzt.

10.2.4 Eingriffe in den rechtlichen Bestand

Die beschriebenen Maßnahmen in dem Bereich der 1. Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplans, der von der kompletten Überarbeitung des Teilbereichs betroffen ist, wurden bisher zu einem großen Teil nicht umgesetzt und können zukünftig wegen der Neuplanung nicht mehr an den bisher festgesetzten Stellen realisiert werden.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung erfolgt eine Verlagerung der festgesetzten Flächen, Strukturen und Funktionen, so dass sich im Ergebnis kein Flächen- und Funktionsdefizit ergibt.

Eine genaue Beschreibung der Verlagerung der festgesetzten Flächen, Strukturen und Funktionen, sowie eine entsprechende Bilanzierung der Flächen ist im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** Vermeidungsmaßnahmen nachzuvollziehen.

Durch diese Vermeidungsmaßnahmen, also die Verlagerung der ursprünglich festgesetzten Flächen, Strukturen und Funktionen, ergibt sich im Zuge der Bebauungsplanänderung kein Eingriff bezogen auf den rechtlichen Bestand.

10.2.5 Beschreibung der Umweltmerkmale, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

10.2.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Baufeld 2a - SO 2a:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Großteil der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungsfunktion, Bodenbewirtschaftung im Sinne von § 201 BauGB zulässig, Aufforstungen können im Einzelfall zugelassen werden“ festgesetzt.

Eine kleine Fläche im Südwesten, die sich im Umgriff eines „Trinkwasserhochbehälters, nicht mehr in Betrieb“ befindet, ist als „extensive Wiesenutzung, Rotationsbrache“ festgesetzt. Dieser Trinkwasserhochbehälter ist nunmehr seit Jahrzehnten nicht mehr im Betrieb.

Die damit in Zusammenhang stehende Festsetzung zur extensiven Nutzung ist somit an dieser Stelle nicht mehr zwingend erforderlich. Dennoch wird diese „extensive Wiesenutzung, Rotationsbrache“ in der Flächenbilanzierung im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ mitberücksichtigt.

Zusätzlich sind noch wenige Einzelgehölze im Plan festgesetzt. Diese Gehölze werden ebenfalls verlagert und zukünftig an anderer Stelle vorgesehen.

Auf Grund der festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung (entspricht auch dem tatsächlichen Bestand) auf dem Baufeld 2a – SO 2a ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Die Planungsflächen wurden durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert. Der Ergebnisbericht der Kartierung liegt noch nicht vor. Es wurden im Bereich des SO 2a keine Tierarten erfasst.

Rechtlicher Bestand: Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

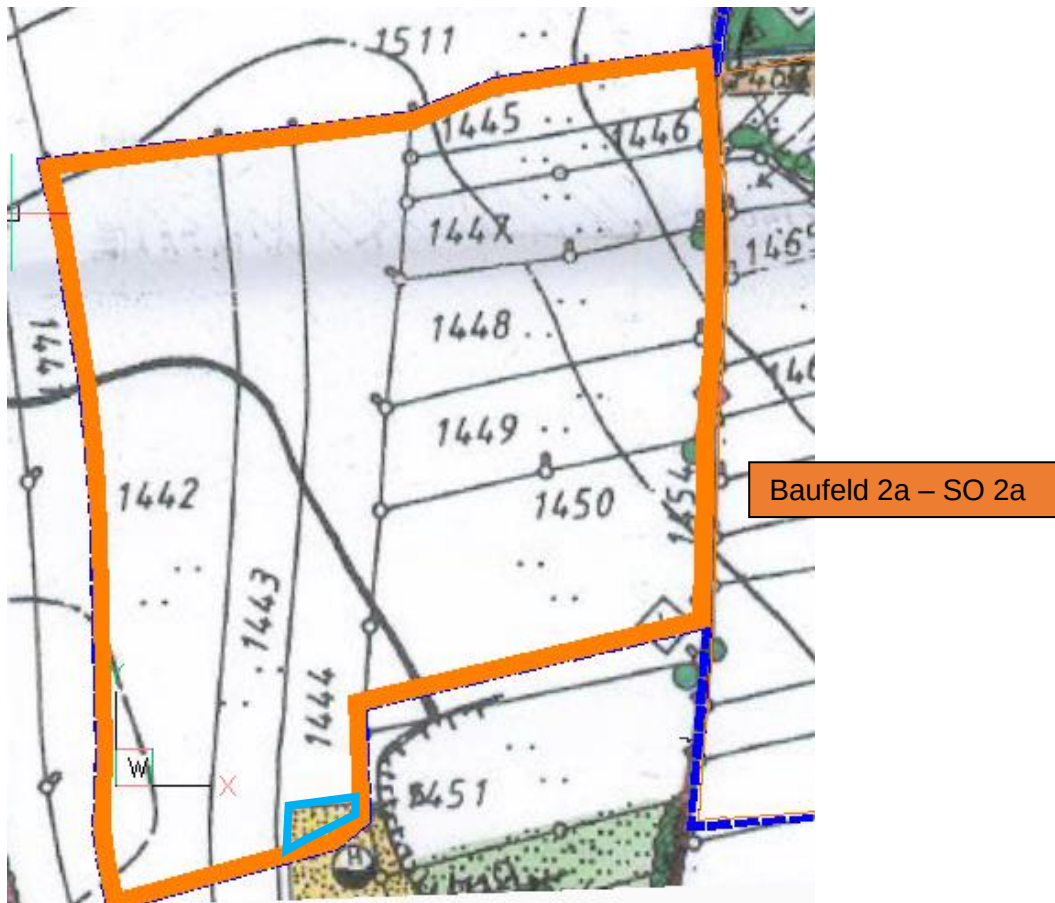


Abb. 21: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2a -SO 2a (orangefarbene Umrandung), mit Verlagerungsfläche gemäß Flächenbilanzierung, vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ (türkisfarbene Umrandung)
Darstellung unmaßstäblich

Tatsächlicher Bestand: intensiv bewirtschafteter Acker



Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche im Baufeld 2a - SO 2a (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes gemäß dem rechtlichen Bestand als landwirtschaftliche Fläche eingestuft.
Diese Einstufung entspricht dem tatsächlichen Bestand als **intensiv genutzte Ackerfläche**.

Das Baufeld wird mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** erfasst.

Baufeld 2b - SO 2b:

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Mittig durch die Fläche verläuft ein Wirtschaftsweg. Der südliche Teilbereich wird als Intensivgrünland genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der Großteil der Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungsfunktion, Bodenbewirtschaftung im Sinne von § 201 BauGB zulässig, Aufforstungen können im Einzelfall zugelassen werden“ und als „Fußweg“ festgesetzt. Zudem ist ein ca. 8 -10 m breiter Streifen entlang des Fußweges zum Teil als „extensive Wiesenutzung, Rotationsbrache“ und zum Teil als „Feldgehölz/Feldhecke zu pflanzen“ festgesetzt. Ebenso sind einige zusätzliche Gehölzpflanzungen als „Baum zu pflanzen“ festgesetzt.

Die „extensive Wiesenutzung, Rotationsbrache“ wie auch die genannten Gehölzpflanzungen, die alle nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, werden in der Flächenbilanzierung im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ mitberücksichtigt. Der Verlauf des Fußwegs wird ebenfalls verlagert.

Die Festsetzungen außerhalb des geplanten Sondergebiets SO 2b werden entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans in den neuen Planstand übersetzt. Wesentlichen Änderungen zum rechtlichen Bestand ergeben sich hier nicht.

Da die vorhandenen Strukturen, Flächen und Festsetzung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar festgesetzt aber bisher noch nicht realisiert wurden, an andere Stellen verlagert werden, bleibt als Bestandssituation lediglich die intensive landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten, was wiederum der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Auf der für den Solarpark vorgesehen Fläche ist keine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Die Planungsflächen wurden durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert. Der Ergebnisbericht der Kartierung liegt noch nicht vor. Es wurden im Bereich des SO 2b bisher keine Tierarten erfasst.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 06.10.2025

Der Bereich wird mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** erfasst.

An aerial photograph showing agricultural land parcels outlined with yellow dashed lines. The parcels are labeled with red numbers: 1791, 1521, 1515, 1514, 1516, 1517, 1518, 1519, 1520, 1495, 1485, 1484, 1481, 1480, 1506, and 1. A red line runs vertically through parcel 1517. The label 'Kaltbrunn' is in the bottom left.

Vorentwurf i. d. Fassung vom 06.10.2025

Tatsächlicher Bestand: Intensivgrünland



Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland
Im Baufeld 2b - SO 2b (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Zudem wird gemäß Leitfaden der Zustand der kleinen Fläche, die gleichzeitig als Erweiterungsfläche zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan definiert wird, im tatsächlichen Bestand als **Intensivgrünland** eingestuft und ebenso als Gebiet mit **geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

Baufeld 2c - SO 2c:

Das Planungsgebiet wird derzeit im tatsächlichen Bestand komplett als Intensivgrünland genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der überwiegende Teil der Fläche als eine „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“ festgesetzt.

Die Einstufung als Wirtschaftsgrünland entspricht im Grundsatz dem tatsächlichen Bestand als Intensivgrünland.

Zudem sind im südlichen Bereich des Baufeldes 2c – SO 2c eine kleine Fläche als „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ bzw. als „Feldgehölz/Feldhecke zu pflanzen“ festgesetzt.

Die Gehölzpflanzungen, die nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, werden verlagert und in der Flächenbilanzierung im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ mitberücksichtigt.

Der festgesetzte Pufferstreifen, der in das Baufeld hineinragt, wird im Bebauungsplan nicht näher definiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung bedeutet, dass diese Fläche unter der Maßgabe des Gewässerschutzes von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten ist. Durch die Sondergebietsnutzung wird durch die Festsetzung von Dauergrünland unter und zwischen den Modulen (Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig) den Belangen des Gewässerschutzes entsprochen.

Die Festsetzungen außerhalb des geplanten Sondergebiets SO 2c (im Süden an das Bau- feld anschließend) werden entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans in den neuen Planstand übersetzt.

So wird der festgesetzte Pufferstreifen, der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht näher definiert wurde, zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünland- nutzung unter besonderer Beachtung des Gewässerschutzes“ festgesetzt. Eine wesentliche Änderung zum rechtlichen Bestand ergibt sich hier nicht.

Da die vorhandenen Strukturen, Flächen und Festsetzung, die im rechtskräftigen Bebau- ungsplan zwar festgesetzt aber bisher noch nicht realisiert wurden, an andere Stellen verla- gert werden, bleibt als Bestandssituation lediglich die intensive bzw. eingeschränkte landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten, was wiederum weitgehend der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Planungsflächen wurden durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert. Der Ergebnisbe- richt der Kartierung liegt noch nicht vor. Es wurden im Bereich des SO 2c keine Tierarten erfasst.

