

**Bebauungsplan „Solarpark Ober-Olm“  
in der Ortsgemeinde Ober-Olm  
Kreis Main-Bingen**

**Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

1. Allgemeines zum Verfahren
2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stand: Mai 2025

## 1. Allgemeines zum Verfahren

Die Ortsgemeinde Ober-Olm (Verbandsgemeinde Nieder-Olm) möchte im Rahmen der Wahrnehmung der städtebaulichen Entwicklung einen Bebauungsplan mit dem Ziel der Entwicklung eines Solarparks zur Gewinnung erneuerbarer Energien aufstellen. Der Grund hierfür ist, dass die Ortsgemeinde einen weiteren positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten möchte.

Aus diesem Grund wurde, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Der Vorentwurf wurde am 25.09.2024 vom Gemeinderat angenommen. Danach erfolgte vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Dabei hatten sowohl die Behörden als auch die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über den Vorentwurf des Bebauungsplanes zu informieren und konnten entsprechende Anregungen und Hinweise vortragen.

Anschließend ist der Rücklauf der Stellungnahmen sowie deren Abwägung bzw. Berücksichtigung und Beachtung in der weiteren Planung dargestellt.

Nr.	Träger öffentlicher Belange, Behörden	Eingang am	Anregungen und Hinweise
1.	Deutsche Telekom Technik GmbH Poststraße 20-28 55545 Bad Kreuznach	15.11.2024	Keine
2.	Gemeinde Klein-Winternheim Hauptstr. 6 55270 Klein-Winternheim	15.11.2024	Keine
3.	DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück Dienstleistungszentrum Ländlicher Raum Postfach 573 55529 Bad Kreuznach	22.11.2024	Keine
4.	Generaldirektion Kulturelles Erbe RLP Landesarchäologie, Außenstelle Mainz Große Langgasse 29 55116 Mainz	22.11.2024	Hinweise und Anregungen
5.	Abwasserzweckverband „Untere Selz“ Am Goldenen Lamm 1 55262 Ingelheim am Rhein	28.11.2024	Keine
6.	Landesbetrieb Mobilität Worms Schönauer Straße 5 67547 Worms	09.12.2024	Hinweise und Anregungen
7.	Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH Zurmaiener Straße 175 54292 Trier	12.12.2024	keine
8.	Landesamt für Geologie und Bergbau RLP Postfach 10 02 55 55133 Mainz	16.12.2024	Hinweise
9.	Wasserversorgung Rheinhessen- Pfalz (wvr) Rheinallee 87 55294 Bodenheim	13.12.2024	Keine
10.	EWR Netz GmbH Postfach 12 23 55220 Alzey	16.12.2024	keine

<b>Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange, Behörden</b>	<b>Eingang am</b>	<b>Anregungen und Hinweise</b>
11.	Stadtverwaltung Mainz Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung Postfach 38 20 55028 Mainz	20.12.2024	keine
12.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Postfach 42 40 55032 Mainz	17.12.2024	Hinweise
13.	Kreisverwaltung Mainz-Bingen Postfach 13 55 55206 Ingelheim am Rhein	10.01.2025	Anregungen und Hinweise
14.	Landwirtschaftskammer RLP Otto-Lilienthal-Straße 4 55232 Alzey	13.01.2025	Anregungen und Hinweise
15.	Autobahn GmbH des Bundes Außenstelle Wiesbaden Hagenauer Str. 44 65203 Wiesbaden	21.01.2025	Anregungen und Hinweise

Hinweis:

Nachfolgend sind alle Stellungnahmen dieser frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, die abgegeben wurden, aufgeführt. Diese wurden zum größten Teil in der Originalfassung abgedruckt und teilweise zur besseren Lesbarkeit neu zugeschnitten. Teilweise werden die Sachdarstellungen der Stellungnahmen jedoch in Kurzform dargestellt. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung werden aus Datenschutzgründen anonymisiert. Die Originalstimmungen können bei der Verbandsgemeindeverwaltung Nieder-Olm eingesehen werden.

## **2. Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **2.1 Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.11.2024**

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 2 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### **2.2 Stellungnahme der Ortsgemeinde Klein-Winternheim vom 15.11.2024**

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum o.g. Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ober-Olm erstatten wir

**Fehlanzeige.**

Mit freundlichen Grüßen



**Ortsbürgermeister**

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### 2.3 Stellungnahme der DLR Rheinhessen-Nahe-Hunsrück vom 22.11.2024

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit oben genannten Schreiben bitten Sie um Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Solarpark“ der Ortsgemeinde Ober-Olm.

Seitens unserer Dienststelle als Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Bedenken. Die Belange der Flurbereinigung werden nicht tangiert.

#### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

### 2.4 Stellungnahme der GDKE RLP – Landesarchäologie, Mainz vom 22.11.2024

#### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie Mainz sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere Fundstellen verzeichnet, die wir im Folgenden auflisten:

Im Zentrum der Fläche zeigt ein Luftbild eine lineare Bodenverfärbung sowie einige wahrscheinlich stark verzogene Gruben als sehr flache Bodenverfärbungen (unsere Fundstelle Ober-Olm 33). Im südlichen Bereich zeigen Luftbilder Teile des Grabensystems des Infanteriestützpunktes (ISP) 25 der Selzstellung etwa aus dem Jahr 1914 (unsere Fundstelle Ober-Olm 65). Im unmittelbaren westlichen Umfeld zeigt wiederum ein Luftbild dunkle Bodenverfärbungen, die von zerpflügten Gruben stammen werden (unsere Fundstelle Ober-Olm 34). Es ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Insgesamt handelt es sich daher um eine archäologische Verdachtsfläche.

**Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zurzeit ablehnen. Wir bitten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins, um die näheren Umstände und die weitere Vorgehensweise besprechen zu können.**

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Es gelten grundsätzlich die Bestimmungen gem. §§ 19 und 21 Abs. 3 DSchG vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu möglichen Verdachtsflächen werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgte bereits, wie empfohlen eine Besprechung zum weiteren Vorgehen. Zwischenzeitlich wurde eine Prospektion durchgeführt, mit der GDKE weitere Untersuchungen abgestimmt. Details werden im Rahmen der Genehmigungsplanung berücksichtigt, in den Unterlagen wird ein allgemeiner Hinweis aufgenommen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....  
Nein-Stimmen: .....  
Stimmenthaltungen: .....

