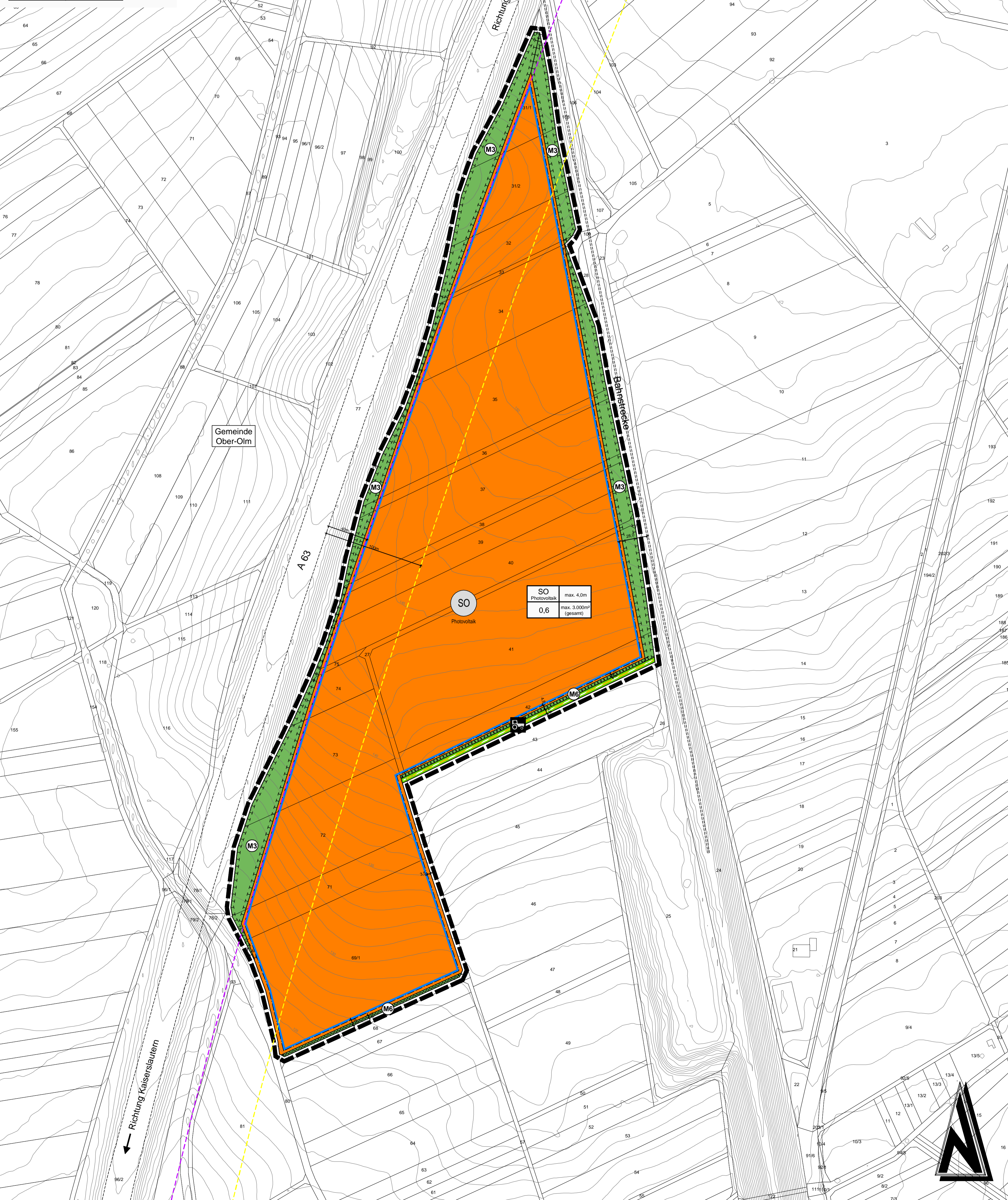


BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBER-OLM" IN DER GEMEINDE OBER-OLM



Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anlagenhöhe
GRZ Grundflächenzahl	GR Grundfläche



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2026 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. November 2025 (GVBl. S. 672, 673)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Oktober 2015 (GVBl. I S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2026 (GVBl. S. 707)
- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bundes-Immobilienschutzgesetz (ImmoSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2024 (GVBl. S. 474, 475)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 738)
- Landesplanungsgesetz (LPlG) vom 10. April 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch § 54 des Gesetzes vom 6. Oktober 2015 (GVBl. S. 283, 295)
- Gesetz über die Umweltauflagenprüfung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Landesstraßengesetz für Rheinland-Pfalz (LStrG) in der Fassung vom 1. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763)
- Landesnachbarrechtsgesetz (LNRG) vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 734)
- Bundesdenkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1988 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)
- Landesbodenschutzgesetz für Rheinland-Pfalz (LBodSchG) vom 25. Juli 2005 (GVBl. 2005, S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20. Juni 2020 (GVBl. S. 257)
- Gesetz zur weiteren Verbesserung des Hochwasserschutzes und zur Vereinfachung von Verfahren des Hochwasserschutzes (Hochwasserschutzgesetz II) vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) vom 11. Juli 2000 (BGBl. I S. 2688), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Landeswassergesetz für Rheinland-Pfalz (LWVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (BVBl. 2015, S. 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 720)
- Landesgesetz über die Umweltauflagenprüfung (LUVfG) vom 22. Dezember 2015 (GVBl. S. 516), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (GVBl. S. 763, 766)
- Umweltauflagenverordnung (UVA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2020 (BGBl. I S. 346), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. November 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 255)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG 2023) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 255)
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)
- Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWKG 2025) vom 21. Dezember 2015 (BGBl. I S. 2488), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 18. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 347)
- Landeswassergesetz (LWVG) vom 30. November 2006 (BGBl. I S. 304), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BVBl. S. 9)
- Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrSchG) vom 27. Juni 2017 (BGBl. I S. 1968), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 324)
- Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, S. 550), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. November 2023 (GVBl. S. 367)
- Landesbauschutzgesetz (LBSchG) vom 09. Juli 2025 (GVBl. 2025, 257)
- Bundes-Klimaschutzgesetz (BSK) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235)