Auf der für den Solarpark vorgesehen Fläche ist keine bedeutende Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Rechtlicher Bestand: Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

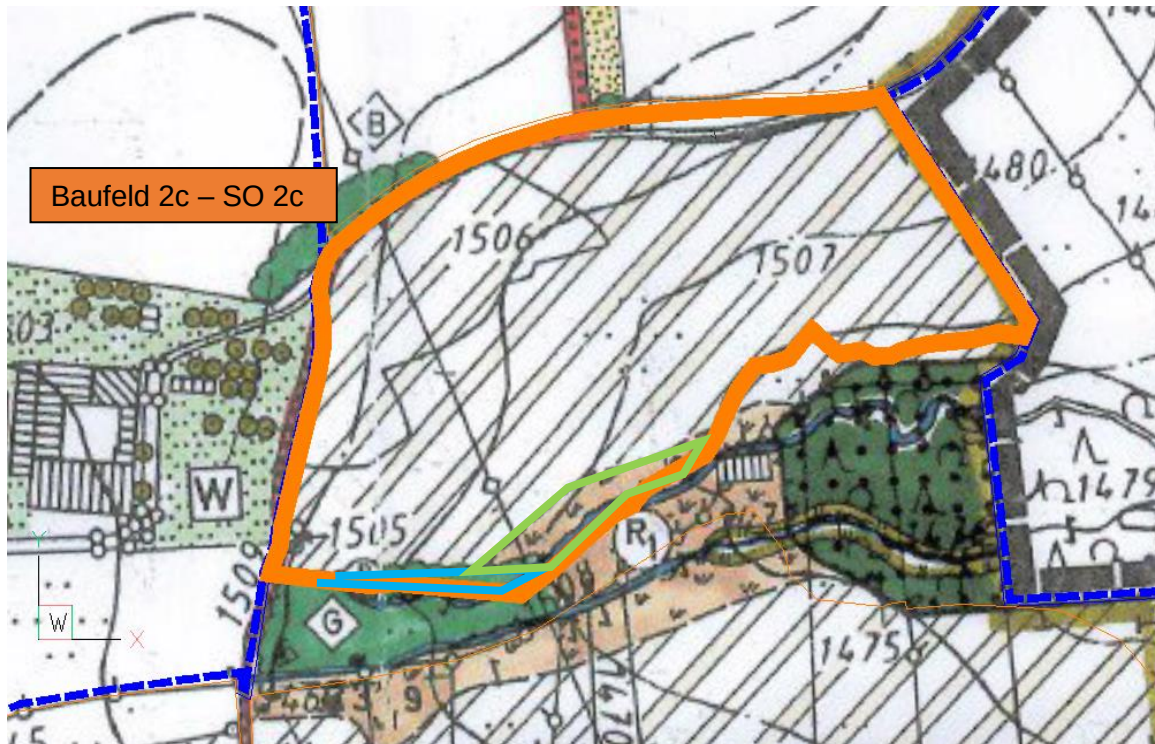


Abb. 27: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2c -SO 2c (orangefarbene Umrandung), mit festgesetzter „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsrundland“ (schraffierte Fläche) und „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ (hellgrüne Linie), mit Verlagerungsfläche gemäß Flächenbilanzierung, vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ (türkisfarbene Umrandung)
Darstellung unmaßstäblich

Tatsächliche Nutzung: Intensivgrünland



Abb. 28: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland im Baufeld 2c - SO 2c (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),
Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes gemäß dem rechtlichen Bestand als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“ eingestuft.

Die Einstufung als Wirtschaftsgrünland entspricht im Grundsatz dem tatsächlichen Bestand als **Intensivgrünland**.

Der Bereich wird mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** erfasst.

Baufeld 2d - SO 2d:

Das Baufeld 2d -SO 2d wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Intensivgrünland und Ackerfläche genutzt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist der südliche Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungsfunktion, Bodenbewirtschaftung im Sinne von § 201 BauGB zulässig, Aufforstungen können im Einzelfall zugelassen werden“ festgesetzt.

Dies entspricht somit auch dem tatsächlichen Bestand.

Der nördliche Bereich ist als eine „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“ festgesetzt.

Die Einstufung als Wirtschaftsgrünland entspricht im Grundsatz dem tatsächlichen Bestand als Intensivgrünland.

Zudem ist im nördlichen Bereich des Baufeldes 2d – SO 2d eine Fläche als „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ festgesetzt.

Der festgesetzte Pufferstreifen, der in das Baufeld hineinragt, wird im Bebauungsplan nicht näher definiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung bedeutet, dass diese Fläche unter der Maßgabe des Gewässerschutzes von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung freizuhalten ist. Durch die Sondergebietsnutzung wird durch die Festsetzung von Dauergrünland unter und zwischen den Modulen (Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig) den Belangen des Gewässerschutzes entsprochen.

Außerdem sind einige kleinere Flächen als „Feldgehölz/Feldhecke zu pflanzen“ festgesetzt.

Die Gehölzpflanzungen, die nicht dem tatsächlichen Bestand entsprechen, werden verlagert und in der Flächenbilanzierung im Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden**. „Vermeidungsmaßnahmen“ mitberücksichtigt.

Die Festsetzungen außerhalb des geplanten Sondergebiets SO 2d (im Norden an das Baufeld anschließend) werden entsprechend den Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplans in den neuen Planstand übersetzt.

So wird der festgesetzte Pufferstreifen, der im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan nicht näher definiert wurde, zukünftig als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung unter besonderer Beachtung des Gewässerschutzes“ festgesetzt. Eine wesentliche Änderung zum rechtlichen Bestand ergibt sich hier nicht.

Da die vorhandenen Strukturen, Flächen und Festsetzung, die im rechtskräftigen Bebauungsplan zwar festgesetzt aber bisher noch nicht realisiert wurden, an andere Stellen verlagert werden, bleibt als Bestandssituation lediglich die intensive bzw. eingeschränkte landwirtschaftlichen Nutzung zu betrachten, was wiederum weitgehend der tatsächlichen Nutzung entspricht.

Die Planungsflächen wurden durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert. Der Ergebnisbericht der Kartierung liegt noch nicht vor. Es wurden im Bereich des SO 2d keine Tierarten erfasst.

Auf der für den Solarpark vorgesehen Fläche ist keine bedeutende Lebensraumfunktion für Tierarten gegeben.

Rechtlicher Bestand: Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

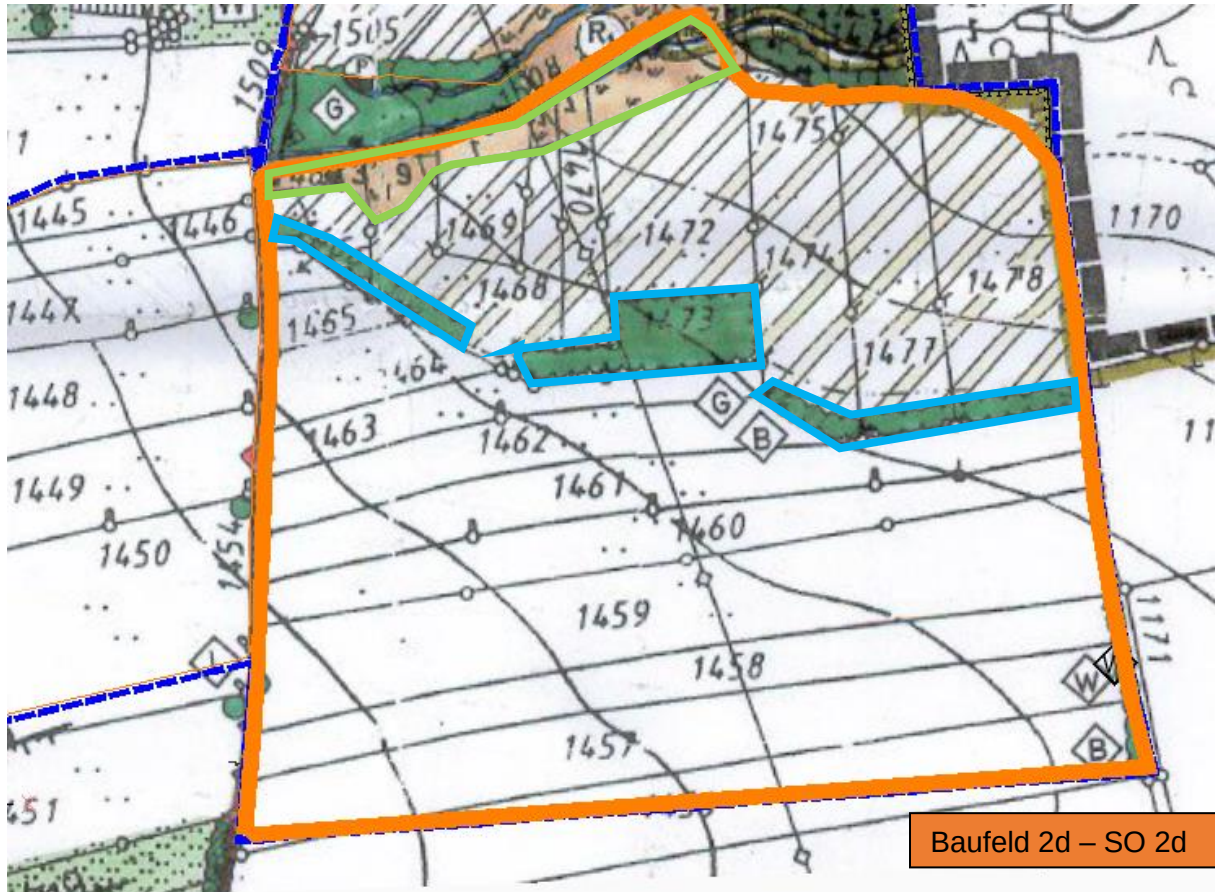


Abb. 29: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2d -SO 2d (orangefarbene Umrandung), mit festgesetzter „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“ (schraffierte Fläche) und „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ (hellgrüne Linie), mit Verlagerungsfläche gemäß Flächenbilanzierung, vgl. Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** „Vermeidungsmaßnahmen“ (türkisfarbene Umrandung)
Darstellung unmaßstäblich

Tatsächliche Nutzung: Intensivgrünland



Abb. 30: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland im Baufeld 2d - SO 2d (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes gemäß dem rechtlichen Bestand als „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“ eingestuft. Die Einstufung als Wirtschaftsgrünland entspricht im Grundsatz dem tatsächlichen Bestand als **Intensivgrünland**.

Der Bereich wird mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** erfasst.

Tatsächliche Nutzung: intensiv bewirtschafteter Acker



Abb. 31: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche im Baufeld 2d - SO 2d (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Gemäß Leitfaden wird dieser Zustand des Planungsgebietes gemäß dem rechtlichen Bestand als landwirtschaftliche Fläche eingestuft.
Diese Einstufung entspricht dem tatsächlichen Bestand als **intensiv genutzte Ackerfläche**.

Der Bereich wird mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** erfasst.

10.2.5.2 Schutzgut Boden

Im tatsächlichen Bestand handelt es sich um Flächen mit anthropogen überprägtem Boden ohne kulturhistorische Bedeutung.