**2.5 Stellungnahme des Abwasserzweckverband „Untere Selz“ vom 28.11.2024**

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Burghardt,

in o.g. Verfahren erstatten wir hiermit

- **Fehlanzeige** -

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.6 Stellungnahme des Landesbetrieb Mobilität Worms vom 09.12.2024

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns zur Verfügung gestellten Unterlagen können wir mitteilen, dass seitens des Landesbetriebes Mobilität Worms *grundsätzlich keine Bedenken* gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark“ der Ortsgemeinde Ober-Olm bestehen.

Derzeit befinden sich in unserem Fachbereich keine raumbedeutsamen Maßnahmen in der Planung, die hierbei berücksichtigt werden müssten.

Jedoch weisen wir darauf hin, dass der Landesbetrieb Mobilität Worms zwingend im Vorfeld bei weiteren Planungen, die das klassifizierte Straßennetz betreffen sollten, beteiligt werden muss.

Laut Landesstraßengesetz § 22 beträgt die Bauverbotszone bei Landesstraßen 20 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn und ist einzuhalten.

Sofern für die Errichtung der Anlagen Schwertransporte erforderlich sind, ist vom Vorhabenträger eine Beweissicherung in Bezug auf mögliche Schäden am klassifizierten Straßennetz auf seine Kosten durchzuführen. Dem LBM Worms ist die schadensneutrale Durchführung der Transporte nachzuweisen.

Die zum Bau von Solarparks eventuell über klassifizierte Straßen und anschließende Wirtschaftswegen geplanten Baustellenzufahrten sowie auch der dauerhaften Erschließung des Solarparks stellen Sondernutzungen im Sinne des Landes- und Bundesfernstraßengesetzes dar. Entsprechende Sondernutzungserlaubnisse können nur erteilt werden, wenn eine verkehrssichere Anbindung gewährleistet wird und insbesondere das klassifizierte Straßennetz für die Aufnahme der Schwertransporte geeignet ist.

Für die gegebenenfalls erforderliche Erteilung einer Sondernutzungserlaubnis hat der Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn (mindestens 6 Wochen) einen entsprechenden Antrag an den Landesbetrieb Mobilität Worms zu richten.

Rechtzeitig vor Anlegung von Zufahrten ist die Straßenmeisterei Mainz (Telefonnummer: 06131/95896-0) zu informieren.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs darf durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sind verkehrssicherheitsrelevante Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs durch Lichtimmissionen, Werbeanlagen und nichtverformbare Hindernisse (Bäume, Masten, Mauern), oder Gefährdungen Dritter innerhalb schutzbedürftiger Bereiche, in Straßennähe nicht erlaubt.

Da Lichtimmissionen (beispielsweise Blendwirkungen) auf das klassifizierte Straßennetz oder Ablenkungen der Verkehrsteilnehmer durch Solarparks nicht auszuschließen sind, sind diese im Rahmen des Baurechtsverfahrens vom Vorhabenträger zu ermitteln und es ist dem Straßenbaulastträger ein Ausschluss verkehrssicherheitsrelevanter Beeinträchtigungen der Straße und des Verkehrs nachzuweisen.

Blendwirkungen sind grundsätzlich geeignet um Verkehrsteilnehmer in Abhängigkeit der Komplexität der Fahraufgabe in einer den Verkehr gefährdeten Art und Weise abzulenken. Sofern Ablenkungen durch Blendwirkungen nicht ausgeschlossen werden können, sind nachträglich erforderliche Maßnahmen zur Sicherstellung der Verkehrssicherheit entlang den Landesstraßen L 401 und L 413 durch den Aufsteller des Bebauungsplanes, auf dessen Kosten auf Forderung und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms, durchzuführen. Hierzu ist vor Baubeginn eine Vereinbarung mit dem LBM Worms abzuschließen.

Für die Beurteilung von verkehrssicherheitsrelevanten Hindernissen bzw. Gefährdungen Dritter sind die Vorgaben der Richtlinien für passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) maßgebend. Sollten Gefahrenstellen in Straßennähe unvermeidbar sein, so sind - in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Worms - Schutzmaßnahmen festzulegen; die Kostentragung der Herstellung sowie die Ablöse der Erneuerungs- und Unterhaltungskosten sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Aufgrund der Nähe zur Autobahn A 63 bitten wir um die Beteiligung der Autobahn GmbH des Bundes.

Dem Straßenentwässerungssystem dürfen grundsätzlich keine Oberflächenwasser und keine häuslichen Abwasser zugeführt werden. Weiterhin dürfen dem betroffenen Straßenbaulastträger, aus der Verwirklichung der Maßnahme keinerlei Kosten entstehen.

#### Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise zu Blendgutachten werden zur Kenntnis genommen, aufgrund der Entfernung zur L 401 und L 413 sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten, weshalb auf ein Blendgutachten verzichtet werden kann. Die Bauverbotszone ist berücksichtigt. Die sonstigen Hinweise zur Nutzung der klassifizierten Straßen während der Bauarbeiten werden zur Kenntnis genommen, sind jedoch nicht Inhalt eines Bebauungsplanes und in der nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.7 Stellungnahme der Vodafone GmbH vom 12.12.2024**

### Sachbericht:

Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Weiterführende Dokumente:

- [Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH](#)
- [Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone GmbH](#)
- [Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH](#)

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## **2.8 Stellungnahme des Landesamt für Geologie und Bergbau RLP vom 16.12.2024**

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

#### **Bergbau / Altbergbau:**

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes "Solarpark" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

#### **Boden und Baugrund**

##### **– allgemein:**

Im Untergrund des Baugeländes stehen nach unseren geologischen Informationen oberflächennah z.T. auch unter Lößüberdeckung Tonmergel des Tertiärs an. Diese Böden reagieren auf wechselnde Wassergehalte (z.B. bei Austrocknung) schrumpf- und quellempfindlich. Weiter wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Einheiten des Mergelertiär in hängigem Gelände rutschgefährdet sind. Im Zuge der baulichen Eingriffe sollte auf die genannten Gegebenheiten geachtet werden. Wir empfehlen dazu eine gutachterliche Begleitung.

