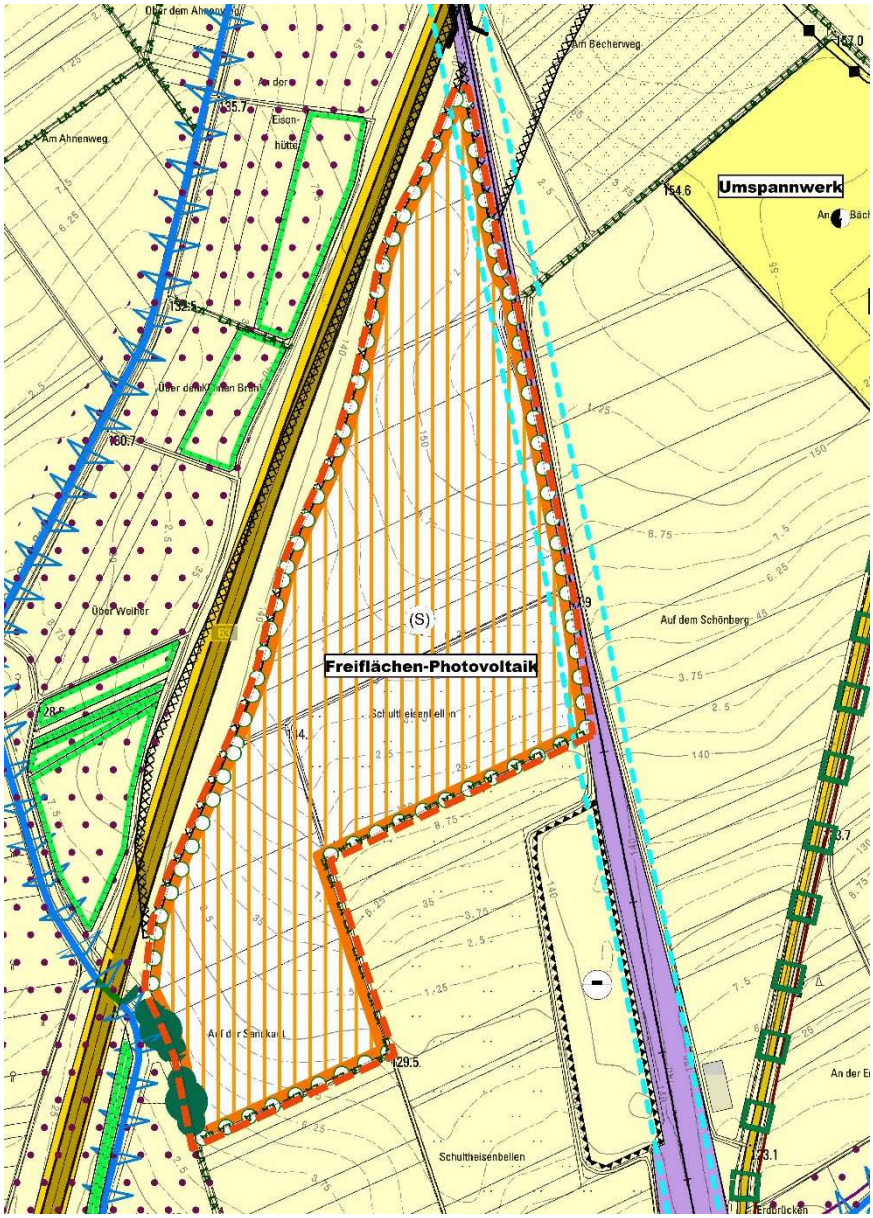
VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025
- 4. ÄNDERUNG



Fassung zur Genehmigung, März 2026

-Begründung mit Planzeichnung und Umweltbericht-

-Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke-

isu Jung-Stilling-Str. 19 67663 Kaiserslautern ☎ 0631-31090590 verfahren@isu-kl.de

VERBANDSGEMEINDE NIEDER-OLM

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES 2025

BEGRÜNDUNG

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS 1
2 ZIELSETZUNG 1
3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES 2
4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN 4
5 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025 UND INHALTE DER ÄNDERUNG 6
6 BERÜHRTE BELANGE 11
7 UMWELTBERICHT 14
7.1 EINLEITUNG 14
7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 17
7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN 23
8 VERFAHREN 24
9 RECHTSGRUNDLAGEN 25
10 VERFAHRENSVERMERKE 26

1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2024 die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 beschlossen.

Die genaue räumliche Abgrenzung ergibt sich aus der zugehörigen Planzeichnung im Maßstab 1:5.000.

2 ZIELSETZUNG

Ein Anbieter erneuerbarer Energien möchte im Gebiet der Gemeinde Ober-Olm eine ca. 19 ha große Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten. Die Ortsgemeinde unterstützt das Projekt und leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Der geplante Standort liegt zwischen der Autobahn A 63 und der eingleisigen Bahnstrecke Alzey-Mainz. Er befindet sich teilweise innerhalb des 200 m Privilegierungsbereichs nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB und vollständig innerhalb des förderfähigen 500 m-EEG Korridors.

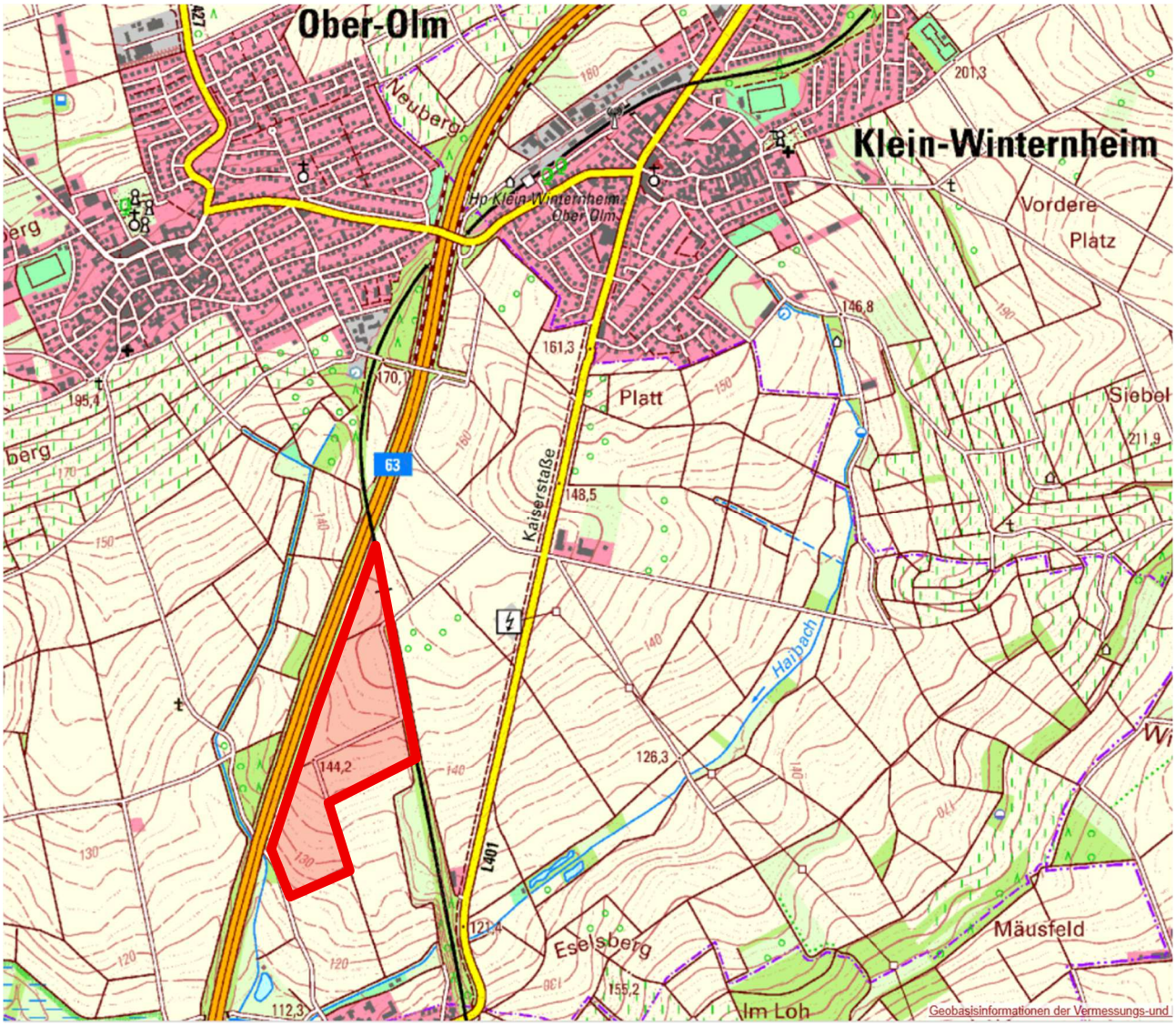
Da das Vorhaben nicht vollständig innerhalb der planungsrechtlichen 200 m Privilegierung entlang der Autobahn A 63 liegt, ist die Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm erforderlich. Gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind bisher im Plangebiet Flächen für die Landwirtschaft vorgesehen. Beabsichtigt ist die Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaik'.

Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 sollen die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung geregelt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauungsplanung der Gemeinde Ober-Olm geschaffen werden. Der Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm'[1] liegt vor. Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB steht aus.

3 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES

Lage des Plangebietes und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, ca. 600 m südlich der Ortslage von Ober-Olm. Die Fläche liegt zwischen der Autobahn A 63 im Westen und der eingleisigen Bahntrasse Mainz-Alzey im Osten. Östlich des Plangebietes an der Landesstraße L 401 befindet sich das Umspannwerk Ober- Olm.



Lage des Plangebietes im Ortszusammenhang; Quelle: lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ entnommen: 23.09.2025

[1] BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Stand Februar 2026, Kaiserslautern

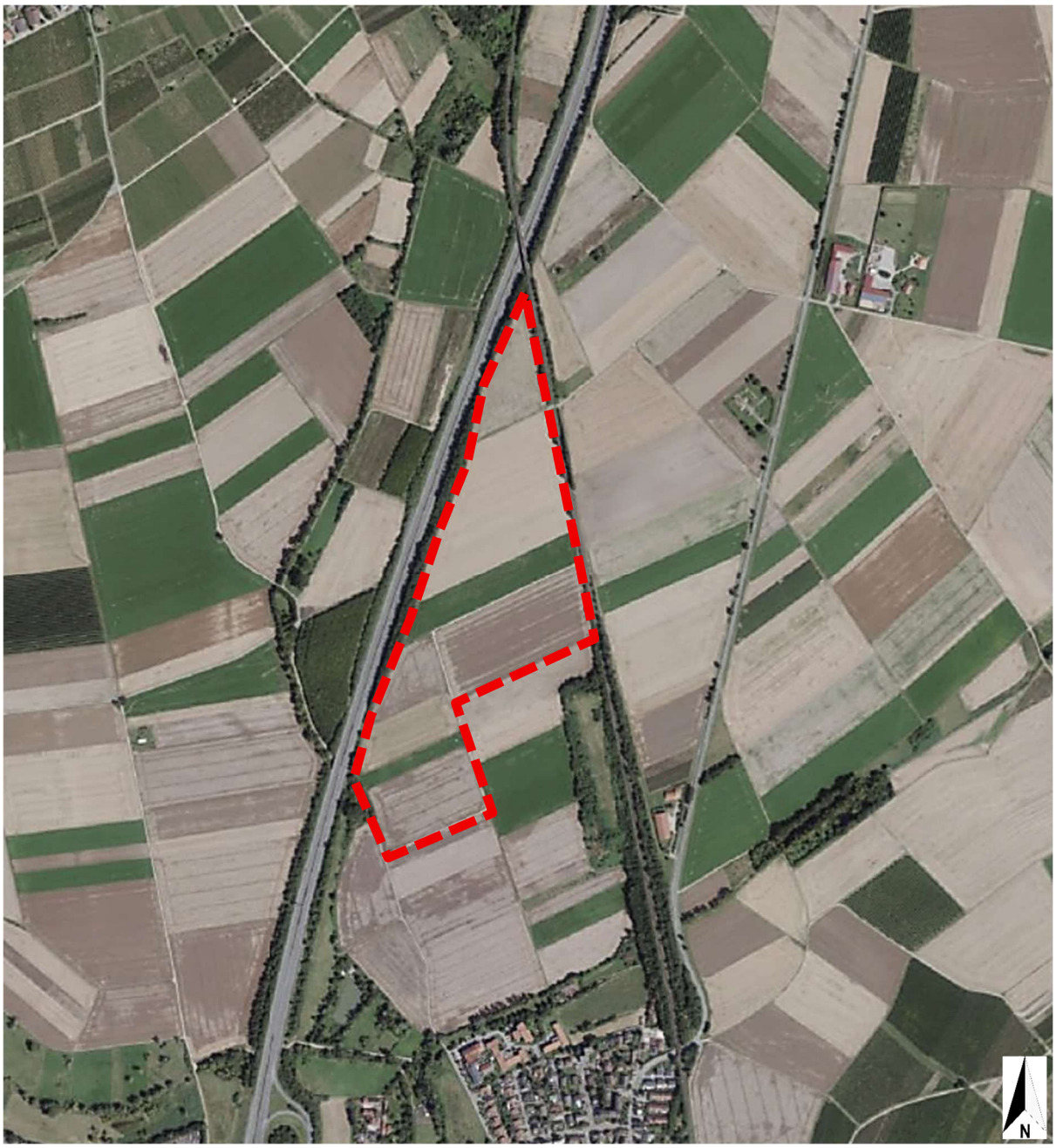
Das Gelände fällt leicht von Norden nach Süden hin ab. Es liegt zwischen 125 m NHN und 150 m NHN.

Das Plangebiet liegt günstig zu örtlichen und überörtlichen Hauptverkehrsstraßen. Über vorhandene Wirtschaftswege besteht ein Anschluss an die östlich, jenseits der Bahnstrecke gelegene Landesstraße L 401.

Derzeitige und benachbarte Nutzungen

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut und wird ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen grenzen Feldgehölze und Gebüsche an, im Osten zur Bahn hin Gehölzreihen. Durch das Plangebiet verläuft ein befestigter Wirtschaftsweg. Neben den verschiedenen Verkehrstrassen ist das Plangebiet allseitig von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Ein Überblick der derzeitigen Nutzungen ergibt sich aus der nachstehenden Luftaufnahme.



Luftaufnahme mit Abgrenzung des Plangebietes; Quelle: lanis, https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/ entnommen: 23.09.2025, ohne Maßstab

4 AUSSAGEN ÜBERGEORDNETER PLANUNGEN

Landesentwicklungsprogramm

Das LEP IV[2] beinhaltete bereits im Jahr 2008 Aussagen zu erneuerbaren Energien. Mit der wachsenden Bedeutung der raumordnerischen Sicherung von Flächen für erneuerbare Energien wurden Teilfortschreibungen vorgenommen, die konkretere Aussagen zu dem Thema erneuerbaren Energien treffen.

Mit der vierten Teilfortschreibung[3] des LEP IV erfolgten erneut Änderungen in Teil B Abschnitt V Nr. 5.2 zur Energieversorgung. Es werden die Voraussetzungen geschaffen, deutlich mehr Flächen für die Errichtung von Windenergie und Freiflächen-Photovoltaikanlagen auszuweisen. Die vierte Teilfortschreibung schafft den Rahmen auf Landesebene, die Energiewende voranzubringen und damit verbunden eine energiepolitische Unabhängigkeit zu erreichen. Es werden neue Potenzialflächen und Suchräume für die Windenergie eröffnet. Zwei Prozent der Landesfläche sollen für die Windenergienutzung bereitgestellt werden können. Die vierte Teilfortschreibung ist am 30. Januar 2023 in Kraft getreten.

Die wesentlichen die Freiflächenphotovoltaik betreffenden Inhalte der Rechtsverordnung der vierten Teilfortschreibung, die die landesplanerischen Vorgaben (Grundsätze (G) und Ziele (Z) der Raumordnung) enthalten, werden nachfolgend benannt:

G 166

Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen, entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen oder vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden. Als Kenngröße für vergleichsweise ertragsschwächere landwirtschaftliche Flächen soll die regionaltypische Ertragsmesszahl herangezogen werden.

Z 166b

In den Regionalplänen sind zumindest Vorbehaltsgebiete für Freiflächen-Photovoltaikanlagen, insbesondere entlang linienförmiger Infrastrukturtrassen, auszuweisen.

G 166c

Durch ein regionales und landesweites Monitoring soll die Überplanung und Nutzung von Ackerflächen für den Bau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen beobachtet werden.

G 168b

Die Potenziale der Eigenversorgung von Industrie- und Gewerbeunternehmen, kommunalen Einrichtungen sowie privaten Haushalten mit Strom aus Erneuerbare-Energien- sowie aus hocheffizienten und flexiblen Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen, insbesondere solchen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, sollen durch geeignete raumordnerische und bauleitplanerische Maßnahmen erschlossen werden. Bei der Ausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten soll insbesondere geprüft werden, ob - sofern städtebaulich zulässig - dezentrale Eigenversorgungsanlagen Berücksichtigung finden können.

---

2 Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) vom 07. Oktober 2008, Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14. Oktober 2008

3 Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz: Vierte Änderung des Landesentwicklungsprogramms vom 18. Januar 2023, Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Rheinland-Pfalz vom 30. Januar 2023

Dem Grundsatz G 166, Freiflächen-Photovoltaikanlagen entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen zu errichten, wird mit der vorliegenden Änderung entsprochen.

