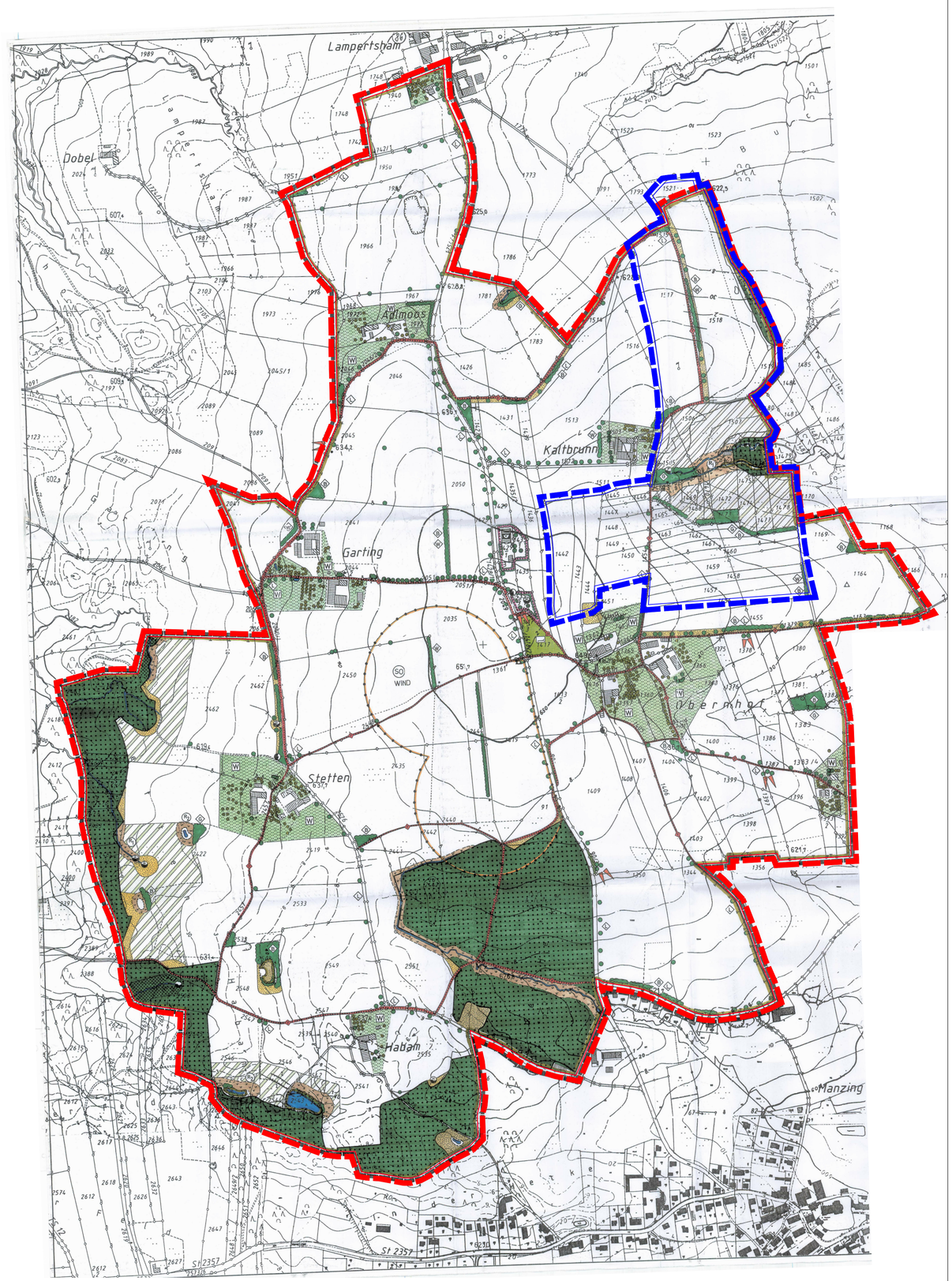
Planteil 1

I. Planzeichnung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan,
hier: Überarbeitung einer Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich **M 1:5.000**



Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund
- der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan sind die Planzeichnungen, Planteile 1, 2 und 3, M 1:5.000 bzw. M 1:1000 vom __.__.____ maßgebend.
Sie sind Bestandteile dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan" besteht aus drei Planzeichnungen
- Planteil 1 (M 1:5.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Planteil 2 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
- Planteil 3 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

Ebenso sind die Vorhaben- und Erschließungspläne "SOa & SOd" sowie "SOb & SOc" zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung (M1:1.000) vom 18.09.2026, erstellt durch MaxSolar, Traunstein, Bestandteil der Satzung.