Aus dem UmweltAtlas - Boden Bayern (M 1 : 200.000) geht hervor, dass in allen Planungsbereichen Braunerde aus lehmiger Fließerde über carbonathaltiger Altmoränen vorkommt.²⁷

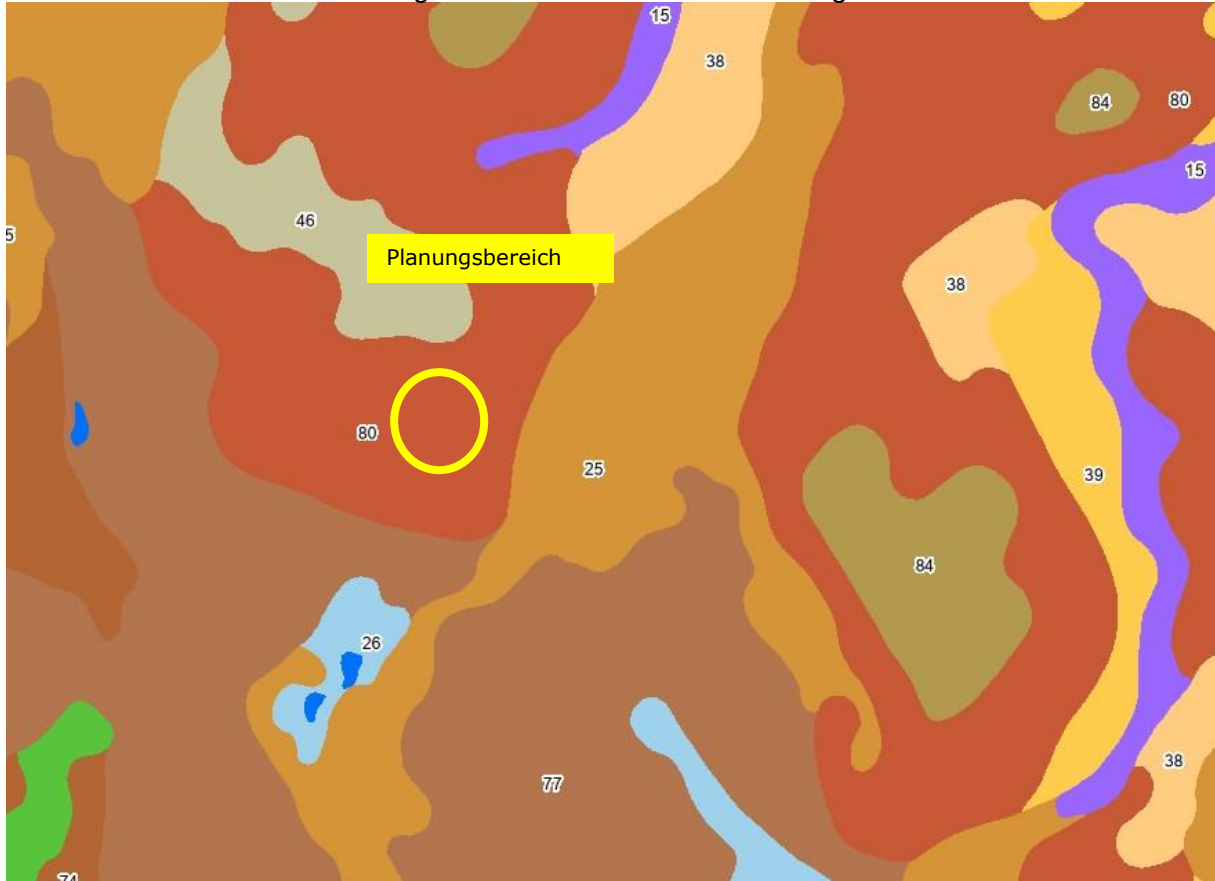


Abb. 32: Übersichtsbodenkarte Bayern; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich

Natürliche Ertragsfähigkeit

Der UmweltAtlas Bayern gibt für die Planungsflächen eine mittlere Ertragsfähigkeit an.²⁸

Standortpotential für natürliche Vegetation

Der UmweltAtlas Bayern trifft hierfür keine Aussage. Aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen wird das Standortpotential als gering-mittel eingestuft.

Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen

Im UmweltAtlas wird das Wasserrückhaltevermögen gemäß der Karte für Bodenfunktionen des UmweltAtlas mit mittel - hoch angegeben

Moorbodenkulisse

Zum Schutz von Feuchtgebieten und Mooren wurde eine Gebietskulisse mit der Bezeichnung Moorbodenkulisse (GLÖZ2) ausgewiesen. Keine der neun Planungsflächen befindet sich innerhalb der Moorbodenkulisse.²⁹

²⁷ (UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat, 2025)

²⁸ **Es ist eine ungültige Quelle angegeben.**

²⁹ (FINWeb, 2025)

Altlasten

Es sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen.

Ein Bodengutachten wird als nicht erforderlich erachtet, da durch die geplante Maßnahme durch die sehr geringe Versiegelung und die oberflächennahen Punktfundamente nur sehr gering in das Schutzgut Boden eingegriffen wird.

Es sind keine Bodenmodellierungen vorgesehen.

Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen zu erwarten.

Durch die Umwandlung von der bestehenden intensiv genutzten Ackerlandfläche sowie Intensivgrünlandflächen in Dauergrünland, für das die Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zulässig ist, kann von positiven Auswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden ausgegangen werden.

Rechtlicher Bestand: Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft lediglich in Teilbereichen Aussagen bezüglich des Schutzgutes Boden.

Lediglich im Bereich des Baufeldes 2c – SO 2c und der nördliche Bereich des Baufeldes 2d – SO 2d gilt die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, **Boden-** und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland“. Hier sind auch kleine Bereiche betroffen, die als „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ festgesetzt sind.

Gemäß Leitfaden sind diese Flächen in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst.

10.2.5.3 Schutzgut Wasser

Keines der geplanten Baufelder liegt innerhalb eines vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Lediglich die Baufelder 2c – SO 2c und 2d – SO 2d liegen jeweils mit einem kleinen Teilbereich in einem wassersensiblen Bereich.

Alle anderen Planungsbereiche liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Es kann weitgehend von einem hohen, intakten Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Durch die geplante Art der Nutzung sind keine Beeinflussungen zu erwarten.

Durch die Umwandlung von der bestehenden intensiv genutzten Ackerlandfläche sowie Intensivgrünlandflächen in Dauergrünland, für das die Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln nicht zulässig ist, kann von positiven Auswirkungen auf den Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Rechtlicher Bestand: Festsetzungen des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan trifft lediglich in Teilbereichen Aussagen bezüglich des Schutzgutes Wasser.

Lediglich im Bereich des Baufeldes 2c – SO 2c und der nördliche Bereich des Baufeldes 2d – SO 2d gilt die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden- und **Gewässerschutz**; Wirtschaftsgrünland“. Hier sind auch kleine Bereiche betroffen, die als „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ festgesetzt sind.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Wasser in Liste 1b als Gebiet mit **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.5.4 Schutzgut Klima / Luft

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan trifft bezüglich des Klimas folgende Aussagen:

„Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 7-8 Grad Celsius und ist als „mäßig kühl“ einzustufen. Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich des Föhnwindes am Alpenkamm, wodurch im Temperaturverlauf erhebliche Schwankungen entstehen.

Die mittlere Jahresniederschlag liegt bei ca. 1.200 mm. Dieser im Vergleich zur Umgebung hohe Wert beruht auf der Höhenlage des Altmoränenrückens

Eine geschlossene Schneedecke von mind. 10 cm gibt es an 30 – 40 Tagen im Jahr.“ (Anmerkung: Stand aus dem Jahr 2000).

„Aufgrund der Kuppenlage und des bewegten Reliefs ergeben sich innerhalb des Planungsgebiets erhebliche Einstrahlungsgegensätze, die sich durch höhere Temperaturen, geringere Anzahl von Tagen mit geschlossener Schneedecke und auch früherem Beginn des Vegetationswachstums auf den begünstigen Ost- vor allem aber Südhanglagen zeigt.

Windverhältnisse

Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes, ist die Hauptwindrichtung Südwesten. Genaue Messungen über die Windverhältnisse liegen bisher nicht vor und müssen daher weiter erforscht werden...“

Ergänzungen:

Großklimatisch ist das Planungsgebiet einzuordnen in das gemäßigte, relativ kühl-feuchte Klima Mitteleuropas mit leicht kontinentaler Prägung.

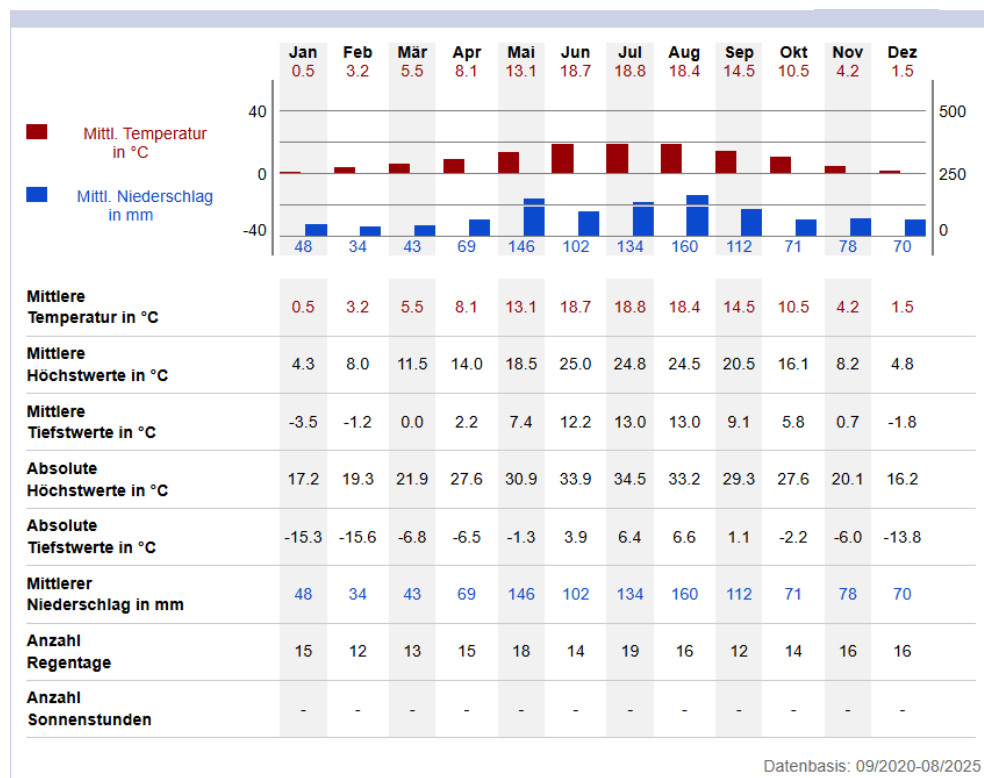


Abb. 33: Klimadaten von Schnaitsee, Quelle: wetterdienst.de 2025

Schnaitsee weist eine durchschnittliche Tagestemperatur von 14°C im Jahresmittel auf, während die nächtliche Temperatur auf etwa 4°C. Die durchschnittliche Temperatur über den gesamten Tagesverlauf beträgt 9°C.

Bewertung des Schutzgutes Klima

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Klima / Luft durch die Bebauungsplanänderung mit den geplanten Baufeldern für Photovoltaikanlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfährt.

In den Baufeldern wird nur ein äußerst geringer Flächenanteil versiegelt.
Der Einfluss der Föhnwinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass es sich bei den Planungsflächen wegen der Lage auf der Höhenkuppe um Flächen mit klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen handelt.

Gemäß Leitfaden ist das Schutzgut Klima in Liste 1c als Gebiet mit **hoher Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild erfasst.

10.2.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet liegt 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 aber weitgehend 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 zum Teil durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Festzuhalten ist, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan bereits optische Störungen vorhanden sind, die wegen Ihrer Höhe und der besonders exponierten Lage eine wesentlich stärkere Auswirkung auf das Landschaftsbild haben. Dies betrifft vor allem die bestehenden Windkraftanlagen, den Funk- und Fernmeldeturm, sowie den Trinkwasserhochbehälter. Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, einen Einklang von Hochtechnologie und Natur und Landschaft anzustreben.

Die Baufelder für die Photovoltaikanlagen wurden in dem speziell für die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Windenergie ausgewiesenen Bebauungsplan mit aufgenommen, um diesen speziellen Standort durch die Gewinnung von erneuerbarer Energie als Solarenergie zu ergänzen.

Dennoch soll auch weiterhin die Planungsvorgabe bestehen bleiben, den Höhenrücken, der die Landschaft in hohem Maße prägt, zu erhalten und zu entwickeln, so dass er auch weiterhin der Erholung dient.

Baufeld 2a - SO 2a

Das Baufeld fällt von ca. 652 m ü. NHN im Südwesten auf 637 m ü. NHN im Nordosten ab. Nördlich und südlich der Anlage befindet sich in etwa 60 – 80 m Wohnbebauung, westlich der Anlage steht ein Funk- und Fernmeldeturm wodurch das Landschaftsbild bereits beeinflusst ist.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Seite wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung nur zum Teil gegeben.

Gründe dafür sind die Nordosthanglage, die hügelige Landschaft und die umliegenden Waldstücke, die den Blick auf die Anlage durch Gehölze verstellen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen, die mit der Funktion „Landschaftsbild“ versehen sind, werden im Baufeld 2a in geringer Entfernung zur ursprünglich geplanten Stelle durch neue Pflanzmaßnahmen ersetzt.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2a - SO 2a, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Baufeld 2b - SO 2b

Das Baufeld fällt von ca. 636 m ü. NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 620 m ü. NHN im Norden und auf ca. 628 m ü. NHN im Südosten ab.