Der Hinweis auf die einschlägigen Baugrund-Normen in den Textlichen Festsetzungen unter IV.4 wird fachlich bestätigt.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

Es wird auf die Ausführungen zum Bodenschutz bei Standortauswahl, Bau, Betrieb und Rückbau von Freiflächenanlagen für Photovoltaik und Solarthermie hingewiesen:

[https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Arbeitshilfe\\_FFA\\_Photovoltaik\\_und\\_Solarthermie.pdf](https://www.labo-deutschland.de/documents/LABO-Arbeitshilfe_FFA_Photovoltaik_und_Solarthermie.pdf)

#### **- mineralische Rohstoffe:**

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit der im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsfläche kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

#### **Geologiedatengesetz (GeolDG)**

Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter

<https://geoldg.lgb-rlp.de>

zur Verfügung.

Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.

Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter

<https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>

#### **Prüfung und Abwägung:**

Die Hinweise zu Bergbau/Altbergbau, die Bestätigung der Hinweise zu Baugrund und Bodenschutz und zu Rohstoffen werden zur Kenntnis genommen, es ist keine planerische Beachtung erforderlich. Der Hinweis zum Geologiedatengesetz erübrigt sich, da keine Bodengutachten erforderlich sind.

Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.9 Stellungnahme der Wasserversorgung Rheinhessen-Pfalz GmbH vom 13.12.2024

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herrn,  
sehr geehrte Frau Burghardt,

von Seiten der **wvr** GmbH bestehen keine Bedenken zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Solarpark“.

Für Rückfragen stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

### Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.10 Stellungnahme der EWR Netz GmbH vom 16.12.2024

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für das oben genannte Schreiben, das wir zur Kenntnis genommen haben.

Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die vorliegende Planung oder Baumaßnahme.

Im Geltungsbereich Ihrer Maßnahme sind keine Versorgungsleitungen der EWR Netz GmbH vorhanden.

Wir beabsichtigen am Rande Ihres Planungs-/Baubereiches eigene Leitungen zu verlegen und schlagen deshalb vor, die Arbeiten zu koordinieren und gemeinsam auszuführen.

Dies betrifft die Sparte Mittelspannungskabel.

Geplant wird von unserer Seite eine Verlegung von Mittelspannungskabel von der UA Ober-Olm zur Trafostation Nieder-Olm 004. Die Planung haben wir als Anhang beigefügt.

Hierfür benötigen wir vom aktuellen Bebauungsplan eine DWG oder DXF Datei im UTM Koordinatensystem.

### **Wichtiger Hinweis**

Damit die Arbeiten planerisch koordiniert und ausgeführt werden können, ist ein Bauzeitenplan erforderlich. Sollte dieser noch nicht erstellt worden sein, nennen Sie uns bitte das **Ausführungsjahr**.

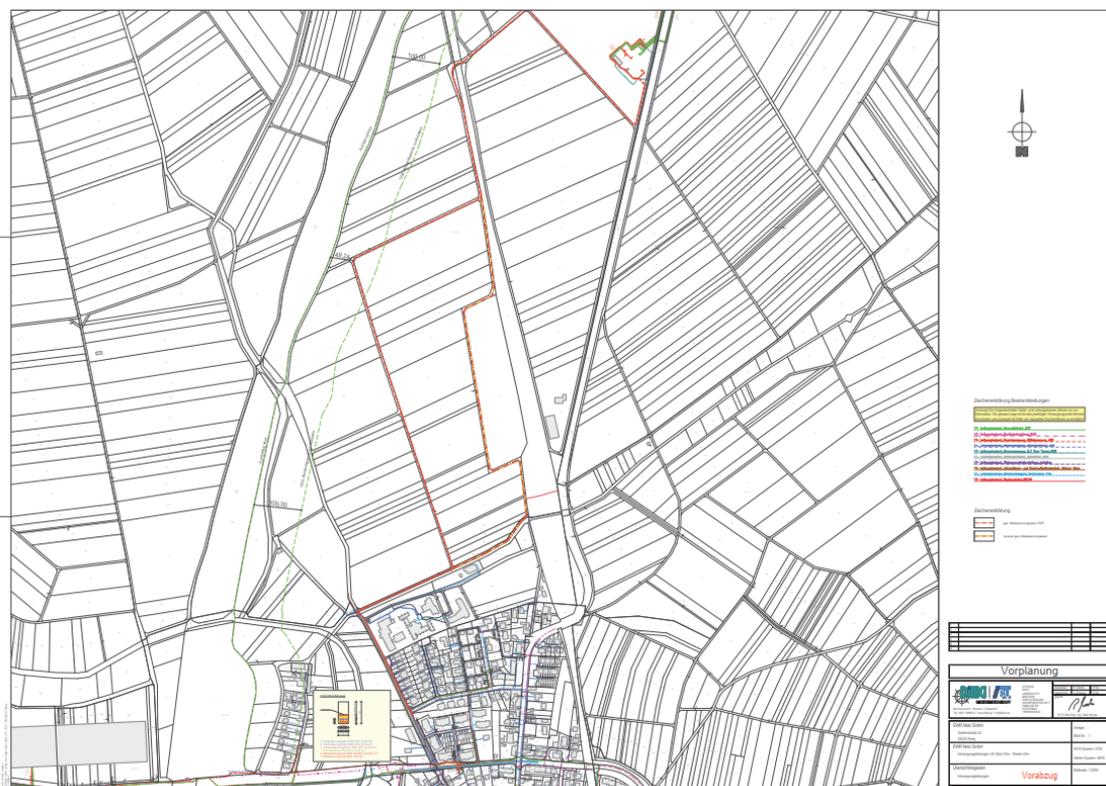
Bauunternehmungen sind anzuweisen, vor Baubeginn aktuelle Bestandspläne schriftlich anzufordern oder bei uns abzuholen und mit der zuständigen Betriebsstelle der EWR Netz GmbH Kontakt aufzunehmen. Eine Rohrleitungsauskunft erhalten Sie über unsere Mailadresse: [leitungsauskunft@ewr-netz.de](mailto:leitungsauskunft@ewr-netz.de).

Für die Verlegung von unterirdischen Versorgungsleitungen sind die in DIN 1998 vorgesehenen Trassenräume freizuhalten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Leitungstrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, damit einerseits Beschädigungen der Leitungen durch Wurzeldruck und Bodenaustrocknung und andererseits Beeinträchtigungen der Bepflanzung, z. B. bei erforderlichen Tiefbauarbeiten, vermieden werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen - spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten - notwendig.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB bitten wir Sie, uns den Eintritt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes bekannt zu geben.