Begründung und Anlagen zur Satzung
Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan ist die Begründung mit Umweltbericht vom __.__.____ beigefügt.

- Anlage 1
  Gutachten zur spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Fassung vom 21.11.2025, geändert am 18.06.2026 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
  - Anhang 1 zu Anlage 1
    Tabellen zur Ermittlung des zu prüfenden Artenspektrums (Abschichtungsliste), Fassung vom 13.10.2025
  - Anhang 2 zu Anlage 1
    Faunabericht, Fassung vom 13.10.2025, geändert am 18.06.2026 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
  - Karte zu Anlage 1
    Ergebnisse und Methodik der faunistischen Kartierungen 2024 für das Baufeld 4 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München, Fassung vom 18.06.2026
- Anlage 2
  Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025, Fassung v. 25.09.2025
  - Karte zu Anlage 2
    Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025 des Baufelds 2, Fassung 19.09.2025 von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München
- Anlage 3
  Lageplan CEF - Fläche M 1.2:000 vom 21.09.2026
  CEF Maßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan „Höhenrücken Obernhof“, von maxsolar energy concepts, Traunstein

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

DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN BETRIFFT ZUM EINEN DIE ÜBERARBEITUNG EINER TEXTLICHEN FESTSETZUNG, DIE FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH VERBINDLICH IST, UND ZUM ANDEREN DIE KOMPLETTE VORHABENBEZOGENE ÜBERARBEITUNG EINES TEILBEREICHS DES GELTUNGSBEREICHS.

PLANTEIL 1 (ÜBERARBEITUNG EINER FESTSETZUNG, GESAMTER GELTUNGS-BEREICH)
FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAU-UNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WIRD DIE FESTSETZUNG PUNKT C) 7.1 ÜBERARBEITET .
ALLE ANDEREN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTS-KRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORD-NUNGSPLAN BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NEUEN FESTSETZUNGEN IM KOMPLETT ÜBERARBEITETEN TEILBEREICH DES GELTUNGS-BEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) VOLLSTÄNDIG ERSETZT WERDEN.

PLANTEILE 2 UND 3 (KOMPLETTE VORHABENBEZOGENE ÜBERARBEITUNG, TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHS)
ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSRKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WERDEN FÜR DEN DEFINIERTEN TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) KOMPLETT AUFGEHOBEN UND DURCH DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DIE HINWEISE AUF DEN PLÄNEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan,
(§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
hier:
Überarbeitung der textlichen Festsetzung C) 7. für den gesamten Geltungsbereich der bisher rechtskräftigen Planfassung

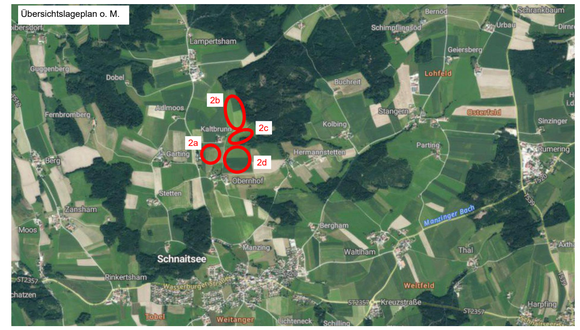
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
hier:
komplette vorhabenbezogene Überarbeitung dieses Teilbereichs (Festsetzungen siehe Planteile 2 und 3)

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. LANDSCHAFTSPFLEGEMASSNAHMEN

Die weithin sichtbare Geländeerhebung des Höhenrückens Obernhof ist von heraus-ragender Bedeutung für die Gewinnung von den erneuerbaren Energieen als Wind- und Solarenergie.
Andererseits prägt er die Landschaft in hohem Maße, die es auch für Erholungszwecke zu erhalten und zu entwickeln gilt. 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.

Übersichtslageplan o. M.



M 1:1.000

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

Gemeinde Schnaitsee
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

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

Koordinatensystem: UTM 32

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

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

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

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Schnaitsee hat in der Sitzung vom __.__.____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Schnaitsee hat mit Beschluss vom __.__.____ den Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplandes in der Fassung vom __.__.____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis einschließlich __.__.____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Schnaitsee hat mit Beschluss vom __.__.____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

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

8. Ausgefertigt

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

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

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

Entwurfsbearbeitung: 06.10.2025, 21.09.2026
Entwurfsverfasser:

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

JOCHAM KESSLER KELLHUBER