



# GEMEINDE UFFING A. STAFFELSEE

## BEKANNTMACHUNG

### **Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schachmoos“; Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Der Gemeinderat von Uffing a. Staffelsee hat in seiner Sitzung am 18.07.2019 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schachmoos“ durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird wie folgt durchgeführt:

In der Zeit vom 20.09.2019 bis einschließlich 22.10.2019 liegt der Planvorentwurf mit Begründung im Rathaus in Uffing a. Staffelsee, 1. Stock, während der Dienstzeiten (*Montag bis Freitag, 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Montag, Mittwoch, Donnerstag 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Dienstag, 13.30 Uhr bis 18.00 Uhr*) zu jedermanns Einsicht auf. Auskünfte über Inhalt, Zweck und Auswirkung der Planung werden auf Verlangen erteilt. Darüber hinaus steht der Planvorentwurf mit Begründung unter [www.uffing.de](http://www.uffing.de) zum Download zur Verfügung.

Bedenken und Anregungen sind der Gemeindeverwaltung während dieser Zeit entweder schriftlich oder – während der Dienststunden – zur Niederschrift zu erklären.

Uffing a. Staffelsee, 18.09.2019  
Gemeinde Uffing a. Staffelsee

Rupert Wintermeier  
Bürgermeister

Angeschlagen am 19.09.2019  
Abgenommen am 23.10.2019

i.A. ....

**Vorentwurf**

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
mit integriertem Grünordnungsplan**



**„Photovoltaik-  
Freiflächenanlage  
Schachmoos“**  
Gemeinde Uffing a. Staffelsee

**Begründung**

für das Gebiet      nördlich von Schachmoos, Gemarkung  
Schöffau, Flurstücke 1230, 1231, 1233

Planungsträger      VSP 28 GmbH & Co. KG  
Joseph-Dollinger-Bogen 28  
Gesellschafter: DSW-Verwaltungs GmbH,  
München und Florian Schönberger, München  
Tel.: 089 / 452450400 Fax: 089 / 452450499  
E-Mail: stefan.fusseder@vispiron.de

VBB-Planung      IB Dipl.-Ing. Stephan Götze  
Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena  
Lutherstraße 131 07743 Jena  
Tel.: 03641/575956 Mobil: 0163/6958869  
Fax: 03641/575954, E-Mail: s.goetze@buero-goetze.de

Grünordnung      IB Dipl.-Ing. Stephan Götze  
Ing.-Büro Dr. Götze, UHL Jena  
Lutherstraße 131 07743 Jena  
Tel.: 03641/575956 Mobil: 0163/6958869  
Fax: 03641/575954, E-Mail: s.goetze@buero-goetze.de

München, 05.09.2019

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass und Begründung .....</b>	<b>3</b>
1.1 Einleitung.....	3
1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung.....	4
1.3 Ziel der Planung und Vorhabenbeschreibung.....	6
<b>2. vorhabenbezogene Bauleitplanung .....</b>	<b>9</b>

## 1. Anlass und Begründung

### 1.1 Einleitung

Erneuerbare Energiequellen weisen den Weg in die Zukunft. Sie sind unerschöpflich, schonen unsere Umwelt und schützen Klima und Atmosphäre. Deshalb wird die Frage nach den künftigen Energieformen zunehmend zu Gunsten erneuerbarer Energiequellen beantwortet. Die Sonne liefert uns täglich das 15.000fache des gesamten, momentanen Energiebedarfs. Photovoltaikmodule wandeln das unerschöpfliche Sonnenlicht ohne Emission von Schadstoffen oder Lärm direkt in elektrische Energie um.



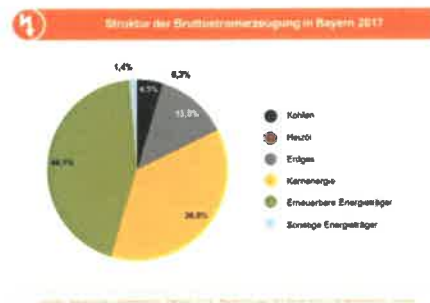
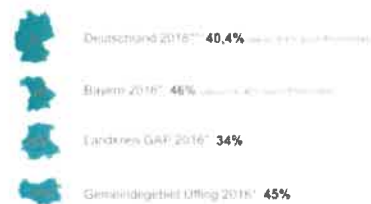
## Energiemix in Uffing am Staffelsee

Ausbauziele Anteil Erneuerbare Energien (§1, EEG):

(2) Zielwertes Gebietsnetzes, den Anteil der aus erneuerbaren Energien erzeugten Strom am Bruttostromverbrauch zu steigern auf:

1. 40 bis 45 Prozent bis zum Jahr 2025;
2. 55 bis 60 Prozent bis zum Jahr 2035 und
3. mindestens 80 Prozent bis zum Jahr 2050.