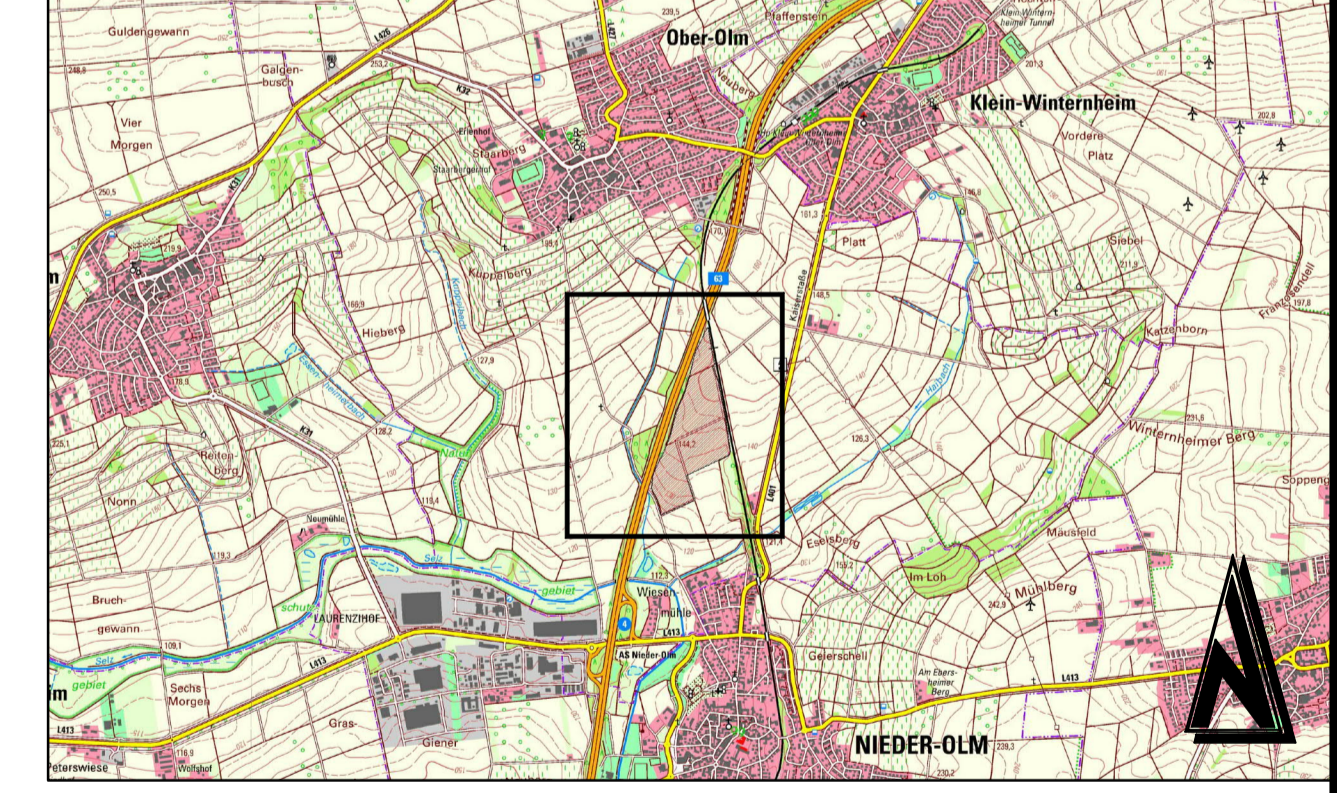
Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- SO Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Photovoltaikanlage (§11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Landwirtschaftliche Verkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 (1) 20 und (6) BauGB)
 - Nummerierung der Ausgleichsflächen
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Bauverbotszone (40m zu Bundesautobahnen) gem. §9 FStrG
 - Bauvorbehaltzone (100m zu Bundesautobahnen)
 - Höhenlinien

Verfahrensvermerke

<p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Gemeinde Ober-Olm hat am 03.04.2024 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Frühzeitige Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Am 25.09.2024 wurde gem. § 3 (1) BauGB die Öffentlichkeit frühzeitig über die Planung informiert.</p> <p>Mit Schreiben vom 14.11.2024 wurden vom 18.11.2024 bis 20.12.2024 gem. § 4 (1) BauGB die Behörden frühzeitig beteiligt und darum gebeten Angaben zum Umweltbericht zu machen.</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Am 04.06.2025 wurde dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textfestsetzung, der Begründung und dem Umweltbericht geübt und seine Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 25.07.2025 bis 01.09.2025 durchgeführt.</p> <p>Vom 25.07.2025 bis 01.09.2025 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am 27.07.2025 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>
<p>Erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung</p> <p>Durch die eingegangenen Stellungnahmen musste die Planung geändert werden, sodass eine weitere Offenlegung gem. § 3 (2) BauGB vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 durchgeführt wurde.</p> <p>Vom 05.12.2025 bis 09.01.2026 wurden gem. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Dabei hatten die Öffentlichkeit und die Behörden die Möglichkeit sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern.</p> <p>Ort und Dauer der Auslegung wurden am 04.12.2025 mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss</p> <p>Die Gemeinde Ober-Olm hat am _____ den Bebauungsplan gem. § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 in der hier veröffentlichten Fassung und gem. § 10 BauGB als Satzung</p> <p>BESCHLOSSEN</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>
<p>Ausfertigung</p> <p>Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekannt.</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>	<p>Öffentliche Bekanntmachung Inkrafttreten</p> <p>Am _____ wurde dieser Bebauungsplan bekannt gemacht.</p> <p>Mit dieser Bekanntmachung im Wochenblatt der Verbandsgemeinde Nieder-Olm vom _____ wurde diese Satzung</p> <p>RECHTSVERBINDLICH</p> <p>Ober-Olm, den Matthias Becker, Ortsbürgermeister</p>
<p>Genehmigung</p> <p>Die Genehmigung des Bebauungsplanes nach § 10 (2) BauGB bestehend aus der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen wurde durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt.</p> <p>Kreisverwaltung Mainz - Bingen, den _____</p>	

