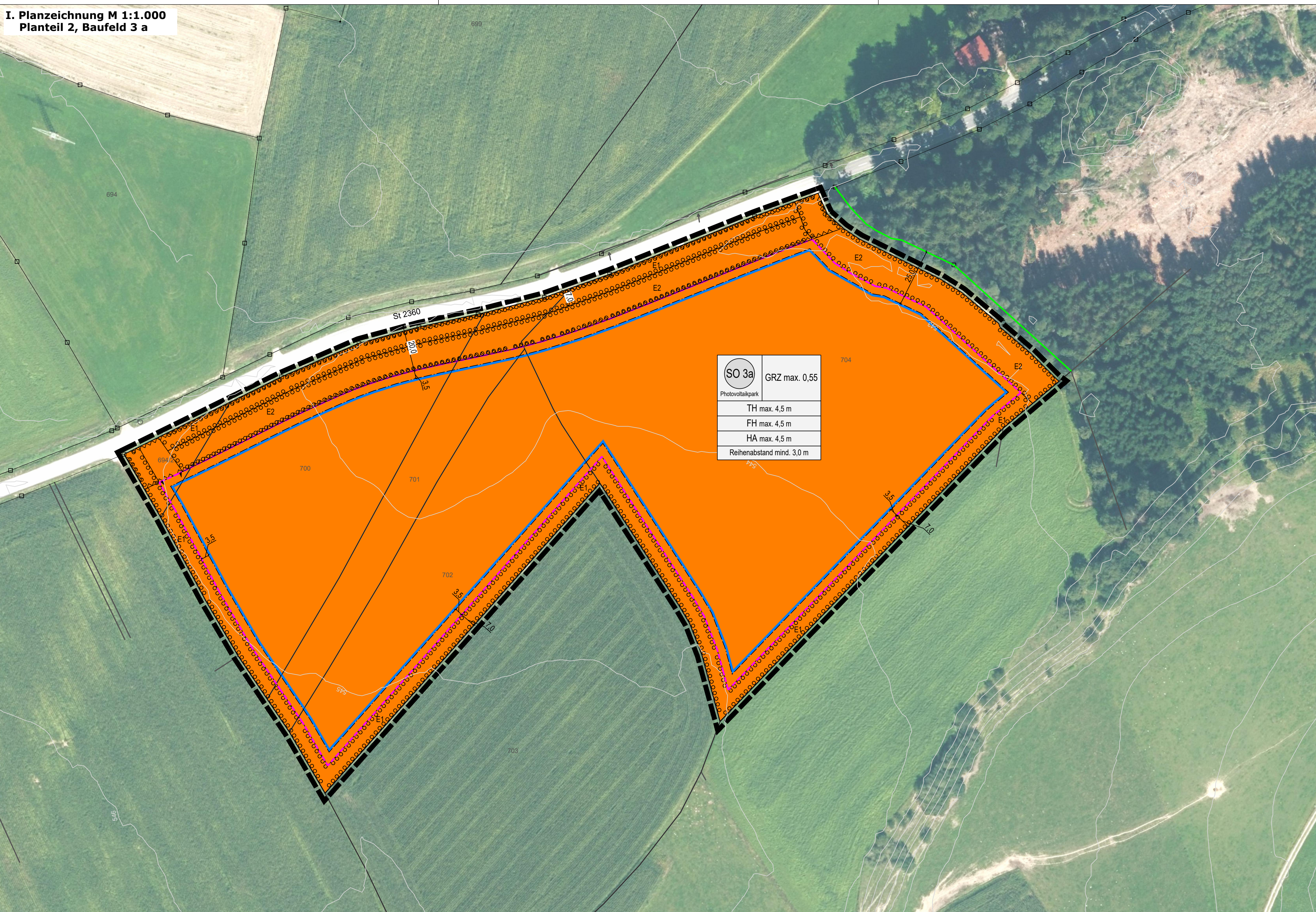


I. Planzeichnung M 1:1.000
Planteil 2, Baufeld 3 a



SO 3a	GRZ max. 0,55
Photovoltaikpark	
TH max. 4,5 m	
FH max. 4,5 m	
HA max. 4,5 m	
Reihenabstand mind. 3,0 m	

Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1" als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1" sind die Planzeichnungen Planteil 1 - 4, M 1:1.000 vom _____ maßgebend. Sie sind Bestandteil dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1" besteht aus vier Planzeichnungen

- Planteil 1 (M 1:1.000), mit zeichnerischem Teil vom _____ dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen = Baufeld 1
- Planteil 2 (M 1:1.000), mit zeichnerischem Teil vom _____ dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen = Baufeld 3a
- Planteil 3 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____ dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen = Baufeld 3b
- Planteil 4 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____ dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen = Baufeld 4a und 4b

Begründung und Anlagen zur Satzung

Dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "SO Photovoltaikpark Schnaitsee 1" ist die Begründung mit Umweltbericht vom _____ beigefügt.