Die Kosten für Leitungssicherungsmaßnahmen oder Umlegungen vorhandener Leitungen werden dem Verursacher in Rechnung gestellt, soweit keine vertraglichen oder sonstigen Festlegungen anderweitige Regelungen vorgeben.



Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis, dass keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen Hinweise sind nicht Inhalt eines Bebauungsplanes und durch den Projektierer abzustimmen. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.11 Stellungnahme der Stadtverwaltung Mainz – Amt für Stadtforschung und nachhaltige Stadtentwicklung vom 20.12.2024**

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
zum o.g. Bebauungsplan der Ortsgemeinde Ober-Olm erstatten wir

**Fehlanzeige.**

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

**2.12 Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 17.12.2024**

Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.11.2024 haben Sie um Stellungnahme zu dem o. g. Bebauungsplan. Ich bitte die nachfolgenden Hinweise und Anregungen für das Verfahren zu beachten:

**1. Grundwasserschutz, Trinkwasserversorgung**

1.1 Wasserschutzgebiete

Der Planungsbereich befindet sich außerhalb eines bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebietes.

1.2 Grundwassernutzung

Es sind hier für diesen Bereich keine Grundwasserentnahmen bekannt.

### 1.3 Trafostation

Grundsätzlich handelt es sich bei Trafostationen um Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (Transformatoröle). Die Anforderungen der §§ 62, 63 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) sowie der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sind entsprechend zu beachten.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zu Grundwasserschutz und Trinkwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen, der Hinweis zur Trafostation wird unter Hinweis ergänzt und bei der Genehmigungsplanung zu beachten.

#### Sachbericht:

### **2. Bodenschutz**

Der Planungsbereich (Gemarkung Ober-Olm, Flur 36, Flurstück/e u. a. 32, 38, 44, 75) ist im BODENINFORMATIONSSYSTEM RHEINLAND-PFALZ (BIS RP), BODENSCHUTZKATASTER (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich dieses Flurstückes/dieser Flurstücke dennoch hier bislang nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte/Verdachtsflächen und/oder Altablagerungen befinden können und das Kataster somit Lücken aufweisen kann.

Generell wird hiermit auf die Anzeigepflicht gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.7.2005 hingewiesen. Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Mainz) mitzuteilen.

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, sofern die o. g. Hinweise beachtet werden.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Bodenschutz, dass sich keine bodenschutzrechtlichen Flächen im Plangebiet befinden und deshalb keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen. Die sonstigen allgemeinen Hinweise sind bereits ausreichend in den Unterlagen enthalten. Eine Abwägung ist nicht erforderlich.

## 2.13 Stellungnahme der Kreisverwaltung Mainz-Bingen 10.01.2025

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus der Sicht der von unserem Hause zu vertretenden öffentlichen Belange werden zum o.g. Verfahren folgende Anregungen vorgetragen:

1. Aus Sicht der **Unteren Denkmalschutzbehörde** bestehen folgende Bedenken
  - 1.1. Es ist der Stellungnahme der GDKE vom 22.11.2024 zu diesem Verfahren zu folgen aus den genannten Gründen einer archäologischen Verdachtsfläche. Wir erbitten eine Zusendung der Ergebnisse des vorgeschlagenen Gesprächs mit der GDKE.

### Prüfung und Abwägung:

Der Hinweis zu archäologischen Verdachtsflächen wird mit der GDKE abgestimmt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

### Sachbericht:

2. Aus Sicht der **Unteren Landesplanungsbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
  - 2.1. Es sind, wie treffend dargestellt wird, Z 83 (Vorranggebiet Landwirtschaft) und Z 52 (Regionalen Grünzug (multifunktional)) tangiert. Dem Verfahren kann aus Sicht der ULB nur zugestimmt werden, sofern die beantragten Zielabweichungsverfahren dem Vorhaben gegenüber positiv beschieden werden. Diesbezüglich ist der Entscheid der oberen Landesplanung abzuwarten, den sich die untere Landesplanungsbehörde entsprechend zu eigen machen wird.

### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Zielkonflikt mit den Vorranggebieten Landwirtschaft und Regionaler Grünzug wird zur Kenntnis genommen, das Ergebnis des Zielabweichungsverfahrens steht noch aus.

### Sachbericht:

3. Aus Sicht der **Unteren Naturschutzbehörde** bestehen folgende Anmerkungen
  - 3.1. Wir empfehlen die Festsetzung einer Maximalhöhe für die PV-Module um durch die Höhe bedingte Auswirkungen bspw. auf das Landschaftsbild abschätzen zu können.
  - 3.2. Wir bitten um eine genaue Auflistung der Nebenanlagen welche außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden dürfen.
  - 3.3. Detaillierte Stellungnahmen in Bezug auf das Schutzgut Fauna & Flora sind erst im weiteren Planungsverlauf möglich da die Unterlagen nicht vorliegen.
  - 3.4. Eine Bewertung zum Eingriff/Ausgleich kann zu diesem Zeitpunkt nicht erfolgen da die Unterlagen nicht vorliegen.

### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde werden zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung der Maximalhöhe der PV-Module mit max. 4,0m wird im Entwurf geprüft. Die zulässigen Nebenanlagen sind ausreichend festgesetzt, weitere Festsetzungen nicht erforderlich. Das Schutzgut Fauna und Flora sowie die Ausgleichsmaßnahmen und der Artenschutz

werden im Umweltbericht zum nächsten Verfahrensschritt detailliert abgearbeitet.

Sachbericht:

4. Aus Sicht der **Unteren Wasserbehörde (Wasserwirtschaft)** bestehen folgende Anmerkungen zu Ziffer I.1.1 SO-Gebiet „Photovoltaik“:

4.1. Im SO „Photovoltaik“ sind technische Nebenanlagen wie z.B. Transformatoren zulässig. Den Planunterlagen kann nicht entnommen werden, ob dort flüssige wassergefährdende Stoffe Verwendung finden sollen. Sofern dies der Fall sein sollte, ist folgendes zu beachten:

4.1.1. Sofern mit der Errichtung der Trafostation/en eine Lagerung bzw. die Verwendung wassergefährdender Stoffe erfolgt, sind die Anforderungen der Landesverordnung über die Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu erfüllen. Ggf. ist dies der Unteren Wasserbehörde gem. § 65 LWG i.V.m. § 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) anzuzeigen. Mit der Anzeige verbunden ist die Darstellung, welche Stoffe, in welcher Menge und wie gelagert/verwendet werden sollen.

