

Vorhabenträger:



Anumar GmbH

Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
„Solarpark Mittelstetten 1“

A) Planzeichnung

(Planbereiche 1 bis 4) sowie
Vorhaben- und Erschließungsplan

B) textliche Festsetzungen

C) Begründung

D) Umweltbericht

Vorentwurf vom 24.03.2026

Entwurf vom 28.07.2026

Anhang:

Fachgutachten

- Fachbeitrag zur spez. artenschutzrechtlichen Prüfung
- Blendgutachten

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
Zweckbestimmung "Solarpark" (SOLAR)

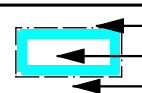
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

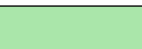
Photovoltaikmodule maximale Höhe 4,0 m GRZ 0,6 Grundflächenzahl
(2,5 PlanZV)
Trafostation maximale Höhe 3,0 m

BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, + §§ 22+23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO, 3,5 PlanZV)
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

 Grünfläche, privat
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

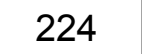
 Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nutzungsschablone für:
Art der baulichen Nutzung  GRZ 0,6 Grund-
flächen-
zahl

 Vermaßungslinie in Meter

 möglicher Zaunverlauf (ohne Sockel)

HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

 bestehende Flurstücke
mit Nummer mögl. Zufahrt

Hinweis: Die textlichen Festsetzungen enthalten weitere Festsetzungen.

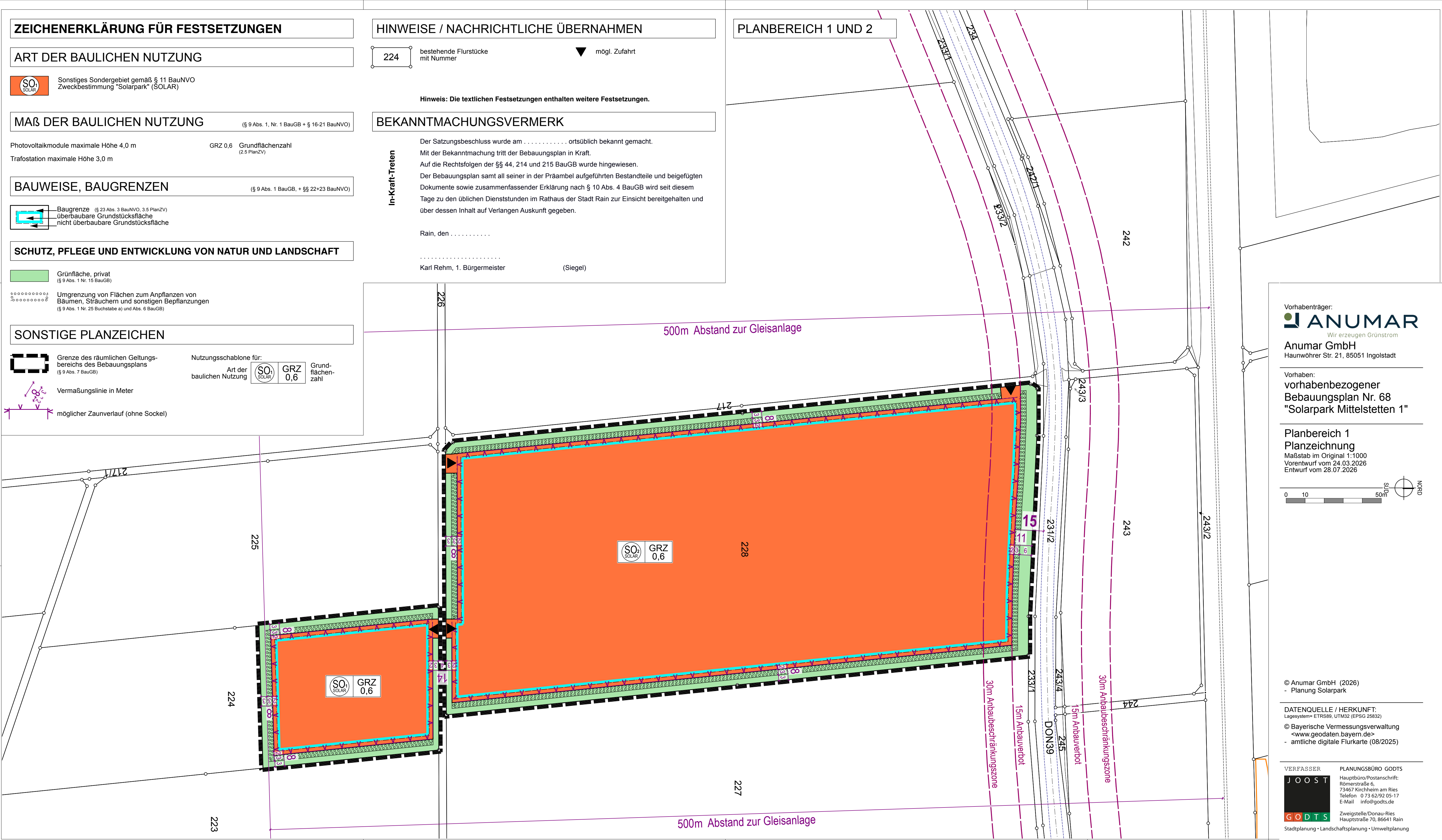
BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigefügten
Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem
Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und
über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den

Karl Rehm, 1. Bürgermeister (Siegel)

PLANBEREICH 1 UND 2



Vorhabenträger:

 Wir erzeugen Grünstrom

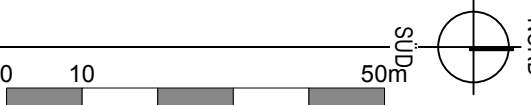
Anumar GmbH
Haunwöhner Str. 21, 85051 Ingolstadt

Vorhaben:

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
"Solarpark Mittelstetten 1"

Planbereich 1
Planzeichnung

Maßstab im Original 1:1000
Vorentwurf vom 24.03.2026
Entwurf vom 28.07.2026



© Anumar GmbH (2026)
- Planung Solarpark

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 85641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:



Wir erzeugen Grünstrom

Anumar GmbH
Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
"Solarpark Mittelstetten 1"**

**Planbereich 3
CEF-Maßnahme**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 28.07.2026

0 15 75m



NORD



SÜD



Geltungsbereich des Planbereiches 3,
Fl.-Nr. 186 (TF) Gmk. Gempfung



Bereich für CEF-Maßnahmen
(Offenlandarten)



Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER



JOOST

PLANUNGSBÜRO GODTS



GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:



Wir erzeugen Grünstrom

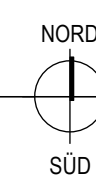
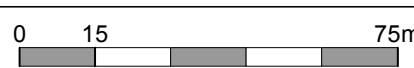
Anumar GmbH
Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

Vorhaben:

**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
"Solarpark Mittelstetten 1"**

**Planbereich 4
CEF-Maßnahme**

Maßstab im Original 1:1500
Stand 28.07.2026



 Geltungsbereich des Planbereiches 4,
Fl.-Nr. 174 (TF) Gmk. Gempfung

 Bereich für CEF-Maßnahmen
(Offenlandarten)

 Vermaßungslinie in m

Beschreibung der Maßnahmen:
siehe textliche Festsetzungen

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)

© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)
- DOP20- opendata (11/2024)

VERFASSER

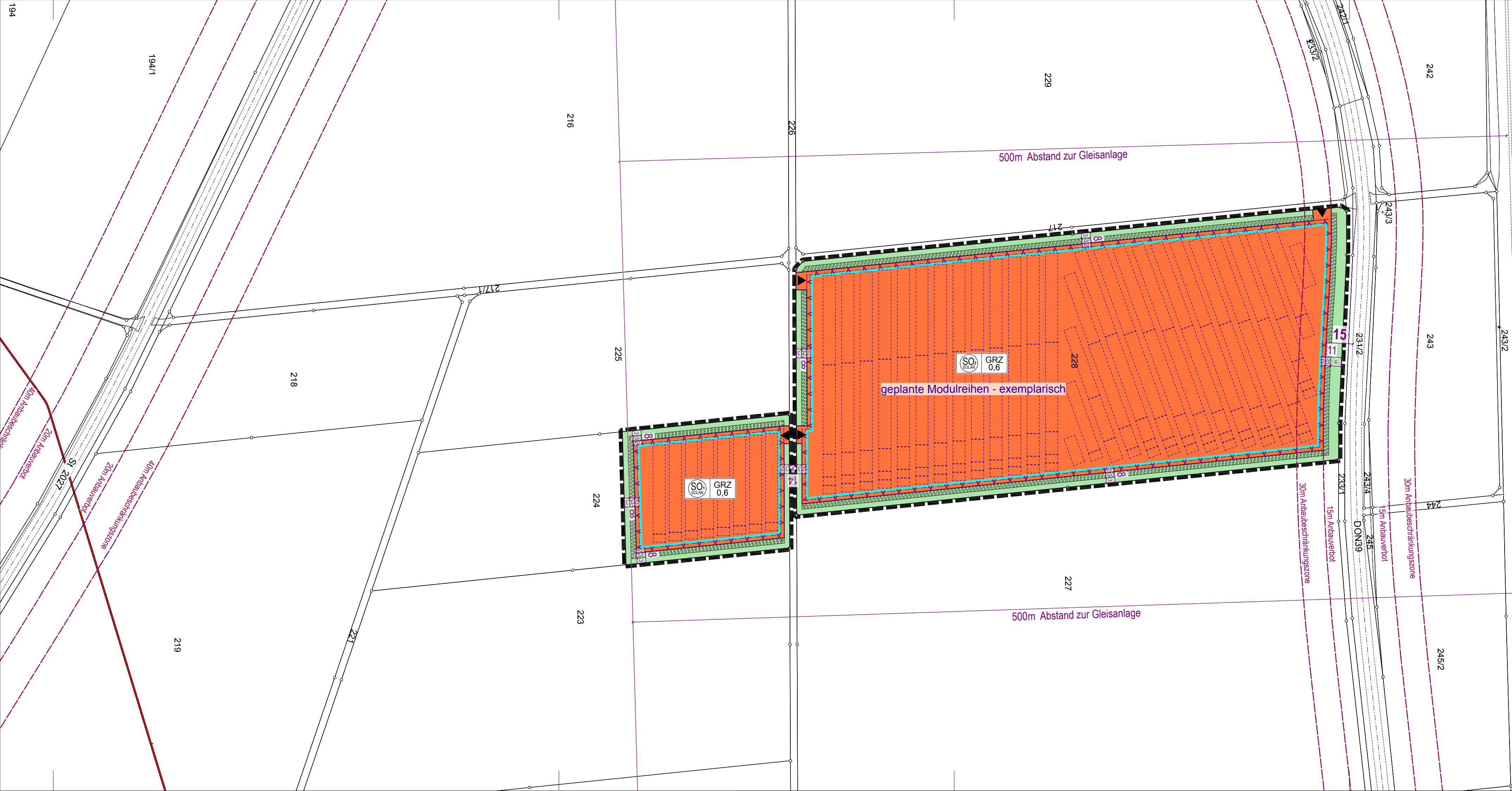


PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

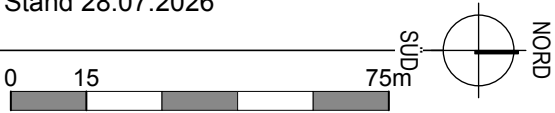
Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:
ANUMAR
Wir erzeugen Grünstrom
Anumar GmbH
Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

Vorhaben:
**vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
"Solarpark Mittelstetten 1"**

**Planbereich 1 und 2
Vorhaben- und
Erschließungsplan**
Maßstab im Original 1:1500
Stand 28.07.2026



 **Geltungsbereich des
Bebauungsplanes**

DATENQUELLE / HERKUNFT:
Lagesystem= ETRS89, UTM32 (EPSG 25832)
© Bayerische Vermessungsverwaltung
<www.geodaten.bayern.de>
- amtliche digitale Flurkarte (08/2025)

VERFASSER	PLANUNGSBÜRO GODTS
	Hauptbüro/Postanschrift: Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries Telefon 0 73 62/92 05-17 E-Mail info@godts.de Zweigstelle/Donau-Ries Hauptstraße 70, 86641 Rain Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

Vorhabenträger:



Anumar GmbH

Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
„Solarpark Mittelstetten 1“

B) textliche Festsetzungen

Vorentwurf vom 24.03.2026

Entwurf vom 28.07.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PRÄAMBEL	3
1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2	Rechtsgrundlagen.....	3
3	In-Kraft-Treten.....	3
B	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Geltungsbereich.....	4
2	Art der baulichen Nutzung	4
2.1	§ 11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Solarpark	4
3	Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1	Grundflächenzahl / Versiegelung	4
3.2	Höhe der baulichen Anlagen	4
4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
5	Geländegestaltung.....	5
6	Grünordnung.....	5
6.1	Grundsätzliches.....	5
6.2	Anpflanzen von Sträuchern	5
6.3	Grünflächen und Zwischenbereiche.....	5
7	Artenschutzmaßnahmen.....	6
7.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	6
7.2	CEF-Maßnahmen	6
8	Maßnahmen zur Überwachung.....	7
9	Versorgungsleitungen / Leitungsrechte	7
10	Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung	7
11	Zulässigkeit von Vorhaben.....	7
C	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)	8
1	Abstandsflächen	8
2	Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen	8
2.1	Gestaltung der Dächer	8
2.2	Werbeanlagen und Außenbeleuchtung.....	8
3	Einfriedungen	8
D	HINWEISE	9
1	Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche	9
2	Bodenschutz	9
3	Denkmalschutz	9
4	Wasserwirtschaftliche Belange	10
5	Immissionen	10
6	Versorgungsleitungen	10
7	Nachbarrecht	10
E	VERFAHRENSVERMERKE	11
1	Aufstellungsbeschluss	11
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	11
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss.....	11
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	11
5	Durchführungsvertrag	11
6	Satzungsbeschluss	11
7	Aufgestellt / Ausgefertigt	12
8	In-Kraft-Treten.....	12

A PRÄAMBEL

Die Stadt Rain erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (**BauGB**, i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zul. geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**, i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zul. geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699)) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**, i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zul. geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637)) den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 „Solarpark Mittelstetten 1“** als Satzung.

