

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan „Solarpark Ober-Olm“ der Ortsgemeinde Ober-Olm

(Verbandsgemeinde Nieder-Olm, Landkreis Mainz-Bingen)

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darin ist darzustellen, wie Umweltbelange sowie die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften Alternativen gewählt wurde.

Ablauf des Verfahrens

Im Verfahren ergab sich eine Besonderheit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen musste die Planung geändert werden, sodass eine weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (2. Offenlage) erforderlich wurde. Diese war für den Zeitraum vom 14.11.2025 bis zum 15.12.2025 vorgesehen. Da vom Internetdienstleister versehentlich falsche Auslegungsunterlagen veröffentlicht wurden, musste die zweite förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wiederholt werden.

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	03.04.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	18.11.2024 bis 20.12.2024
Frühzeitige Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.11.2024 bis 20.12.2024
Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	25.07.2025 bis 01.09.2025
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	25.07.2025 bis 01.09.2025
Erneute Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)	05.12.2025 bis 09.01.2026
Erneute Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	05.12.2025 bis 09.01.2026
Abwägungsbeschluss (§ 4 Abs. 2 BauGB)	04.02.2026
Annahmebeschluss	04.02.2026

Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage geschaffen. Ziel ist es, einen Beitrag zum Klimaschutz und zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 18,5 ha und liegt ca. 650 m südlich des Ortskerns von Ober-Olm zwischen der Bundesautobahn A 63 (westlich) und einer Bahntrasse (östlich). Die Erschließung erfolgt über vorhandene asphaltierte landwirtschaftliche Wege mit Anbindung an die L 401 (südlich zudem Anbindung über die L 413).

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) „Photovoltaikanlagen“ mit der Zweckbestimmung „Photovoltaikanlage“. Die überbaubaren Flächen werden über Baugrenzen begrenzt; die maximale Anlagenhöhe der PV-Module beträgt 4,0 m. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt maximal 0,6; die zulässige Versiegelung durch Modulstände und Nebenanlagen ist im Sondergebiet auf maximal

3.000 m² begrenzt. Nicht versiegelte Flächen sind als Grünland bzw. als Schotterrasen (Zuwegungen) herzustellen.

Zur Sicherung der Folgenutzung ist eine Rückbauverpflichtung festgesetzt: Bei Aufgabe der Nutzung bzw. spätestens 30 Jahre nach Inbetriebnahme ist die Anlage vollständig zurückzubauen und die vor der Errichtung vorhandene Nutzung (ackerbauliche Nutzung) wiederherzustellen.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter (u. a. Fläche, Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen, Klima/Luft, Mensch, Landschaft, kulturelles Erbe sowie Wechselwirkungen) ermittelt, bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich festgelegt.

Standortgegebenheiten und hiervon abhängige Untersuchungsgegenstände

- Außenbereichslage; derzeit überwiegend landwirtschaftliche Nutzung (Acker).
- Überlagerung mit raumordnerischen Zielfestlegungen (u. a. Vorranggebiet Landwirtschaft und Regionaler Grünzug); Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (Bescheid vom 10.04.2025).
- Lage zwischen Infrastrukturtrassen (A 63 und Bahntrasse) mit entsprechender Vorbelastung; Teilflächen liegen in straßenrechtlichen Bauverbots-/Bauvorbehaltszonen.
- Wasserhaushalt, Bodenschutz und Erosions-/Starkregenvorsorge (u. a. Sturzflutgefahrenkarten).
- Artenschutzrechtliche Belange (u. a. Offenlandarten wie Feldlerche; Prüfung Feldhamster).
- Landschaftsbild / naturbezogene Erholung sowie Berücksichtigung archäologischer Verdachtsflächen.

Prognose über die Durchführung der Planung und deren Auswirkungen

Die Umweltprüfung kommt zusammenfassend zu folgender Bewertung der verbleibenden Eingriffe:

- Fläche: Inanspruchnahme einer Ausweisungsfläche von ca. 18,5 ha; tatsächliche Inanspruchnahme überwiegend durch aufgeständerte Module, nur geringe Teilversiegelung. Erheblichkeit: erheblich (°°).
- Boden: Bodeninanspruchnahme v. a. durch Verankerungen und ggf. Nebenanlagen; gleichzeitig Regeneration intensiv genutzter Böden durch Extensivierung. Erheblichkeit: weniger erheblich (°).
- Wasser: Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort zwischen den Modultischen; keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzgebieten im Nahbereich, Überschwemmungsgebiete werden nicht tangiert. Erheblichkeit: weniger erheblich (°).
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: Umwandlung von intensiv genutztem Acker in extensiv genutztes Grünland; temporäre bauzeitliche Störungen; Ausgleich/Funktionskompensation u. a. über Abstandstreifen und Pflegekonzept. Erheblichkeit: weniger erheblich (°).