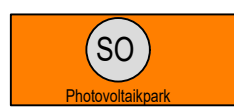
- Anlage 1
Karte 1: Ergebnisse der faunistischen Kartierungen, (wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)
- Anlage 2
Faunabericht, (wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)
- Anlage 3
Karte 1: Aktualisierte Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025 der Baufelder 1 und 3, Fassung vom 28.08.2025 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
- Anlage 4
Karte 1: Aktualisierte Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025 der Baufelder 4, Fassung vom 28.08.2025 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
- Anlage 5
Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025, Fassung vom 28.08.2025 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
- Anlage 6
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), (wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)

Schnaitsee, den _____,

Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet (SO 1, SO 3a, SO 3b, SO 4a, SO 4b) nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark". Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.

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

- 2.1  Baugrenze

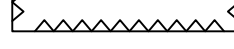
3.0 VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 3.1  Ein- und Ausfahrtsbereich

4.0 SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- 4.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- 4.2  Anbauverbotszone der St12360 von 20,0 m

- 4.3  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

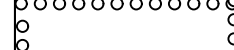
- 5.1  Flurstücksgrenze

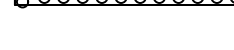
- 5.2  Flurstücksnummer

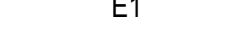
6.0 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

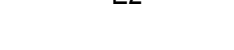
- 6.1.1  E1 Pflanzung einer freiwachsenden 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artenliste Punkt IV. 2.2.9 auf der gesamten Länge.

- 6.1.2  E2 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.3  E3 Ansaat mit autochthonem Saatgut

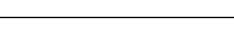
- 6.1.4  E4 Ansaat mit autochthonem Saatgut

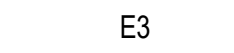
- 6.1.5  E5 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.6  E6 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.7  E7 Ansaat mit autochthonem Saatgut

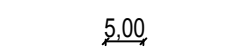
- 6.1.8  E8 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.9  E9 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.3  E3 Ansaat mit autochthonem Saatgut zwischen den Modulreihen

- 6.1.4  E4 Ansaat mit autochthonem Saatgut

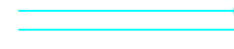
- 6.1.5  E5 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.6  E6 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.7  E7 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.8  E8 Ansaat mit autochthonem Saatgut

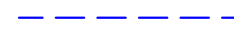
- 6.1.9  E9 Ansaat mit autochthonem Saatgut

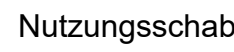
- 6.1.10  E10 Ansaat mit autochthonem Saatgut

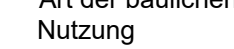
- 6.1.11  E11 Ansaat mit autochthonem Saatgut

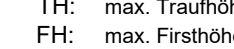
- 6.1.12  E12 Ansaat mit autochthonem Saatgut

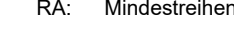
- 6.1.13  E13 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.14  E14 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.15  E15 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.16  E16 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.17  E17 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.18  E18 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.19  E19 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.20  E20 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.21  E21 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.22  E22 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.23  E23 Ansaat mit autochthonem Saatgut

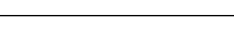
- 6.1.24  E24 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.25  E25 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.26  E26 Ansaat mit autochthonem Saatgut

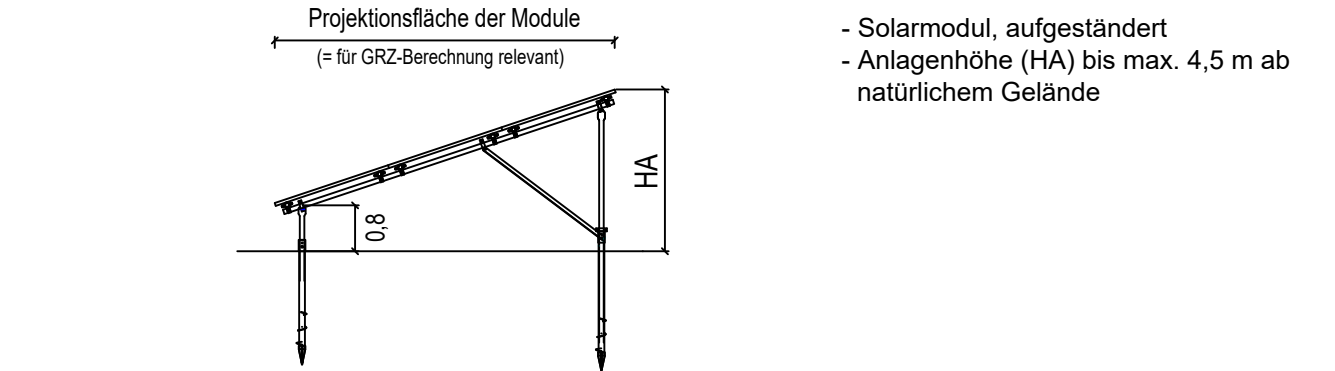
- 6.1.27  E27 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.28  E28 Ansaat mit autochthonem Saatgut