Übersichtsplan ohne Maßstab



Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum
----------	-------------	---------	-------

Träger der Bauplanung		Ortsgemeinde Ober-Olm Kreis Mainz-Bingen	
Projekt Bez.		Bebauungsplan "Solarpark Ober-Olm" in der Ortsgemeinde Ober-Olm	
Zeichnung		Bebauungsplan	
Vermessung	Bearbeitung	CAD/Gratik	Prüfung
JO	KG	KG	
Datum	Feb 2026	Feb 2026	
Projekt Nr.	2024041	Bauherr / AG	
Entwurfsverfasser			
		Lindschulte Kaiserslautern Albert-Schweitzer-Straße 84a 67655 Kaiserslautern Telefon: +49 631 205 910-0 E-Mail: kaiserslautern@lindschulte.de	



Bebauungsplan "Solarpark Ober-Olm"

in der Gemeinde Ober-Olm
Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Landkreis Mainz-Bingen

Textliche Festsetzungen



Februar 2026





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die vorliegende Fassung der Textlichen Festsetzungen mit der Fassung, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ober-Olm war, übereinstimmt.

Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

Herr Matthias Becker
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweizer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Februar 2026

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 25.09.2024
Annahme Entwurf: 04.06.2025
Satzungsbeschluss: 04.02.2026



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art der baulichen Nutzung

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO) "Photovoltaikanlagen" mit der Zweckbestimmung "Photovoltaikanlage" festgesetzt.

I.1.1 SO-Gebiet "Photovoltaik"

Im SO "Photovoltaik" sind folgende bauliche Anlagen zulässig:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Zentralwechselrichter, Übergabestationen, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Ersatzteilcontainer, Speichermöglichkeiten)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen, Kameraüberwachung.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 als senkrecht projizierte Fläche für die Modulfläche festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte SO „Photovoltaik“. Im SO "Photovoltaik" darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) eine Versiegelung durch die Modulstände und Nebenanlagen (s.a.I.3) von maximal 3.000 m² erfolgen (zulässige Grundfläche gem. §19 Abs.2 BauNVO). Zu Nebenanlagen zählen z.B. Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer etc., die dem Betrieb der Anlage dienen.

Die unversiegelten Flächen sind als Grünland, Zuwegungen als Schotterrasenflächen anzulegen. Für die landwirtschaftlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenze dürfen zusätzlich bis zu 1.500 m² versiegelt werden.

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 18 BauNVO)

Im SO "Photovoltaikanlage" wird für die PV-Module eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt. Nebenanlagen, wie Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bis zu 4,50 m hoch über Geländeoberfläche sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüfteranlagen etc., diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Zwischen Unterkante der Modultische und der Geländeoberfläche sind mindestens 50 cm einzuhalten.

Die Bezugshöhe für die Festsetzung zulässiger Höhen wird über die natürliche GOK bestimmt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die in der Planzeichnung mittels Höhenlinie eingetra-



gene bestehende Geländeoberfläche. Zwischenwerte der Höhenlinie sind ausgehend von der nächstgelegenen niedrigen Isolinie linear und lotrecht zu interpolieren.

I.3 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Baugrenze definiert. Nebenanlagen (Zaun, Toranlage etc.) dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

I.4 Rückbauverpflichtung

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Wird die Nutzung der Anlage zur Erzeugung elektrischer Energie aufgegeben bzw. spätestens nach 30 Jahren nach Inbetriebnahme der Anlage, ist die Anlage mit all seinen Bestandteilen komplett rückstandslos zurückzubauen.