1 Inhalt des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan in der Fassung vom **28.07.2026, zuletzt geändert am** besteht aus

- A) Planzeichnung
 - Planbereiche 1 und 2, Vorhabenstandort
 - Planbereiche 3 und 4, CEF-Maßnahme
 - Vorhaben- und Erschließungsplan
- B) Textliche Festsetzungen mit Verfahrensvermerken

Beigefügt ist

- C) Begründung
- D) Umweltbericht

sowie

- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für einen „Solarpark Mittelstetten 1“ bei Gempfung (Rain V), Landkreis Donau-Ries, Stand 03/2026, Verfasser: Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach
- IFB Eigenschenk GmbH: Blendgutachten, Stand 21.07.2026, Projekt-Nr. 2026-117503

2 Rechtsgrundlagen

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (**BauNVO**, i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zul. geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)).

Des Weiteren gelten nachfolgende Rechtsgrundlagen, sofern die nachfolgenden Festsetzungen oder die kommunalen Satzungen nichts anderes bestimmen.

- a) Baugesetzbuch (BauGB)
- b) Planzeichenverordnung (PlanZV)
- c) Bayerische Bauordnung (BayBO)

3 In-Kraft-Treten

Dieser Bebauungsplan tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 224 und 228 (Planbereiche 1 und 2, Vorhabenstandort) Gemarkung Mittelstetten sowie die Flurnummern 174 (TF) und 186 (TF) jeweils Gemarkung Gempfung (Planbereiche 3 und 4, CEF-Maßnahme). (TF = Teilfläche)

2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO)

2.1 § 11 BauNVO – sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Solarpark

Im Geltungsbereich wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Solarpark“ zur Nutzung der Sonnenenergie festgesetzt.

Im sonstigen Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig

- Solarmodule in aufgeständerter Ausführung (Rammpfähle)
- Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Trafostationen, Übergabestationen, Wechselrichter) sowie
- Anlagen zur Überwachung des Solarparks (z.B. Kameramasten o.ä.)
- bei Erfordernis/Bedarf: Anlagen zur Speicherung bzw. Umwandlung von Energie (z.B. Batteriespeicher, Technik-Container o.ä.)

3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl / Versiegelung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.

Dies beinhaltet die Überschilderung der Fläche durch Solarmodule in senkrechter Projektion sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen.

Der Anteil an Versiegelung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Rammpfähle sind hiervon explizit ausgenommen) darf maximal 2,5 % betragen.

§ 19 Abs. 5 BauNVO ist nicht anzuwenden.

3.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Es werden folgende maximalen Gesamthöhen, gemessen ab dem bestehenden Gelände (=unterer Bezugspunkt) festgesetzt:

- Solarmodule dürfen maximal 4,00 m hoch sein. Die Module müssen an der zum Gelände geeigneten Kante eine Bodenfreiheit von mind. 80 cm aufweisen.
- Betriebs- und Versorgungsgebäude bzw. -anlagen, die unmittelbar der Zweckbestimmung des Sondergebiets dienen (z.B. Speicher) dürfen nicht höher als 3,00 m sein. Ausgenommen von der vorstehenden Höhenregelung sind Anlagen zur Überwachung des Solarparks.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5 Geländegestaltung

Das Gelände darf insgesamt in seiner natürlichen Gestalt nicht verändert werden.

Ausgenommen hiervon ist die notwendige Anpassung des Geländes zur ordnungsgemäßen Errichtung von Betriebsgebäuden.

6 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1 Grundsätzliches

Die Gehölze sind in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) (in genannter Qualität) zu beziehen und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen.

Die Pflanzarbeiten müssen spätestens 1 Jahr nach Beginn der Baumaßnahme beendet sein.

Die Gehölze sind im Wuchs zu fördern, stets ausreichend zu wässern, bei Überwachsen auszumähen, freiwachsend zu pflegen und zu erhalten. Sie sind wirksam vor Verbiss zu schützen. Ausfälle sind innerhalb eines Jahres gleichwertig und gleichartig durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Rückschnittmaßnahmen in Form des „auf den Stock Setzens“ sind im Vorfeld einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Eventuell anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.

6.2 Anpflanzen von Sträuchern

Im Bereich der abgegrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher in einem Pflanzraster von 1,5 m zwischen den Pflanzen in der Reihe und 1,0 m zwischen den Reihen zu pflanzen

Es sind mindestens fünf verschiedene Arten aus der nachfolgenden Liste zu wählen und zu gleichen Teilen sowie gemischt zu setzen

Sträucher, Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzt, 60-100 cm hoch

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

weitere Arten nur in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

6.3 Grünflächen und Zwischenbereiche

Die im Plan dargestellten Grünflächen, auf denen keine Pflanzverpflichtung besteht, sowie die Zwischenbereiche der Solarmodule sind unversiegelt mit Pflanzenbewuchs zu belassen und nach eigenem Ermessen zu pflegen.

7 Artenschutzmaßnahmen

(gemäß Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für einen „Solarpark Mittelstetten 1“ bei Gempfung (Rain V), Landkreis Donau-Ries, Stand 03/2026, Verfasser: Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach)

7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

M01: In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden.

M02: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Zu den zu erhaltenden Gehölzen und Schilf muss dauerhaft ein 3 m breiter Pufferstreifen eingehalten werden. In diesem Bereich muss ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

M03: Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

M04: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das absolut notwendige Minimum zu reduzieren.

7.2 CEF-Maßnahmen

Für die von der Planung betroffenen vier Reviere der Feldlerche und drei Reviere der Schafstelze sind Ausweichlebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang herzustellen. Die Umsetzung erfolgt auf den Flurnummern 174 (TF) und 186 (TF) Gemarkung Gempfung.

Die Flächen sind diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. In den Planbereichen 3 und 4 sind die Maßnahmenflächen dargestellt. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieser Pläne.

CEF01: Als Ersatz für die zerstörte Fortpflanzungsstätte der Feldlerche muss an geeigneter Stelle ein Ersatzhabitat geschaffen werden. Dazu ist eine 2 ha (pro Brutpaar 0,5 ha) große **Blühfläche/-streifen** oder **Ackerbrache** anzulegen. Die Fläche kann sich aus mehreren, mindestens 0,2 ha großen Teilflächenzusammensetzen. Ein Wechsel der Fläche ist jährlich möglich, spätestens alle drei Jahre verpflichtend. Die Fläche(n) sind lückig anzusäen, um Rohbodenstellen zu erhalten. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

Alternativ hierzu kann auch an geeigneter Stelle eine 2 ha (0,5 ha pro Brutpaar) große **Wechselbrache** angelegt werden. Die Fläche ist nicht einzusäen und im jährlichen Wechsel jeweils zur Hälfte umzubrechen. Die gesamte Fläche muss im Spätsommer gemäht werden. Das Mahdgut ist zwingend zu entfernen. Weitere Bearbeitungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Einsatz von Pestiziden oder Düngemitteln ist innerhalb der Fläche nicht zulässig. Es darf keine Unkrautbekämpfung (weder chemisch, mechanisch oder thermisch) stattfinden.

Zeitpunkt der Umsetzung:

Die Maßnahmen dürfen nicht im Zeitraum 15.03 bis 01.07 durchgeführt werden.

Die CEF-Maßnahme muss **hergestellt und wirksam** sein, bevor in den Planbereichen 1 und 2 ein Eingriff stattfindet. Die Maßnahme ist aufrecht zu erhalten, solange der Eingriff wirkt.

Die Herstellung der CEF-Flächen ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mittels Fotodokumentation nachzuweisen.

Der Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit, alternativ die Herstellung von Vergrämuungsmaßnahmen gemäß dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, sind der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Der Vorhabenträger hat die Verpflichtung, die für den Betrieb geltenden Anforderungen einzuhalten.

Ergänzend sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende Aspekte zu beachten:

- Pflege und Unterhaltung der Solarmodule innerhalb der Anlage (nach Erfordernis)
 - Die Module dürfen nur mit biologisch abbaubaren Reinigungsmitteln gereinigt werden.
- Jährliche Kontrolle sowie Pflege und Unterhaltung der CEF-Maßnahmen

9 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Alle im Geltungsbereich neu hinzukommenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen oder an den Modulen entlangzuführen.

10 Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die unter Punkt B 2.1 genannten zulässigen Nutzungen sind beschränkt auf die Dauer der Einspeisung/Produktion von Strom durch den Solarpark.

Nach Beendigung der Einspeisung/Produktion von Strom durch den Solarpark sind sämtliche baulichen und technischen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes rückstandsfrei zurückzubauen. Der Rückbau aller baulichen und technischen Anlagen hat bis maximal 36 Monate nach Beendigung der Einspeisung/Produktion von Strom zu erfolgen. Als Folgenutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt.

Mit Eintritt der Rückbauverpflichtung der Anlage entfällt auch die Verpflichtung zum Erhalt der Eingrünung. Nach Entfall der Eingrünungs-Verpflichtungen dürfen die Flächen wieder wie vor der Maßnahme genutzt werden, soweit dem nicht naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen. Hierzu ist das weitere Procedere einvernehmlich mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Ebenso entfällt die Verpflichtung zur Aufrechterhaltung der CEF-Maßnahme nach Nr. 7.2.

11 Zulässigkeit von Vorhaben

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der nach dieser Festsetzung zulässigen Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)

1 Abstandsflächen

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften des Art. 6 der BayBO.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1 Gestaltung der Dächer

Für Betriebsgebäude sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 6 bis 30° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° zulässig.

Dacheindeckungen sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen zulässig. Weiterhin ist eine Ausführung als Gründach zulässig.

2.2 Werbeanlagen und Außenbeleuchtung

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen sind unzulässig. Lediglich unbeleuchtete Schilder, die dazu dienen, den Anlagenbetreiber ersichtlich zu machen, sind zugelassen. Diese sind pro Tor/Zufahrt bis zu einer maximalen Fläche von 1 m² zulässig. Fahnenmasten und elektrische Wechselwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Eine Beleuchtung des Anlagengeländes ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Beleuchtung der Fahrzeuge, die das Gelände im Zuge der Bewirtschaftung oder zu Wartungs- und Reparaturzwecken befahren.

3 Einfriedungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedungen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis max. 2,50 m Höhe ohne Sockel und nur innerhalb der dargestellten Sondergebietsfläche zulässig. Eine Kombination der Zaunarten sowie ein Übersteigenschutz in Form von Stacheldraht (kein Klingen-Draht) am oberen Zaunende sind zulässig.

Die Einzäunung der Anlage ist so zu gestalten, dass sie für Kleintiere keine Barrierewirkung entfaltet. Dies kann bspw. durch einen angemessenen Bodenabstand (mindestens 15 cm im Mittel) des Zaunes oder ausreichende Maschengrößen (mind. 15 x 15 cm) im bodennahen Bereich gewährleistet werden. Der Einsatz von Stacheldraht, Klingen-Draht o.ä. im bodennahen Bereich ist unzulässig.

D HINWEISE

1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

2 Bodenschutz

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Mutterboden (Oberboden) ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es sind maximale Haufwerkshöhen von 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden einzuhalten. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Auf die gesetzliche Verpflichtung in § 6 Abs. 9 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) beim Um- oder Zwischenlagern von Materialien Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Einwirkungen auf den Boden durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder wirksam zu vermindern wird hingewiesen. Die entsprechenden Anforderungen der DIN 19639, der DIN 19731 und der DIN 18915 sind zu beachten.

Nähere Informationen speziell zum „Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie“ sind der gleichnamigen LABO-Arbeitshilfe vom 28.02.2023 zu entnehmen.