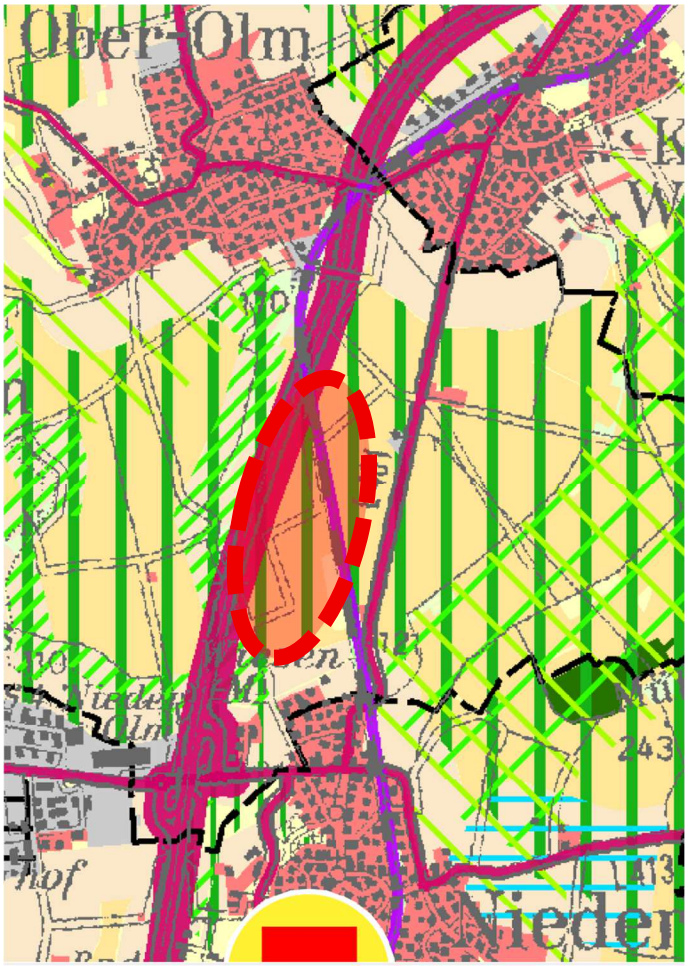
Die Ertragsmesszahl der landwirtschaftlichen Flächen wurde im Rahmen des Bebauungsplans ‚Solarpark Ober-Olm' errechnet. Sie liegt in Ober-Olm bei 51.

Regionaler Raumordnungsplan

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe[4] ist das Planungsareal als Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) und Regionaler Grünzug (Z) ausgewiesen. Vorranggebiete sind als regionalplanerische Ziele zu beachten.

In Vorranggebieten für die Landwirtschaft hat die nachhaltige landwirtschaftliche Bodennutzung Vorrang vor konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungsansprüchen. Es sind dort nur Maßnahmen und Vorhaben zulässig, die auf Dauer mit der landwirtschaftlichen Nutzung vereinbar sind. (Z 83)

In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedlung nicht zulässig. In den regionalen Grünzügen dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. (Z 53)



Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionaler Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

4 Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 mit erster und zweiter Teilfortschreibung, Mainz, 19. April 2022

Die Regionalvertretung der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe hat am 25.01.2022 den Aufstellungsbeschluss zu einer dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe gefasst. Die beabsichtigte dritte Teilfortschreibung beinhaltet Änderungen bzw. Anpassungen in den Sachgebieten Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung. Der Planentwurf der dritten Teilfortschreibung liegt der obersten Landesplanungsbehörde zur Genehmigung vor.

In der laufenden dritten Teilfortschreibung sind im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm keine Vorbehaltsgebiete Photovoltaiknutzung (G) ausgewiesen.

Da die vorliegende Planung somit einen Konflikt zu den Ausweisungen des Regionalen Raumordnungsplanes darstellt, war in einem Zielabweichungsverfahren zu prüfen, ob von diesen verbindlichen raumordnerischen Zielen abgewichen werden kann.

Zielabweichungsverfahren

Da das Vorhaben gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft (Z) und eines Regionalen Grünzuges (Z) liegt, wurde ein Antrag gemäß § 6 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPlG auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes gestellt.

Der Antrag wurde mit folgendem Ergebnis geprüft:

„Für die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Photovoltaik in der Ortsgemeinde Ober-Olm wird die Abweichung von den raumordnerischen Zielen „Regionaler Grünzug“ und „Vorranggebiet Landwirtschaft“ unter folgenden Maßgaben zugelassen:

Im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens ist die zeitliche Nutzung der PVA auf max. 30 Jahre zu begrenzen. Als Anschlussnutzung ist „Landwirtschaft“ festzulegen.

Für die erforderlichen Ausgleichsflächen dürfen keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden. Eine Ausnahme ist möglich, sofern die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, z.B. für die Feldlerche mit Hilfe von „Feldlerchenfenstern“, in die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung integriert und die potentiellen Flächen weiter landwirtschaftlich genutzt werden können.

Um die Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug zu minimieren ist die Fläche der PV-Anlage mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen.“[5]

Die Vorgaben werden auf der Ebene des Bebauungsplans bzw. im Genehmigungsverfahren abgearbeitet.

5 DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 2025 UND INHALTE DER ÄNDERUNG

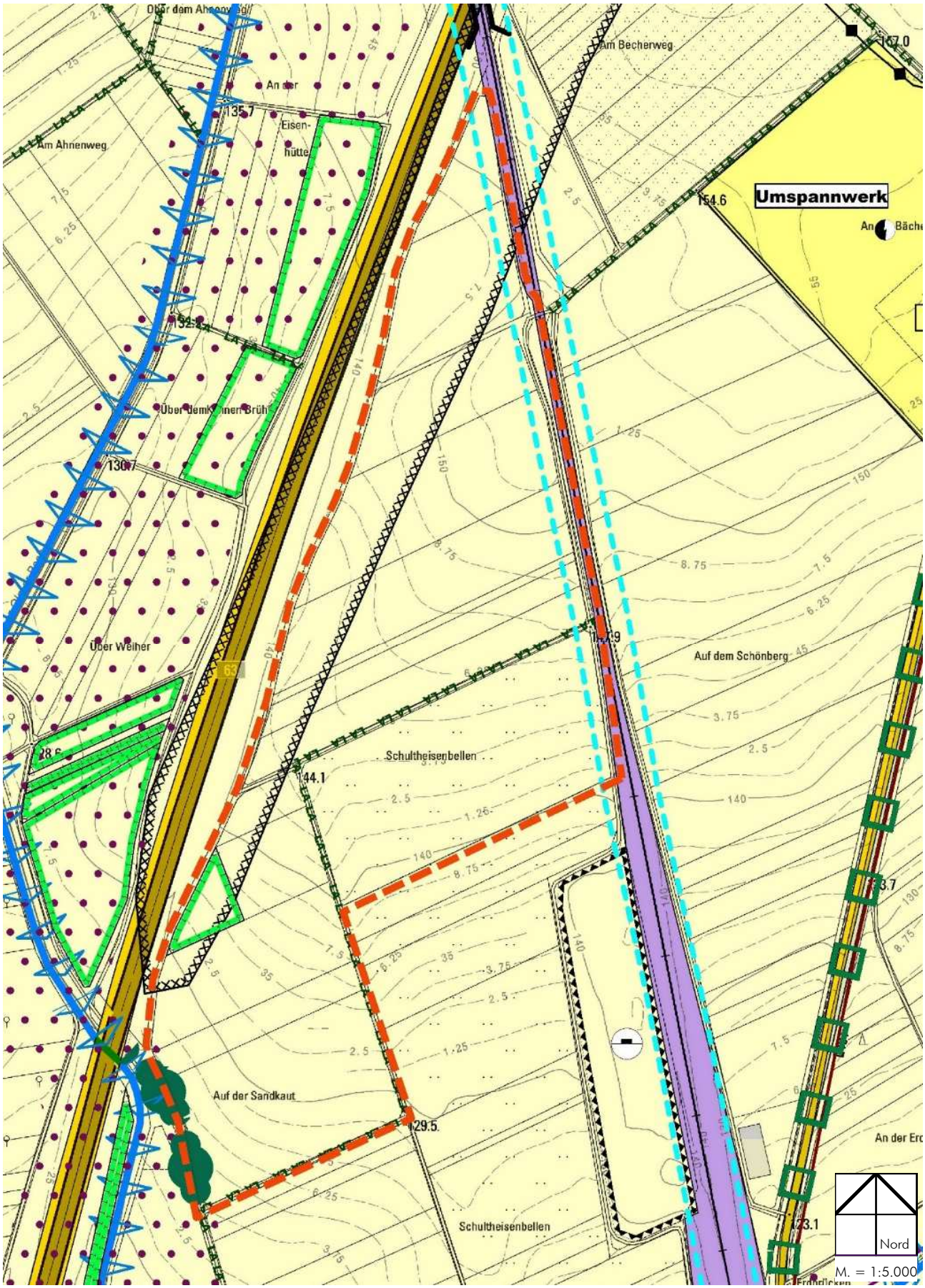
Bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm enthält für den Bereich des Plangebietes die folgenden Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft: im gesamten Geltungsbereich,