Aktueller Stand: Anteil EE am Bruttostromverbrauch



\* Erhebungsdaten Energieatlas Bayern  
 \*\* Erhebungsdaten Fraunhofer ISE

14. März 2019

Abbildung 1: Energiemix in Uffing a. Staffelsee am Staffelsee, Stand 14. März 2019, Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München

Die VISPIRON EPC GmbH & Co. KG Joseph-Dollinger-Bogen 28 80807 München plant, vertreten durch die VSP 28 GmbH & Co. KG Joseph-Dollinger-Bogen 28 80807 München (Gesellschafter: DSW-Verwaltungs GmbH, München und Florian Schönberger, München, HRA 109907 Handelsregister des Amtsgerichts München), die Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Flurstücken 1230, 1231, 1233, im Gebiet „nördlich von Schachmoos“, Gemarkung Schöffau in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee, die emissionsfreien Strom produzieren und diesen in das öffentliche Stromnetz einspeisen soll.

Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan) nach § 12 BauGB sowie die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 2 Abs. 1. i.v.m. § 1 Abs. 8 BauGB) für das Gebiet „nördlich von Schachmoos“ zur Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage wurden in der Sitzung des Gemeinderates Uffing a. Staffelsee am 18. Juli 2019 (Tagesordnungspunkt 7) beschlossen.

Der neu zu überplanende Bereich soll zukünftig als Sondergebiet gemäß §11 BauNVO mit Zweckbestimmung „Solarpark“ ausgewiesen werden.



Abbildung 2: geplanter Geltungsbereich VBB für den Bereich „nördlich von Schachmoos“ zur Errichtung einer Photovoltaik-Freiflächenanlage auf den Flurstücken 1230, 1231, 1233, Gemarkung Schöffau in der Gemeinde Uffing a. Staffelsee auf GL Beschluss Gemeinderat Uffing a. Staffelsee vom 18. Juli 2019