Im Norden und Osten grenzt an das Baufeld 2b - SO 2b eine Waldfläche an.

Lediglich von Westen her wird die Anlage zu sehen sein, südlich schließt eine weitere Photovoltaikfreiflächen-Anlage an.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung aufgrund der angrenzenden Waldfläche und des Übergangs Richtung Süden in eine weitere Anlage nur eingeschränkt gegeben.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen, die mit der Funktion „Landschaftsbild“ versehen sind, werden im Baufeld 2b in Etwa an derselben Stelle wie ursprünglich festgesetzt durch neue Pflanzmaßnahmen ersetzt.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2b - SO 2b, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Baufeld 2c - SO 2c

Das Baufeld fällt von ca. 635 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 617 m ü. NHN im Südosten ab. Das Baufeld 2c - SO 2c wird im Süden zum Teil durch eine Waldfläche begrenzt und zugleich abgeschirmt.

Zudem schließen im Norden und Süden weitere PV-Freiflächenanlagen an.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung sehr beschränkt gegeben.

Gründe dafür sind die Südosthanglage, die hügelige Landschaft und die umliegenden Waldstücke, die den Blick auf die Anlage durch Gehölze verstellen.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2c - SO 2c, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Baufeld 2d - SO 2d

Das Baufeld fällt von ca. 647 m ü. NHN im Südwesten auf 617 m ü. NHN im Nordosten ab.

Im Nordosten schließt eine Waldfläche an das Baufeld 2d - SO 2d an. Nördlich und westlich der Anlage befinden sich weitere Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Jedoch wird die Anlage von Norden, Osten und Süden her zu sehen sein.

Richtung Osten und Süden wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung aufgrund der Nordosthanglage, der hügeligen Landschaft und die umliegenden Waldstücke, die den Blick auf die Anlage durch Gehölze verstellen, beschränkt gegeben.

Durch die getroffenen Maßnahmen kann die Anlage zwar nicht komplett abgeschirmt, der Eingriff in das Landschaftsbild jedoch stark minimiert, und die Außenwirkung der Anlage sehr gemildert werden.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2d - SO 2d, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Als zusätzliche Minimierungsmaßnahme wird für alle Baufelder eine nächtliche Beleuchtung untersagt.

Allgemein haben Freiflächenphotovoltaikanlagen keine so starke Fernwirkung wie Windkraftanlagen, der benachbarte Funk- und Fernmeldeturm oder der in diesem Bereich vorhandene Hochbehälter. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Freiflächenanlagen aus der Ferne in gleichem Maße sichtbar sein werden, wie die vorbenannten hohen Anlagen. Es kann also insgesamt davon ausgegangen werden, dass diese Freiflächen-Photovoltaikanlagen zusätzlich zu den bestehenden technischen Anlagen, die jeweils deutlich höher sind, nur einen relativ geringen zusätzlichen Störfaktor bezogen auf das Landschaftsbild darstellen.

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.

Gemäß Leitfaden ist der Zustand der Planungsfläche bezogen auf das Schutzgut Landschaftsbild wegen der Kuppenlage gemäß Leitfaden in Liste 1c das Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild einzustufen. Jedoch sind die bestehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds (rechtlicher und tatsächlicher Bestand) ebenfalls anzusetzen.

Daher erfolgt die Einstufung mit **mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**.

10.2.5.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Auch weiterhin soll die Planungsvorgabe des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan bestehen bleiben, den Höhenrücken, der die Landschaft in hohem Maße prägt, zu erhalten und zu entwickeln, so dass er auch weiterhin der Erholung dient.

Der Höhenrücken soll auch weiterhin das beliebte gemeindliche und überörtliche Naherholungsgebiet bleiben. Vor allem das Alpenpanorama, das einem hier auch aufgrund des Föhninflusses geboten wird, macht den Landschaftsraum attraktiv. Dieser Aspekt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auch sollen nach wie vor die Zusammenhänge von Natur und Technik vor Ort erlebbar bleiben. Dieser Gesichtspunkt wird durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen noch zusätzlich ergänzt.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Im Bestand gehen von den Flächen der einzelnen Baufelder lediglich die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm aus. Durch die geplante Sondergebietsnutzung ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Bioklima

Hinweise auf eine Änderung des Bioklimas liegen nicht vor.

Strahlung

Hinweise auf eine Belastung durch Strahlung liegen nicht vor.

10.2.5.7 Schutzgut Fläche

Der Teilbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung, für den eine komplette Überarbeitung der bestehenden Festsetzungen erfolgt, umfasst zusammen mit dem Erweiterungsbereich eine Gesamtfläche von ca. 217.585 m².

Davon entfallen ca. 214.776 m² auf Teilflächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan und ca. 2.809 m² auf den Erweiterungsbereich.

Die Flächen der geplanten Baufelder werden bisher im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen und Intensivgrünland genutzt.

10.2.5.8 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt. Zufällig zutage tretende Bodendenkmäler und Funde sind gemäß Art. 8 DSchG meldepflichtig an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.2.5.9 Natura 2000-Gebiete

Im Geltungsbereich und der näheren Umgebung liegen keine Natura 2000-Gebiete.

10.2.5.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

10.2.5.11 Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Eine Abfallentsorgung im Planungsgebiet ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht notwendig.

Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich.

Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen.

Auf Grund der für die Baufelder festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten. Dadurch kann sich die Vegetation auch unterhalb der Solarmodule entwickeln. Durch diese Vorsorge und durch die Festsetzung, dass erforderliche Betriebswege, Zufahrten und Stellplätze wasser-durchlässig zu befestigen sind, wird die Bodenversiegelung im Plangebiet auf die Flächen für Betriebsgebäude beschränkt. Deshalb ist auch keine Planung bezüglich der Oberflächenwasserbeseitigung erforderlich.

10.2.5.12 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Einwirkungen von außen auf das Gebiet

Im Planungsgebiet sowie in dessen näherem Umfeld gibt es keine Störfallbetriebe, so dass hier nicht mit negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Aufgrund der im Bebauungsplan geplanten zulässigen Vorhaben besteht keine besondere oder überdurchschnittliche Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen.

Damit ist auch nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Ziffer 7 Buchstabe a - d und i BauGB aufgeführten Umweltbelange zu rechnen.

Es sind demnach keine Anhaltspunkte für Risiken oder potenzielle Gefährdungen erkennbar.

Auswirkungen des Gebiets auf die Umgebung

Von Nutzungen im Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus.

Ingenieurgeologische Gefahren

Schnaitsee befindet sich in keiner Erdbebenzone und somit ist keine zusätzliche Beschleunigung zu berücksichtigen.

Auch ein grundsätzliches Risiko für Felsabbrüche kann aufgrund der Lage des Planungsgebietes in der Ebene ausgeschlossen werden.

Das Planungsgebiet selbst liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Gefahr durch Starkregenereignisse

Es wird darauf verwiesen, dass Starkregenniederschläge vor allem auf Grund der prognostizierten Klimaänderungen an ihrer Häufigkeit und Intensität zunehmen. Auch im Planungsgebiet kann bei sogenannten Sturzfluten der flächenhafte Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu berücksichtigen. Es wird empfohlen, diese Gefahr im eigenen Interesse bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen und eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Auch § 37 WHG bezüglich des Wasserabflusses sollte berücksichtigt werden.

10.2.5.13 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Den entsprechenden Fachgesetzen wird entsprochen.

10.2.5.14 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Für die Gemeinde Schnaitsee liegt kein Luftreinhalteplan vor. Beeinträchtigungen bezüglich der Luftreinhaltung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen sind durch die Sondergebietsnutzung nicht zu erwarten. Durch das geplante Vorhaben ist nur von einer sehr geringfügigen Erhöhung der Luftbelastung auszugehen.

10.2.5.15 Zusammenfassende Betrachtung

Die einzelnen 5 Schutzgüter werden wie folgt bewertet:

Einstufung des Bestandes	Arten und Lebensräume	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaftsbild	Gesamtbewertung
intensiv genutzte Ackerfläche (<i>rechtlicher Bestand</i>)	Ackerfläche → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen mit wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet hoher Bedeutung	Kuppenlage, jedoch Vorbelastung durch technische Anlage mit deutlicher Fernwirkung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Intensivgrünland (<i>rechtlicher Bestand</i>)	Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen mit wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet hoher Bedeutung	Kuppenlage, jedoch Vorbelastung durch technische Anlage mit deutlicher Fernwirkung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild
Wirtschaftsweg (<i>rechtlicher Bestand</i>)	Wirtschaftsweg → Gebiet geringer Bedeutung	Befestigte Flächen → Gebiet geringer Bedeutung	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand → Gebiet mittlerer Bedeutung	Flächen mit wirksame Luftaustauschbahnen → Gebiet hoher Bedeutung	Kuppenlage, jedoch Vorbelastung durch technische Anlage mit deutlicher Fernwirkung → Gebiet mittlerer Bedeutung	Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.6 Entwicklung des Basisszenario bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden für die Flächen der einzelnen Baufelder weiterhin die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan“ gelten.

Die Eingriffe in den Naturhaushalt würden zwar an dieser Stelle nicht stattfinden, würden aber an anderer Stelle erfolgen.

10.3 Bewertung der Schutzgüter bezüglich des Eingriffes bei Durchführung der Planung im Änderungsbereich der Komplettüberarbeitung

Im Folgenden wird auf die Betrachtung des Eingriffs auf die einzelnen Schutzgüter eingegangen. Die Beurteilung der Schutzgüter bezieht sich auf die jeweiligen Baufelder, da nur hier ein Eingriff erfolgt. Die Ausgangslage stellt jeweils der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan dar.

10.3.1 Allgemeines

Das Planungsgebiet steht derzeit vorrangig der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan zusätzlich definierten Flächen, Strukturen und Funktionen, die im tatsächlichen Bestand noch nicht realisiert wurden, werden flächen- und funktionsgleich im Bereich der Baufelder verlagert. Die bisher festgesetzten Funktionen der geplanten Pflanzungen bzgl. des Biotopschutzes, des Landschaftsbilds, des Windschutzes und des Gewässerschutzes bleiben erhalten.

Daher werden nur die zusätzlichen Veränderungen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bewertet.

Dabei wird von der jeweils festgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung als Basis ausgegangen. Die Flächen sind mit folgenden Festsetzungen belegt:

1. Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Erholungsfunktion, Bodenbewirtschaftung im Sinne von § 201 BauGB zulässig, Aufforstungen können im Einzelfall zugelassen werden.
2. Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für den Arten-, Biotop-, Boden und Gewässerschutz; Wirtschaftsgrünland

10.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)

Auf Grund der bisher im Großteil der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der für den Solarparks geplanten Flächen ist eine nennenswerte Lebensraumfunktion für Tierarten nicht gegeben.

Die Planungsflächen wurden durch das Büro GFN-Umweltplanung kartiert. Der Ergebnisbericht der Kartierung liegt noch nicht vor.

Als vorläufiges Ergebnis der Vogel-Kartierung gilt, dass im Süden außerhalb des Baufeldes 2d - SO 2d, im 150m-Puffer, rund um das Baufeld ein Brutpaar der Feldlerche festgestellt werden konnten. Auch konnte eine singende Wachtel im Osten außerhalb des Baufeldes 2b – SO 2b, im 150m-Puffer, nachgewiesen werden. Die Art wird als möglicher Brutvogel gewertet.

In den zahlreichen Fahrspuren und kleinen Tümpeln (ephemer Kleingewässer) im Wald im Osten des Baufeldes 2b – SO 2b konnte ein adulter Bergmolch beobachtet werden.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Lebensraumfunktionen erhalten bleiben.