5 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd: Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage in der Ortsgemeinde Ober-Olm, hier: Abweichung von Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Rheinhessen-Nahe gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 10 Abs. 6 LPLG, Neustadt an der Weinstraße, 10.04.2025

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (hier: bereits anderweitig festgelegte Kompensationsmaßnahmen): im Südwesten,
- Biotopverbundlinie Gehölze: im Südwesten,
- Leitstruktur im Agrarraum: quert das Plangebiet,
- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (hier: nachgewiesene Rutschgebiete): im Nordwesten
- vorgemerkter Korridor für ein 2. Gleis der Bahnstrecke Alzey Mainz: entlang der östlichen Grenze des Plangebietes.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm einschließlich der rechtswirksamen 1., 2. und 3. Änderung mit Kennzeichnung des Plangebiets, ohne Maßstab
Quelle: Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm, Stand: April 2025

Die Umsetzung der beabsichtigten Planung und die zugehörige Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Solarpark Ober-Olm'[6] führen zu Abweichungen von den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

Geplante Änderungen zum Flächennutzungsplan

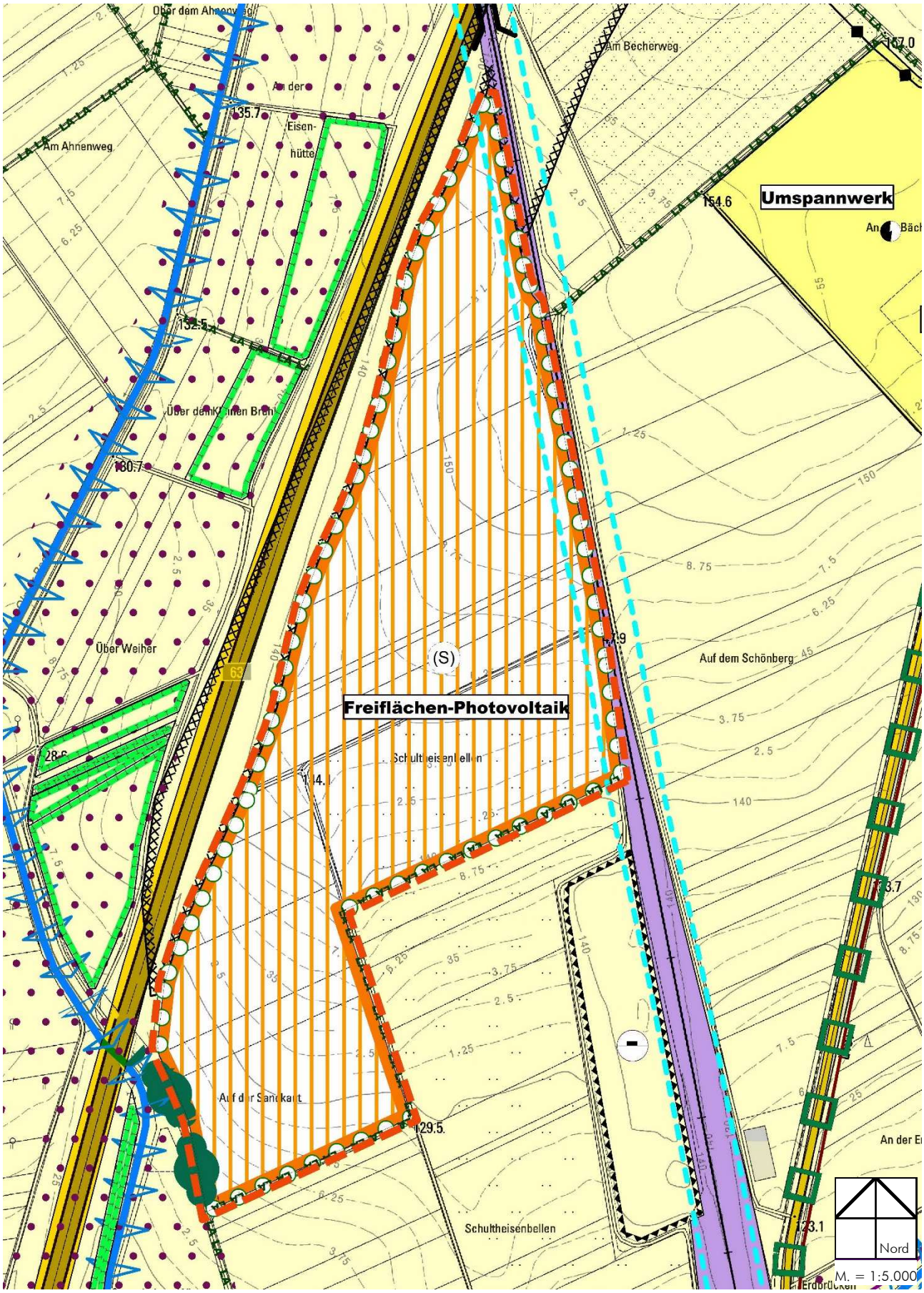
Gemäß der beabsichtigten Planung beziehen sich die damit verbundenen notwendigen Änderungen des Flächennutzungsplanes im Wesentlichen auf die folgenden Bereiche:

- die Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaik' anstelle von Flächen für die Landwirtschaft - 19,2 ha
  gemäß der Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens ist im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens die zeitliche Nutzung der Photovoltaikanlage auf maximal 30 Jahre zu begrenzen; als Ausschlussnutzung ist ‚Landwirtschaft' festzulegen
- die Darstellung einer Ortsrandeingrünung:
  dies ist eine Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens: um die Auswirkungen auf den Regionalen Grünzug zu minimieren, ist die Fläche der Photovoltaikanlage mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen
- die Darstellung der Leitstruktur im Agrarraum wird im Südosten verschoben
- die Übernahme der Darstellung des Korridors für ein 2. Gleis der Bahnstrecke Alzey - Mainz
- die Herausnahme des nachgewiesenen Rutschgebietes (für den Bereich des Geltungsbereiches)
  das Landesamt für Geologie und Bergbau RLP hat Mitte Januar 2026 eine neue Gefahrenhinweiskarte des linksrheinischen Mainzer Beckens - Rutschungen - auf seiner Internetseite veröffentlicht (https://www.igb-rlp.de/karten-und-produkte/online-karten/gefahrenhinweiskarte-deslinksrheinischen-mainzer-beckens); nach dieser neu veröffentlichten Karte ist das Plangebiet nunmehr außerhalb von Rutschgebieten gelegen
- die Herausnahme der Darstellung ‚bereits anderweitig festgelegter Kompensationsmaßnahmen':
  diese Fläche ist im LANIS mittlerweile nicht mehr als ‚KOM Kompensationsmaßnahme' dargestellt.

Die beschriebenen geplanten Darstellungen sind der nachfolgenden Planzeichnung zu entnehmen.

6 BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Stand Februar 2026, Kaiserslautern

Planzeichnung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025



Legende:

Umgrenzung des Geltungsbereichs

(S) geplante Sonderbaufläche, Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaik'
Anschlussnutzung nach max. 30 Jahren gemäß Maßgabe des Zielabweichungsverfahrens: Landwirtschaft

Korridor für ein 2. Gleis der Bahnstrecke Alzey – Mainz

LA LA LA Leitstruktur im Agrarraum

Ortsrandeingrünung

Verzicht der landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG

Zur Fläche bzw. dem Vorhaben wurde bereits die Abweichung von Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes (ROP) Rheinhessen-Nahe gemäß § 6 Abs. 2 ROG i. V. m. § 10 Abs. 6 LPlG geprüft. Ein positiver Bescheid der Oberen Landesplanungsbehörde, hier der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD Süd) in Neustadt an der Weinstraße, mit Datum vom 10.04.2025 liegt vor.[7]

Aus Sicht der Verbandsgemeinde wurden im Verfahren umfänglich alle erkennbar relevanten Erfordernisse der Raumordnung benannt und geprüft. Die Ergebnisse und Auflagen sind der Verbandsgemeinde bekannt. Die Einholung einer landesplanerischen Stellungnahme nach § 20 LPlG lässt keinen Erkenntnisgewinn erwarten.

Deshalb wurde die Kreisverwaltung Mainz-Bingen um Prüfung gebeten, ob in diesem Fall auf eine landesplanerische Stellungnahme verzichtet werden kann, insbesondere im Sinne einer Verfahrensvereinfachung und -beschleunigung.