4.1.2. Transformatoren, in denen sich flüssige wassergefährdende Stoffe befinden, müssen nach Maßgabe des § 18 AwSV über eine flüssigkeitsundurchlässige Rückhalteeinrichtung verfügen. Das Rückhaltevolumen muss mindestens dem Volumen entsprechen, das bei Betriebsstörungen bis zum Wirksamwerden geeigneter Sicherheitsvorkehrungen freigesetzt werden kann.

4.2. Dies bitten wir als Hinweis in den textlichen Festsetzungen mitaufzunehmen.

Zu Ziffer IV.6 Schutz von Grundwasser:

4.3. Gem. Begründung Ziffer 2.5 soll bei der Auswahl der Baumaterialien auf wassergefährdende Stoffe verzichtet werden.

4.4. Gem. Ziffer IV.6 der textlichen Festsetzungen soll bei Schutzanstrichen der Modultische und sonstigen baulichen Anlagen auf wassergefährdende Substanzen geachtet werden.

4.5. Zur rechtmäßigen Sicherung müsste dies einheitlich in den textlichen Festsetzungen und der Begründung dargelegt werden, d.h. auf wassergefährdende Substanzen muss/sollte soweit als möglich verzichtet werden bzw. bei deren unvermeidbaren Einsatz sichergestellt werden, dass Bodenverunreinigungen ausgeschlossen sind.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise der Unteren Wasserbehörde werden unter Hinweise in den Unterlagen redaktionell ergänzt.

Sachbericht:

5. Gegen den Bauleitplan bestehen aus **brandschutztechnischer Sicht** keine Bedenken.

Prüfung und Abwägung:

Kenntnisnahme

## Sachbericht:

5. Aus **städtebaulicher** Sicht bestehen folgende Anmerkungen
  - 6.1. Die textlichen Festsetzungen zu Verkehrsflächen fehlen. Ebenfalls sollte dann auch auf der Planzeichnung ergänzt werden ob es sich um eine private oder öffentliche Verkehrsfläche handelt.
  - 6.2. Der FNP muss gem. §8(2) BauGB im Parallelverfahren angepasst werden.
  - 6.3. Eine festgesetzte Planeingrünung zur Abgrenzung des Plangebietes wird vermisst.
  - 6.4. Ebenso sollte seitens aller Parteien sichergestellt werden, dass die Erschließung des Baugebietes gesichert ist und Baufahrzeuge auch die Wirtschaftswege nutzen können und dürfen. Dies ist in der Bebauungsplansatzung zu regeln. Es werden Ein- und Ausfahrtbereiche zur Erschließung des Baugebietes in der Planzeichnung vermisst. Es ist kein Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz enthalten, sodass keine Erschließung im Sinne von §30(1) BauGB vorliegt und deswegen auch hierdurch lediglich ein einfacher Bebauungsplan vorliegt.
  - 6.5. Nach fernerkundlicher Prüfung von Luftbildern sind Wirtschafts- und Feldwege innerhalb des Plangebietes und am östlichen Rand neben der Bahnstrecke enthalten. Wir bitten um Klarstellung wie mit diesen umgegangen wird und warum diese nicht auch als solche erhalten und festgesetzt werden. Je nachdem sollte die Gemeinde prüfen und beachten wie mit bestehenden Wegerechten, Gebühren und ggfls. öffentlichen und/oder privaten Kosten rechtssicher umgegangen werden muss, damit keine nachträglichen Regressforderungen aufkommen.
  - 6.6. Zwecks Rechtssicherheit wird darauf hingewiesen, dass es sich gem. der bekannten Rechtsprechung bei dem Bauleitplanverfahren um keinen Vorhabensbezogenen Bebauungsplan im Sinne von §12 BauGB handelt, sondern um einen „normalen“ Bebauungsplan der Gemeinde, da hierfür die städtebaulichen Verträge und ein Erschließungsplan fehlt. Ggfls. könnte deswegen hier auch eine unzulässige Gefälligkeitsplanung vorliegen.
  - 6.7. Des Weiteren wird zwecks Rechtssicherheit darauf hingewiesen, dass entgegen „I.2.1 Höhe der baulichen Anlagen“ gem. §18 Abs. 1 BauNVO kein konkreter Bezugspunkt aus den Planunterlagen abzuleiten ist, bzw. keine Höhenbezugspunkte in der Planzeichnung eingetragen sind. Es sollte nochmals geprüft werden, ob hierdurch eindeutige Höhen mit Hilfe der Geländeoberfläche eindeutig baurechtlich abzuleiten sind. Gem. §2 (6) LBauO wird demnach von der natürlichen Geländeoberfläche vor Baubeginn ausgegangen. Es wird eine Eintragung der Isohypsen zur Topographiebestimmung empfohlen.
  - 6.8. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung unter I.2 sind unseres Erachtens gem. §16 BauNVO mangelhaft, da weder eine relative GRZ noch eine absolute Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen in m<sup>2</sup> angegeben ist, als auch keine Höhe der baulichen Hauptanlagen (in diesem Fall die Photovoltaikanlagen). Es wird um Überprüfung und Korrektur gebeten. Dadurch handelt es sich bei diesem Vorentwurf unseres Erachtens um einen sog. einfachen Bebauungsplan gem. §30(3) BauGB und Bauvorhaben müssten i.V.m. §35 BauGB beurteilt werden. Formalrechtlich sollte ebenfalls angepasst werden, dass Batteriespeicher nicht dem Betrieb der Anlage dienen, da die PV-Anlage auch ohne Batteriespeicher betrieben werden kann.

## Prüfung und Abwägung:

Zu 6.1: Der landwirtschaftliche Weg wird in den textlichen Festsetzungen noch ergänzt.

Zu 6.2: Der FNP wird parallel geändert.

Zu 6.3: Ob eine Randeingrünung erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft, sie darf

jedoch die Anlage nicht beeinträchtigen.