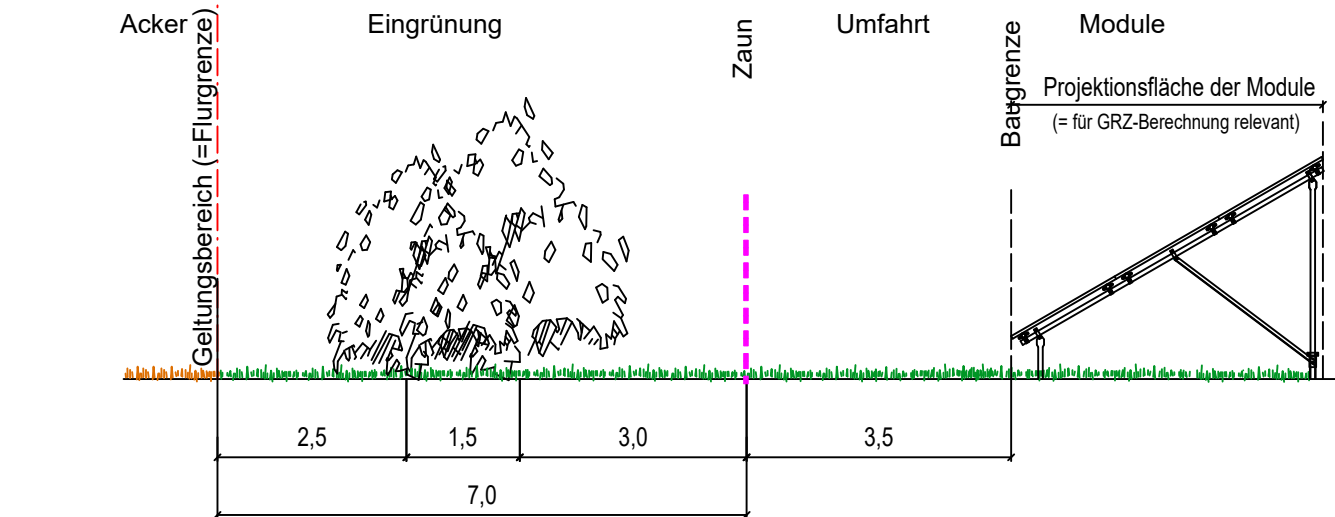
- 6.1.29  E29 Ansaat mit autochthonem Saatgut

- 6.1.30  E30 Ansaat mit autochthonem Saatgut

7.9.2 Regelschnitt Solarmodul



7.9.3 Regelschnitt randliche Eingrünung und Umfahrt



III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 FESTSETZUNGEN NACH BAUG UND BAUNVO

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

- 1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark". Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.

- 1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorgebäude, Speicher etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.

- b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen)

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

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

- 1.2.2 Für Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes dienen, gilt eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe (TH bzw. FH) von 4,5 m ab natürlichem Gelände.

- Zusätzlich wird für das Sondergebiet die überbaubare Fläche für Betriebsgebäude insgesamt auf eine maximale Grundfläche von max. 750 m² je Baufenster (SO 1, SO 3a, SO 3b, SO 4a, SO 4b) begrenzt.

- 1.2.3 Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sind in einer maximalen Höhe (HA) von 4,5 m ab natürlichem Gelände zulässig. Der Abstand der Module zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

- Abstand der Modulreihen (lichte Weite):

- Bereich I: mind. 3,0 m

- Bereich II: mind. 4,0 m

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

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

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

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

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

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

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

- 4.1 Batteriespeicher

- Folgende Vorkehrungen sind vor dem Errichten von Energiespeichern zum abwehrenden Brandschutz zu treffen:

- Aufstellung von Batteriespeichern auf einem mind. 4 Meter breiten Kiesstreifen um die Außenbereichsgrenzen des Speicherlayouts zur Vorbeugung von Flächenbränden.

- die Brandschutzmaßnahmen gemäß BVES „Vorbeugender und abwehrender Brandschutz bei Lithium - Ionen Großspeichersystemen (2. Auflage)“

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

- 5.1 Nach endgültiger Aufgabe der Photovoltaikanutzung sind alle Anlagenteile und Betriebsgebäude abzubauen und der ursprüngliche Zustand des Geländes wieder herzustellen. Die Fläche wird wieder ihrer ursprünglichen Nutzung (landwirtschaftliche Ackerfläche mit Lithium - Ionen Großspeichersystemen (2. Auflage) zugeführt.