Baubedingt werden die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes nur sehr geringfügig verändert. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der Flächen, die mit der oben genannten Festsetzung 1. belegt sind (intensiv genutzten Acker- bzw. Intensivgrünlandflächen), in Dauergrünland, für das keine Düngung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig sind, unter und zwischen den Modulen eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume.

Für die Flächen, die mit dem genannten Planzeichen 2. belegt sind, ergibt sich keine wesentliche Veränderung zum Bestand.

Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen wie im aktuellen Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024³⁰ benannt sind, können sich ergebende negative Auswirkungen aufheben.

Hierzu gehören die geeignete Standortwahl, das Verbot von Zaunsockeln, sowie ein Verbot zur Düngung und die Schaffung eines Wildkorridors entlang des Waldrandes. Auch werden Rehdurchschlüpfe vorgesehen.

Zusätzlich erfolgen Eingrünungen in Form von 2-reihigen Strauchhecken. Diese Abschirmung stellt zusätzlich noch eine Aufwertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume dar.

Zu den angrenzenden Waldflächen wird ein ausreichender Abstand eingehalten. Durch einen großzügigen Zaunabstand zum Waldrand ist sichergestellt, dass ein Wanderkorridor für Tiere erhalten bleibt.

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.³¹ Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 10.4 wird verwiesen.

10.3.3 Schutzgut Boden

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Baubedingt werden die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes nur sehr geringfügig verändert. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der Flächen, die mit der oben genannten Festsetzung 1. belegt sind (intensiv genutzten Acker- bzw. Intensivgrünlandflächen), in Dauergrünland, für das keine Düngung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig sind, unter und zwischen den Modulen eine Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Für die Flächen, die mit dem genannten Planzeichen 2. belegt sind, ergibt sich keine wesentliche Veränderung zum Bestand.

Es sind nur in sehr wenigen Bereichen, Zufahrten und notwendige Betriebsflächen, tatsächliche Flächenversiegelungen vorgesehen. Der überwiegende Teil der Flächen unter und zwischen den Solarmodulen bleibt offen und wird nicht befestigt. Baubedingt werden somit nur ganz geringfügig Flächen verändert, da für die Solar-Anlagen eine Verwendung von Punktfundamenten zur Aufstellung der Modultische vorgesehen ist.

Die vorhandene Geländegestalt wird außer im Bereich der Zufahrten und Betriebsgebäude nicht verändert. Die Bodenstruktur im Bereich der Baufelder des Sondergebiets wird nicht verändert.

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

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

Vermeidungsmaßnahmen können die geringfügigen Auswirkungen weiter vermindern. Hierzu gehören das Verbot von Zaunsockeln und die Umwandlung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in Dauergrünland unter und zwischen den Modulischen. Hier sind weder eine Düngung noch die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig.

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.³² Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 10.4 wird verwiesen.

10.3.4 Schutzgut Wasser

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die bestehenden Funktionen des Wasserhaushalts erhalten bleiben. Im Geltungsbereich kann von einem relativ hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Durch die Art der geplanten Nutzung sind keine Beeinflussungen zu erwarten. Baubedingt werden die Flächen innerhalb der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes nur sehr geringfügig verändert. Der größte Teil der Fläche erfährt durch die Umwandlung der Flächen, die mit der oben genannten Festsetzung 1. belegt sind (intensiv genutzten Acker- bzw. Intensivgrünlandflächen), in Dauergrünland, für das keine Düngung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig sind, unter und zwischen den Modulen eine Aufwertung für das Schutzgut Wasser. Der Wasserhaushalt in diesen Bereichen kann durch die Planung sogar verbessert werden.

Für die Flächen, die mit dem genannten Planzeichen 2. belegt sind, ergibt sich keine wesentliche Veränderung zum Bestand.

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.³³ Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 10.4 wird verwiesen.

10.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Es ist davon auszugehen, dass das Schutzgut Klima / Luft durch die Bebauungsplanänderung mit den geplanten Baufeldern für Photovoltaikanlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen erfährt.

Auch wenn wegen der Lage auf der Höhenkuppe von Flächen von klimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen auszugehen ist, werden sich durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden Verhältnisse ergeben.

Auch der Einfluss der Föhnwinde wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die sehr geringe Versiegelung innerhalb der Baufelder wird sich keine wesentliche kleinklimatische Änderung im Bereich der Planungsflächen ergeben. Von der Bebauung dürfen keine klimatisch relevanten Emissionen ausgehen. Größere Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse im Umfeld sind nicht zu erwarten.

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

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

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.³⁴ Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 10.4 wird verwiesen.

10.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Auch wenn sich das Planungsgebiet im Bereich des „Höhenrückens Obernhof“ befindet, der als höchste Erhebung im nördlichen Landkreis Traunstein, eine weithin sichtbare Geländeerhebung darstellt, und die Baufelder relativ exponiert liegen, ist festzustellen, dass die jeweiligen Baufelder weitgehend durch die bestehende Topographie bzw. durch angrenzende Wälder abgeschirmt werden.

Durch die geplanten Sondergebietsflächen (Baufelder) ergibt sich für diese Baufelder ein spürbarer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der zum Teil durch Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Festzuhalten ist, dass im Bereich des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan bereits optische Störungen vorhanden sind, die wegen ihrer Höhe und der besonders exponierten Lage eine wesentlich stärkere Auswirkung auf das Landschaftsbild haben. Dies betrifft vor allem die bestehenden Windkraftanlagen, den Fernsehturm, sowie den Trinkwasserhochbehälter. Eine wesentliche Zielsetzung des Bebauungsplanes ist, einen Einklang von Hochtechnologie und Natur und Landschaft anzustreben.

Durch die zusätzlichen technischen Anlagen ergibt sich jedoch eine visuelle Veränderung der Landschaft. Inwieweit diese Veränderung des Landschaftsbildes als Beeinträchtigung empfunden wird, hängt von der subjektiven Wahrnehmung des Betrachters ab. Allgemein kann jedoch festgestellt werden, dass in visueller Hinsicht eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes besteht.

Diese visuelle Veränderung des Landschaftsbildes spielt sich durch die günstigen topographischen Lagen in einem sehr kleinräumigen Bereich ab.

Durch die Anpflanzung von 2-reihigen Strauchhecken in den einsehbaren Bereichen der Baufelder wird die Veränderung des Landschaftsbildes durch diesen Sichtschutz deutlich abgemildert.

Baufeld 2a - SO 2a

Das Baufeld fällt von ca. 652 m ü. NHN im Südwesten auf 637 m ü. NHN im Nordosten ab. Nördlich und südlich der Anlage befindet sich in etwa 60 – 80 m Wohnbebauung, westlich der Anlage steht ein Funk- und Fernmeldeturm wodurch das Landschaftsbild bereits beeinflusst ist.

Entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Seite wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung nur zum Teil gegeben. Gründe dafür sind die Nordosthanglage, die hügelige Landschaft und die umliegenden Waldstücke, die den Blick auf die Anlage durch Gehölze verstellen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen, die mit der Funktion „Landschaftsbild“ versehen sind, werden im Baufeld 2a in geringer Entfernung zur ursprünglich geplanten Stelle durch neue Pflanzmaßnahmen ersetzt.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2a - SO 2a, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

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

Baufeld 2b - SO 2b

Das Baufeld fällt von ca. 636 m ü. NHN an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf ca. 620 m ü. NHN im Norden und auf ca. 628 m ü. NHN im Südosten ab.

Im Norden und Osten grenzt an das Baufeld 2b - SO 2b eine Waldfläche an. Lediglich von Westen her wird die Anlage zu sehen sein, südlich schließt eine weitere Photovoltaikfreiflächen-Anlage an.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung aufgrund der angrenzenden Waldfläche und des Übergangs Richtung Süden in eine weitere Anlage nur eingeschränkt gegeben. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen, die mit der Funktion „Landschaftsbild“ versehen sind, werden im Baufeld 2b in Etwa an derselben Stelle wie ursprünglich festgesetzt durch neue Pflanzmaßnahmen ersetzt.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2b - SO 2b, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Baufeld 2c - SO 2c

Das Baufeld fällt von ca. 635 m ü. NHN im Nordwesten auf ca. 617 m ü. NHN im Südosten ab. Lediglich von Westen her wird die Anlage zu sehen sein, südlich schließt eine weitere Photovoltaikfreiflächen-Anlage an.

Entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung aufgrund der angrenzenden Waldfläche und des Übergangs Richtung Süden in eine weitere Anlage nur eingeschränkt gegeben. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Pflanzungen, die mit der Funktion „Landschaftsbild“ versehen sind, werden im Baufeld 2b in Etwa an derselben Stelle wie ursprünglich festgesetzt durch neue Pflanzmaßnahmen ersetzt.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2b - SO 2b, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Baufeld 2d - SO 2d:

Das Baufeld fällt von ca. 647 m ü. NHN im Südwesten auf 617 m ü. NHN im Nordosten ab. Im Nordosten schließt eine Waldfläche an das Baufeld 2d - SO 2d an. Nördlich und westlich der Anlage befinden sich weitere Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

Jedoch wird die Anlage von Norden, Osten und Süden her zu sehen sein.

Richtung Osten und Süden wird die Anlage durch die Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken eingegrünt.

Insgesamt ist die Sichtbarkeit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage von den Ortschaften und den umgebenden Straßen aus in der Fernwirkung aufgrund der Nordosthanglage, der hügeligen Landschaft und die umliegenden Waldstücke, die den Blick auf die Anlage durch Gehölze verstellen, beschränkt gegeben.

Durch die getroffenen Maßnahmen kann die Anlage zwar nicht komplett abgeschirmt, der Eingriff in das Landschaftsbild jedoch stark minimiert, und die Außenwirkung der Anlage sehr gemildert werden.

Durch das geplante Sondergebiet, Baufeld 2d - SO 2d, ergibt sich lediglich ein geringer Eingriff bezogen auf das Landschaftsbild, der durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen minimiert werden kann.

Allgemein haben Freiflächenphotovoltaikanlagen keine so starke Fernwirkung wie Windkraftanlagen, der benachbarte Funk- und Fernmeldeturm oder der in diesem Bereich vorhandene Hochbehälter. Es ist also nicht davon auszugehen, dass die Freiflächenanlagen aus der Ferne in gleichem Maße sichtbar sein werden, wie die vorbenannten hohen Anlagen.

Es kann also insgesamt davon ausgegangen werden, dass diese Freiflächen-Photovoltaikanlagen zusätzlich zu den bestehenden technischen Anlagen, die jeweils deutlich höher sind, nur einen relativ geringen zusätzlichen Störfaktor bezogen auf das Landschaftsbild darstellen.

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.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich durch diese geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlagen nur einen geringen zusätzlichen Störfaktor bezogen auf das Landschaftsbild ergibt.

Zusätzlich zu den festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen wird als Minimierung eine nächtliche Beleuchtung untersagt.

Als zusätzliche Minimierungsmaßnahme wird für alle Baufelder eine nächtliche Beleuchtung untersagt.

Für die Ermittlung des Ausgleichs wird das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung herangezogen.³⁵ Auf die Abhandlung der Eingriffsregelung unter Punkt 10.4 wird verwiesen.

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

10.3.7 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung

Erholung

Auch weiterhin soll die Planungsvorgabe des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan bestehen bleiben, den Höhenrücken, der die Landschaft in hohem Maße prägt, zu erhalten und zu entwickeln, so dass er auch weiterhin der Erholung dient.

Der Höhenrücken soll auch weiterhin das beliebte gemeindliche und überörtliche Naherholungsgebiet bleiben. Vor allem das Alpenpanorama, das einem hier auch aufgrund des Föhninflusses geboten wird, macht den Landschaftsraum attraktiv. Dieser Aspekt wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Auch sollen nach wie vor die Zusammenhänge von Natur und Technik vor Ort erlebbar bleiben. Dieser Gesichtspunkt wird durch die aktuelle Änderung des Bebauungsplans und der damit verbundenen Planung von Freiflächenphotovoltaikanlagen noch zusätzlich ergänzt.