3 Denkmalschutz

Südlich des Planbereichs 1 befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-0066 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4 Wasserwirtschaftliche Belange

Die Verwendung wassergefährdender Stoffe im Betriebsgebäude (z.B. Trafostation) ist von der zuständigen Fachstelle im Landratsamt Donau-Ries zu beurteilen. Entsprechende bauliche Vorkehrungen sind je nach Bedarf zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne, etc).

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Rammung der Unterkonstruktion bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind geeignete Vorsorgemaßnahmen (z.B. Anlage von Rückhalteflächen, weitere Pflanzmaßnahmen), zu treffen, die Schäden durch oberflächlich abfließendes Wasser verhindern/minimieren.

5 Immissionen

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zu Staubentwicklungen kommen. Der Staub kann sich auf den Kollektoren niederschlagen und ggf. zu Leistungseinbußen führen. Die Staubemissionen und -immissionen sind durch den/die Anlagenbetreiber und deren Rechtsnachfolger uneingeschränkt und unentgeltlich zu dulden.

6 Versorgungsleitungen

Im Bereich von Versorgungsleitungen sind die vom Versorgungsträger festgelegten Schutzabstände –soweit nicht bereits in der Planzeichnung dargestellt– von der Bauherrschaft sowie den ausführenden Firmen zu erfragen und zu beachten.

Hier dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei einer unvermeidbaren Unterschreitung der Schutzabstände ist im Vorfeld eine einvernehmliche Abstimmung mit dem jeweiligen Versorgungsträger zwingend erforderlich. Eine Verlegung von ggf. bestehenden Leitungen ist rechtzeitig im Vorfeld mit dem jeweiligen Versorgungsträger einvernehmlich abzustimmen.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

7 Nachbarrecht

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten.

E VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **24.03.2026** die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 68 „Solarpark Mittelstetten 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.04.2026 im Mitteilungsblatt Nr. 15** ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Stadt hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom **24.03.2026** gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **13.04.2026 bis einschließlich 19.05.2026** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurde am **10.04.2026 im Mitteilungsblatt Nr. 15** ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat hat am **28.07.2026** den Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.07.2026** gebilligt und die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom **28.07.2026** wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag wurde am von den Vertragspartnern unterzeichnet.

6 Satzungsbeschluss

Der Stadtrat hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 „Solarpark Mittelstetten 1“ in der Fassung vom **28.07.2026 zuletzt geändert am** nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan samt all seiner in der Präambel aufgeführten Bestandteile und beigelegten Dokumente sowie zusammenfassender Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Rain zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Rain, den

.....
Karl Rehm, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Vorhabenträger:



Anumar GmbH

Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
„Solarpark Mittelstetten 1“

C) Begründung

Vorentwurf vom 24.03.2026

Entwurf vom 28.07.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
1	Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens.....	3
2	Übergeordnete Planungsziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP9).....	5
3	Planungsrechtliche Situation.....	6
4	Umweltprüfung.....	6
B	LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES	7
1	Lage	7
2	Größe.....	8
3	Beschaffenheit, Baugrund.....	8
C	PLANUNGSKONZEPT	8
1	Art der baulichen Nutzung	8
2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3	Planstatistik (Planbereiche 1 und 2)	8
4	Bauweise, Geländegestaltung	8
5	Artenschutz.....	9
D	NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	10
1	Einleitung	10
2	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	10
2.1	Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen.....	10
2.1.1	Standortwahl	10
2.1.2	Naturschutzfachliche Wertigkeit des Standorts.....	10
2.1.3	Umgang mit Boden	10
2.1.4	Durchlässigkeit für Kleintiere.....	10
2.2	Vereinfachtes Verfahren ohne Ausgleich des Naturhaushaltes	10
2.2.1	Allgemeine Voraussetzungen und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren	10
2.2.2	Vereinfachtes Verfahren – Anwendungsfall 1 – weitere Voraussetzungen	11
2.3	Fazit.....	11
E	ERSCHLIESSUNG	11
1	Erschließung (Zufahrt)	11
2	Ver- und Entsorgung.....	11
F	KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG	11
G	PLÄNE	12
1	Planbereich 1 und 2, Grünordnungsplan Bestandsübersicht	12
2	Planbereich 1 und 2, Grünordnungsplan Maßnahmen	13

A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

1 Anlass und Ziel des Bauleitplanverfahrens

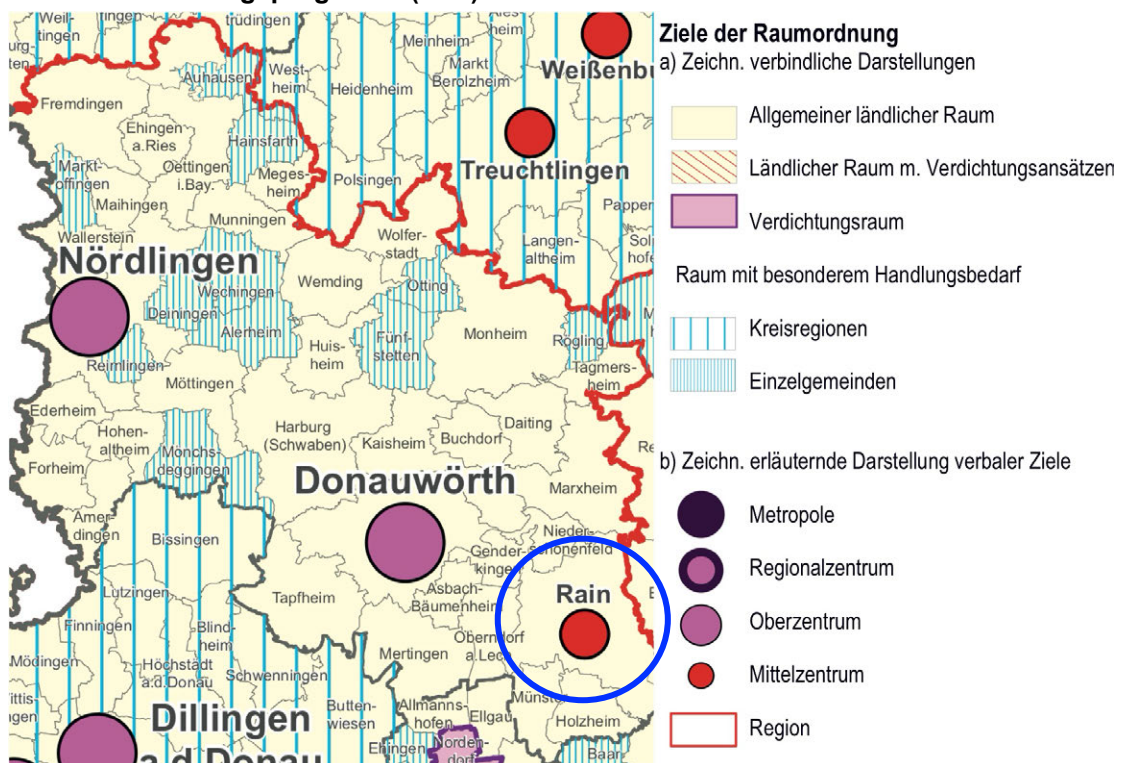
Der Vorhabenträger beabsichtigt den Bau eines Solarparks in der Gemarkung Mittelstetten. Damit soll der Ausbau der erneuerbaren Energien unterstützt und weiter vorangetrieben werden. Auch nach § 1a Abs. 5 BauGB ist der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Das Vorhaben an sich ist also als eine Maßnahme zur Bekämpfung des Klimawandels zu bewerten.

Der geplante Solarpark stellt eine bauliche Anlage im Sinne von § 29 BauGB dar, für die im Außenbereich kein Baurecht besteht und die kein nach § 35 BauGB privilegiertes Vorhaben darstellt. Deshalb ist für deren Verwirklichung die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 30 Abs. 1 und 2 BauGB erforderlich.

Da die Stadt Rain den Ausbau erneuerbarer Energien begrüßt und im Hinblick auf die Gewichtung durch den § 2 EEG unterstützen möchte, befürwortet sie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, um so die städtebauliche Entwicklung und Ordnung für die vorgesehene Nutzung zu regeln. Der Anfrage des Vorhabenträgers möchte der Stadtrat im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entgegenkommen bzw. diese behandeln. Damit möchte die Stadt einen Beitrag zum Ausbau der erneuerbaren Energien leisten und den Vorgaben des Bayerischen Klimaschutzgesetzes gerecht werden (Art. 2 Abs. 5 BayKlimaG, Art. 3 Abs. 6 BayKlimaG).

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)



Gemäß Strukturkarte des LEPs liegt Rain im allgemeinen ländlichen Raum und ist als Mittelzentrum eingestuft. Weitere planzeichnerische Zielsetzungen sind nicht zu entnehmen.

Dem Erläuterungstext zum LEP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu entnehmen:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...]

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(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.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. [...]

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Bewertung der Planung in Bezug auf die Ziele und Grundsätze

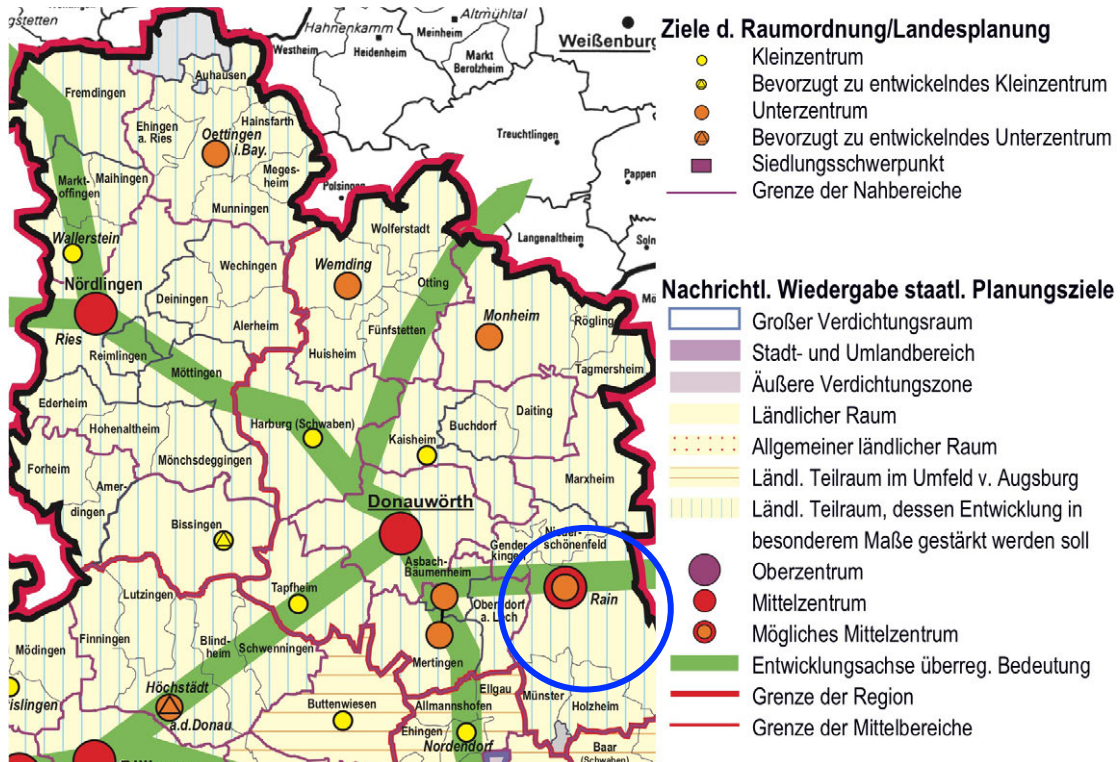
Die Planung erfolgt dahingehend ressourcenschonend (LEP 1.1.3 G), dass die Solarmodule aufgeständert werden. So wird die Ressource Grund und Boden von flächenhaften Eingriffen durch Versiegelung wirksam verschont. Es erfolgt kein irreversibler Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche durch die Module. Prinzipiell sorgt zudem die Nutzung erneuerbarer Energien (LEP 1.3.1 G) dafür, dass andere Ressourcen (bspw. fossile Energieträger) nicht beansprucht werden müssen.

Der Stadt Rain ist es vor dem Hintergrund des § 2 EEG zudem ein wichtiges Anliegen erneuerbare Energien verträglich auszubauen, sodass der vorliegende Bebauungsplan einen Teil dazu beitragen soll (LEP 6.1 G & 6.2.1 Z). Hierbei wird auch die Möglichkeit gegeben, Anlagen zur Speicherung der Energie zu errichten (LEP 6.2.1 G), um flexibel bzw. bedarfsgerecht auf den Verbrauch reagieren zu können.