Zu 6.4: Eine Festsetzung weiterer Verkehrsanlagen ist nicht erforderlich, die Erschließung der Anlage ist über bestehende landwirtschaftliche Wege sichergestellt, deren Nutzung während der Baumaßnahmen im städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt.

Zu 6.5: Die bestehenden landwirtschaftlichen Wege werden von der Maßnahme nicht tangiert und müssen somit im Bebauungsplan nicht geregelt werden. Lediglich der neue landwirtschaftliche Weg im Süden, der nach Wegfall von Wegen innerhalb der Anlage die Wegebeziehungen wieder herstellt, wird im Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert.

Zu 6.6: Die Gemeinde stellt einen Bebauungsplan als Angebotsplanung auf, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist nicht erforderlich, das ist die aktuelle bewährte Planungspraxis. Trotzdem erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag privatrechtliche Absicherung der Kostenübernahme und z.B. die Nutzung der Wege.

Zu 6.7: In der Planzeichnung werden die Höhenlinien ergänzt, die als Bezugshöhe herangezogen werden können.

Zu 6.8: Die Festsetzung einer GRZ ist nicht zielführend, da durch Freiflächenphotovoltaikanlagen die Bodenversiegelung nur gering ausfällt. Lediglich die Stützen versiegeln den Boden, ein Großteil bleibt als Grünfläche erhalten. Deshalb wurde nur ein Prozentsatz des Sondergebietes für die Versiegelung zugelassen. Das entspricht den Vollzugshinweisen zur "Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen auf Grünlandflächen in benachteiligten Gebieten" des Landes Rheinland-Pfalz.

## Sachbericht:

### Obligatorische Hinweise

Bebauungspläne sind gem. § 8(2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Grundstücke müssen der Nutzung entsprechend erschlossen sein und der Bebauungsplan muss die Erschließung im Sinne von §30 BauGB & §§123-135ff BauGB vollständig regeln.

Sind die Bestimmungen für bauliche Anlagen und Einfriedungen einschließlich deren Höhen aus Sicht der Gemeinde abschließend und vollständig geklärt? Es wird empfohlen neben relativen Angaben (diese sind im Deutschen Höhennetz seit 1993 in NHN zu führen) auch die absoluten Höhenangaben der baulichen Anlagen **und** besonders der Einfriedungen in Metern zu bestimmen, sowie jedes potenzielle Baufeld hinsichtlich der vorliegenden Reliefenergie und der Bebauung zu prüfen und ggfls. Festlegungen einer natürlichen Geländeoberfläche im Sinne von §2 Abs. 6 LBauO zwingend zu integrieren. Wenn als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante Rohfußboden definiert wird, empfiehlt sich eine Angabe zur maximal zulässigen Höhe der Oberkante Rohfußboden z.B. über dem angrenzenden Gelände oder der erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche oder auch einer festen NHN-Höhe.

Jeder Bebauungsplan ist für sich abgeschlossen, weswegen eine Ortsrandeingrünung zur Schaffung eines harmonischen Übergangs zur freien Landschaft für jeden an den Außenbereich grenzenden Bebauungsplan zwingend notwendig ist. Zur Abgrenzung des Plangebietes gegenüber dem Außenbereich sollte eine ausreichende Eingrünung des Gebietsrandes erfolgen. Hierzu ist im Bebauungsplan in einer Tiefe von 5 m eine private Grünfläche mit Pflanzbindung festzusetzen. Wenn aber eine Ortsrandeingrünung ihre Funktion als solche vollständig erfüllen soll, dann ist im Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche mit der entsprechenden Zweckbestimmung festzusetzen. Überdies ist auch ein hinreichend wirkungsvoller Schutz eines Wohngebiets gegenüber der anschließenden landwirtschaftlichen Nutzung (Staub, Spritzmittel, Lärm u.a.) zu gewährleisten. Und auch dieser kann u.E. nur auf einer öffentlichen Fläche sichergestellt werden.

Gültige Satzungen sind von der Gemeinde vorzulegen und ggf. zu beachten, auch bei zukünftigen Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes.

Bitte achten Sie auf die Aktualität **aller** verwendeten Rechtsgrundlagen, bspw.:

- *"Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"*

Sollten sich bei der Planüberarbeitung Fragen ergeben, stehen wir gerne zu einem Gespräch bereit.

#### Prüfung und Abwägung:

Die obligatorischen Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Der FNP wird parallel geändert und vor Satzungsbeschluss beschlossen. Die Randeingrünung wird in der weiteren Planung geprüft. Weitere Höhenfestsetzungen sind nicht erforderlich, es handelt sich um eine PV-Anlage und kein Baugebiet mit Gebäuden, die Festsetzung eines Rohfußbodens erübrigt sich somit. Die Bezugshöhe wird über die Höhenlinien geregelt. Zudem wird auf die Planungshoheit der Gemeinde verwiesen, was im Bebauungsplan festgesetzt wird, entscheidet ausschließlich die Gemeinde. Ob Ausgleichsmaßnahmen aus Naturschutzgründen erforderlich werden, wird in den weiteren Planungsschritten geprüft.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

## **2.14 Stellungnahme der Landwirtschaftskammer RLP vom 13.01.2025**

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landwirtschaftskammer begrüßt grundsätzlich die Erzeugung erneuerbarer Energien. Allerdings vertreten wir hinsichtlich der Errichtung von FFPV-Anlagen die Auffassung, dass entsprechend des Grundsatzes 166 des Landesentwicklungsprogrammes IV zunächst alle anderen Möglichkeiten der Realisierung von Photovoltaikanlagen auszuschöpfen sind, ehe auf landwirtschaftliche Nutzflächen zurückgegriffen werden kann (Gebäude, versiegelte Flächen, Deponien, Konversionsflächen usw.).

Neben der Versorgungssicherheit mit Energie spielt vor dem Hintergrund der weltweiten Krisen gerade auch die Versorgungssicherheit mit Lebensmitteln und nachwachsenden Rohstoffen eine zentrale Rolle, hier sind die Belange mit und gegeneinander gerecht abzuwägen. Auch die Produktion von nachwachsenden Rohstoffen stellt eine Sicherung der Energieversorgung dar.