Mit E-Mail vom 30. September 2025 teilte die Untere Landesplanungsbehörde mit, dass sie dem Verzicht auf landesplanerische Stellungnahme gem. § 20 LPlG für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm (Solarpark Ober-Olm) zustimmen. Auch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat Landesplanung, habe das beabsichtigte Vorgehen zudem bestätigt und ihre Zustimmung erteilt.

6 BERÜHRTE BELANGE

Belange des Umweltschutzes – Nutzung erneuerbarer Energien
Belange der Versorgung, insbesondere mit Energie

Die Landesregierung hat sich das energiepolitische Ziel gesetzt, bis zum Jahr 2030 den rheinland-pfälzischen Bruttostrombedarf bilanziell zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien zu decken. Der dazu notwendige Zubau an regenerativer Stromerzeugung wird im Wesentlichen durch die Windenergie und die Photovoltaik getragen werden.

Gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) IV soll die Nutzung erneuerbarer Energieträger an geeigneten Standorten ermöglicht werden.

7 Auf die Ausführungen in dem Kapitel ‚Zielabweichungsverfahren' auf Seite 6 wird verwiesen

Ferner wurde im § 2 EEG festgelegt, dass der Ausbau der Erneuerbaren Energien im überragenden öffentlichen Interesse liegt und der öffentlichen Sicherheit dient. Deshalb sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführende Schutzgüterabwägung eingebracht werden, bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist.

Mit der Zielrichtung der Planung wird der Ausbau von Freiflächen-Photovoltaikanlagen an einem geeigneten Standort unterstützt.

Belange der Landwirtschaft

Durch die Errichtung der Freiflächen-Photovoltaikanlagen werden große Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Hierbei handelt es sich um Ackerflächen mit bester Bodenqualität. Nach Rückbau der Anlagen können die Flächen wieder landwirtschaftlich genutzt werden.

Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Das bislang unbebaute Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt, dabei herrscht Ackerland vor.

Das Gebiet verfügt über geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen. Es ist jedoch Teil eines zusammenhängenden Offenlandlebensraums.

Die Neuausweisung der Sonderbaufläche ‚Freiflächen-Photovoltaik' stellt durch die potenzielle Überstellung von Boden Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Zur Gewährleistung der Funktionsfähigkeit unter den vorgegebenen Anforderungen sind die Eingriffe nicht vermeidbar.

Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

Belange des Artenschutzes

Das gesamte Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Solarpark Ober-Olm' wurde eine Artenschutzprüfung'[8] erstellt. Das gesamte Plangebiet wurde umfassend kartiert.

In der Artenschutzprüfung wurde das Spektrum der zu erwartenden und vorkommenden Arten ermittelt. Die zum Schutz bestimmter Arten erforderlich Maßnahmen sind auf der Ebene des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Belange des Immissionsschutzes

Westlich des Plangebietes verläuft die Autobahn A 63 und östlich die eingleisige Bahnlinie Alzey-Mainz. Konflikte zwischen der Freiflächen-Photovoltaikanlage und den Verkehrswegen sind nicht zu erwarten.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landesdenkmalpflege

Im Planungsgebiet können sich gemäß §§ 3, 4 und 5 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz denkmalgeschützte Kleindenkmäler und Grenzzeichen (u.a. Grenzsteine, Kilometer- oder Stundensteine, Loogfelsen, Menhire) befinden. All diese genannten Kleindenkmäler und Grenzzeichen sind prinzipiell in situ zu belassen.

8 Plan b GbR: Solarpark Ober-Olm, Artenschutzprüfung, Bingen am Rhein, 18.02.2025

Insbesondere Grenzzeichen können noch heute eine historische oder noch immer bestehende Grenzlinie dokumentieren bzw. als ein Bestandteil eine noch aus mehreren tradierten Grenzzeichen bestehende historische Grenzlinie überliefern.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Denkmalpflege zu beachten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Landesarchäologie

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der Planung mehrere Fundstellen verzeichnet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ‚Solarpark Ober-Olm' der Gemeinde Ober-Olm wurde im Geltungsbereich eine geophysikalische Prospektion und eine evaluierende Baggersondage durchgeführt.

Im Zentrum der Fläche findet sich eine hallstattzeitliche Siedlung mit Umfassungsgraben sowie zahlreichen Siedlungsgruben und Grubenkomplexen, die auf eine bedeutende und differenzierte Siedlungsstruktur hinweisen (Fundstelle Ober-Olm 33). Eine vergleichbare, bislang im Rhein-Main-Gebiet einzigartige Siedlungsstelle befindet sich im nur wenige Kilometer entfernten Klein-Winternheim. Innerhalb und außerhalb des mindestens 3,2 ha großen Siedlungsareals wurden weitere vorgeschichtliche Siedlungsgruben, u.a. der jungsteinzeitlichen ‚Rössener Kultur', sowie vier, vermutlich eisenzeitliche Kreisgräben mit Zentralbestattungen identifiziert. Nördlich der Siedlung konnten mindestens zwei weitere Kreisgräben erfasst werden. Bei Kreisgräben handelt es sich um Umfassungsgräben ehemaliger, heute im Gelände verflossener Hügelgräber. Die strukturelle Überlagerung von Kreisgräben und Siedlungsstrukturen lässt auf eine mehrphasige und vielschichtige Nutzung des Areals schließen.

Darüber hinaus finden sich im südlichen Bereich Teile des Grabensystems und der Werke des Infanteriestützpunktes (ISP) 25 der Selzstellung etwa aus dem Jahr 1914 (Fundstelle Ober-Olm 65). Im gesamten Geltungsbereich liegen zudem weitere Verdachtspunkte für archäologische Befunde vor.

Im unmittelbaren westlichen Umfeld zeigt ein Luftbild dunkle Bodenverfärbungen, die von zerpflügten Gruben stammen dürften (Fundstelle Ober-Olm 34).

Zum aktuellen Zeitpunkt wird im Geltungsbereich der o.g. Planung eine weitere archäologische Baggersondage durch die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, durchgeführt. Die Ergebnisse der archäologischen Sondage dienen als Grundlage für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche oder einer konservatorischen Überdeckung führen kann.

In der Konkretisierung der Planung in den nachgeordneten Planungsebenen sind die Belange der Landesarchäologie zu beachten.

Auf der Ebene des Flächennutzungsplans gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange der Wasserwirtschaft

Südöstlich des Planungsbereiches befindet sich das mit Rechtsverordnung festgesetzte Wasserschutzgebiet ‚Nieder-Olm, Wingertsmühle'.

Es wird darauf hingewiesen, dass behördliche Entscheidungen nach § 52 Abs. 1 WHG auch außerhalb eines Wasserschutzgebiets getroffen werden können, wenn andernfalls der mit der Festsetzung des Wasserschutzgebiets verfolgte Zweck gefährdet wäre (§ 52 Abs. 3 WHG).

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren sind die Belange zum Schutz des Grundwassers (hier der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) entsprechend zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

Belange des Verkehrs

In der Konkretisierung der Planung auf den nachgeordneten Planungsebenen sind entlang der Autobahn A 63 die 40 m-Anbauverbotszone sowie die 100 m-Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz zu beachten.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung gibt es keine Anhaltspunkte, die einer Ausweisung entgegenstehen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 EINLEITUNG

■ Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Umwidmung von Flächen für Landwirtschaft in Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaik'
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, ca. 600 m südlich der Ortslage von Ober-Olm, östlich der Autobahn A 63; ein Anbieter erneuerbarer Energien möchte im Gebiet der Gemeinde Ober-Olm eine Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten; die Ortsgemeinde unterstützt das Projekt; der geplante Standort liegt zwischen der Autobahn A 63 und der eingleisigen Bahnstrecke Alzey-Mainz; er befindet sich teilweise innerhalb des 200 m Privilegierungsbereichs nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB und vollständig innerhalb des förderfähigen 500 m-EEG Korridors; da das Vorhaben nicht vollständig innerhalb der 200 m Privilegierung entlang der Autobahn A 63 liegt, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm erforderlich;
Flächenbedarf	ca. 19,0 ha;

■ Methodische Vorgehensweise

Dieser Umweltbericht betrifft die Änderung des Flächennutzungsplanes. Aufgrund der Funktion des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan erfolgt auch die Erstellung des Umweltberichtes auf einer entsprechend abstrakten Ebene.