Während der Bauphase muss wegen der visuellen Störungen und der Lärmentwicklung beim Bau mit einer kurzzeitigen Einschränkung der Erholungsfunktion gerechnet werden.

Betriebsbedingt ist nicht mit einer Einschränkung der Erholungsnutzung zu rechnen.

Lärm/ Schadstoffimmissionen

Während der Bauphase ist nur sehr kurzzeitig mit verstärkter Lärmentwicklung zu rechnen. Es werden lediglich die Bauteile für die Solarmodule mit den Ständern, die Zäune und das Betriebsgebäude transportiert. Es werden keine größeren lärm-, staub- und transportintensiven Bodenarbeiten ausgeführt. Somit ist von keiner nennenswerten Lärmbeeinträchtigung durch vermehrten Transportverkehr auszugehen. Die baubedingten Auswirkungen sind somit als sehr gering einzustufen.

Betriebsbedingt wird das Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung und Inbetriebnahme der Anlagen nicht zunehmen. Ein Personaleinsatz ist im Regelbetrieb aufgrund der geplanten Fernüberwachung nicht erforderlich. Anfahrten werden deshalb nur bei Wartungs- und Reparaturarbeiten anfallen, was im Hinblick auf die Beeinträchtigungen der Anlieger zu vernachlässigen ist, da dafür der vorherige landwirtschaftliche Verkehr zur Bewirtschaftung der Flächen wegfällt.

Strahlung

Die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen können grundsätzlich auch durch elektrische und magnetische Strahlung beeinträchtigt sein. Als mögliche Erzeuger von Strahlungen kommen die Solarmodule, die Verbindungsleitungen, die Wechselrichter und die Transformatorstationen in Frage. Die maßgeblichen Grenzwerte werden dabei in jedem Falle deutlich unterschritten.

Die Solarmodule erzeugen Gleichstrom; das elektrische Gleichfeld ist nur bis 10 cm Abstand messbar. Die Feldstärken der magnetischen Gleichfelder sind bereits bei 50 cm Abstand geringer als das natürliche Magnetfeld. Auch die Kabel zwischen den Modulen und den Wechselrichtern sind unproblematisch, da nur Gleichspannungen und Gleichströme vorkommen. Die Leitungen werden dicht nebeneinander verlegt bzw. miteinander verdreht, so dass sich die Magnetfelder weitestgehend aufheben und sich das magnetische Feld auf den kleinen Bereich zwischen den Leitungen konzentriert.

An den Wechselrichtern und den Leitungen von den Wechselrichtern zur Übergabestation treten elektrische Wechselfelder auf. Die Wechselrichter sind üblicherweise in Metallgehäuse eingebaut, die eine abschirmende Wirkung aufweisen und die erzeugten Wechselfelder sind

vergleichsweise gering, so dass nicht mit relevanten Wirkungen zu rechnen ist, zumal die unmittelbare Umgebung der Wechselrichter kein Daueraufenthaltsbereich ist. Der Abstand vom Wechselrichter zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt mindestens 60 m.

Die Kabel zwischen Wechselrichter und Netz verhalten sich wie die Kabel zu Großgeräten (wie Waschmaschine oder Elektroherd). Die erzeugten elektrischen und magnetischen Felder nehmen mit zunehmendem Abstand von der Quelle rasch ab. Die maximal zu erwartenden Feldstärken in den Trafostationen, die in die Fertigbetongebäude mit den Wechselrichtern integriert sind, nehmen ebenfalls mit der Entfernung rasch ab. In 10 m Entfernung liegen die Werte bereits niedriger als bei vielen Elektrogeräten im Haushalt.

Nachdem in einem Abstand von ca. 10 m zu den Anlageteilen von keiner nennenswerten Strahlung mehr auszugehen ist, kann eine Beeinträchtigung der weiter entfernt liegenden Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Blendwirkung

Siehe dazu auch die Ausführungen unter Punkt 5.

Es kann allgemein davon ausgegangen werden, dass es lediglich zu Blendwirkungen in geringem Umfang kommen wird.

10.3.8 Schutzgut Fläche

Ein sparsamer Umgang mit Flächen ergibt sich aus der Anbindung an bestehende Wirtschaftswege bzw. Gemeindeverbindungsstraßen. Zudem werden die Anlagen nach Beendigung der Nutzung komplett rückgebaut und die Flächen der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt.

Darüber hinaus kann in dieser Planung auf die Anlage einer Ausgleichsfläche verzichtet werden. Auf das aktuelle Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung wird verwiesen.³⁶

Somit wird dem übergeordneten Grundsatz „Sparsamer Umgang mit Grund und Boden“ entsprochen und Flächen beansprucht, die sich für dieses Vorhaben gut eignen.

10.3.9 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb der Geltungsbereiche 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.

Eine umfangreichere Behandlung der Denkmalpflege bezüglich der Bau- und Bodendenkmäler ist dem Punkt 10.1.3.8 des Umweltberichts zu entnehmen.

10.3.10 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

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 bekannt bzw. zu erwarten.

³⁶ (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

10.4 Eingriffsregelung

Wie in den mehrfach ausgeführt, entsteht für die von der Änderung betroffenen Flächen, die nicht als Sondergebiet festgesetzt wurden, kein Eingriff, da im Wesentlichen die Inhalte der bisherigen Festsetzungen in die neuen Festsetzungen „übertragen“ werden und somit erhalten bleiben. Lediglich für die die Baufelder 2a -SO 2a, 2b – SO 2b, 2c – SO 2c, 2d – SO 2d selbst ergibt sich ein Eingriff.

Dies betrifft folgende Flächengrößen:

Baufeld 2a -SO 2a	38.112 m ²	3,8 ha
Baufeld 2b -SO 2b	66.808 m ²	6,7 ha
Baufeld 2c -SO 2c	20.253 m ²	2,0 ha
Baufeld 2d -SO 2d	70.990 m ²	7,1 ha
Anlagenfläche gesamt	196.163 m ²	19,6 ha

Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024³⁷ herangezogen.

Laut diesem Schreiben kann für die hier vorliegende Planung das vereinfachte Verfahren im Anwendungsfall 1 angewendet werden. Als Voraussetzung für den Anwendungsfall 1, für den kein Ausgleich den Naturhaushalt betreffend erforderlich ist, gilt, dass die Anlagengröße nicht größer als 25 ha ist. Die Anlagengröße der aktuellen Planung umfasst 19,6 ha. Damit ist dieses Kriterium mit der Planung nachgewiesen.

Gleichzeitig darf die Versiegelung auf der Anlagenfläche nicht größer als 2,5% sein.

Für jedes Baufenster ist die überbaubare Fläche für Betriebsgebäude jeweils auf eine maximale Grundfläche von 750 m² beschränkt. Da Erschließungsflächen nur im Bereich der festgesetzten Zufahrten und für Betriebsgebäude erforderlich sind, wird hierfür eine Versiegelung abgeschätzt.

Ausgehend von der gesamten Anlagenfläche von 196.163 m² dürfen gemäß der Vorgabe aus dem Ministerialschreiben also zusätzlich zu den Modulflächen maximal 4.904 m² (2,5% der Anlagenfläche) versiegelt werden. Durch die Festsetzung der maximalen Grundfläche der Betriebsgebäude von 4 x 750 m² = 3.000 m², darf für Betriebsgebäude maximal diese Fläche belegt werden. Für den Bereich der 4 festgesetzten Zufahren verbleibt bei vollständiger Ausnutzung der Fläche für die Betriebsgebäude jeweils eine Flächengröße für versiegelte Flächen von durchschnittlich 476 m². Diese Flächengröße wird ausreichend sein. Zusätzliche Festsetzungen werden dazu daher nicht getroffen.

Der Anwendungsfall kommt zu dem Ergebnis, dass **kein Ausgleich** erforderlich ist, sofern folgende Punkte eingehalten werden können:

Unter Punkt II. 1) sind grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen genannt, die in der vorliegenden Bauleitplanung alle erfüllt werden:

- geeignete Standortwahl
- Aussparen von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen
- Beachtung bodenschutzgesetzlicher Vorgaben
- keine Düngung/ Pflanzenschutzmittel auf der Anlagenfläche
- Durchlässigkeit der Zaunanlage
 - 15 cm Abstand zum Boden
 - Durchlasselemente
 - ggf. Bereitstellung von Wildkorridore

³⁷ (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

Weiterhin sind unter Punkt II. 2a) allgemeine Voraussetzungen genannt:

- Ausgangszustand der Anlagenfläche
 - ≤ 3 WP gemäß Biotopwertliste (Offenland-Biotop- und Nutzungstypen)
 - hat für Naturhaushalt nur geringe naturschutzfachliche Bedeutung
- Vorhaben ist PV-Freiflächenanlage
 - keine Ost-West ausgerichteten Anlagen (satteldachförmige Anordnung, Projektionsfläche >60 % der Grundfläche)
 - Modulgründung mit Rammpfählen
 - Modulunterkante bis Boden ≥ 80 cm

Alle genannten Vorgaben werden in der vorliegenden Planung vollumfänglich erfüllt.

Da im tatsächlichen Bestand der Ausgangszustand in allen Baufenstern als „intensiv genutzter Acker“ oder „intensiv genutztes Grünland“ einzustufen ist, und da sich gleichzeitig auch zum bisher rechtskräftigen Stand des Bebauungsplans keine Eingriffe im Bereich der Sondergebietsflächen ergeben, kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts verbleiben. Daher besteht gemäß dem vorbenannten Schreiben kein Ausgleichsbedarf, sofern auch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bezüglich des Landschaftsbildes erfolgen.

Die in dem vorbenannten Schreiben unter III. 1) Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen Landschaftsbild angegebenen Punkte werden eingehalten:

- Erhalt wertvoller Landschaftselemente (z.B. Einzelbäume) und Biotopstrukturen auf der bzw. angrenzend an die Anlagenfläche
-> in den Baufenstern der Sondergebietsnutzung befinden sich im tatsächlichen Bestand keine Landschaftselemente und Biotopstrukturen. Die im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Gehölze und Strukturen werden so verlagert, dass die jeweilige Funktion erhalten wird (vgl. Kapitel 10.7.2). Die Gehölze und Strukturen außerhalb der Sondergebietsflächen bleiben unverändert.
- Aussparen von Teilflächen von der Überbauung im Sinne einer optischen Gliederung
-> Die Sondergebietsflächen wurden unter anderem zur optischen Gliederung in 4 Teilflächen aufgeteilt. Durch die jeweiligen Abstände zwischen den Einzelflächen entsteht Platz für gliedernde Strukturen (siehe planliche Festsetzungen)
-> Entlang der Waldränder wird jeweils ein größerer Abstand eingehalten, wodurch zum einen Wanderkorridore für Tiere sichergestellt werden und gleichzeitig eine optische Gliederung erreicht wird.
- Anordnung der Module unter Rücksichtnahme auf Topographie und vorhandenes Relief
-> Ost-West ausgerichtete Anlagen mit satteldachförmiger Anordnung sind nicht zulässig. Da keine Geländeänderungen im Bereich der Modulflächen zugelassen werden, und die maximale Anlagenhöhe, sowie der einzuhaltende Bodenabstand festgesetzt werden, müssen sich die Modulreihen zwangsläufig an der vorhandenen Topographie orientieren.
- Zusätzlich wird die Begrünung der Einzäunung mit gebietsheimischen Kletterpflanzen gefordert.

In der Planung wird diese Minimalforderung dahingehend erweitert, dass alle einsehbaren Grenzen der Baufenster Pflanzung durch eine freiwachsende 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial eingegrünt werden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnung wurde ein „grünordnerisches und ortsplanerisches Leitbild“ formuliert. Es wurde angeführt, dass der Höhenrücken Obernhof für das „Orts- und Landschaftsbild von Schnaitsee ... herausragende Bedeutung“ hat.