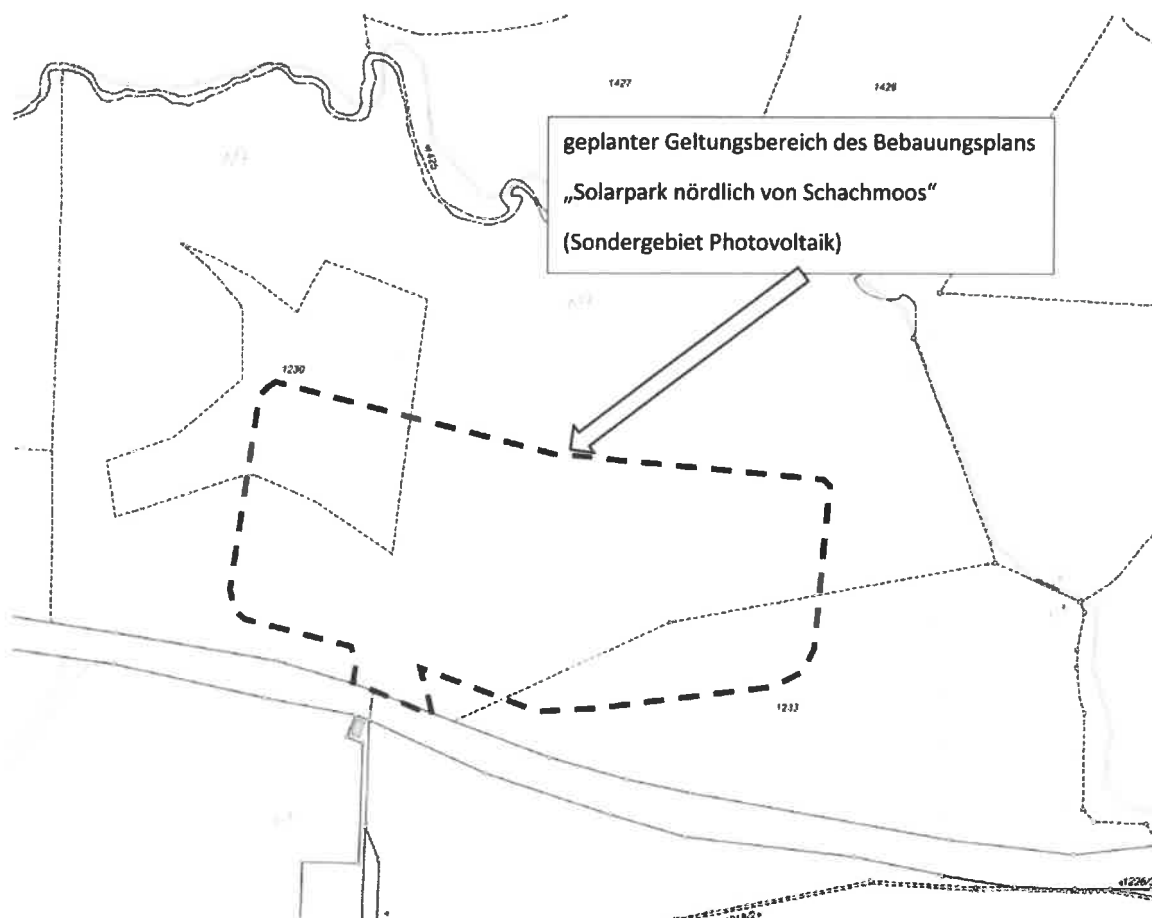


Abbildung 3: Anlage 1 Lageplan B-Plan (Katasterauschnitt) zum Beschluss Gemeinderat Uffing a. Staffelsee vom 18. Juli 2019 (Tagesordnungspunkt 7) Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München

#### 1.2 Betroffene Flurstücke und bestehende Nutzung

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB) soll eine Fläche von ca. 1,586 ha (ca. 15.860 m<sup>2</sup>) und folgende Flurstücke umfassen: Flurstücke 1230, 1231, 1233 (betroffen jeweils Teilflächen), Gemarkung Schöffau. Die PV-Anlage würde davon ca. 1,2 ha (ca. 12.040 m<sup>2</sup>)



einnehmen (Fläche SO-Baufeld). Die für die PV-Anlage vorgesehenen Flurstücke liegen an der Kreisstraße GAP2 und werden derzeit landwirtschaftlich als Weideland/Grünland genutzt. Eine landwirtschaftliche Zufahrt besteht von der Kreisstraße GAP2 aus.



Abbildung 4: bestehende Nutzung geplanter Geltungsbereich (Blickrichtung Osten), 2019, Foto: VISPIRON EPC GmbH, München



Abbildung 5: bestehende Nutzg. (Blickrtg. Nordosten), 2019, Foto: VISPIRON EPC GmbH, München

### 1.3 Ziel der Planung und Vorhabenbeschreibung

Die Teilflächen der Flurstücke 1230, 1231 und 1233 wurden in der Vergangenheit mit Baumaterial aus dem Straßenbau aufgefüllt (Genehmigungsbescheid Landratsamt Garmisch vom 16.09.1999). Die geplante Fläche gilt somit als Konversionsfläche im Sinne des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG) und erfüllt deswegen die Fördervoraussetzungen für den Betrieb einer Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Die PV-Anlage soll im Endausbau aus ca. 3.204 Modulen, die auf ca. 534 Modultischen (Unterkonstruktion Pirmin mit je 3x2 2 m-Modulen) in Reihen aufgestellt werden, bestehen. Die Module bzw. Modultische sollen mit einer max. Höhe bis ca. 3 m und ca. 25 - 35 ° Neigung in Ost-West-Lage errichtet werden. Die parallel angeordneten Modulreihen sollen einen Abstand von 3,50 m zueinander haben.