Für den Geltungsbereichs der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde ein Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes betrieben. Der Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm'[9] mit Stand Februar 2026 liegt vor. Die Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB steht aus. Fachgutachten und Fachplanungen wurden erstellt. Der zum Bebauungsplan zugehörige Umweltbericht[10] enthält differenzierte und umfassende Aussagen zu den möglichen Umweltauswirkungen mit Bezug auf die geplante Vorhabenkonzeption. Im vorliegenden Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden vorliegende Erkenntnisse aus dem Bebauungsplan reflektiert. Detaillierte Aussagen, insbesondere zu den Themen Eingriff, umfangreiche Schutzgutbetrachtungen sowie Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

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

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist das Planungsareal als Vorranggebiet Landwirtschaft (Z) und Regionaler Grünzug (Z) ausgewiesen. Vorranggebiete sind als regionalplanerische Ziele zu beachten.

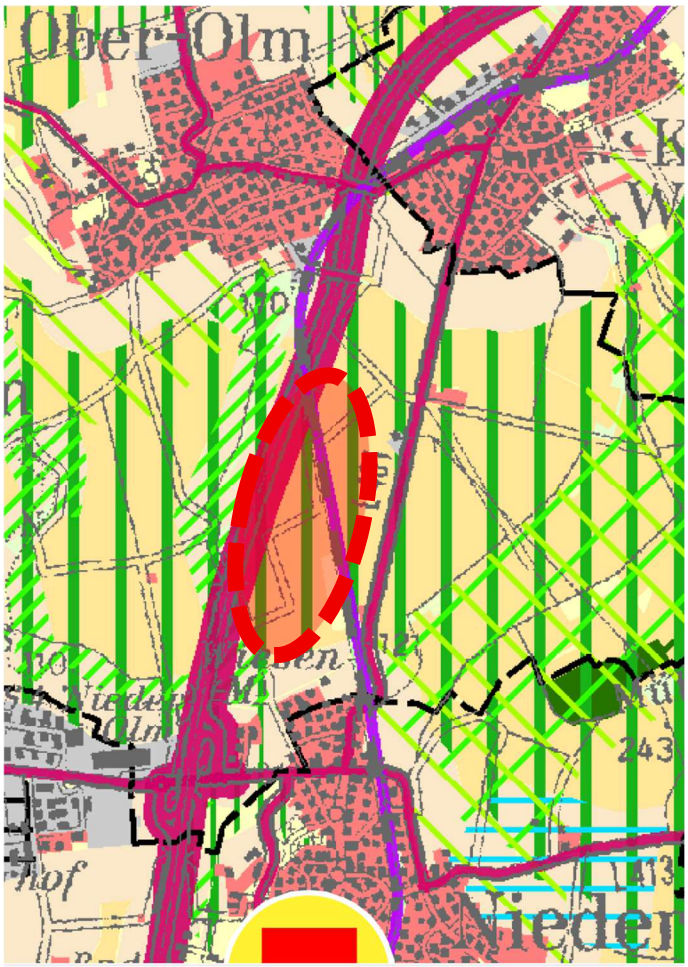
In den Regionalen Grünzügen ist eine flächenhafte Besiedlung nicht zulässig. In den regionalen Grünzügen dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen des Regionalen Grünzuges nicht beeinträchtigen oder unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse unabdingbar notwendig sind. (Z 53)

Da das Vorhaben gemäß dem Regionalen Raumordnungsplan innerhalb eines Vorranggebietes Landwirtschaft (Z) und eines Regionalen Grünzuges (Z) liegt, wurde ein Antrag gemäß § 6 ROG i.V.m. § 10 Abs. 6 LPlG auf Zulassung einer Abweichung von den Zielen des Regionalen Raumordnungsplanes gestellt. Für die Ausweisung der Sonderbaufläche für Photovoltaik wurde die Abweichung von den raumordnerischen Zielen unter Beachtung bestimmter Maßgaben zugelassen.

---

9 BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Stand Februar 2026, Kaiserslautern

10 BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung (Teil der Begründung), Kaiserslautern, Februar 2026



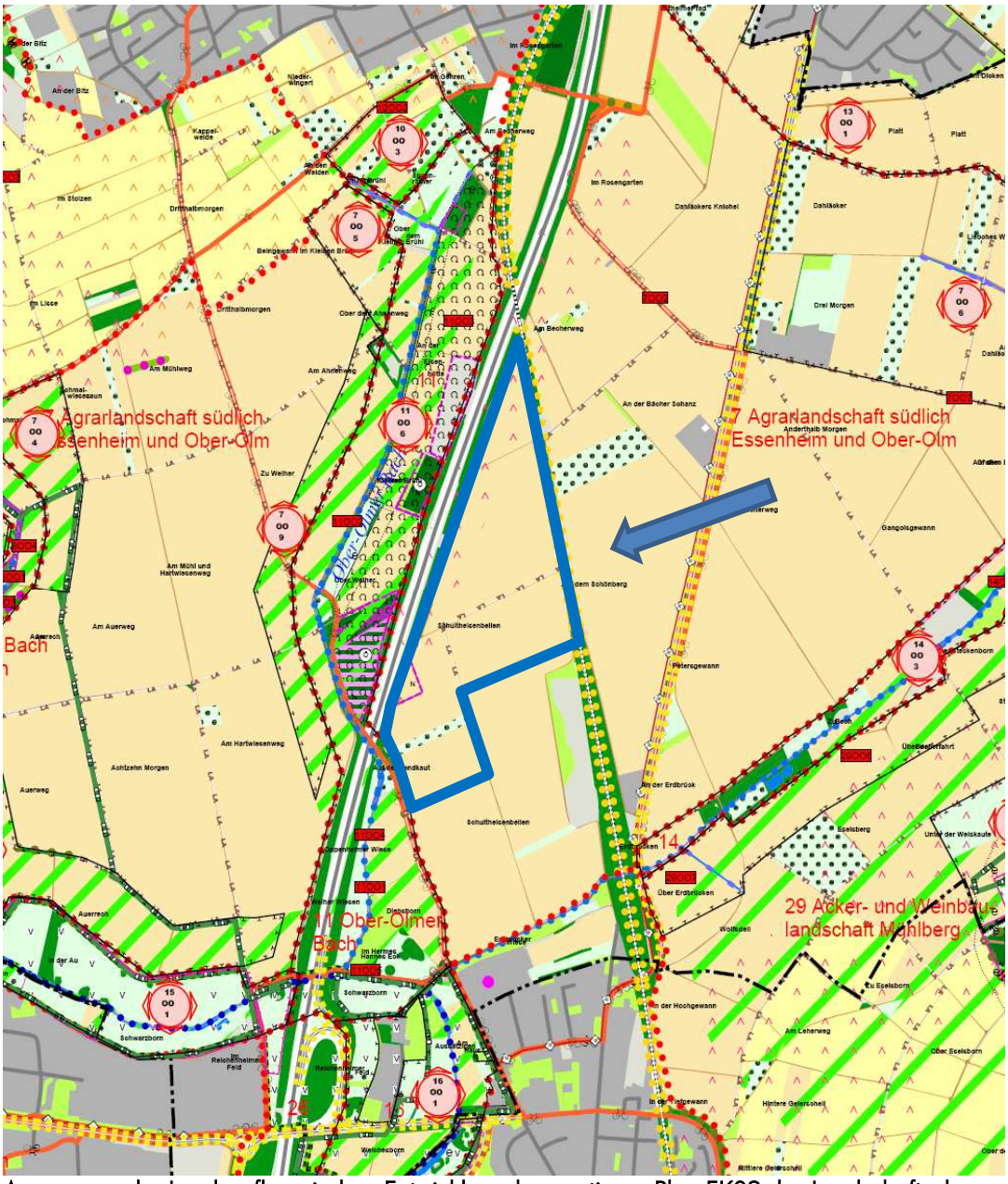
Auszug aus der Gesamtkarte der zweiten Teilfortschreibung des Regionaler Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014, mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes
Quelle: Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe: Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe, Mainz, April 2022

In der laufenden dritten Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe zu dem Sachgebiet Energieversorgung (Photovoltaik) sind im gesamten Gebiet der Verbandsgemeinde Nieder-Olm keine Vorbehaltsgebiete Photovoltaiknutzung (G) ausgewiesen.