Ein vorbelasteter Standort liegt dahingehend vor, dass das Plangebiet an einem Verkehrsweg (hier: Kreisstraße DON39) liegt und es sich um eine weiträumig ausgeräumte Agrarlandschaft handelt mit einem kaum bewegten Relief und ohne wertgebende Strukturen oder besondere landschaftliche Eigenart (LEP 6.2.3 G). Um landschaftlichen Auswirkungen zu begegnen wird eine Eingrünung der Anlage vorgesehen.

Mit der festgesetzten Rückbauverpflichtung und Nachfolgenutzung sowie im Hinblick auf die nur punktuellen Eingriffe wird der landwirtschaftlich genutzte Boden zudem geschont und steht nach dem Rückbau der Anlage wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Es entsteht kein irreversibler Flächenverlust.

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP9)



Gemäß Strukturkarte des Regionalplans der Region Augsburg (RP) liegt Rain im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie an einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung. Rain ist zudem im Regionalplan als mögliches Mittelzentrum dargestellt.

Teil B des Erläuterungstextes zum RP sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

B II Wirtschaft

7 Landwirtschaft

7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Ries [...] sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

B IV Technische Infrastruktur

2.4 Erneuerbare Energien

2.4.1 (Z) Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden.

Bewertung der Planung in Bezug auf die Ziele und Grundsätze

Die unter Punkt 2.1 stehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

Im Regionalplan stehen die beiden vorgenannten Ziele jedoch im Gegensatz zueinander, sodass die Kommune das Für und Wider abwägen muss. So ist zum einen die klimafreundliche Energieerzeugung ein wichtiges Ansinnen der Stadt Rain (2.4.1 Z). Zum anderen ist es der Stadt ebenso ein Ansinnen, dass die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für erneuerbare Energien keine Existenzprobleme für die örtlichen Landwirtschaftsbetriebe hervorruft und der Boden als Produktionsgrundlage erhalten bleibt (7.2 Z). Die Kommune ist sich bewusst, dass zum Ausbau erneuerbarer Energien auch das Potenzial auf vorhandenen Dachflächen genutzt werden kann. Eine Verpflichtung zur Umsetzung hat der Gesetzgeber in Art. 44a BayBO bereits verankert. Der Kommune stehen diesbezüglich jedoch keine Weisungsbefugnisse gegenüber der Bevölkerung zu, sodass sie begleitend auch den Ausbau erneuerbarer Energien auf Freiflächen vorantreiben möchte.

Um dabei den Erhalt der landwirtschaftlichen Fläche zu sichern, wurde zum einen eine Rückbauverpflichtung mit Nachfolgenutzung festgesetzt und zum anderen geregelt, dass unter den Modulen ein Pflanzenbewuchs auszubilden ist. Dadurch kann sich der Boden regenerieren und steht nach erfolgtem Rückbau wieder für die Landwirtschaft zur Verfügung.

Unter Abwägung aller für- und widerstreitenden Belange und nachdem es sich bei 7.2 (Z) um eine „Soll“-Formulierung handelt, die einen gewissen Ermessensspielraum zugesteht, hat die Stadt somit für die gegenständliche Bauleitplanung der Versorgungssicherheit und dem Ausbau erneuerbarer Energien größeres Gewicht beigemessen. Es ist nicht die Intention, dabei die landwirtschaftliche Nutzung als grundsätzlich nachrangig darzustellen. Der Fokus liegt hier jedoch auf der Erfüllung der Maßgaben des Art. 2 BayKlimaG.

3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines sonstigen Sondergebietes (SO), Zweckbestimmung „Solarpark“ kann der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist daher im Parallelverfahren zu ändern.

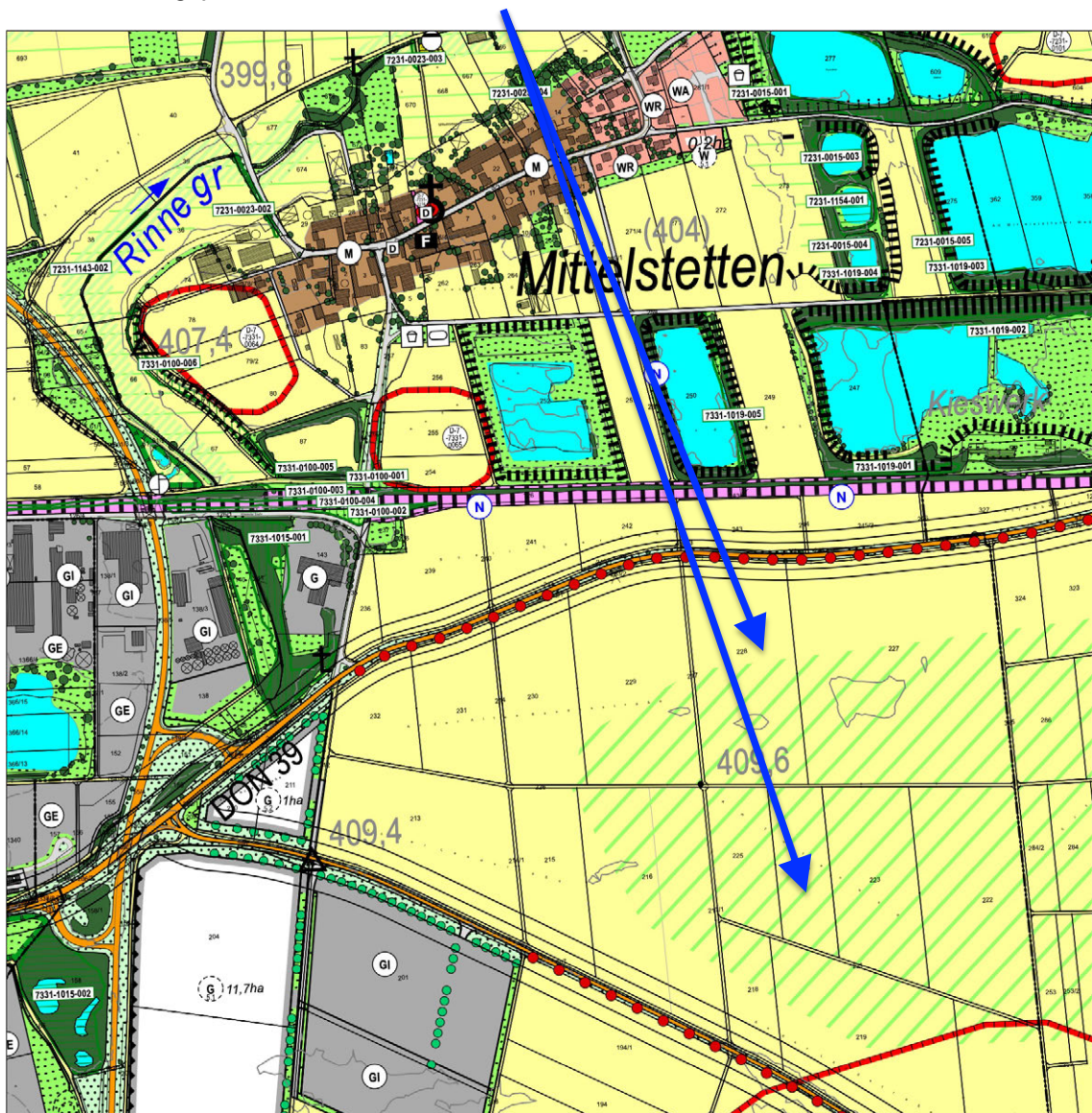


Abbildung 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Maßstab 1:10.000

4 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan erarbeitet.

B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

1 Lage

Die Planbereiche 1 und 2 (Solarpark-Flächen) liegen südlich außerhalb von Mittelstetten.

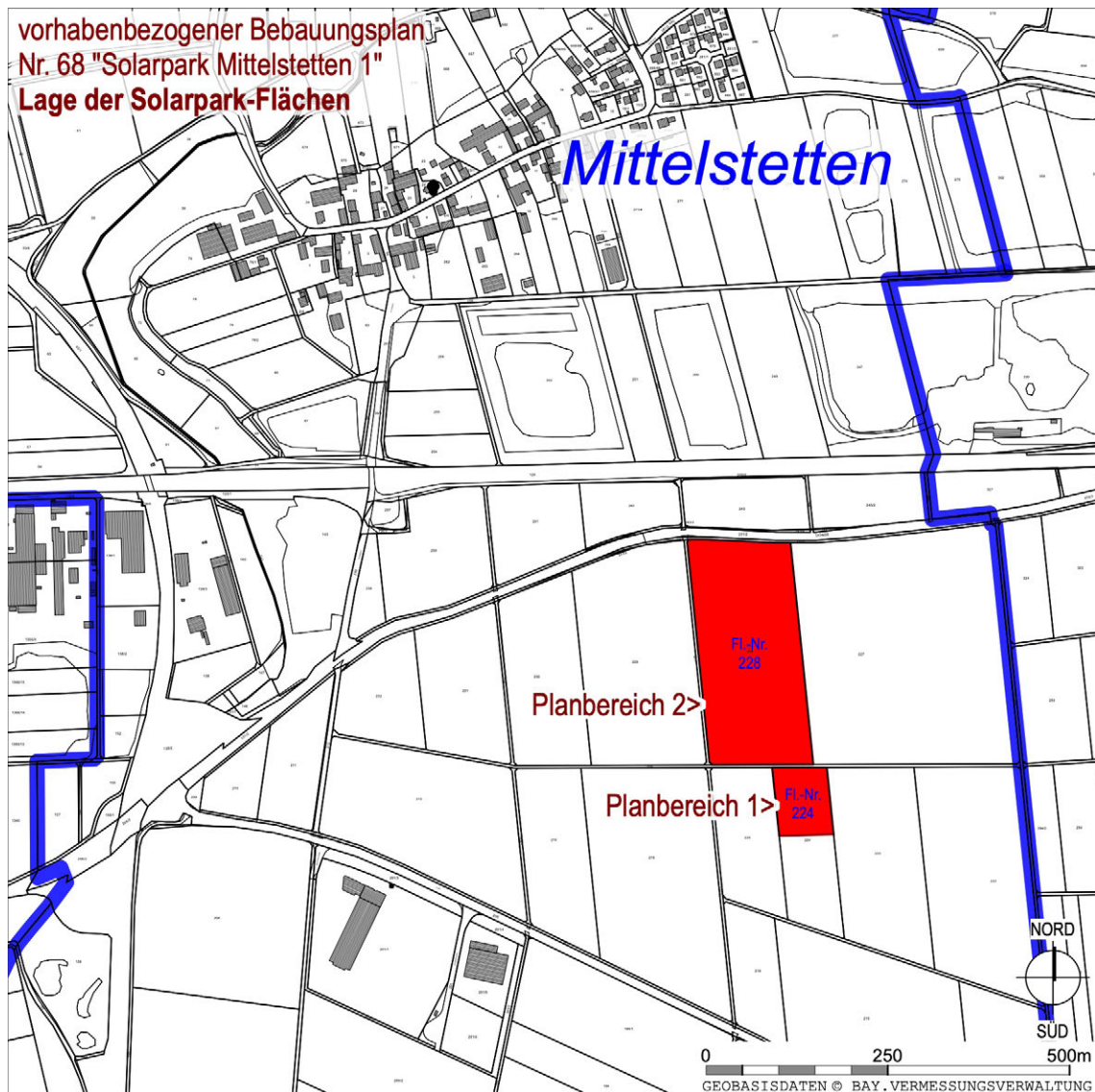


Abbildung 2: Übersichtslageplan Solarpark-Flächen, Maßstab 1:10.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

Planbereich 1 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurnummer 233/1 (Wirtschaftsweg)
- Im Osten durch die Flurnummer 227 (Acker)
- Im Süden durch die Flurnummer 226 (Wirtschaftsweg)
- im Westen durch die Flurnummer 217 (Wirtschaftsweg)

jeweils Gemarkung Mittelstetten

Planbereich 2 ist im Wesentlichen wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Flurnummer 226 (Wirtschaftsweg)
- Im Osten durch die Flurnummer 223 (Acker)
- im Süden durch die Flurnummer 224 (TF, Acker)
- im Westen durch die Flurnummer 225 (Acker)

jeweils Gemarkung Mittelstetten

2 Größe

Die Fläche der Planbereiche 1 und 2 (Vorhabenstandort) beträgt 50.822 m².

3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Flächen werden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

Ob Baugrunduntersuchungen durchgeführt wurden, ist nicht bekannt.

C PLANUNGSKONZEPT

1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen werden entsprechend der Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung „Solarpark“ gem. § 11 BauNVO ausgewiesen.

Dies beinhaltet die Errichtung von Solarmodulen in aufgeständerter Form sowie die für den Betrieb notwendigen Technikgebäude. Weiterhin sollen Anlagen zur Speicherung/Umwandlung von Energie ermöglicht werden, um bspw. flexibler auf den Verbrauch reagieren zu können.

2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO von 0,6 festgesetzt. Damit wird der Anteil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen (Module, Trafo etc.) überdeckt werden darf, auf das konkret für das Vorhaben benötigte Maß beschränkt.