- Luft, Klima/Klimawandel: Kurzfristige Emissionen in der Bauphase; langfristig positive Wirkung durch Erzeugung emissionsfreier Energie. Bewertung: positiv (+).
- Mensch und menschliche Gesundheit: Kurzzeitig erhöhte Emissionen/Verkehr in der Bauphase; im Betrieb keine erheblichen Emissionen. Bewertung: nicht erheblich (-).
- Landschaft / naturbezogene Erholung: Visuelle Veränderung des Landschaftsbildes durch technische Anlage; aufgrund der Lage zwischen A 63 und Bahntrasse sowie durch Eingrünungsmaßnahmen wird die Wirkung gemindert. Erheblichkeit: erheblich (°°).
- Kulturelles Erbe und Sachgüter: Potenzielle archäologische Fundstellen werden durch Hinweise und Nebenbestimmungen (Abstimmung mit GDKE, Sondagen, Meldepflichten) berücksichtigt.
- Wechselwirkungen: Geringfügige Versiegelung und veränderte Versickerungsorte; Regeneration von Böden; Verlagerung von Lebensräumen und Bewegungsräumen. Erheblichkeit: weniger erheblich (°).

Wesentliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen

- V1 Schutz des Oberbodens: Bodeneingriffe minimieren; Oberboden getrennt lagern und im Plangebiet wiederverwenden; Verdichtungen nach Abschluss der Bauarbeiten beseitigen.
- V2 Bauzeitenregelung: Beginn der Bauarbeiten außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit (01.09. bis 28.02.); bei unvermeidbarem Baubeginn in der Brutzeit sind Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.
- M1 Entwicklung von Extensivgrünland im gesamten Geltungsbereich (Regiosaatgut; kein Pestizid- und Düngemiteileinsatz).
- M2 Extensive Pflege vorzugsweise durch Schafbeweidung oder alternativ gestaffelte Mahd.
- M3 Anlage und Pflege von Abstandstreifen als funktionale Kompensation für Offenlandarten (u. a. Feldlerche).
- M4 Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zur Sicherstellung der Umsetzung der Maßnahmen.
- M6 Eingrünung des südlichen Randes mit landschaftstypischen, einheimischen Sträuchern (2-reihig, artenreich).
- Oberflächenwasser: Versickerung vor Ort; Erosionsschutz durch flächendeckende Begrünung; Reinigungsmittel nur biologisch abbaubar.
- Hinweise/Anforderungen zu wassergefährdenden Stoffen (AwSV/WHG) bei Trafostationen/Batteriespeichern sowie zu Blendwirkungen (insb. BAB A 63).
- Artenschutz: Untersuchung des Plangebiets auf Feldhamstervorkommen; hierbei wurden keine Hinweise auf Vorkommen festgestellt.

Wechselbeziehungen

Die aufgeständerten PV-Anlagen verändern die Flächennutzung und das Mikroklima geringfügig. Durch die Beendigung intensiver Landwirtschaft regenerieren sich Böden; Pflanzen- und Tierarten können sich neu ansiedeln. Einzelne Vogelarten weichen in Nachbarhabitate aus. Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes verändert sich leicht, bleibt aber durch bestehende technische Strukturen geprägt.

Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren und Ergebnisse der Abwägung

Im Rahmen der Beteiligungsschritte wurden Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingeholt und im Zuge der Abwägung berücksichtigt. Schwerpunkte der umweltbezogenen Hinweise betrafen insbesondere Archäologie/Denkmalschutz, Wasser- und Bodenschutz, Natur- und Artenschutz, Landwirtschaft, Blendwirkungen sowie Straßen- und Bahnbezüge.