Als Folgenutzung ist die Nutzung wiederherzustellen, welche vor Errichtung der Anlage bestanden hat. Gemäß der Bestandserfassungen zum Bebauungsplan ist im Geltungsbereich wieder die ackerbauliche Nutzung herzustellen.

I.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftliche Verkehrsfläche“ festgesetzt.



II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

II.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind auf das unbedingt notwendige Maß für Zufahrten, Wege und Wartungsflächen zu begrenzen. Die Bereiche zwischen den Modulen und unter den Modulen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

II.2 Einfriedungen

Einfriedungen mit Übersteigschutz sind bis zu einer Höhe von 2,50 m gemessen ab anstehendem Boden zugelassen. Geringfügige Überschreitungen für untergeordnete Bauteile sind zulässig. Zäune haben zum Boden eine Bodenfreiheit von 15 cm im Mittel einzuhalten, um die Zugänglichkeit für Kleinsäuger zu gewährleisten. Zum landwirtschaftlichen Weg ist ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

Zulässig sind Maschendrahtzäune, Stabgitterzäune oder Einzäunungen aus Hecken und Formgehölzen. Mauern oder Holzwände sind unzulässig.



III. Landespflegerische Festsetzungen

III.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

III.1.1 Umwandlung der intensiv genutzten Ackerflächen in Extensivgrünland (M1)

Im gesamten Geltungsbereich wird aus der ursprünglich als Acker bewirtschafteten Fläche eine extensive Grünlandfläche entwickelt. Durch die Blühfläche soll die Attraktivität der Fläche gegenüber dem ursprünglichen Zustand erhöht werden.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- Umbruch des Bodens zwischen den Modulen vor der ersten Einsaat
- Ansaat von Regiosaatgut UG 9 - Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland Typ Feldrain und Saum Mischungsverhältnis 90 % Gräser/10 % Kräuter, Grasarten, Ansaatmenge 1 g/m²
- kein Pestizid- und Düngemittleinsatz

III.1.2 Eingrünung des südlichen Randes der Anlage mit landschaftstypischen Gehölzen (M6)

Der im südlichen Rand festgesetzte Grünstreifen (2) ist durch eine Gehölzpflanzung wie folgt zu begrünen:

Erstherstellung der Gehölzpflanzung:

- 2-reihig versetzt mit einem Abstand von 1,50 m zueinander (Gesamtbreite 3 m)
- Es sind einheimische, dornige Sträucher zu verwenden.
- Es sind fünf oder mehr unterschiedliche Arten zu verwenden.
- Rückschnitte sind im Zeitraum von 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Dornige Sträucher: (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)

Weitere Sträucher: (mindestens 2 x verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Es sind zweimal verpflanzte und 60 – 100 cm hohe Sträucher zu verwenden. Bei der Auswahl der zu pflanzenden Arten sind die Bestimmungen des § 40 Abs. 1 Satz 4 Nr. 4 BNatSchG zu beachten.

Zur Pflege ist zu beachten, dass Rückschnitte nach frühestens 10 Jahren und nur abschnittsweise erfolgen sollen. Sollten Module durch Sträucher verschattet werden, können diese Sträucher auch früher zurückgeschnitten werden.



Hinweis: Die Maßnahme entspricht der Auflage des Bescheides zum Zielabweichungsverfahren zur Minimierung der Auswirkungen auf den Regionale Grünzug.

III.1.3 Extensive Pflege der Flächen durch Schafbeweidung oder Mahd (M2)

Die Bewirtschaftung des zu entwickelnden Extensivgrünlands erfolgt als extensive, naturschutzverträgliche Bewirtschaftung, bevorzugt durch Schafbeweidung. In diesem Fall muss die Zahl an Tieren und deren Standzeit so gewählt sein, dass der Aufwuchs mind. zweimal jährlich zu 80 % entfernt wird. Nachpflegearbeiten zur Unterdrückung von ungewünschten Stauden oder Heckenjungwuchs sind zur Flächenpflege vorzusehen.