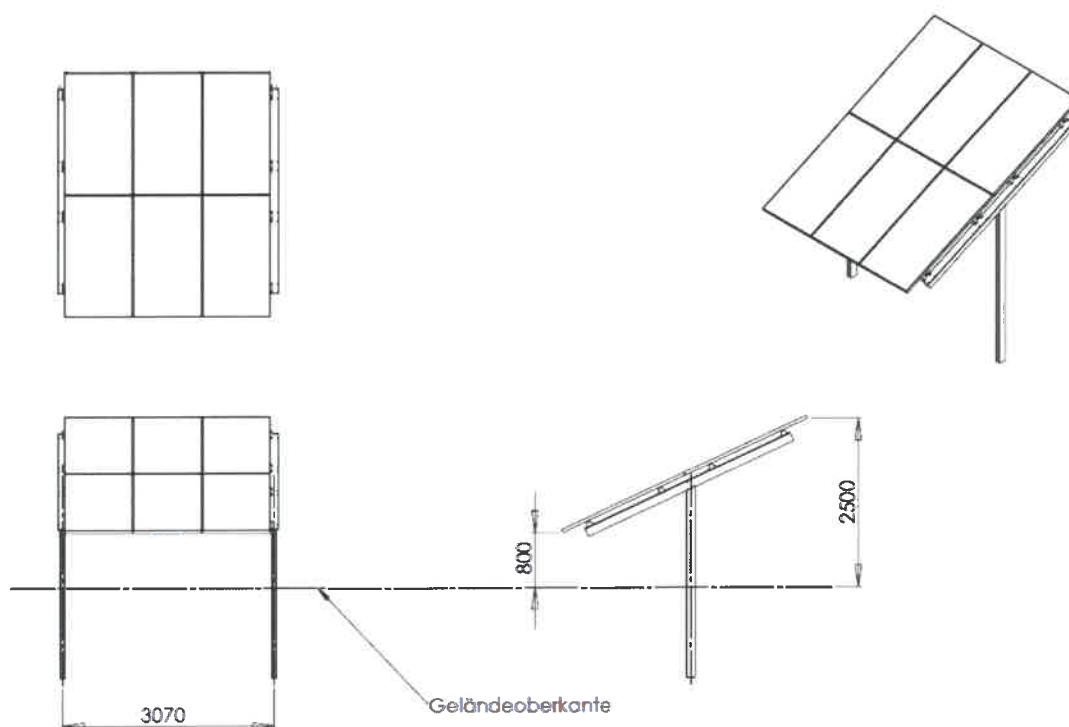


Abbildung 6: Konstruktion Modultisch Pirmin IV 25 °, Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München



Abbildung 7: Ansichtsbeispiele Modultisch Pirmin IV 25 °, Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München

Zur Umwandlung des Gleichstromes in netzkompatiblen Wechselstrom ist die Installation von mehreren String-Wechselrichtern an der Unterkonstruktion erforderlich. Die geplante Übergabe- bzw. Trafostation (ÜGS – als Betonfertigteilhäuschen: Größe ca. 5,00/3,00/3,00 m (l/b/h)) fungiert hierbei als Übergabestation mit Schalt- und Messanlage zum Netzverknüpfungspunkt (Oberland Stromnetz GmbH 20 kV-Leitung Schöffau). Für die Stromspeicherung ist die Errichtung eines Batteriespeichers (Speicher – als Betonfertigteilhäuschen: Größe ca. 6,00/3,00/3,00 m (l/b/h)) vorgesehen. Die Errichtung eines öffentlich zugänglichen Ladepunktes für die Elektromobilität (Ladesäulen/Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge) soll vorbereitet werden. Hierfür soll eine Teilfläche der privaten Verkehrsfläche außerhalb der PV-Anlage genutzt werden.