Die Ausdehnung der Überbauung durch Solarmodule sowie die notwendigen baulichen Anlagen wird weiterhin durch die Festlegung einer Baugrenze sowie durch die textliche Festsetzung der maximal überbaubaren Fläche geregelt.

Die Festsetzung von maximalen Höhen ermöglicht einen guten Übergang zur freien Landschaft bzw. eine Einbindung in selbige.

3 Planstatistik (Planbereiche 1 und 2)

Nettobauland	43.801 qm	86,2%
Solarpark	43.801 qm	100,0%
Grünflächen	7.021 qm	13,8%
Grünfläche, privat	7.021 qm	100,0%
- davon Gehölzpflanzung	3.107 qm	
Gesamtfläche Planbereiche 1 und 2	50.822 qm	100,0%

4 Bauweise, Geländegestaltung

Nebenanlagen dürfen nur errichtet werden, wenn sie der Zweckbestimmung des Plangebietes dienen, bspw. für die Unterbringung der Trafostation oder für Anlagen zur Speicherung der erzeugten Energie.

Für eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden für die Gebäude zulässige die Gesamthöhe, Dachformen und -neigungen etc. vorgeschrieben.

Die Solarmodule werden in aufgeständerter Form (Rammpfähle) errichtet. Die Vorderkante der Module liegt mind. 0,8 m über Gelände, um auf den mit Modulen überstellten Flächen bspw. eine Pflege in Form einer Mahd oder einer Beweidung mit Schafen zu ermöglichen.

Zur Vermeidung optischer Wirkungen sind Einfriedungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und nur in transparenter Ausführung (Maschendraht, Stahlgitter u.ä.) bis zu einer Höhe von 2,5 m über Oberkante Gelände zulässig. Sie sind zudem mit Bodenabstand anzulegen, um einen Durchlass für Kleintiere zu gewähren. Sockel sind demzufolge unzulässig.

Werbeanlagen werden zur Vermeidung optischer Störwirkungen ausgeschlossen.

5 Artenschutz

Um den Eingriff in die im Rahmen der Kartierung festgestellten Reviere der Offenlandarten auszugleichen bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen im räumlich-funktionalen Zusammenhang festgesetzt.

Es handelt sich für die CEF-Maßnahmen um die Fl.-Nrn. 174 (TF) und 186 (TF) Gemarkung Gempfung, die gemäß den Maßnahmenbeschreibungen des Fachbeitrags zur saP zu Gunsten von Feldlerche und Schafstelze artspezifisch zu Blühflächen, Ackerbrachen oder Wechselbrachen aufgewertet werden.

Die außerdem im Fachbeitrag genannte Maßnahmenalternative des erweiterten Saatreihenabstands im Acker soll nicht festgesetzt/umgesetzt werden, da hier ein entsprechender Mehrbedarf an Fläche von 1 ha pro betroffenem Revier besteht, die jedoch nicht im ausreichenden Umfang zur Verfügung steht.

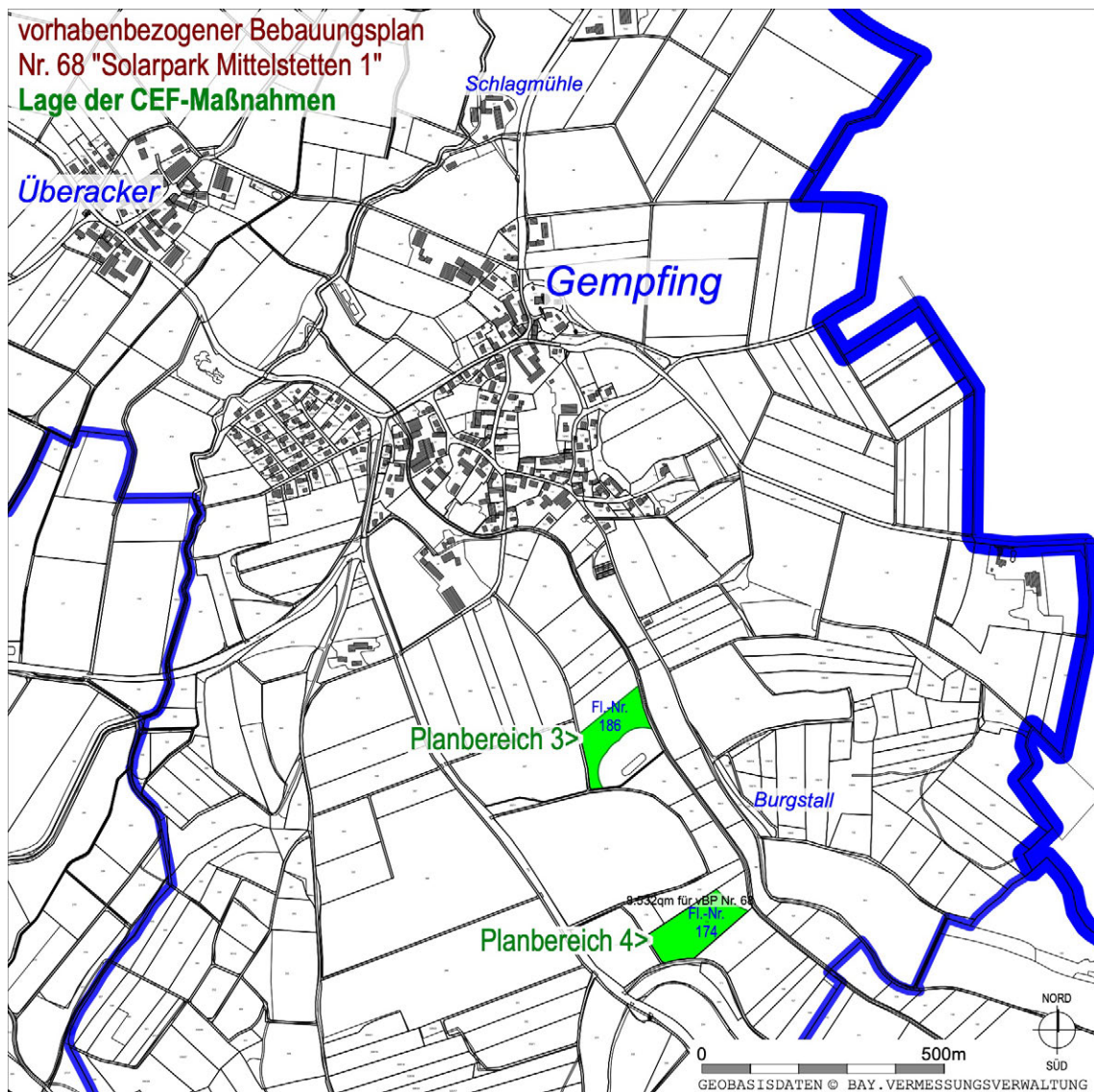


Abbildung 3: Übersichtslageplan CEF-Maßnahmen, Maßstab 1:15.000, ALKIS, Bayerische Vermessungsverwaltung – www.geodaten.bayern.de

D NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1 Einleitung

In der Bauleitplanung wird die notwendige Eingriffsregelung angewendet, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Grundlage sind § 1a BauGB, Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung, sowie § 15 BNatSchG. Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

Zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für das gegenständliche Vorhaben kommen die aktuellen **Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024** (im Folgenden kurz „Hinweise“) zum Einsatz. Diese geben einen vom Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen¹ abweichenden Beurteilungsrahmen für PV-Freiflächenanlagen vor.

2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

2.1 Grundsätzliche Vermeidungsmaßnahmen

2.1.1 Standortwahl

Die Standorteignung wurde anhand des EnergieAtlas Bayern überprüft. Im Ergebnis liegt das Vorhaben auf einer voraussichtlich geeigneten Fläche. Auf ihnen befinden sich keine Restriktionen gem. Kriterienkatalog² der Bayerischen Staatsregierung.

2.1.2 Naturschutzfachliche Wertigkeit des Standorts

Gemäß den Hinweisen sollte eine Überplanung naturschutzfachlich wertvoller Bereiche (z.B. amtlich kartierte Biotop, Bodendenkmäler und Geotope, Böden mit sehr hoher Bedeutung als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte gemäß § 2 Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) unterbleiben.

Derartige Gegebenheiten liegen am gegenständlichen Standort nicht vor bzw. wird nicht in derartige Bereiche eingegriffen.

2.1.3 Umgang mit Boden

Auf einen fachgerechten Umgang mit Grund und Boden wird in Kapitel D 2 der textlichen Festsetzungen hingewiesen.

2.1.4 Durchlässigkeit für Kleintiere

Eine Durchlässigkeit für Kleintiere ist unter Punkt C 3 der textlichen Festsetzungen vorgegeben.

2.2 Vereinfachtes Verfahren ohne Ausgleich des Naturhaushaltes

2.2.1 Allgemeine Voraussetzungen und Vorgaben für das vereinfachte Verfahren

Der Ausgangszustand am Vorhabenstandort ist gemäß Biotopwertliste der BayKompV intensiv genutzter Acker (A11 mit 2 Wertpunkten je m²) und hält damit die Schwelle von 3 Wertpunkten je m² ein. Er hat darüber hinaus aufgrund der intensiven Nutzungsform und der damit einhergehenden Arten- und Strukturarmut für die Schutzgüter des Naturhaushalts insgesamt nur eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung.

Darüber hinaus ist eine Grundflächenzahl von maximal 0,6 festgesetzt, sodass die Flächeninanspruchnahme durch die Anlage 60 % nicht überschreitet.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden

² EnergieAtlas Bayern: < https://www.energieatlas.bayern.de/sites/default/files/PVFFK_Kriterienkatalog-Datenuebersicht>

Zudem erfolgt die Gründung der Modultische mittels Rammung der Unterkonstruktion in den Boden und somit bodenschonend.

Auch ein Abstand der Unterkante der Module von mind. 80 cm zum Boden ist festgesetzt, um eine Pflege der Zwischenbereiche entsprechend bewerkstelligen zu können.

2.2.2 Vereinfachtes Verfahren – Anwendungsfall 1 – weitere Voraussetzungen

Die Fläche des sonstigen Sondergebiets beträgt 43.801 m² bzw. 4,4 ha und liegt damit unter der Schwelle von 25 ha.

Weiterhin wird der Anteil der Versiegelung auf der Anlagenfläche (beispielsweise durch Gebäude zur Netzverknüpfung, Energiespeicherung, befestigte Verkehrsflächen; Ramppfähle sind hiervon explizit ausgenommen) explizit durch eine textliche Festsetzung auf maximal 2,5 % begrenzt.

Zudem wird landschaftlichen Auswirkungen durch eine Eingrünung mit einer Hecke an jenen Stellen begegnet, die der freien Landschaft zugewandt sind.

2.3 Fazit

Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen/Vorgaben der Hinweise, sodass kein Ausgleichsbedarf besteht.

E ERSCHLIESSUNG

1 Erschließung (Zufahrt)

Das sonstige Sondergebiet wird über die vorhandenen Wirtschaftswege erschlossen. Eine verstärkte Andienung ist nur in der Bauphase nötig. In der Betriebsphase wird die Anlage nur für Wartungs- und Pflegearbeiten angefahren. Damit ist die Erschließung für die Anforderungen an die vorgesehene Nutzung ausreichend ausgelegt und kann als gesichert angesehen werden.