Alternativ ist auch die Pflege durch regelmäßige Mahd möglich. Dazu sind die Mulchschnitte abwechselnd auf je 50 % der Fläche (Teilfläche A und B) durchzuführen:

- der erste Mulchschnitt erfolgt frühestens ab Mitte Juli
(ca. 5 cm auf Teilfläche A, ca. 20 cm auf Teilfläche B)
- der zweite Mulchschnitt ab 01.09.
(ca. 20 cm auf Teilfläche A, ca. 5 cm auf Teilfläche B)

Das Mahdgut kann auf der Fläche verbleiben; kein Einsatz von Pestiziden und Düngung. Bei dringendem Verdacht auf Brandgefahr (z. B. aufgrund extrem trockener Sommer) kann eine Mahd auch zu einem anderen Zeitpunkt erfolgen.

Für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege der Fläche wird ein Zeitraum von insgesamt zwei Jahren benötigt. Der Anlagenbetreiber sorgt für eine dauerhafte Unterhaltungspflege der Fläche, bis eine Nutzungsänderung eintritt oder das Monitoring nicht das gewünschte Ergebnis zeigt.

III.2 Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser ist vor Ort zwischen den Modultischen über die belebte Bodenzone zu versickern. Dabei sind Erosionen durch abfließendes Oberflächenwasser z.B. durch flächendeckende Begrünung zu verhindern.

Zum Schutz des Grundwassers darf die Anlage nur mit Reinigungsmitteln gereinigt werden, wenn diese biologisch abbaubar sind und die Reinigung ohne die Verwendung der Reinigungsmittel nicht möglich ist.

III.3 Schutz des Oberbodens (V1) (§ 202 BauGB)

Die im Zuge der Baumaßnahme entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bau-tätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaus-



hub ist auf Mieten von 3,00 m Breite und 1,30 m Höhe zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, im Plangebiet möglichst vollständig später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB).

III.4 Vermeidungsmaßnahmen

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

III.4.1 Bauzeitenregelung (V2)

Um baubedingte Beeinträchtigungen der planungsrelevanten Tierarten zu vermeiden, sind die Bauarbeiten außerhalb der Hauptfortpflanzungszeit der Arten, also im Zeitraum zwischen dem 01.09. und dem 28.02. eines Jahres zu beginnen.

Sollte ein Baubeginn zwischen dem 31.03. und dem 01.08. eines Jahres nicht zu vermeiden sein, sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen. Diese müssen vor dem 14.02. beginnen und bis zum tatsächlichen Beginn der Baumaßnahmen fortgeführt werden. Die Vergrämung erfolgt mithilfe von an Pflöcken angebrachten Absperrbändern. Dazu werden Pflöcke mit ca. 2,0 m Endhöhe in einem ca. 15,0 m bis 20,0 m Raster auf der gesamten Fläche aufgestellt. Möglichst nahe am oberen Ende der Stöcke wird dann ein ca. 1,5 m langes Absperrband angebracht. Vor der Maßnahme ist die vorhandene Vegetation zu mähen oder ganz zu entfernen. Während der Maßnahme sind regelmäßig Kontrollen und, wo nötig, Reparaturen durchzuführen, sowie zur Vermeidung einer Gewöhnung die Positionen der Pflöcke regelmäßig zu verändern.

Innerhalb der Haupt-Reproduktionszeit sind keine längeren Unterbrechungen der Bauphase zugelassen. Damit wird eine Ansiedlung/Nutzung des Baufeldes durch planungsrelevante Arten verhindert.

III.4.2 Ökologische Baubegleitung/ÖBB (M4)

Die Einhaltung der formulierten Maßnahmen ist regelmäßig durch eine ÖBB zu überprüfen inklusive Dokumentation in einem Bautagebuch-ÖBB.