6.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH ART. 81 BayBO

- 6.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

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

- Zäune sind als Maschenzaun oder Stabgitterzaun auszuführen. Eine Zaunhöhe von max. 2,5 m ab OK natürlichem Gelände ist zulässig.

7.9 Regelschnitte

7.9.1 Regelschnitt Betriebsgebäude

- Werbeanlagen sind nicht zulässig.

- Zulässig sind ausschließlich anlagenspezifische Informationsflächen an den Zufahrtstoren und Betriebsgebäuden bis zu einer Ansichtsfläche von je max. 1,0 m².

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

IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

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

1.1 Allgemeines

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

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

1.2 Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen

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

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

2.1 Schutz von Boden

- 2.1.1 Stellplätze, Zufahren und Betriebswege

- Stellplätze, Zufahren und Betriebswege sind wasserdurchlässig als Schotterrasenflächen zu befestigen.

2.1.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

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

- Im Bereich der Betriebsgebäude sind auf Aufschüttungen von max. 0,5 m zulässig.

2.1.3 Reinigung

- Bei einer aktiven Reinigung sind ausschließlich Reinigungsmittel zu verwenden, die biologisch abbaubar und nicht wassergefährdend sind.

2.2 Schutz von Natur

- 2.2.1 Schutz der heimischen Insektenwelt

- Eine nächtliche Beleuchtung ist aus Gründen des Artenschutzes grundsätzlich untersagt.

- 2.2.2 Rehdurchschlupf

- Zugunsten des des Artenschutzes sowie des Biotopverbundes sind in den Ecken des Geltungsbereichs Rehdurchschlüpfe in die Zaunanlagen einzubauen.

2.2.3 Durchlässigkeit von Zäunen

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

2.2.4 Dauergrünland

2.2.4.1 Entwicklung Dauergrünland

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

- 2.2.4.2 Pflegemaßnahmen Dauergrünland

- Generell ist keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung zulässig.

2.2.5 extensive Wiesenfläche

2.2.5.1 Ansaat extensive Wiesenfläche

- Flächen E2 (siehe Planzeichen II. 6.1.2)

- Die offenen Bereiche E2 außerhalb der Einzäunung sind mit autochthonem Saatgut anzusäen.

- Fläche E3 (siehe Planzeichen II. 6.1.3)

- Die offenen Bereiche zwischen den Modulreihen (E3), innerhalb der Einzäunung sind mit autochthonem Saatgut anzusäen.

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

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

- 2.2.5.2 Entwicklungsziel E2 und E3 (siehe Planzeichen II. 6.1.2 und II. 6.1.3)

- Entwicklungsziel "mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland" (=BNT G212)"

- Die offenen Bereiche sind als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und zu nutzen.

2.2.5.3 Herstellungspflege

- Saatbettbereitung mit Kreisellege für ein feinkrümeliges Saatbett.

- Dazu mehrere Wochen im Voraus mind. 2-3-mal mit der Kreisellege bearbeiten und Material jeweils mehrere Wochen liegen lassen.

- Neuaansaat nach durchgeführter Bodenbearbeitung und Saatbettherstellung (Ansaat im Spätsommer von Mitte August - Anfang September oder in Abprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Traunstein)

- Aufbringen des Saatgutes auf der Bodenoberfläche (kein Einarbeiten) mit anschließendem Anwalzen.

2.2.5.4 Pflegemaßnahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege

- Zur Aushagerung der ehemaligen Ackerstandorte sind in den ersten 5 Jahren je nach Bedarf zusätzliche Schrägschnitte im zeitigen Frühjahr durchzuführen.

Generell gilt:

- Um unerwünschte Beikräuter und Beigräser in Schach zu halten, ist im nächsten Frühjahr sowie bei Bedarf weitere Male im 1. und 2. Jahr bei einer Aufwuchshöhe von ca. 15 cm ein Schrägschnitt mit hoch eingestelltem Mähwerk auf 5-8 cm Wuchshöhe durchzuführen und anschließend das Mahdgut abzutransportieren.

- Der Schrägschnitt ist ggf. zu wiederholen.

- 1. Mahd ab dem 15. Juli, 2. Mahd ab Ende August.

- Entfernung des Mahdgutes, die Nutzung des Schnittgutes als Heu wird empfohlen, Mulchen ist unzulässig.

- Einsatz eines Schlegelmähers ist nicht erlaubt.

- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

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

2.3 Schutz von Landschaft

2.3.1 2-reihige Gehölzhecken

2.3.1.1 Gehölzpflanzungen

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