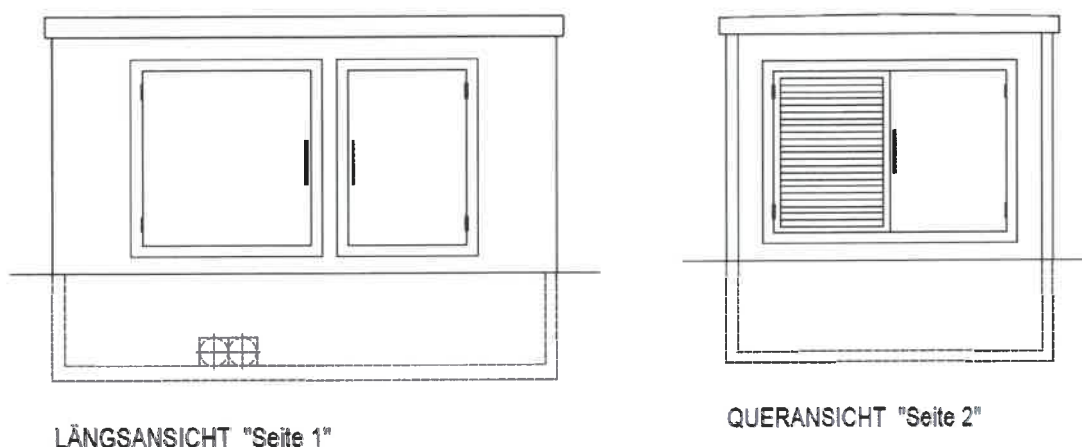


Abbildung 8: Übergabe- bzw. Trafostation (ÜGS) als Betonfertigteilhäuschen, Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München





Abbildung 9: Ansichtsbeispiel Übergabe- bzw. Trafostation (ÜGS), Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München

Die Versiegelung durch bauliche Anlagen soll sich auf die vorgenannten beiden Betonfertigteilhäuschen (ÜGS, Speicher) mit einer Gesamtgrundfläche von ca. 33 m<sup>2</sup> beschränken. Die innergebietliche Durchfahrt sowie die Grundstückszufahrt sollen unverändert und unversiegelt weiter genutzt werden.

Das Gelände unterhalb der Module bleibt im Wesentlichen unverändert. Das Gestell zur Modulmontage wird durch ca. 556 in das Erdreich eingerammten Pfosten befestigt, von denen keine Versiegelung ausgeht. Es kann jederzeit deren Rückbau erfolgen. Die Abschattung der Grundfläche durch die Modultische wirkt nicht wie eine Flächenversiegelung. Erfahrungen mit bereits in Betrieb befindlichen Anlagen zeigen, dass die Vegetation unterhalb der Modultische nahezu uneingeschränkt bleibt. Der untere Modulrahmen soll sich ca. 0,8 m und der obere Modulrahmen soll sich ca. 2,5 m über dem Gelände befinden. Eine Beweidung oder Mahd ist damit gut möglich.

Mit dem Vorhabenträger wurde vereinbart, dass die bestehende Durchfahrt zu den nördlich gelegenen Waldflächen weiter genutzt werden soll und die Wiesenfläche extensiv gemäht wird (Übergabe Schlüssel der Tore Solarpark an Bewirtschafter).

Die PV-Anlage soll zu Sicherheitszwecken umlaufend mit einer ca. 2 m hohen Zaunanlage als Maschendrahtzaun + 0,2 m hohen dreireihigen Übersteigschutz (gerade auf Zaun aufsetzend, ohne Abwinkelung) eingefriedet werden. Es sollen insgesamt zwei Toranlagen errichtet werden. Die Zaunanlage soll einen landschaftsverträglichen unauffälligen Farbanstrich oder Ummantelung in RAL 6005 (moosgrün) erhalten.

Die außenliegende Erschließung des Grundstückes erfolgt über die "Kreisstraße GAP2".

Zur Eingrünung der Photovoltaik-Freiflächenanlage soll eine natürliche durchgehend wirkende Anpflanzung und Entwicklung von artenreichen gestuften mehrreihigen Feldgebüsch (mindestens 3-reihig) mit dornreichen heimischen Straucharten im Osten, Süden und Westen vor der Zaunanlage u.a. auch als Sichtschutz vorgenommen werden. Die nordöstliche Grünfläche soll als extensive Streuobstwiese (kein Einsatz von Chemikalien) - ebenfalls außerhalb der Zaunanlage - mit 11 St. hochstämmigen Obstbäumen alter regionaler Sorten entwickelt werden. Zur Mäusebekämpfung soll eine Ansitzhilfe (Greifvogelstange) aufgestellt werden.

Durch Mahd und Beweidung soll die Fläche der PV-Anlage generell als extensiv bewirtschaftete Wiese entwickelt werden. Der komplette Geltungsbereich des Bebauungsplans soll als extensive

landwirtschaftliche Fläche festgesetzt werden. Sollte die Bewirtschaftung durch Mähen bzw. Mulchen erfolgen, ist das Schnittgut abzufahren. Auf der gesamten Fläche des Geltungsbereichs darf kein Pflanzenschutzmittel verwendet werden. Diese Bestimmungen sollen in der finalen Fassung des Bebauungsplanes in den textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.