„Nahrung ist Grundlage unseres Lebens – sowohl für die individuelle Existenz als auch den Erhalt der Gesellschaft. Bislang war die Bundesrepublik Deutschland noch nicht von längeren Versorgungskrisen betroffen. Dennoch sollte ein Bewusstsein darüber geschaffen werden, dass Störungen oder gar ein Einbruch des Versorgungssektors massive Auswirkungen auf die Bevölkerung haben könnten.

Dies insbesondere, da die Menschen inzwischen ein hohes und stetiges Versorgungsniveau voraussetzen. Krisen in der Lebensmittelversorgung, aber auch Verunreinigungen einzelner Lebensmittel, können daher nicht nur zu Gesundheitsschäden und finanziellen Einbußen führen, sondern auch das Vertrauen der Bevölkerung in die politische Handlungsfähigkeit erschüttern. Der Sektor Ernährung wird aus diesen Gründen zu den schutzwürdigen Kritischen Infrastrukturen (KRITIS) gezählt.“ (Quelle: Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe).

Potenziale auf versiegelten Flächen sind vorrangig zu ermitteln und zu nutzen.

Parkplätze, öffentliche Gebäude und andere versiegelte Flächen bieten erhebliche Ausbaupotenziale, die es prioritär zu nutzen gilt. Die Kontakte mit Projektierern in der Freifläche sollten hier genutzt werden, um auch Projekte auf versiegelten Potenzialflächen voranzutreiben.

### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Wichtigkeit der Lebensmittelproduktion werden zur Kenntnis genommen. Leider sind die aufgeführten Alternativen bislang nicht in der Lage die Ziele des Landes und des Bundes zu einer klimafreundlichen Energieversorgung zu erfüllen. Das hat verschiedene Gründe (Eigentumsrecht, technische Probleme etc.) so dass die Gemeinde auf den Außenbereich ausweichen muss um ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können. Auch das Landessolargesetz, das die Errichtung von PV-Anlagen bei gewerblichen Gebäuden vorschreibt, hat bislang nicht zu dem

erwünschten und erforderlichen Ausbau geführt.

Die Bedenken hinsichtlich der Reduzierung von Flächen für die Lebensmittelproduktion werden zurückgewiesen. Die durch den Ukraine-Krieg befürchteten Engpässe bei Lebensmitteln sind glücklicherweise nicht eingetreten. Zudem werden in Rheinland-Pfalz etliche Flächen für den Anbau von Genussmitteln verwendet (Tabak, Spargeln, Weinbau) die für die Lebensmittelproduktion genutzt werden könnten. Zudem hat eine Studie ergeben, dass mehr Freiflächen für Golfplätze als für regenerative Energien genutzt werden. Die Flächen für die Freiflächenphotovoltaikanlagen werden zudem auch nicht vernichtet und können nach Rückbau der Anlagen wieder uneingeschränkt genutzt werden. In dieser Zeit kann sich der Boden regenerieren und wird nicht durch Düngemittel oder Pflanzenschutzmittel belastet.

#### Sachbericht:

Der Entzug von 19,2ha landwirtschaftlicher Fläche hat erhebliche Auswirkungen auf den Bodenmarkt. Pacht- und Kaufpreise von Flächen werden sich in der bereits stark von Spekulationen auf dem Bodenmarkt geprägten Region um Mainz erhöhen. Überregional betrachtet ist die Fläche zur Nutzung der Stromerzeugung -im Vergleich zur Lebensmittelproduktion- zu wertvoll. Im Plangebiet befinden sich Flächen, die überdurchschnittlich hohe Ertragsmesszahlen aufweisen. Hier kann keinesfalls von einem ertragsschwachen Standort ausgegangen werden.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Bodenmarkt entzieht sich der Bauleitplanung und Steuerung durch die Gemeinde. Die Hinweise zu den hohen Ertragsmesszahlen werden bestätigt, diese sind in der Gemarkung Ober-Olm im Vergleich zu anderen Regionen hoch. Da die Gemeinde ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten möchte, wurde eine Fläche herausgesucht, die ohnehin entlang der Autobahn bis 200 m Abstand privilegiert ist.

#### Sachbericht:

Das Plangebiet zur Errichtung des FFPV befindet sich gänzlich im Regionalen Raumordnungsplan dargestellten landw. Vorranggebiet. In dem aktuell bei der SGD Süd in der Bearbeitung befindlichen Zielabweichungsverfahren haben wir die besondere Bedeutung des landw. Vorranges dieser Fläche begründet. Laut der im Regionalen Energiekonzept Rheinhessen Nahe erstellten Potenzialstudie Freiflächen-Photovoltaik zum Stand 09.07.2024 trifft das Ausschlusskriterium 24b „Vorrangfläche Landwirtschaft“ hier eindeutig zu.

Ein unbedingt notwendiges, landesweites Monitoring ist aktuell noch nicht verfügbar. Wir sehen dieses Monitoring für die kommunalen Entscheidungsträger vor Ort als unerlässlich.

Die Wahrnehmung aller örtlicher Aufgaben als Voraussetzung für eine ausgewogene Entwicklung, insbesondere der Bereiche Wohnen, Gewerbe, Freizeit, Verkehr, Umwelt und auch der Landwirtschaft liegt in der Verantwortung jeder Gemeinde. Neben dem Flächenentzug in den Bereichen Siedlungsentwicklung und Umwelt (Kompensation) in der Vergangenheit und in der aktuellen Planung, würde der Entzug weiterer 19,2ha die regionale landwirtschaftliche Produktion nochmals immens schwächen. Der Flächenverlust geht u.E. über eine geordnete und maßvolle Planung hinaus. Aufgrund der uns vorliegenden und bereits realisierten Planungen zu

Freiflächen-PV können wir davon ausgehen, dass in vielen (ertragsschwachen) Regionen bereits deutlich mehr als 2% der Ackerfläche in Anspruch genommen wurden. Wir müssen im Sinne der landwirtschaftlichen Nutzung und immer knapper werdenden wertvollen Flächen (landw. Vorrang) hierfür das Vorhaben deshalb zum aktuellen Zeitpunkt ablehnen.

Des Weiteren sind sowohl die Genehmigung nach dem Baugesetzbuch privilegierter Anlagen als auch über ein Bauleitplanverfahren realisierte Anlagen an eine gesicherte Erschließung geknüpft. Wirtschaftswege sind gem. § 1 Abs. 5 LStrG keine öffentlichen Straßen und dienen ausschließlich der Bewirtschaftung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke. Die Erschließung kann daher u.E. als nicht gesichert angesehen werden.