2 Ver- und Entsorgung

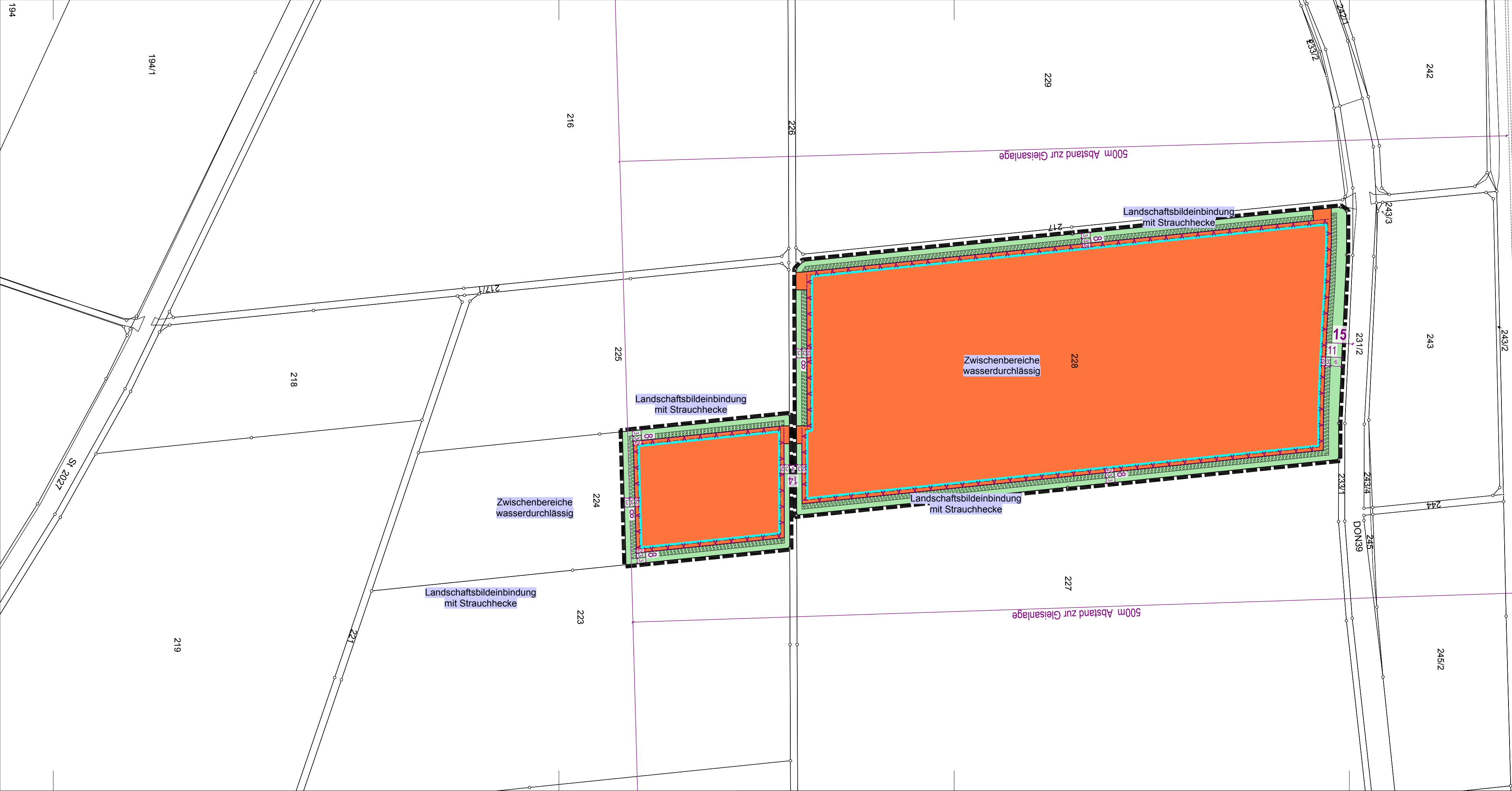
Ein Anschluss an das öffentliche Abwassernetz wird nicht beantragt/benötigt. Ebenso ist keine Müllabfuhr erforderlich, da kein Müll anfällt. Der erzeugte Strom wird in das lokale Stromnetz eingespeist. Die Details sind noch in Klärung.

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils mindestens drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Versorgungsleitungen darf nicht beeinträchtigt werden.

F KOSTEN, FINANZIERUNG, DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Der Vorhabenträger verpflichtet sich gegenüber der Kommune, alle sich aus der Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes ergebenden Kosten, insbesondere für die Erschließung sowie Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft und Aufwendungen zu übernehmen. Diese Verpflichtungen und weitere Vereinbarungen werden in einem Durchführungsvertrag festgehalten, der vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen wird.

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung



Vorhabenträger:



Anumar GmbH

Haunwöhrer Str. 21, 85051 Ingolstadt

vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 68
„Solarpark Mittelstetten 1“

D) Umweltbericht

Vorentwurf vom 24.03.2026

Entwurf vom 28.07.2026

VERFASSEN



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	EINLEITUNG	4
1	Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte	4
1.1	Lage und Abgrenzung	4
1.2	Beschreibung des Vorhabens	4
2	Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	5
2.1	Fachgesetze	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)	5
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)	6
2.4	Flächennutzungsplan	6
3	Schutzgebiete und -ausweisungen	6
4	Naturräumliche Gegebenheiten	7
5	Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert.....	7
6	Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU	7
B	BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
1	Schutzgut Menschen	8
1.1	Basisszenario	8
1.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
1.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	8
1.4	Ergebnis	9
2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	9
2.1	Basisszenario	9
2.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	9
2.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	9
2.4	Ergebnis	10
3	Schutzgut Fläche	10
3.1	Basisszenario	10
3.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
3.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
3.4	Fazit.....	11
4	Schutzgut Boden.....	11
4.1	Basisszenario	11
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	11
4.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	11
4.4	Fazit.....	11
5	Schutzgut Wasser	12
5.1	Basisszenario	12
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	12
5.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	12
5.4	Fazit.....	12
6	Schutzgut Klima und Luft.....	13
6.1	Basisszenario	13
6.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	13
6.4	Fazit.....	13
7	Schutzgut Landschaft	14
7.1	Basisszenario	14
7.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
7.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
7.4	Fazit.....	14
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	14
8.1	Basisszenario	14
8.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
8.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
8.4	Fazit.....	14

9	Wechselwirkungen.....	15
9.1	Basisszenario.....	15
9.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	15
9.3	Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
9.4	Fazit.....	15
C	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH	15
1	Vermeidung und Minderung.....	15
2	Ausgleich	15
D	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	16
E	AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM ÜBERWACHUNG	16
1	Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens	16
2	Maßnahmen zur Überwachung.....	16
F	ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	17

A EINLEITUNG

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen zu ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

§ 2 Abs. 4 S. 2 BauGB ermächtigt die Gemeinde, Umfang und Detaillierungsgrad der für den jeweiligen Bauleitplan erforderlichen Ermittlungen festzulegen (Scoping). Bei der Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads sowie der Methode haben die gem. § 4a Abs. 1 BauGB zu beteiligenden Behörden die Gemeinde entsprechend zu unterrichten.

Insofern sind im laufenden Planungsprozess auch die Hinweise, Anregungen und Einwände der eingegangenen Stellungnahmen in die Ausarbeitung dieses Umweltberichts mit eingeflossen.

Den für die Praxistauglichkeit ausschlaggebenden Umfang der Ermittlung steuert § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB über die Kriterien Erheblichkeit, Voraussehbarkeit und Abwägungsbeachtlichkeit der Auswirkungen. Das Erheblichkeitskriterium in Abs. 4 S. 1 ist auf die spezifischen Voraussetzungen wie z.B. Art, Größe, Standard, Verkehrsaufkommen der durch den Plan eröffneten Nutzungen und die jeweiligen Auswirkungen auf die im Plangebiet vorhandenen Wertigkeiten und Vorbelastungen des Einzelfalls ausgerichtet. Die Gemeinde hat insoweit eine Einschätzungsprärogative, d.h. einen gewissen Spielraum bei der Bewertung von Auswirkungen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann.

1 Kurzdarstellung – Beschreibung, Ziele und Inhalte

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 68 „Solarpark Mittelstetten 1“ wird Planungsrecht zur Errichtung eines Solarparks südlich des Stadtteils Mittelstetten geschaffen.

1.1 Lage und Abgrenzung

Die Planbereiche 1 und 2 (Vorhabenstandort) befinden sich südlich außerhalb von Mittelstetten und umfassen eine Fläche von 50.822 m² auf einer intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzten Fläche. Der Untersuchungsraum der umweltbezogenen Untersuchungen wurde entsprechend den zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens abgegrenzt und umfasst das Planungsgebiet sowie die umliegenden Flächen.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger möchte in den einzelnen Planbereichen einen Solarpark errichten. Dies beinhaltet Solarmodule, welche in aufgeständerter Form (Rammpfähle) errichtet werden. Weiterhin werden dazugehörige Betriebsgebäude (z.B. für Trafostation oder Wechselrichter) und Gebäude für die Stromspeicherung/-umwandlung errichtet. Die erzeugte Energie soll dann an geeigneter Stelle in das lokale Stromnetz eingespeist werden.

2 Umweltschutzziele und übergeordnete Vorgaben aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

2.1 Fachgesetze

Die in Rechtsnormen (Gesetze, Verordnungen, Satzungen) festgelegten Ziele des Umweltschutzes werden auf der Ebene der Bauleitplanung beachtet.

Für die Umsetzung der allgemeinen Ziele des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB, wonach Bauleitpläne u.a. dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu erweitern, werden bei dieser Planung insbesondere folgende rechtlichen Regelungen beachtet:

- Berücksichtigung des Vermeidungs- und Ausgleichsgebotes voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes nach § 1a Abs. 3 BauGB
- Berücksichtigung des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG
- Nach § 1 Abs. 1 BBodSchG sind Einwirkungen auf die natürliche Funktion der Böden möglichst zu vermeiden. Nach § 7 obliegt dem Grundstückseigentümer die entsprechende Vorsorgepflicht, soweit dies auch im Hinblick auf den Zweck der Nutzung des Grundstückes verhältnismäßig ist. Nach § 1a BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Nach § 14 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen.
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes / Klimafolgeanpassung wird nach § 1a Abs. 5 BauGB Rechnung getragen, da die Planung selbst durch die Schaffung der Voraussetzungen für den Ausbau erneuerbarer Energien einen Beitrag zum Klimaschutz leisten wird.
- Berücksichtigung von Bodendenkmalen, Denkmalbereichen und Baudenkmalen nach Art. 7 und 8 BayDSchG

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und Regionalplan der Region Augsburg (RP9)

Folgende zutreffenden, umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) enthält das LEP:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien [...]

6.1 Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur

(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.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

(G) Es sollen ausreichende Möglichkeiten der Speicherung erneuerbarer Energien geschaffen werden. [...]

6.2.3 Photovoltaik

(G) Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen vorzugsweise auf vorbelasteten Standorten realisiert werden. An geeigneten Standorten soll auf eine Vereinbarkeit der Erzeugung von Solarstrom mit anderen Nutzungen dieser Flächen, insbesondere der landwirtschaftlichen Produktion sowie der Windenergienutzung, hingewirkt werden.

Der Regionalplan der Region Augsburg enthält die folgenden umweltrelevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) für das Plangebiet:

B II Wirtschaft

7 Landwirtschaft

7.2 (Z) In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Ries [...] sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden.

B IV Technische Infrastruktur

2.4 Erneuerbare Energien

2.4.1 (Z) Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen soll hingewirkt werden.

Die Prüfung der Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den übergeordneten Zielen der Raumordnung wurde in der Begründung des Bebauungsplanes ausführlich abgehandelt, sodass an dieser Stelle auf die Begründung verwiesen wird.

Im Kern ist zu sagen, dass der Bebauungsplan den Zielen der Raumordnung nicht widerspricht bzw. dass diese Ziele der Raumordnung in der vorliegenden Planung hinreichend Berücksichtigung finden.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Donau-Ries (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm¹ gibt für das Plangebiet folgende Zielsetzungen oder Maßnahmen an:

- Erhöhung des Waldanteils durch Schaffung von Feldgehölzen und Waldinseln in größerflächig ausgeräumten Ackerlandschaften
- Neuanlage von Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Obstwiesen, Wildgrasfluren) in ausgeräumten Ackerlandschaften, Vernetzung isolierter Bestände
- Schwerpunktgebiet des Naturschutzes Nr. 6 „Rainer Hochterrasse“:
 - o Wiederaufbau eines Netzes an naturbetonten bzw. zu entwickelnden Lebensräumen und Trittsteinen in der ökologisch verarmten „Agrarsteppe“

2.4 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.²

3 Schutzgebiete und -ausweisungen

Im Geltungsbereich befinden sich keine Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope.³ Südlich des Planbereichs 1 befindet sich das Bodendenkmal D-7-7331-0066 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.

¹ Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern: Landkreisband Donau-Ries, Stand: 1995

² Stadt Rain: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2018), Verfasser: Planungsbüro Godts

³ Bayerische Staatsregierung: BayernAtlas, Zugriff am 10.03.2026

4 Naturräumliche Gegebenheiten

Der Untersuchungsraum liegt in der naturräumlichen Einheit 048 „Aindlinger Terrassentreppe“⁴. Die Aindlinger Terrassentreppe gehört insgesamt zu den stärker bewaldeten Naturräumen Bayerns. Der Landkreis hat jedoch großen Anteil an den lößbedeckten Hochflächen, die intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Größere Waldflächen bedecken nur den Rücken zwischen Haselbach und Siegenbach und den Unteren Deckenschotter am Lechtalrand. Forstlich dominiert die Fichte. Auf lehmmarmen Schotter- und Sandböden wird auch die Kiefer kultiviert. Größere Laubmisch- und Mischwaldbestände befinden sich im Esterholz. Seit mehreren Jahren werden jedoch insbesondere im Staatsforst die Fichtenmonokulturen sukzessive auf standortgerechte stabile Mischbestände verjüngt.

5 Potenzielle natürliche Vegetation nach © Seibert

Das Plangebiet liegt nach Seibert⁴ im Vegetationsgebiet 21s „Reiner Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum typicum*), Südbayern-Rasse“.