## 2. vorhabenbezogene Bauleitplanung

Der räumliche Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) des VBB soll eine Gesamtfläche von ca. 1.586 ha (ca. 15.860 m<sup>2</sup>) umfassen. Die Fläche des geplanten Geltungsbereiches des VBB befindet sich im unbeplanten Außenbereich. Lt. dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Uffing a. Staffelsee wird der geplante Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzungsfläche dargestellt.

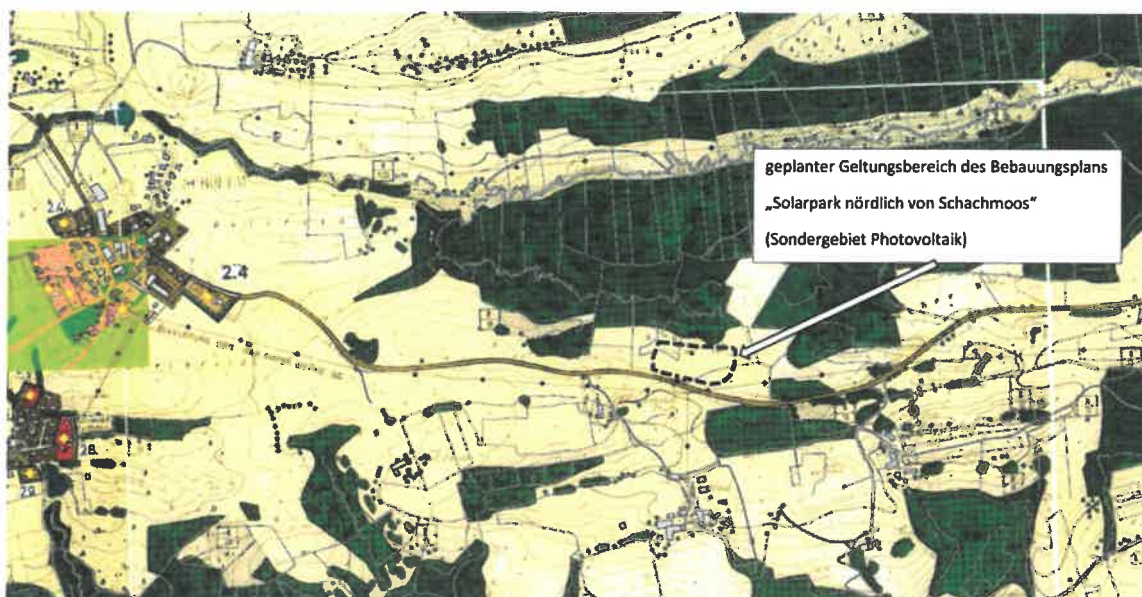


Abbildung 10: Planausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Uffing a. Staffelsee Quelle: VISPIRON EPC GmbH, München

Der Änderungsbereich des FNP, die geplante PV-Anlage auf den Flurstücken 1230, 1231, 1233 (betroffen jeweils Teilflächen), Gemarkung Schöffau, soll als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ dargestellt werden. Lt. Gemeinderatsbeschluss vom 18. Juli 2019 (Tagesordnungspunkt 7) sollen der vorhabenbezogene Bebauungsplan und die 9. F-Plan-Änderung im Parallelverfahren umgesetzt werden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Vorentwurf des VBB-„Photovoltaik-Freiflächenanlage Schachmoos“ für das Gebiet nördlich von Schachmoos, Flurstücke 1230, 1231, 1233 Gemarkung Schöffau, Gemeinde Uffing a. Staffelsee und den Vorentwurf der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates Uffing a. Staffelsee am 12. September 2019 beschlossen.

### Anlagen

1. Vorentwurf Planzeichnung - Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan „Photovoltaik-Freiflächenanlage Schachmoos“ Flurstücke 1230, 1231, 1233, Gemarkung Schöffau, Gemeinde Uffing a. Staffelsee, M 1:1.000 (DIN A2)

München, den 05.09.2019