Aus landwirtschaftlicher Sicht kann dem Vorhaben nicht zugestimmt werden. Aus unserer Sicht wäre als Kompromisslösung eine Agri-PV Anlage denkbar. Diese wäre in Abstimmung mit den Bewirtschaftern vor Ort zu konzipieren. Vorteil bei diesem besonderen Anlagentyp sehen wir in der Synergie von landw. Nutzung der Fläche bei gleichzeitiger Erzeugung elektr. Energie. Diese Anlagenform widerspricht nicht den Darstellungen des regionalen Raumordnungsplanes.

#### Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zum Zielabweichungsverfahren werden zur Kenntnis genommen. Das Ergebnis wird dann beachtet. Die Gemeinde möchte ihren Beitrag zum Klimaschutz leisten. Sie muss aber den Ausbau regenerativer Energien, die erforderliche Siedlungsentwicklung wegen des hohen Siedlungsdruckes und die Belange der Landwirtschaft sachgerecht abwägen. Da es hinsichtlich des Plangebietes ein Einvernehmen mit der Landwirtschaft gibt, wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan gefasst. Da auch die Landwirtschaft und die Lebensmittelproduktion unter dem Klimawandel leidet (Erosionen bei Starkregen, lange Trockenphasen im Sommer, Erhöhung der Temperaturen), nutzen Maßnahmen zum Klimaschutz auch der landwirtschaftlichen Nutzung. Die Sicherung der Erschließung über die landwirtschaftlichen Wege, die lediglich während der Baumaßnahmen und zu Wartungszwecken erforderlich ist, erfolgt vertraglich mit der Gemeinde als Eigentümerin der Fläche und liegt nicht in der Verantwortung der Landwirtschaftskammer. Die Nutzung der Wege während der Baumaßnahmen wird mit den betroffenen Landwirten abgestimmt, das ist aber nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

Der Hinweis zu Agri-PV werden zu Kenntnis genommen. Diese wirken sich, wegen ihrer erforderlichen Höhe (Landwirtschaftliche Geräte müssen darunter durchfahren können) erheblich auf das Landschaftsbild aus. Zudem sind die Ertragseinbußen sowohl bei der Energiegewinnung als

auch bei der landwirtschaftlichen Nutzung und den etwa dreimal so hohen Herstellungskosten ohne Förderung nicht wirtschaftlich betreibbar. Deshalb lohnen sich diese nur bei Sonderkulturen wie z.B. bei Obstplantagen, wo die Module gleichzeitig als Hagel- und UV-Schutz dienen, was hier nicht der Fall ist. Vertikale Anlagen aufgestellt zwischen Bewirtschaftungsreihen, haben ebenfalls erhebliche Nachteile bei der Bewirtschaftung und können nur einen Bruchteil an Energie gewinnen. Deshalb wird der Bebauungsplan so aufgestellt, dass eine optimale Energiegewinnung möglich ist, wenn landwirtschaftliche Flächen temporär aus der Nutzung genommen werden. Das wirkt sich somit auch Flächensparend aus.

Es wird deshalb an der Planung festgehalten.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....  
Nein-Stimmen: .....  
Stimmenthaltungen: .....

## **2.15 Stellungnahme der Autobahn GmbH des Bundes vom 21.01.2025**

### Sachbericht:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur o.g. Bauleitplanung geben wir folgende

#### I Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen

##### I. 1) Anbauverbot/Anbaubeschränkung (§ 9 FStrG)

Die 40 m - Anbauverbotszone und die 100 m - Anbaubeschränkungszone der BAB 63 sind entsprechend bezeichnet in der Planzeichnung mit Legende darzustellen.

#### Allgemeine Hinweise:

- Längs der Autobahn dürfen jegliche Hochbauten, auch Nebenanlagen als solche, auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der 40 m Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) der Zustimmung/Genehmigung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40

Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. In diesem Zusammenhang sollte der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich die gesamte 40 m - Anbauverbotszone umfassen.

- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist klar zu regeln, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStrG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Günstiger Weise sollten diese Flächen grün hinterlegt werden, um sie eindeutig als reine Grünflächen zu kennzeichnen.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen. Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. doch unter § 9 FStrG bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall.

## II Fachliche Stellungnahme

### II a) Beabsichtigte eigene Planungen

Gemäß Bundesverkehrswegeplan ist für die BAB 63 ein Ausbau auf Erweiterung auf 6 Fahrstreifen „Weiterer Bedarf“ vorgesehen. Eine konkrete Planung für das Ausbauprojekt liegt derzeit noch nicht vor:

<https://www.bvwp-projekte.de/strasse/A63-G10-RP/A63-G10-RP.html>

### II b) Sonstige fachliche Stellungnahme

Die Ausweisung der Flächen erfolgt unter Berücksichtigung der von der BAB 63 ausgehenden Emissionen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass gegen den Straßenbaulastträger der BAB 63 keine Ansprüche auf die Durchführung aktiver oder passiver Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der geplanten neuen Flächen geltend gemacht werden können.

Vorstehende Stellungnahme wurde in Abstimmung mit dem Fernstraßen-Bundesamt (FBA) erstellt. Vom FBA erhalten Sie daher keine gesonderte Stellungnahme. Wir bitten uns am weiteren Bauleitverfahren zu beteiligen.

Prüfung und Abwägung:

Die Hinweise zur Bauverbotszone und Bauvorbehaltszone sowie die sonstigen allgemeinen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung beachtet. Details werden im Zuge der Baugenehmigung mit der Autobahn GmbH abgestimmt.

Die Hinweise zum geplanten Ausbau der A 63 können so lange keine konkrete Planung vorliegen nicht beachtet werden. Die Bauverbotszone lässt hier ausreichend Abstand, die die Planung nicht behindert.

Die Hinweise zum Immissionsschutz erübrigt sich aufgrund der festgesetzten Nutzung.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

### **3. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gingen keine Stellungnahmen ein.

### **Gemeinderatsbeschluss**

Die Gemeinde Ober-Olm hat nach reiflicher Prüfung alle Stellungnahmen und Hinweise sowie Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sach- und fachgerecht gegeneinander abgewogen.

#### Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: .....

Nein-Stimmen: .....

Stimmenthaltungen: .....

Ober-Olm, den .....2025