Bäume und Sträucher der natürlichen Waldgesellschaften und ihrer Pionier- und Ersatzgesellschaften:

Quercus robur, *Fagus sylvatica*, *Carpinus betulus*, *Tilia cordata*, *Fraxinus excelsior*, *Prunus avium*, *Acer campestre*, *Sorbus aucuparia*, *Betula pendula*, gebietsweise auch *Abies alba*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata*, *Prunus spinosa*, *Lonicera xylosteum*, *Ligustrum vulgare*, *Rhamnus frangula*, *Rhamnus cathartica*, *Euonymus europaeus*, *Daphne mezereum*, *Rosa arvensis*, *Viburnum lantana*, *Clematis vitalba*

6 Potenzielle natürliche Vegetation nach © LfU

Das Plangebiet ist nach dem Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU)⁵ dem Vegetationsgebiet M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ zuzuordnen.



Verbreitung: Im Bereich der lehmigen Albüberdeckung sowie der Liaslehme und größerflächig im submontanen Altpleistozän des Alpenvorlandes

Kennzeichnung: Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken

Zusammensetzung: Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen-Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald

Standorte: Böden geringer bis mittlerer Basen- und Nährstoffsättigung der Silikatgebiete; Grundwassereinfluss schwach bis örtlich deutlich ausgeprägt, aber weitgehend ohne Nassstandorte

⁴ SEIBERT, P.: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen, 1968

⁵ BAYERISCHES LANDESAMT F. UMWELT: Potentielle natürliche Vegetation Bayerns, 2009

B BESCHREIBUNG DES BESTANDES UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Im Folgenden wird das Basisszenario (derzeitiger Umweltzustand als Ausgangspunkt zur Beurteilung der Auswirkungen) sowie eine Prognose des Umweltzustandes bei einer Nichtdurchführung und einer Durchführung der Planung (soweit abschätzbar) beschrieben. Der Zeithorizont bezieht sich hierbei auf die voraussichtliche Dauer des Bestehens der geplanten Nutzung.

Als zusammenfassendes Fazit und zum leichteren Verständnis erfolgt abschließend zu jedem Schutzgut eine verbalargumentative Bewertung der Erheblichkeit der Auswirkungen bei Durchführung der Planung in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. mit sinngemäßen Begrifflichkeiten.

Es werden weiterhin die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind, benannt und in die jeweiligen Prognosen bei der Durchführung der Planung berücksichtigt.

Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen.

1 Schutzgut Menschen

1.1 Basisszenario

Der Standort des Vorhabens liegt außerhalb von Mittelstetten abgesetzt vom Siedlungszusammenhang. Die einzelnen Teilflächen/Planbereiche werden intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Die umliegenden Flächen werden ebenfalls überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Planbereiche weisen aufgrund ihrer intensiven Nutzung keine Funktion bzgl. der Naherholung auf.

Ausgewiesene Wander- oder Radwege bestehen nicht im Umfeld der Planbereiche.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt gesunder und ungestörter Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Menschen sowie die Erhaltung von Flächen für die Naherholung herangezogen.

1.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

1.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Dem geplanten Solarpark sind keine nennenswerten Emissionen zuzusprechen. Bauzeitlich können Lärm- und Staubimmissionen auftreten. Aufgrund der Kürze der Bauzeit ist dies jedoch vertretbar.

An den Modulen kann es je nach Stand der Sonne bei einstrahlendem Sonnenlicht zu Spiegelungen/Blendwirkungen kommen. Zur Beurteilung sind die LAI Hinweise „Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ (Stand 13.09.2013) heranzuziehen. Demnach sind hinsichtlich einer möglichen Blendung Immissionsorte kritisch, die vorwiegend westlich oder östlich einer Photovoltaikanlage liegen und nicht weiter als ca. 100 m von dieser entfernt sind. Hier kann es im Jahresverlauf zu ausgedehnten Immissionszeiträumen kommen, die als erhebliche Belästigung der Nachbarschaft aufgefasst werden können. Immissionsorte die vorwiegend südlich einer Photovoltaikanlage gelegen sind, brauchen nur bei Photovoltaik-Fassaden (senkrechte Anordnung) berücksichtigt werden. Immissionsorte, die vornehmlich nördlich von einer Photovoltaikanlage gelegen sind, sind meist unproblematisch.

Der Vorhabenträger hat ein Blendgutachten in Auftrag gegeben. Das Gutachten (Verfasser: IFB Eigenschenk GmbH: Blendgutachten, Stand 21.07.2026) kommt zu dem Ergebnis:

„[...] Die resultierenden Reflexionsstrahlen entlang der Staatsstraße St 2027 wurden untersucht. Die Reflexionen treffen in beiden Fahrtrichtungen mit einem Winkel > 30° auf das Sichtfeld des Fahrzeugführers auf und sind somit für die Sicherheit des Verkehrs von untergeordneter Bedeutung.

Rechnerisch treten im Bereich der untersuchten Kreisstraße DON 39 keine Blendungen, verursacht durch die geplante PV Freiflächenanlage, auf.

Nach gutachterlicher Abwägung ist die geplante PV-Anlage unter den genannten Aspekten und bei Würdigung der speziellen Standortbedingungen als genehmigungsfähig einzustufen [...].“

Das Gutachten ist den Bebauungsplanunterlagen beigelegt. Diesem kann die ausführliche Betrachtung und Beurteilung des Vorhabens entnommen werden.

Unvorhersehbare Naturkatastrophen und dadurch bedingte Schäden durch die Anlage für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt können nie gänzlich ausgeschlossen werden. Z.B. besteht durch das Vorhaben ein denkbare, wenn auch sehr geringes Risiko durch Entzündung von Anlageteilen durch Überspannungs- bzw. Kurzschlusschäden. Um Risiken bezüglich einer möglichen Brandgefahr zu minimieren, werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und der örtlichen Feuerwehr bei der weiteren Projektplanung durch den Vorhabenträger berücksichtigt.

Der Solarpark stellt eine bauliche Anlage dar, die sich auf den Naturgenuss der Menschen in der freien Landschaft auswirkt. Um die wesensfremde Wirkung der Anlage zu minimieren und somit weiterhin den Menschen eine Erholungsqualität zu gewährleisten, wird die Anlage in den Randbereichen eingegrünt mit heimischen Gehölzen. Dies reduziert mit zunehmender Größe der Gehölze die optische Wirkung und trägt zudem zu einer Strukturierung der Landschaft bei.

1.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

2.1 Basisszenario

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. Aufgrund der umliegenden, überwiegend offenen Kulturlandschaft und der Gehölzstrukturen im Umfeld ist anzunehmen, dass das Plangebiet und seine Umgebung als Lebensraum insbesondere für Offenlandarten wie z.B. die Feldlerche von Bedeutung sind. Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für einen „Solarpark Mittelstetten 1“ bei Gempfung (Rain V), Landkreis Donau-Ries, Stand 03/2026, Verfasser: Bachmann Artenschutz GmbH, Ansbach wurde daher in Kombination mit einer Kartierung die Betroffenheit von Arten (insb. Vögel und Reptilien) untersucht.

Es zeigt sich, dass insb. in beiden Planbereichen Offenlandarten wie die Feldlerche und die Schafstelze mit mehreren Revieren vertreten sind. Für weitere planungsrelevante Arten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Libellen usw.) ist hingegen nur ein geringes Lebensraumpotenzial anzunehmen.

Nähere Ausführungen können dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Schutz der Lebensräume und Artvorkommen wildwachsender Pflanzen und wildlebender Tiere sowie die Erhaltung der Funktions- und Wechselbeziehungen zwischen Lebensräumen und Populationen (Biotopvernetzung) herangezogen.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

2.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben (Planbereiche 1 und 2) wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 6 ha überplant, wobei die Eingriffsschwere aufgrund der Aufständigkeit der Module gering ist.

Entsprechend den Kartierungsergebnissen werden durch das Vorhaben vier Reviere der Feldlerche und drei Reviere der Schafstelze durch direkte (Flächenverlust) und indirekte (Vergrünung) Wirkungen des Vorhabens beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigung der Reviere auszugleichen, werden geeignete Ausweich-Lebensräume im räumlich-funktionalen Zusammenhang bereitgestellt (CEF-Maßnahme).

Die bereitzustellenden Fläche wurden bereits vom Vorhabenträger einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Es handelt sich dabei um die Fl.-Nrn. 174 (TF) und 186 (TF) Gemarkung Gempfung, die gemäß den Maßnahmenbeschreibungen des Fachbeitrags zur saP zu Gunsten von Feldlerche und Schafstelze artspezifisch zu Blühflächen, Ackerbrachen oder Wechselbrachen aufgewertet werden.

Nachdem die Anlage eingegrünt wird, ist die weitere Störwirkung insgesamt jedoch nicht als über die Maßen hoch zu bewerten. Aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungsflächen ist davon auszugehen, dass diese Freibereiche abseits von Wegen und Vertikalkulissen weiterhin ungehindert besiedelt werden können.

Durch die Aufständigung der Module und die begrenzte Bauzeit, kann davon ausgegangen werden, dass Lebensräume insgesamt nicht nachhaltig beeinträchtigt werden. Auch ist aufgrund des festgelegten Bodenabstands der Einfriedung und der Module weiterhin eine Passierbarkeit des Plangebietes für Kleintiere gegeben.

Bei Realisierung der Anlage wird diese mit Gehölzpflanzungen eingegrünt, was zusätzlich Struktureichtum und neue Lebensräume und einen Biotopverbund schafft.

Ein Erfordernis zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen besteht unter Anwendung der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 nicht.

2.4 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind unter Berücksichtigung der CEF-Maßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Fläche

3.1 Basisszenario

Mit der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Jahr 2017 wurde das Schutzgut Fläche eingeführt. Dabei geht es im Wesentlichen um die Intensität und die Art der Flächeninanspruchnahme eines Vorhabens bzw. von Plänen, die dies wie der Bebauungsplan durch bestimmte Festsetzungen ermöglichen. Damit wird ein besonderes Merkmal auf die Tatsache gelenkt, dass die mögliche Nutzung von Flächen nicht beliebig fortgeführt werden können und Fläche somit endlich ist.

Ausgangsnutzung

Das Plangebiet stellt einen überwiegend intensiv als Acker genutzten Bereich dar. Dies gilt ebenso für den Bereich der CEF-Maßnahmen. Die Bereiche nehmen dabei die grundlegend wertgebende Funktion der Nahrungsmittelerzeugung wahr.

Die vorhandenen Nutzungen zeigen deutlich den Grad des menschlichen Einflusses.

Flächenangaben

Der Vorhabenstandort (Planbereiche 1 und 2) hat eine Größe von 50.822 m² und erstreckt sich auf Ackerflächen.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Verringerung der Flächeninanspruchnahme und die Steigerung der Flächeneffizienz herangezogen.

3.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Nutzungsänderung

Durch die hinzukommende Modulbelegung verändert sich die bisherige Flächenqualität. So verlieren die bisherigen Ackerflächen für die Dauer des Bestehens des Solarparks die Funktion zur Nahrungsmittelerzeugung.

Die Flächen scheiden voraussichtlich mittel- bis langfristig für eine weitere landwirtschaftliche Nutzung aus. Dies wiederum kommt jedoch der Energie- und Versorgungssicherheit der Bevölkerung sowie der Förderung einer klimaneutralen Energieerzeugung bzw. der Reduzierung von CO₂-Emissionen zugute. Die Art der qualitativen Wertigkeit verschiebt sich somit.

Auch für die CEF-Maßnahmen werden in den Planbereichen 5 und 6 bisher als Acker genutzte Flächen zu Gunsten der Bereitstellung von Ersatzlebensräumen der Offenlandarten Feldlerche und Schafstelze in Blühflächen, Ackerbrachen oder Wechselbrachen umgewandelt.

Neuinanspruchnahme

Bei einer Realisierung des Solarparks kommt es zu einer vollständigen Neuinanspruchnahme der bisherigen Landwirtschaftsflächen. Bauliche Eingriffe geschehen trotz der großen Sondergebietsfläche aufgrund der aufgeständerten Unterkonstruktion jedoch nur sehr punktuell. Auch die weiteren baulichen Flächeninanspruchnahmen (z.B. durch Betriebsgebäude) sind flächig durch entsprechende Festsetzungen begrenzt und nehmen daher auf der Gesamtfläche des Geltungsbereichs nur einen untergeordneten Anteil ein. In den Randbereichen kommt es zu einer Neuinanspruchnahme durch die anzulegende Eingrünung für die landschaftliche Einbindung.

Dauerhaftigkeit

Sämtliche Flächeninanspruchnahmen sind auf einen mittel- bis langfristigen Betrachtungshorizont ausgelegt.

3.4 Fazit

Aufgrund der Dauerhaftigkeit der Nutzungsänderung unter Berücksichtigung der Flächengröße sind Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Basisszenario

Das Plangebiet wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Daher ist davon auszugehen, dass im Bereich der Ackernutzung die natürlich gewachsenen Bodenprofile durch häufige, intensive Bearbeitungsgänge gestört sind und es zu regelmäßigen Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen kommt. Die Lebensraumfunktion der Böden ist von untergeordneter Bedeutung. Auch die Filter- und Pufferfunktion der vorhandenen Böden ist durch intensive Nutzung beeinträchtigt.