Der Landschaftsplan zum FNP 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm macht in Karten und Erläuterungsbericht zu dem Gebiet bzw. zu größeren Teilflächen folgende Aussagen und funktionale Zuweisungen:

- Lage in Teilraum 7 ‚Agrarlandschaft südlich Essenheim und Ober-Olm'
  Zielzustand: *„…In den landwirtschaftlich intensiv genutzten Acker- und Rebfluren ist bei überwiegender Beibehaltung der Nutzung eine Steigerung der landschaftsökologischen Funktionen durch extensivere Nutzung und Erhöhung der strukturellen Vielfalt, bspw. durch Blühstreifen oder temporäre Brachflächen anzustreben. Insbesondere ist eine Biotopvernetzung durch den Agrarraum in Form von überwiegend offenen, grasig-krautigen Strukturen, bevorzugt entlang der größeren Wirtschaftswege, erforderlich (s. Karte AB06) …"*[11]
  Sinnvoll sind produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen.
- Rutschgebiet nachgewiesen
- Lage in 1km-Spazierumfeld von Nieder-Olm, Ober-Olm und Klein-Winternheim
- Wegenetz als Leitstruktur des Biotopverbundes im Agrarraum nutzen
- Biotopverbundelemente Böschungen an Bahnlinie und Autobahn in ihrer Funktion erhalten

[11] Textteil zum Landschaftsplan, Kapitel 7.3.1.7

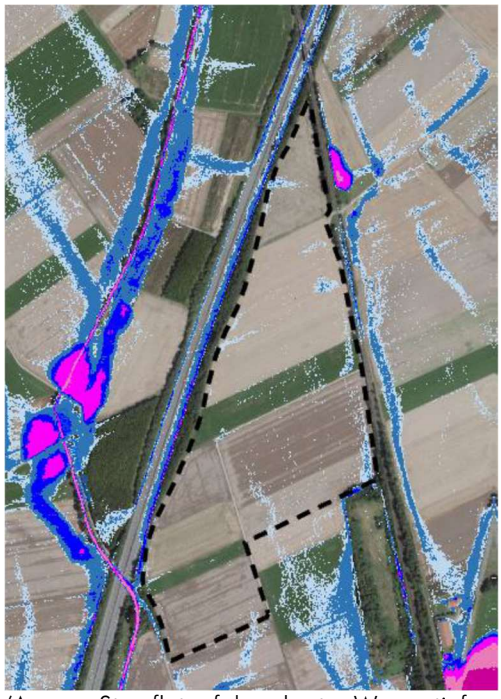


Auszug aus der Landespflegerischen Entwicklungskonzeption – Plan EK02 des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Quelle: Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Entwurf zur Abgabe, Oktober 2016

7.2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

■ Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)

Schutzgut/ Umwelt-aspekt	Situation	Kurze Bewertung
Fläche	unbebautes Areal, Ackerfläche;	derzeit keine Flächen-inanspruchnahme durch Infrastruktur-einrichtungen

Boden	natürlich gewachsene Böden mit Strukturveränderungen im Oberbodenbereich; Nährstoff- und Pestizideinwirkung durch Bewirtschaftung; keine Altlasten bekannt;	ökologische Funktion des Bodens weitgehend intakt
Wasser	kein nutzbares Grundwasser; kein Oberflächengewässer ausgebildet; im Südwesten verläuft der Ober-Olmer Bach unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches; keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete; bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis mit einer Regendauer von einer Stunde kommt es zu Wassertiefen von max. 10 cm;  (Auszug Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen SRI7, 1 Std)	geringe-mittlere Bedeutung für Grund- und Oberflächenwasser
Klima	Südwest- bis Südexposition; Kaltluftentstehungsfläche mit Abflussrichtung Nieder-Olm;	mittlere Bedeutung
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	Biotoptypenkartierung 2024[12] auf Ebene des Bebauungsplans: Acker (HA5 / Lößacker, intensiv bewirtschaftet mit stark verarmter oder fehlender Segetalvegetation) sowie befestigter und unbefestigter Feldweg;	geringe unmittelbare Bedeutung für Pflanzen, jedoch Teil eines

12 vgl. BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung (Teil der Begründung), …, S. 16f

	westlich außerhalb des Plangebiets zur Autobahn hin befindet sich eine Eingrünung aus Feldgehölzen und Gebüschen, im Osten Richtung Bahn liegen Gehölzreihen; Artenschutzprüfung[13] auf Ebene des Bebauungsplans: keine Vorkommen von Pflanzenarten im Gebiet, die nach BNatSchG besonders oder streng geschützt sind; seltenere oder (streng) geschützte Tierarten wie Mäusebussard, Turmfalke und Schwalben- sowie Grasmückenarten und die Wiesenschafstelze nutzen das Plangebiet als Nahrungsraum oder zum Aufenthalt; außer bei der besonders geschützten Feldlerche und der häufigen Schafstelze sind im Plangebiet keine Brutvorkommen zu erwarten; im östlich angrenzenden Gehölz wurde eine größere Zahl an geschützten, aber nicht seltenen Singvögeln erfasst; auf der Ackerfläche ist mit Vorkommen von weit verbreiteten, häufigen Insektenarten zu rechnen;	zusammenhängenden Offenlandlebensraums
Landschaftsbild / Erholung	Offenland, Teil der typischen Kulturlandschaft Rheinhessens Störung des Erholungswertes durch die unmittelbar westlich und östlich am Geltungsbereich verlaufenden Infrastrukturtrassen;	geringe Bedeutung für das Landschaftsbild und die Naherholung
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen	im Gebiet keine besonderen Beeinträchtigungen, allerdings Grundbelastung durch die A 63 und die Bahntrasse Mainz-Alzey;	geringe Bedeutung
Abfälle	keine;	keine Bedeutung
Menschliche Gesundheit	Freiraum mit Grundbelastung durch die A 63 und die Bahntrasse Mainz-Alzey;	Raum mit geringer Bedeutung für menschliche Aktivitäten

13 vgl. BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung (Teil der Begründung), …, S. 17

Kultur- und Sachgüter	archäologische Verdachtsfläche: Grabensystem des Infanteriestützpunktes (ISP) 25 der Selzstellung etwa aus dem Jahr 1914 (Fundstelle Ober-Olm 65), vorgeschichtliche Siedlung mit Umfassungsgraben und zahlreichen eisenzeitlichen und jungsteinzeitlichen Siedlungsgruben (Fundstelle Ober-Olm 33), im unmittelbaren westlichen Umfeld zeigt ein Luftbild dunkle Bodenverfärbungen, die von zerpflügten Gruben stammen (Fundstelle Ober-Olm 34); im gesamten Geltungsbereich finden sich zudem weitere Verdachtspunkte für archäologische Befunde;	hohe kulturhistorische Bedeutung

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist im Plangebiet voraussichtlich mit keiner Änderung gegenüber der heutigen Situation zu rechnen. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung würde fortbestehen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut/ Umweltaspekt	mögliche Auswirkungen		Bemerkung
	erheblich	nicht erheblich / gering	
Fläche	x		Verlust von bisher unversiegelter Fläche nach Beendigung der Nutzung kann der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt werden
Boden	x		Umnutzung von intensiv genutzter Ackerfläche zu extensiver Grünfläche Bodenverlust durch Neuversiegelung für Trafostation, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer und befestigter Wirtschaftsweg Verlust von offenem Oberboden durch Überbauung mit Photovoltaik-Modulen
Wasser	x		Verringerung der Grundwasserneubildung Veränderung des oberirdischen Wasserabflusses

			die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung reduziert das Risiko von Nährstoff- und sonstigen Stoffeinträgen in Grund- und Oberflächenwasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	**x**		Lebensraumverlust
Landschaftsbild / Erholung	**x**		Veränderung des Landschaftsbildes durch großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen		**x**	keine relevanten Auswirkungen; die geplante Anlage ist durch den Damm der A 63 und die Bahntrasse von den Verkehrswegen abgeschirmt
Abfälle		**x**	keine relevanten Auswirkungen
Menschliche Gesundheit		**x**	bezogen auf die derzeitige Situation sind keine relevanten (negativen) Auswirkungen zu erwarten; der ‚Austausch' des Landschaftsbildes könnte bei persönlicher Ablehnung der Umgestaltung zu Stressgefühlen führen
Kulturelles Erbe		**x**	keine relevanten Auswirkungen bei Berücksichtigung potenzieller archäologischer Fund und Einbeziehung der Landesarchäologie
Umwelt - Unfall- und Katastrophenrisiko		**x**	keine relevanten Auswirkungen
Kumulierungseffekte i.V. mit Auswirkungen benachbarter Planungen		**x**	im Umfeld des Vorhabens sind keine weiteren konkreten Planungen bekannt
Klima, Klimawandel		**x**	Reduktion lokalklimatischer Ausgleichs- und Kaltluftentstehungsflächen positive Auswirkungen durch emissionsfreie Produktion von Strom aus Sonnenenergie; Verringerung der CO_2-Belastung

eingesetzte Techniken und Stoffe			eine Aussage ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter erheblich sind.

■ Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die nachfolgenden allgemeinen Schutzmaßnahmen dienen der Vermeidung bzw. Minimierung der Einwirkungen auf Menschen und Umweltfaktoren:

Vermeidungsmaßnahmen

- Schutz des Oberbodens
- Bauzeitenregelung

Kompensationsmaßnahmen

- Umwandlung umliegender intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland und/oder
- Etablierung produktionsintegrierter Landwirtschaft im Umfeld
- extensive Pflege der von der Photovoltaikanlage eingenommenen Flächen durch Schafbeweidung oder seltenen Mahd
- Anlegen von ‚Lerchenfenstern' in benachbarten Ackerflächen (vgl. Stellungnahme der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe)
- Entwicklung von Leitstrukturen des Biotopverbundes im benachbarten Agrarraum entlang vorhandener Wirtschaftswege
- ökologische Baubegleitung
- Rückbau der Anlage nach Aufgabe oder spätestens nach 30 Jahren
- Eingrünung des südlichen Randes der Anlage mit landschaftstypischen Gehölzen

Detaillierte Aussagen zu den vorgenannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen können dem Umweltbericht zum Bebauungsplan entnommen werden.

■ Anderweitig geprüfte Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ‚Solarpark Ober-Olm' wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft:

„In der Gemeinde Ober-Olm wurden mittels einer Luftbildauswertung und nachfolgender Begehung respektive Befahrung Flächen ermittelt. Es hat sich gezeigt, dass in der Gemeinde nur wenige Flächen für FF-PV eignen.

Da das Plangebiet zwischen der Autobahn A 63 und der Bahnstrecke liegt, ist es für die Anlage einer PV-FA prädestiniert, da PV-FA überwiegend entlang von Infrastrukturtrassen errichtet werden sollen. Zudem liegt das Plangebiet teilweise innerhalb des 200-m-Puffers zur Autobahn und ist somit gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB innerhalb dieses Puffers im Außenbereich privilegiert zulässig. Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des 500-m-Puffers zu Infrastrukturtrassen, die gemäß EEG förderfähig sind, da damit ein Anreiz zur Errichtung von PV-FA entlang von Infrastruktureinrichtungen geschaffen wird. Die Bahnlinie östlich des geplanten Solarpark, welche aktuell noch eingleisig ist, soll zweigleisig ausgebaut werden und würde damit dann auch unter die Privilegierung des § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB fallen. Im Falle des Ausbaus wäre nahezu das

gesamte Gebiet privilegiert für Freiflächen-Photovoltaikanlagen. Die Nähe zum Umspannwerk ist ein weiterer Pluspunkt für diesen Standort.

Die Prüfung von Alternativen am Standort hat gezeigt, dass der aktuelle Entwurf die optimale Planung in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit und Exposition darstellt. Weiterhin können durch das aktuelle Layout und die gute bestehende Zuwegung die Bauphase und somit die baubedingten Eingriffe weitestgehend minimiert werden.

Für die Auswahl dieses Gebietes spricht auch, dass die sonstigen Flächen gut von der Ortslage einsehbar sind. Der ausgewählte Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage zwischen dem Damm der A 63 und der Bahntrasse von der Wohnbebauung aus nahezu nicht einsehbar."[14]

7.3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

■ Technische Verfahren der Umweltprüfung, etwaige Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der geforderten Angaben

Alle Untersuchungen wurden nach den einschlägigen fachspezifischen Kriterien und anerkannten Regeln der Technik abgewickelt.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen sind nicht bekannt.

■ Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführungen der Flächennutzungsplanänderung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Solche Maßnahmen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erforderlich.

■ Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich im Außenbereich, ca. 600 m südlich der Ortslage von Ober-Olm.

Ein Anbieter erneuerbarer Energien möchte im Gebiet der Gemeinde Ober-Olm eine ca. 19,2 ha große Freiflächen-Photovoltaikanlage errichten. Die Ortsgemeinde unterstützt das Projekt und leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz.

Der geplante Standort liegt zwischen der Autobahn A 63 und der eingleisigen Bahnstrecke Alzey-Mainz. Er befindet sich teilweise innerhalb des 200 m Privilegierungsbereichs nach § 35 Abs. 1 Nr. 8b BauGB und vollständig innerhalb des förderfähigen 500 m-EEG Korridors.

Da das Vorhaben nicht vollständig innerhalb der 200 m Privilegierung entlang der Autobahn A 63 liegt, ist die Änderung des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplanes 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm erforderlich. Beabsichtigt ist die Darstellung von geplanter Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung ‚Freiflächen-Photovoltaik'.

Es zeigt sich, dass die möglichen Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter bzw. Umweltaspekte erheblich sind. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen werden erforderlich.

---

14 BW Engineering, Lindschulte: Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung (Teil der Begründung), …, S. 38f

Besondere Empfindlichkeiten bestehen im Bereich Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen (Biotopkartierung, Artenschutzprüfung) sowie durch mögliche landesarchäologisch relevante Funde im Areal. Insbesondere das Landschaftsbild wird durch die großflächige Freiflächen-Photovoltaikanlage deutlich verändert. Diese Aspekte sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

Generell ist anzumerken, dass mit der geplanten Freiflächen-Photovoltaikanlage durch die emissionsfreie Produktion von Strom aus Sonnenenergie ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

■ Referenzliste der Quellen

Die nachfolgenden Quellen wurden für die im Umweltbericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen:

Bezeichnung	**Verfasser**	**Datum**
Bebauungsplan ‚Solarpark Ober-Olm' in der Gemeinde Ober-Olm, Umweltbericht mit integrierter Abarbeitung der Eingriffsregelung (Teil der Begründung)	BW Engineering, Lindschulte	Februar 2026
Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	isu Kaiserslautern	Oktober 2016

8 VERFAHREN

Im Zuge der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplans 2025 wurden die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB sowie die frühzeitige und förmliche Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Anregungen aus den Beteiligungsverfahren wurden planungsbegleitend verschiedentlich gewürdigt. Die Mehrzahl der vorgetragenen Anregungen der Behörden waren in der Planung bereits umfänglich oder im Wesentlichen berücksichtigt worden bzw. konnten durch kleinere Änderungen und Ergänzungen sowie redaktionelle Anpassungen und Klarstellungen in der Begründung integriert werden.

Zum Umgang mit den Stellungnahmen wird auf die umfangreichen textlichen Ausarbeitungen verwiesen, die dem Gemeinderat der Gemeinde Ober-Olm zur Durchführung der Abwägung vorlagen.

aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

IMMISSIONSSCHUTZ • STÄDTEBAU • UMWELTPLANUNG

Kaiserslautern, im März 2026 2509 Begr FzG/ba

9 RECHTSGRUNDLAGEN

Grundlagen dieser Flächennutzungsplanänderung sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189)
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
5. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348)
6. Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I S. 348
7. Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 06. Oktober 2015 (GVBl. 2015, 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287)
8. Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 14. Juli 2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Juli 2025 (GVBl. S. 305)
9. Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473)
10. Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Dezember 2024 (GVBl. S. 473, 475)

10 VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2024 die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses:

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16. Januar 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit E-Mail vom 23. Oktober 2025 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 28. November 2025.

Sie wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (sog. Scoping) aufgefordert.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Veröffentlichung auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm in der Zeit vom 27. Oktober 2025 bis einschließlich 28. November 2025. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm zur Einsicht bereit.

Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 23. Oktober 2025 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm.

5. Beteiligung der Behörden:

Das Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB wurde mit E-Mail vom 20. Januar 2026 eingeleitet. Die Frist für die Abgabe der Stellungnahmen endete am 23. Februar 2026.

6. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfs:

Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 22. Januar 2026 durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm sowie auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde darauf hingewiesen, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und ausgelegt werden.

7. Veröffentlichung und Auslegung des Planentwurfs:

Der Entwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung mit der Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Januar 2026 bis einschließlich 23. Februar 2026 auf der

Internetseite der Verbandsgemeinde Nieder-Olm veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die Unterlagen im gleichen Zeitraum in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm öffentlich ausgelegt.

8. Prüfung der Anregungen

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm hat die fristgemäß eingegangenen Anregungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 12. März 2026 geprüft und das Ergebnis anschließend mitgeteilt.

9. Zustimmung der Ortsgemeinden

Die gem. § 67 Abs. 2 GemO i.V.m. § 203 Abs. 2 S. 2 BauGB beteiligte Ortsgemeinde Ober-Olm hat dieser Flächennutzungsplanänderung am 11. März 2026 zugestimmt.

10. Feststellungsbeschluss:

Aufgrund der §§ 1 bis 7 BauGB hat der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Nieder-Olm diesen Änderungsplan in seiner Sitzung am 12. März 2026 beschlossen.

11. Genehmigungsverfahren:

Das Genehmigungsverfahren gemäß § 6 BauGB wurde am __.__.____ eingeleitet. Die Genehmigung wurde am __.__.____ durch die Kreisverwaltung Mainz-Bingen erteilt.

Nieder-Olm, den ……

……

Unterschrift Dienstsiegel

12. Bekanntmachung der Genehmigung:

Die Erteilung der Genehmigung wurde am __.__.____ durch Veröffentlichung im Nachrichtenblatt ‚aktuell' der Verbandsgemeinde Nieder-Olm bekannt gegeben.

Nieder-Olm, den ……

……

Unterschrift Dienstsiegel