Weiter gilt: *„Die Gemeinde beabsichtigt den Höhenrücken Obernhof für die Erforschung, Entwicklung und Nutzung erneuerbarer Energieformen zu nutzen. Ziel des Bebauungsplanes ist*

es umweltfreundliche Hochtechnologien in ästhetisch ansprechender Form mit den Belangen des Landschaftsbildes, des Naturschutzes und der Landschaft als Erholungsraum in Einklang zu bringen.“

Der Gemeinde Schnaitsee ist es daher besonders wichtig, dass die geplanten Anlagen an allen einsehbaren Seiten durch 2-reihige Strauchpflanzungen eingegrünt werden.

Aufgrund der getroffenen Vermeidungsmaßnahmen ergibt sich kein Ausgleich in Hinsicht auf das Landschaftsbild.

10.5 Ausgleichsbedarf

Gemäß dem Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024³⁸ ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

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

10.6 Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung, Maßnahmenbeschreibung und Prognose bei Null-Fall

Die nachfolgende Tabelle bezieht sich nur auf die geplanten Baufelder, da nur hier ein Eingriff erfolgen wird.

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt, Artenschutz (Tiere und Pflanzen)	<u>Pflanzen</u> Aufwertung von Acker / Intensivgrünland in Dauergrünland. (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)	<u>Pflanzen</u> keine Auswirkungen	<u>Pflanzen</u> - Verlagerung und flächengleicher Ersatz der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Strukturen und Funktionen	<u>Pflanzen</u> keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von Eingriffen durch die Planung betroffen	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen, da keine geschützten Biotope von Eingriffen durch die Planung betroffen	<u>Biotope</u> Abstand zu noch vorhandenem, kartiertem Biotop	<u>Biotope</u> keine Auswirkungen
	<u>Tiere/Artenschutz</u> Aufwertung von Acker / Intensivgrünland in Dauergrünland (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Beeinträchtigung zu erwarten	<u>Tiere/Artenschutz</u> - Verbot einer nächtlichen Beleuchtung - Bodenfreiheit der Einzäunung - Wildkorridore für Tiere entlang dem Wald - Rehdurchschlüpfe - Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken	<u>Tiere/Artenschutz</u> keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
	<u>Biologische Vielfalt</u> Aufwertung von Acker / Intensivgrünland in Dauergrünland (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Auswirkungen	<u>Biologische Vielfalt</u> - Verlagerung und flächengleicher Ersatz der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Flächen, Strukturen und Funktionen - Verbot einer nächtlichen Beleuchtung - Aufwertung in Dauergrünland - Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken	<u>Biologische Vielfalt</u> keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Boden	nur geringfügige Geländeänderungen (Punktfundamente, kleinflächige Versiegelung im Bereich der Betriebsgebäude), keine Flächenmodellierung, Aufwertung von Acker / Intensivgrünland in Dauergrünland (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)	keine Auswirkungen	- Verbot von Düngung und des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, da weiterhin landwirtschaftliche Nutzung, weiterhin Eintrag von Pflanzenbehandlungsmitteln in den Boden; die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Wasser	Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und leichte Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate durch Aufwertung von Acker/ Intensivgrünland in Dauergrünland (keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel)	keine Auswirkungen	- Verbot von Düngung und des Einsatzes von Pflanzenbehandlungsmitteln - Reinigung der Module mit biologisch abbaubaren und nicht wassergefährdenden Reinigungsmitteln	keine Änderung in den bestehenden Auswirkungen, da weiterhin landwirtschaftliche Nutzung; damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmitteln in das Grundwasser; die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Klima/Luft	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	-----	keine Auswirkungen, da weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten
Landschaftsbild	punktuell mit optischen Störungen durch den Baubetrieb	visuelle Veränderung der Landschaft	- Festsetzung von maximal zulässigen Wand- bzw. Anlagenhöhen - Festsetzungen bzgl. nicht zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen - Verbot einer nächtlichen Beleuchtung - Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<u>Lärm- und Schadstoff-immissionen</u> - baubedingt Lärm- und Staubentwicklung - geringfügige Luftbelastung durch zusätzlichen Verkehr <u>Erholung</u> - kurzzeitig optische Störungen und Lärm durch den Baubetrieb <u>Gesundheit/Strahlung</u> - keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoff-immissionen</u> - keine <u>Erholung</u> - visuelle Veränderung der Landschaft <u>Gesundheit/Strahlung</u> - keine Gefahr für die Gesundheit der Bevölkerung durch die Sondergebietsausweisung	<u>Lärm- und Schadstoff-immissionen</u> ----- <u>Erholung</u> Pflanzung 2-reihiger Strauchhecken zur Abschirmung <u>Gesundheit/Strahlung</u> keine Festsetzung erforderlich	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung damit auch weiterhin Gefahr des Eintrags von Nitrat und Spritzmitteln in das Grundwasser - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Fläche	- äußerst sparsame Erschließung - nach Beendigung der Nutzung wieder Rückführung in landwirtschaftliche Ackernutzung/ Intensivgrünland - keine Ausgleichsfläche erforderlich		sparsamer Umgang mit Grund und Boden	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler werden von der Planung nicht betroffen.		-----	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin

Schutzgut	Auswirkungen bei Durchführung		Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Prognose bei Null-Fall – keine Bebauung
	Baubedingt	Betriebsbedingt		
Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Abfälle fallen nicht an. Eine Abwasserentsorgung des Plangebietes ist auf Grund der speziellen Nutzung nicht erforderlich. Auf Grund der speziellen Nutzung ist nicht mit einem vermehrten Oberflächenwasseranfall zu rechnen. Auf Grund der festgesetzten aufgeständerten Bauweise und Gründung mit Einzelfundamenten bleibt die Möglichkeit des ungehinderten Oberflächenwasserabflusses und einer breitflächigen Versickerung des Niederschlagswassers erhalten.		-----	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Schwere Unfälle und Katastrophen	Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinem schweren Unfall im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU kommt, da im Rahmen der Planung alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen für den Innen- und Außenbereich berücksichtigt werden.		-----	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin
Wechselwirkungen	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 bekannt bzw. zu erwarten.		-----	keine Auswirkungen, - da weiterhin intensiv landwirtschaftliche Nutzung - die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch weiterhin

10.7 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

10.7.1 Allgemeine Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bereich der jeweiligen Baufelder (Sondergebietsflächen)

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Arten und Lebensräume** durchgeführt:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen
- Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zwischen Zaun und Boden
- Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Dauergrünland
- großzügiger Abstand der Einzäunung zur Waldfläche, damit Wildkorridor für Tiere
- Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken
- Verbot von Düngung und des Einsatzes Pflanzenschutzmitteln
- Rehdurchschlupfe
- Verbot einer nächtlichen Beleuchtung
- Verlegung der bisher geplanten Gehölzstrukturen zur Biotopvernetzung
- Deutlich mehr Pflanzung von Gehölzen im Gegensatz zum bisherigen Bebauungsplan

Für das Schutzgut **Wasser** werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt:

- Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Dauergrünland
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung von Punktfundamenten zur Aufstellung der Modultische
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in den offenen Böden und Zuführung in den Untergrund
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung
- keine Befestigung der geplanten Umfahrt
- Verbot von Düngung und des Einsatzes und Pflanzenschutzmitteln
- Reinigung der Module mit biologisch abbaubaren und nicht wassergefährdenden Reinigungsmitteln

Nachfolgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut **Böden** durchgeführt:

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- keine großen Erdbewegungen während des Einbaus
- Grundflächenzahl max. 0,55
- Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Dauergrünland
- keine Befestigung der geplanten Umfahrt
- Verbot von Düngung und des Einsatzes und Pflanzenschutzmitteln

Beeinträchtigungen des Schutzgutes **Landschaftsbild** werden minimiert durch:

- Umwandlung von Acker und Intensivgrünland in Dauergrünland
- Verbot einer nächtlichen Beleuchtung
- Pflanzung von 2-reihigen Strauchhecken entlang der einsehbaren Anlagengrenzen

10.7.2 Verlagerung der Maßnahmen und Funktionen gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind verschiedene Maßnahmen, u.a. für den Naturschutz, festgesetzt:

- Pflanzmaßnahmen, mit Funktionen
- Fußwege, die durch die Änderung nicht mehr an der ursprünglichen Stelle verlaufen können.
- extensive Wiesennutzung/Rotationsflächen
- Pufferzone an Gewässer oder Fechtfläche, Uferrandstreifen

Die festgesetzten Maßnahmen wurden bisher in weiten Teilen nicht umgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes können einige der Maßnahmen nicht mehr an der bisher geplanten Stelle realisiert werden. Um Eingriffe in den Naturhaushalt und die Funktionen zu verhindern, wurden Ersatzpflanzungen und –flächen, sowie Maßnahmen so gewählt, dass die bisher den Pflanzungen zugeordneten Funktionen auch weiterhin erhalten bleiben. Sie werden allerdings an anderer Stelle jedoch aber im räumlichen Zusammenhang nachgewiesen.

Im nachfolgenden Plan „Änderung der geplanten Maßnahmen und der Funktionen der Gehölze“ wird dargestellt, welche Maßnahmen und Funktionen an der ursprünglichen Stelle erhalten bleiben oder wohin sie verlegt werden.

In der Legende sind außerdem die Flächengrößen der rechtskräftigen Planung und der Änderungsplanung gegenübergestellt. Es zeigt sich, dass durch die Neuplanung der Umfang der ursprünglich festgesetzten Maßnahmen erhalten bleibt. Sie werden entweder weiterhin in gleicher Größe geplant, oder überschreiten den Umfang der bisher festgesetzten Maßnahmen deutlich.

10.7.2.1 Gehölze mit Funktionen

Im rechtskräftigen Bebauungsplan sind Gehölzpflanzungen mit den folgenden Funktionen versehen:

- Biotopverbund
- Landschaftsbild
- Windschutz
- Gewässerschutz

Bisher waren verteilt über den Änderungsbereich mehrere kleine Gehölzgruppen, sowie insgesamt 11 Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung geplant.

Mit der Bebauungsplanänderung werden entlang der westlichen, südlichen und südöstlichen Grenze durchgängige Gehölzpflanzungen geplant. Diese erfüllen gleichzeitig die Funktionen des Biotopverbunds, des Windschutzes und des Schutzes des Landschaftsbildes.

Das Gehölz nördlich des Fließgewässers, welches zum Gewässerschutz geplant wurde, entfällt ersatzlos. Die Funktion des Gewässerschutzes wird durch die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünlandnutzung unter besonderer Beachtung des Gewässerschutzes“ ausreichend erfüllt. Eine Gehölzpflanzung ist für eine Sicherstellung der gewünschten Schutzfunktion nicht notwendig.

Insgesamt waren innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bisher 6.342 m² Gehölzpflanzung und 11 Einzelbäume geplant.

Durch die aktuelle Bebauungsplanänderung kann zwar die Pflanzung von Einzelbäumen nicht realisiert werden, dafür werden insgesamt aber 12.489 m² Gehölzflächen geplant.

10.7.2.2 Fußwege

Im rechtskräftigen Bebauungsplan verläuft im aktuellen Baufeld 2b – SO 2b eine Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung. Dieser Weg wird begleitet von einer extensiven Wiese/Rotationsbrache, die mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen gegliedert ist. Der Weg ist auch im tatsächlichen Bestand vorhanden.

Durch die Planung der Sondergebiete für PV-Anlagen wird diese Wegeverbindung an den östlichen Rand des Baufeldes 2b – SO 2b, entlang vom Waldrand, verlegt.

So entsteht zwar eine längere Fußwegestrecke, die Verbindung jedoch bleibt erhalten.

10.7.2.3 Extensives Grünland

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde eine Maßnahme „extensive Wiesennutzung, Rotationsbrache“ festgesetzt. Das Komma wird als „entweder oder“ gelesen, da nicht beide Maßnahmen gleichzeitig realisiert werden können.

Innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan wurde im Bereich des Baufelds 2b - SO 2b eine entsprechende Festsetzung getroffen, ergänzt durch Einzelbäume und eine Gehölzgruppe. Diese Fläche verläuft parallel zur Fußwegeverbindung.

Eine weitere, relativ kleine Teilfläche befindet sich im südwestlichen Geltungsbereich der aktuellen Bebauungsplanänderung. Hier gab es früher einen Hochbehälter, der im rechtskräftigen Bebauungsplan noch dargestellt ist, jedoch seit Jahrzehnten nicht mehr in Betrieb ist. Die im Umfeld des Bauwerks vorgesehene „extensive Wiesennutzung, Rotationsbrache“ ist nicht mehr notwendig.

Diese extensive Wiese wird zum flächengleichen Ersatz an den nördlichen Rand des Baufeldes 2d – SO 2d verlegt. Hier erfüllt sie neben der Funktion des Biotopverbunds auch die des Gewässerschutzes.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan waren innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung in Summe 3.201 m² „extensive Wiesennutzung, Rotationsbrache“ geplant.

Im Zuge der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan werden 3.202 m² extensive Wiese angelegt.

10.7.2.4 Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen

Zwischen den Baufeldern 2c und 2d – SO 2c und SO 2d verlaufen zum Teil verrohrte Fließgewässer. Im rechtskräftigen Bebauungsplan wurde hier eine „Pufferzone an Gewässer oder Feuchtfläche, Uferrandstreifen“ festgesetzt, sowie Renaturierungsmaßnahmen des Gewässers. Im westlichen Bereich der Pufferzone war ein Gehölz geplant.

Insgesamt handelte es sich dabei um eine Fläche von 8.075 m², inkl. des Gehölzes.

Die Renaturierungsmaßnahmen des Gewässers werden auch in der. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan weiterhin textlich festgesetzt.

Der festgesetzte Pufferstreifen, der in die Baufelder hineinragt, wird im Bebauungsplan nicht näher definiert. Es wird davon ausgegangen, dass die Festsetzung bedeutet, dass diese Fläche unter der Maßgabe des Gewässerschutzes von intensiver landwirtschaftlicher

Nutzung freizuhalten ist. Mit der Sondergebietsnutzung wird durch die Festsetzung von Dauergrünland unter und zwischen den Modulen (Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln ist unzulässig) den Belangen des Gewässerschutzes entsprochen.

Somit widersprechen die neuen Festsetzungen der ursprünglich festgesetzten Pufferzone nicht.

Das ursprünglich geplante Gehölz nördlich des Baches ist nicht notwendig, um den Gewässerschutz sicherzustellen. Da an anderer Stelle ausreichend Gehölze gepflanzt werden und die Funktion Gewässerschutzes ohnehin sichergestellt ist, kann auf die Pflanzung dieses Gehölzes verzichtet werden.

10.8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Maßnahmen

Die durch die Ausweisung der Sondergebiete angestrebte Gewinnung erneuerbarer Energien wird auf den intensiv genutzten Ackerflächen/ Intensivgrünland in den überwiegenden Bereichen Dauergrünland entstehen.

Generell gilt, dass keine Düngung und keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln zulässig sind.

Alternativ kann eine Beweidung erfolgen. Die Beweidung ist auf 1,2 Großvieheinheiten (GV) pro Hektar und Jahr begrenzt. Bei einer Beweidung ist z.B. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten und eine Mahd alle paar Jahre zur Pflege erforderlich.

10.9 Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen

Nach § 1a Abs. 2 S. 3 BauGB ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen umfassender als bisher zu begründen. Um dieser Pflicht nachzukommen, wird nachfolgend kurz die Absicht der Planung nochmals dargelegt.³⁹

Wie bereits mehrfach im Text erwähnt, möchte die Gemeinde Schnaitsee dem Ziel der Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus Erneuerbaren Energien und damit den Anteil erneuerbarer Energien an der Stromversorgung zu erhöhen, nachkommen.

Die Anlagen werden nach Beendigung der Nutzung komplett rückgebaut und die Flächen der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt.

Somit erachtet die Gemeinde Schnaitsee den zeitlich beschränkten Verlust an landwirtschaftlich genutzten Flächen als verträglich.

Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen 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 Beschattung durch Gehölzbäume hinzunehmen.

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

10.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung und Aufteilung der Solarparks innerhalb der Geltungsbereiche sind kaum gegeben. Auf Grund der gewünschten Gesamtleistung, die auf der Fläche erbracht werden soll und der sparsamen Erschließung ist die vorgesehene Aufteilung die einzige sinnvolle Möglichkeit.

Die Nutzung der vorhandenen Erschließung und Infrastruktur ermöglicht einen relativ sparsamen Flächenverbrauch.

³⁹ (BauGB, 2023)

10.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Verwertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird als gering eingestuft.

Bezüglich der Eingriffsregelung wird das Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024⁴⁰ herangezogen. Die Vorgaben werden allumfänglich erfüllt. Somit ergibt sich kein Ausgleichsbedarf.

Bei den Schutzgütern Erholung und Mensch, Lärm, Boden und Wasser konnte auf die Aussagen des rechtskräftigen Bebauungsplans „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan zurückgegriffen werden.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

10.12 Zusammenfassung

Das Planungsgebiet beinhaltet insgesamt 4 Teilflächen (Baufeld 2a – SO 2a, Baufeld 2b – SO 2b, Baufeld 2c – SO 2c, Baufeld 2d – SO 2d), die alle nördlich von Schnaitsee liegen. Im tatsächlichen Bestand handelt es sich größtenteils um Acker- und Intensivgrünlandflächen.

Die nähere Umgebung wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Wald, sowie die bestehenden technischen Anlagen im Umfeld des Änderungsbereichs geprägt.

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebauliche Ordnung der Flächen sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Betrieb mehrerer Freiflächen-Photovoltaikanlagen.

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

Parallel zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan erfolgt die 37. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan der Gemeinde Schnaitsee. Gleichzeitig wird auch der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1“ aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes leistet die Gemeinde Schnaitsee einen Beitrag, Strom aus erneuerbaren Energien zu erzeugen.

Photovoltaikanlagen stellen ein wichtiges Potential zur verstärkten Nutzung erneuerbarer Energiequellen dar. Die für einen wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Standortvoraussetzungen wie möglichst hohe solare Einstrahlungswerte, keine bzw. geringe Schattenwürfe aus Bepflanzung liegen in den Plangebieten vor.

⁴⁰ (Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, 2024)

Aufgrund dieser Standortqualitäten ist das Bebauungsplangebiet für die geplante Nutzung für Anlagen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen geeignet.

Reischach, den 06.10.2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Petra Kellhuber', written over a horizontal dotted line.

Petra Kellhuber
Landschaftsarchitektin
Stadtplanerin

Literaturverzeichnis

- BauGB, B. (2023). Baugesetzbuch BauGB.
- BayernAtlas, B. S. (2025). *BayernAtlas*. Von www.geoportal.bayern.de/bayernatlas; Bayerische Vermessungsverwaltung abgerufen
- BayNatSchG. (2020). Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG).
- BNatSchG. (2020). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz).
- climate-data.org online. (2025). *Klimadaten*. Von <https://de.climate-data.org/> abgerufen
- EEG (Eneuerbare 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).
- Leitfaden StMLU, B. S. (Januar 2003). Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. München, Bayern.
- pnV Bayern, L. (2012). pnV Bayern (Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns).
- Regionalplan 12 - Donau-Wald. (2022). Regionlanplan Donau-Wald - Region 12.
- Schreiben zur Eingriffsregelung - Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, B. u. (2024). Schreiben zur Eingriffsregelung. *Schreiben zur Eingriffsregelung*.
- UmweltAtlas, Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und Heimat. (2025). *UmweltAtlas Bayern*. Von <https://www.umweltatlas.bayern.de> abgerufen
- Umwelt-Bundesamt - Klima/Energie - Klimawandel - beobachteter Klimawandel. (2021). <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimawandel/beobachteter-klimawandel>.

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Luftbild mit Lage der Planungsfläche (rot); Darstellung unmaßstäblich _____ 5
- Abb. 2: Planungsfläche SO 2a, Blick von Süden auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025) _____ 7
- Abb. 3: Planungsfläche SO 2b, Blick von Süden auf die Flächen, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025) _____ 8
- Abb. 4: Planungsfläche SO 2c, Blick von Westen auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025) _____ 8
- Abb. 5: Planungsfläche SO 2d, Blick von Westen auf die Fläche, Foto Jocham Kessler Kellhuber (April 2025) _____ 9
- Abb. 6: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan; (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023), Darstellung unmaßstäblich _____ 12
- Abb. 7: Auszug aus dem Regionalplan 18 – _____ 13
- Abb. 8: Übersicht benachteiligter Gebiete; (EnergieAtlas Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 14
- Abb. 9: Übersicht Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Windenergie; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 15
- Abb. 10: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit _____ 16
- Abb. 11: Darstellungen aus LAI-Papier (Bund-Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) _____ 22
- Abb. 12: Luftbild mit Darstellung der Höhengichtlinien und der Sondergebiete Baufelder 2a-2d; _____ 25
- Abb. 13: Auszug aus der Übersichtskarte Potentielle Natürliche Vegetation; (pnV Bayern 2012), Darstellung unmaßstäblich _____ 35
- Abb. 14: Ausschnitt aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit _____ 36
- Abb. 15: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete nach nationalem Recht; (FINWeb 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 37
- Abb. 16: Luftbild mit den Bereichen des SO 2a-2d und Darstellung der amtlich kartierten Biotope und Ökoflächen;(BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich _____ 38

Abb. 17: WebKarte mit Darstellung der Überschwemmungsgebiete; (UmweltAtlas LfU Bayern 2025), Darstellung unmaßstäblich	41
Abb. 18: Luftbild mit Darstellung der wassersensiblen Bereiche;(BayernAtlas 2025); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	42
Abb. 19: Luftbild mit Darstellung der Trinkwasserschutzgebiete; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	43
Abb. 20: Luftbild mit Darstellung der Bau- und Bodendenkmäler; (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	45
Abb. 21: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2a -SO 2a (orangefarbene Umrandung),	51
Abb. 22: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche im Baufeld 2a - SO 2a (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	52
Abb. 23: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2b -SO 2b (orangefarbene Umrandung),	54
Abb. 24: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche im Baufeld 2b - SO 2b (rote Umrandung);	55
Abb. 25: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Wirtschaftsweg im Baufeld 2b - SO 2b (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),	56
Abb. 26: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland	57
Abb. 27: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2c -SO 2c (orangefarbene Umrandung),	59
Abb. 28: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland im Baufeld 2c - SO 2c (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),	59
Abb. 29: Ausschnitt aus Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“ mit Grünordnungsplan mit Umgrenzung des Baufeldes 2d -SO 2d (orangefarbene Umrandung),	61
Abb. 30: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche Intensivgrünland im Baufeld 2d - SO 2d (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),	62
Abb. 31: Luftbild mit Flurkarte, Lage der Eingriffsfläche landwirtschaftliche Ackerfläche im Baufeld 2d - SO 2d (rote Umrandung); (BayernAtlas 2025),	63
Abb. 32: Übersichtsbodenkarte Bayern; (UmweltAtlas 2025), Darstellung unmaßstäblich	64
Abb. 33: Klimadaten von Schnaitsee, Quelle: wetterdienst.de 2025	66

Anlagenverzeichnis

Anlage 1

Karte 1: Ergebnisse der Kartierung der Fauna
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)

Anlage 2

Faunabericht
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)

Anlage 3

Karte: Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025 des Baufelds 2, von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
Fassung vom 19.09.2025

Anlage 4

Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025,
von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
Fassung vom 25.09.2025

Anlage 5

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)