Die Böden weisen gemäß BayernAtlas in den Planbereichen eine überwiegend hohe Ertragsfähigkeit auf.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit werden die natürlichen Funktionen (Lebensgrundlage, Bestandteil des Naturhaushalts, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungsfunktion, Produktionsfaktor) sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte herangezogen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

4.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch das Vorhaben werden Böden aufgrund der Art der Unterkonstruktion in nicht erheblichem Umfang in Anspruch und nur punktuell genommen (Aufständigung). Nur im Bereich der Betriebsgebäude (Trafo, Speicher o.ä.) kommt es zu flächigen Eingriffen, die jedoch aufgrund der Größe des Plangebietes und der Begrenzung des zulässigen Flächenanteils als vernachlässigbar eingestuft werden können.

Der Boden wird bei Realisierung des Solarparks in konventioneller Bauweise für die Dauer des Bestehens der Anlage der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

In der Gesamtheit entsteht bei beiden Ausführungs-Varianten jedoch kein irreversibler Verlust der Fläche (Rückbauverpflichtung mit Nachfolgenutzung).

Die Aufgabe der intensiven Nutzung bei Realisierung des Solarparks in konventioneller Bauweise kann dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, in dem sich der Boden regenerieren kann und sich im Vergleich zur vorher artenarmen Ausprägung der Fläche ein heterogener Bewuchs einstellt. Dies wiederum trägt zu einer Erhöhung des Artenreichtums und zu einer Biotopvernetzung bei und schafft verbesserte Lebensraumbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt. Nach Rückbau der Anlage kann die Fläche wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

4.4 Fazit

Für das Schutzgut Boden sind aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5 Schutzgut Wasser

5.1 Basisszenario

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Das Wasserrückhaltevermögen der Böden ist gemäß BayernAtlas hoch.

Weiterhin sind Fließwege und Aufstaubereiche im Plangebiet verzeichnet, die sich durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen ergeben können.

Aufgrund der unversiegelten Freiflächen ist davon auszugehen, dass der Wasserhaushalt (Versickerung, Grundwasserneubildung) im Plangebiet weitgehend intakt ist, wenngleich Nährstoffeinträge infolge von Düngevorgängen anzunehmen sind.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt des mengenmäßigen und chemischen Zustandes des Grundwassers bzw. die Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen durch Stoffimmissionen herangezogen.

5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

5.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund der geringen Versiegelung von Flächen und der weiterhin versickerungsfähigen Bereiche zwischen und unter den Modulen tritt keine erhebliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch z.B. verminderte Versickerung von Niederschlagswasser auf. Anfallendes Niederschlagswasser kann an den Modulen abfließen und weiterhin in den Boden gelangen, wo es sich durch Kapillarwirkung horizontal und vertikal verteilt. Im Falle von Starkregen ist die anzulegende Eingrünung zudem geeignet, erhöhte Niederschlagsmengen in gewissem Umfang zurückzuhalten/aufzunehmen. Aufgrund der aufgeständerten Bauweise der Module kann zudem etwaig wild abfließendes Wasser weiterhin unter den Modulen abfließen.

Ebenso ist eine entsprechende Situierung der Betriebsgebäude außerhalb der bekannten Fließwege oder Aufstaubereiche möglich.

5.4 Fazit

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Basisszenario

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.⁶

Das Plangebiet ist eine landwirtschaftliche Fläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei.

Verlässliche Aussagen zur bestehenden Luftqualität im Plangebiet können nicht gemacht werden, da keine Luftmessstationen des Bay. Landesamtes für Umwelt in und um Rain vorhanden sind oder sich in einem räumlichen Bezug befinden, der die Werte als übertragbar auf das Plangebiet verwenden ließe. Die nächstgelegenen Stationen befinden sich in Augsburg, Ingolstadt und Oettingen i. Bay.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft sowie die Luftreinhaltung herangezogen.

6.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Ein Kaltluftabfluss würde nur durch die Errichtung von Barrieren behindert werden. Da die Module jedoch aufgeständert werden, ist keine Behinderung des Kaltluftabflusses zu erwarten. Durch die Überschirmung von Teilflächen ergibt sich vielmehr eine Differenzierung beschatteter und besonnener Flächen.

Die Luftschicht über den Modulen wird voraussichtlich stärker als zuvor erwärmt, was sich auf die kleinklimatische Situation auswirken kann.

Die Kapazität der Module als Wärmespeicher ist allerdings gering, sodass sie sich ausbleibender Sonneneinstrahlung schnell wieder abkühlen. Die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung der Fläche verringert sich somit durch die Überschirmung mit Photovoltaikmodulen nur geringfügig.

Die Erzeugung von Solarenergie verringert grundsätzlich den Bedarf an fossilen Energieträgern und trägt somit langfristig zu einer Verringerung von CO₂-Emissionen und zum Klimaschutz bei.

Es sind temporäre Belastungen durch Luftschadstoffe infolge des Kfz-Verkehrs während des Baubetriebs zu erwarten. Das Ausmaß ist hierbei jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bauausführung höchstens gering und als für die örtliche Luftqualität unbedeutend einzustufen.

6.4 Fazit

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

⁶ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Basisszenario

Das Landschaftsbild um die Planbereiche 1 und 2 ist überwiegend geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Südwestlich befindet sich die Bestandsbebauung des Industriegebietes „An der Gempfinger Straße“. Nördlich verläuft die Kreisstraße DON 39. Strukturgebende Elemente in Form von Gehölzen befinden sich nördlich im Bereich bestehender und ehemaliger Kiesabbaustellen. Insgesamt ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der weitgehend ausgeräumten Landschaft eine anthropogene⁷ Vorprägung im Bereich des Vorhabens gegeben.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft herangezogen.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

7.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Solarpark ergeben sich optische Wirkungen in der freien Landschaft. Daher wird das Gelände in den Randbereichen eingegrünt. Damit eine optische Wirkung zwar nicht in Gänze vermieden werden, jedoch sorgt die Eingrünung bei entsprechendem Anwuchs dafür, dass sich die Anlage verträglich in die Landschaft einfügt und nicht unmittelbar wahrgenommen wird. Somit wird davon ausgegangen, dass die Planung bei ordnungsgemäßer Umsetzung der Eingrünung nicht erheblich auf das Landschaftsbild wirkt.

7.4 Fazit

Für das Schutzgut Landschaft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Basisszenario

Südlich des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal.

Als Bewertungskriterium für die Auswirkungen bzw. deren Erheblichkeit wird der Erhalt der Denkmalsubstanz bzw. einzelner Funde als geschichtliches Zeugnis herangezogen.

8.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

8.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Damit können nachteilige Auswirkungen auf Bodendenkmale mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

8.4 Fazit

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

⁷ durch den Menschen beeinflusst, verursacht

9 Wechselwirkungen

9.1 Basisszenario

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

9.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es sind keine Veränderungen zu erwarten.

9.3 Prognose/Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Auch durch die Auswirkungen des Vorhabens ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich Wechselwirkungen durch die Überbauung bzw. die Flächenversiegelung, die kleinräumig in den betroffenen Bereichen das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf die Vegetationszusammensetzung aus.

Die Aufgabe der bisherigen Ackernutzung wirkt sich wiederum auf das Schutzgut Boden aus, da Bearbeitungsgänge und Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge ausbleiben. Dies wiederum trägt zu einer Erhöhung des Artenreichtums bei und schafft verbesserte Lebensraumbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt und trägt zu einer Biotopvernetzung bei.

9.4 Fazit

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Plangebietes und der nur geringen Eingriffsschwere sind die Wechselwirkungen nur von geringer Erheblichkeit.

C GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH

1 Vermeidung und Minderung

- Die Eingrünung der Anlage vermindert die Sichtwirkung.
- Durch den Betrieb des Solarparks kommt es zu einer Einsparung von CO₂ gegenüber der Nutzung fossiler Energien.
- Zwischenbereiche werden eingesät und extensiv gepflegt, was den Arten- und Strukturreichtum auf den Flächen erhöht
- Unverschmutztes Wasser kann auf den weiterhin unbefestigten Flächen breitflächig versickern
- Bereitstellung von Ersatzlebensräumen für die vom Vorhaben betroffenen Offenlandarten sowie Vorgaben zur zeitlichen Terminierung der Bauarbeiten und aktiven Vergrämung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte

2 Ausgleich

Ein Erfordernis zur Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen besteht unter Anwendung der Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 nicht.

D ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Dem gegenständlichen Bebauungsplan liegt ein konkretes Vorhaben zu Grunde, dass sich insbesondere nach der örtlichen Flächenverfügbarkeit des Vorhabenträgers richtet. Insofern bestehen keine Planungsalternativen.

Es bestanden vielmehr Überlegungen zur optimalen Aufteilung und Eingrünung des Gebietes.

Die Standortbeurteilung erfolgte unter Berücksichtigung der Flächenkulisse des EnergieAtlas Bayern, nach dem sich das Plangebiet in einem voraussichtlich geeigneten Bereich befindet. Gemäß Kriterienkatalog⁸ der Bayerischen Staatsregierung hierzu bestehen keine Restriktionen bzw. zwingenden Ausschlusskriterien im Geltungsbereich, die der Errichtung eines Solarparks entgegenstehen würden.

Weiterhin in die Abwägung des Für und Wider der Planung mit eingeflossen sind die „Hinweise Standorteignung“ vom 12.03.2024 des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bau- und landesplanerischen Behandlung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Dabei handelt es sich jedoch lediglich um Hinweise und Empfehlungen und nicht um rechtlich bindende Vorgaben, sodass diese vielmehr als Hilfestellung bei der Abwägung der verschiedenen Belange verstanden werden kann.

Unter Berücksichtigung des § 2 EEG, nach dem die Errichtung und der Betrieb von Erneuerbare-Energien-Anlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen, hat sich der Stadtrat hierbei unter Ausübung seiner Planungshoheit dazu entschieden, am vorliegenden Standort der Ausweisung von Baurecht für den beabsichtigten Solarpark den Vorrang zu geben.

E AUSSAGEN ZUR UMWELTVERTRÄGLICHKEIT UND ZUM ÜBERWACHUNG

1 Beurteilung der Umweltverträglichkeit des Vorhabens

Die Umweltverträglichkeit des Vorhabens ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden, deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur Beeinträchtigungen von überwiegend geringer Erheblichkeit verursachen. Zum anderen wurden im Rahmen der Planung Möglichkeiten zur Verminderung der Beeinträchtigungen so weit wie möglich berücksichtigt. So sind die Schutzgüter der Umwelt nur in geringem Umfang vom Vorhaben betroffen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand verbleiben nach Realisierung des Vorhabens keine Risiken für die Umwelt, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.

2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach Bau und Fertigstellung des Solarparks beginnt die Betriebsphase. Dabei hat der Vorhabenträger die Verpflichtung, die für den Betrieb geltenden Anforderungen einzuhalten.

Ergänzend sind zur Vermeidung von Umweltauswirkungen folgende zusätzliche Aspekte zu beachten:

- Jährliche Kontrolle sowie Pflege und Unterhaltung der CEF-Maßnahmen:
Sollte sich zeigen, dass die vorgesehenen CEF-Maßnahmen nicht oder nicht vollständig realisiert werden können, so sind in entsprechendem Umfang andere Maßnahmen umzusetzen, um den artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich zu erreichen. Dies ist einvernehmlich mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

⁸ EnergieAtlas Bayern: <https://www.energieatlas.bayern.de/sites/default/files/PVFFK_Kriterienkatalog-Datenuebersicht>

F ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Planbereiche 1 und 2 für die Solarparks befinden sich südlich von Mittelstetten. Sie sind intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt. Auch die umliegenden Flächen unterliegen überwiegend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Im Plangebiet bestehen keine Schutzgebiete oder Schutzausweisungen. Die Planbereiche sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Es wird mit den Planbereichen 1 und 2 eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von 50.822 m² überplant. Die Eingriffsschwere ist jedoch insgesamt von nur geringer Erheblichkeit, da die Solarmodule aufgeständert und die Zwischenbereiche begrünt werden und somit unversiegelt und versickerungsfähig bleiben.

Im Rahmen des Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH, Inh. Markus Bachmann konnte die Betroffenheit mehrerer Feldlerchen- und Schafstelzen-Reviere ermittelt werden. Es werden daher geeignete CEF-Maßnahmen festgesetzt, die den Lebensraumverlust im räumlich-funktionalen Zusammenhang ausgleicht.

Ein Ausgleichserfordernis besteht unter Zugrundelegung der Hinweise der aktuellen Hinweise des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung bei PV-Freiflächenanlagen vom 05.12.2024 nicht.

So sind derzeit keine Risiken für die Umwelt erkennbar, die nicht abgrenzbar und beherrschbar sind.