Umweltbezogene Hinweise aus der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB)

- Generaldirektion Kulturelles Erbe (GDKE) - Landesarchäologie: Hinweise auf mehrere Fundstellen; Ablehnung im Vorentwurf.
- Landesbetrieb Mobilität (LBM): Hinweis auf mögliche Lichtimmissionen/Blendwirkungen.
- Landesamt für Geologie und Bergbau (LGB): Hinweise zu Boden und Baugrund; kein dokumentierter Altbergbau.
- SGD Süd (Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Bodenschutz): Hinweise u. a. zu Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung und Bodenschutz.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen: Untere Denkmalschutzbehörde (archäologische Verdachtsfläche); Untere Landesplanungsbehörde (Hinweis auf erforderliches Zielabweichungsverfahren); Untere Naturschutzbehörde (u. a. Forderung nach Festsetzung einer Maximalhöhe der Module); Untere Wasserbehörde (Hinweise zu wassergefährdenden Stoffen, Wirtschaftswegen).
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Kritik an Flächeninanspruchnahme; Hinweis auf Vorranggebiet Landwirtschaft; Hinweis auf Sicherung der Erschließung und Anregung Agri-PV.
- Autobahn GmbH: Hinweise auf Anbauverbotszone (40 m) und Anbaubeschränkungszone (100 m) sowie Vorgaben für Zäune und Pflanzungen; Anpassung der Planung an die Anbauverbotszone.

Umweltbezogene Hinweise aus der Offenlage (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)

- SGD Süd (Wasserwirtschaft/Abfallwirtschaft/Bodenschutz): Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung behält Bestand.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Landesplanungsbehörde: Hinweis auf Regionalplan-Ziele/Zielabweichungsverfahren; Forderung nach umfassender Eingrünung.
- Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde: Forderung nach Eingrünung mit Gehölzen, Prüfung Feldhamster; Empfehlung einschlägiger PV-Leitfäden.
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz: Wirtschaftsweg nicht außer Dienst stellen; Kritik an Argumentation zur Wiederherstellung der landwirtschaftlichen Nutzung.
- LGB: Hinweise zu Boden/Baugrund sowie zum Geologiedatengesetz.
- GDKE - Landesarchäologie (Außenstelle Mainz): Hinweise auf Fundstellen; geophysikalische Untersuchungen im Plangebiet.

Umweltbezogene Hinweise aus der erneuten Offenlage (2. Offenlage)

- Kreisverwaltung Mainz-Bingen - Untere Naturschutzbehörde: Anregung zur Ergänzung der Textlichen Festsetzungen sowie angepasste Formulierungen im Umweltbericht.
- GDKE - Landesdenkmalpflege: Hinweis auf mögliche denkmalgeschützte Kleindenkmäler/Grenzzeichen.

- GDKE - Landesarchäologie: Anregung zur Ergänzung von Nebenbestimmungen in den Textlichen Festsetzungen.
- Privater Einwender: Zweifel an Aufwertpotenzial der Extensivwiese sowie Kritik an avifaunistischen Maßnahmen.

Ergebnis der Berücksichtigung/Abwägung (zusammenfassend)

Die Hinweise wurden in der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans aufgegriffen. Wesentliche Konsequenzen waren u. a. die Anpassung der Planung an straßenrechtliche Bauverbotszonen, die Festsetzung einer Maximalhöhe der Module, die Konkretisierung von Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers und zum Bodenschutz, die Festsetzung und Ausgestaltung landespflegerischer Maßnahmen (Extensivgrünland, Pflege, Abstandsstreifen, Eingrünung) sowie die Aufnahme von Hinweisen und Nebenbestimmungen zur archäologischen Denkmalpflege. Aufgrund von Planänderungen infolge der Stellungnahmen war eine erneute Offenlage erforderlich.

Alternativenprüfung

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden potenziell geeignete Standorte im Gemeindegebiet über Luftbildauswertung und Begehungen untersucht. Aufgrund der flächendeckenden Überlagerung mit raumordnerischen Zielfestlegungen (u. a. Vorranggebiet Landwirtschaft und Regionaler Grünzug) sind konfliktfreie Alternativstandorte im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Der gewählte Standort ist aufgrund der Lage zwischen Autobahn A 63 und Bahntrasse sowie der Nähe zur Netzinfrastruktur besonders geeignet. Zudem ist der Geltungsbereich von der Ortslage weitgehend nicht einsehbar und kann durch das Layout sowie die festgesetzten Maßnahmen in seinen Auswirkungen (insbesondere auf Landschaftsbild und Naturhaushalt) minimiert werden.