Die Beauftragung einer qualifizierten ökologischen Baubegleitung (ÖBB) wird insbesondere erforderlich, um eine Erschließung der Flächen während der Vegetationszeit (01.03.-30.09.) zu begleiten und denkbare Konflikte insbesondere mit der eventuellen Brut von Feldlerchen zu verhindern oder durch vorbeugende Maßnahmen zu vermeiden.

Des Weiteren überwacht die ÖBB die Anlage der Randstreifen und des Anlagengrünlands und koordiniert die ersten Pflegegänge.

Die Baustellentermine werden in einem Bericht dokumentiert.



III.5 Maßnahmen zum Artenschutz

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

III.5.1 Anlegen der Abstandstreifen zum besonderen Schutz der Feldlerchen (M3)

Zur funktionalen Kompensation des Lebensraumverlustes für Offenlandarten infolge der Errichtung des Solarparks wird eine gezielte Anlage und Pflege der Abstandstreifen entlang der Bahnstrecke und der Autobahn umgesetzt. Diese Flächen sollen so gestaltet und bewirtschaftet werden, dass sie als Ersatzlebensräume für Offenlandarten dienen können.

Auf niederrasigoffenen und in Intervallen von mindestens 6 Wochen gemähten Wiesenstreifen ist die Etablierung von Arten der halboffenen Lebensräume und der offenen Wiesen möglich. Die Mahd soll gestaffelt erfolgen (siehe Maßnahme M2), damit Wildtiere ausreichend Flucht- und Rückzugsmöglichkeiten haben. Je nach Vegetationsaufwuchs und Witterung soll diese ab Mai erfolgen. Rehkitze sind auf der Fläche mangels Habitateignung nicht zu erwarten.

Im Falle einer Schafbeweidung kann die Bewirtschaftung bereits ab April erfolgen. Um einen insektenreichen Zustand der Flächen zu erreichen, ist eine hochwertige Ansaat mit Regionalsaatgut oder im Heumulchverfahren durchzuführen.



IV. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

IV.1 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen

(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuzwegen, Dachflächen, Photovoltaikmodulen u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Es soll primär über die belebte Bodenzone vor Ort versickert werden. Durch Anlegen einer Vegetationsschicht sind Erosionen durch wild abfließendes Oberflächenwasser zu vermeiden.

IV.2 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz- und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches ist Folgendes zu beachten:

1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 bis 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Im Geltungsbereich befinden sich nach Luftbildauswertungen archäologische Verdachtsflächen. In Abstimmung mit der GDKE wurden durch ABO Energy Untersuchungen durchgeführt. Die technische Bauausführung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) sichergestellt.

Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie erfolgt ausdrücklich vorbehaltlich nach den nachfolgenden Ergänzungen:



1. Bedingungen

1.1 Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz erfolgt unter dem bedingenden Vorbehalt der Durchführung einer durch das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie betreuten Sondage (Baggerschürfe). Die Ergebnisse der archäologischen Sondage dienen als Grundlage für die Bewertung der tatsächlichen archäologischen Betroffenheit sowie für die Beurteilung des weiteren Vorgehens, die gegebenenfalls zur Ausgrabung des Bereichs oder einer archäologisch betroffenen Teilfläche oder einer konservatorischen Überdeckung führen kann.

1.2 Es wird empfohlen, dass der Vorhabenträger bei Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich dazu verpflichtet, mit der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz zu gegebener Zeit (mind. 8 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz sollte die Bauarbeiten überwachen.

IV.3 Altablagerungen

Im Geltungsbereich sind aktuell keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt.

IV.4 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben können spezielle Baugrunduntersuchungen erforderlich werden. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.5 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Rutschungsgefährdung untersucht werden.

IV.6 Schutz von Grundwasser

Sämtliche Maßnahmen, Anlagen und Bauten, die eine Verunreinigung des Grundwassers durch Mineralöle und deren Nebenprodukte sowie nicht oder schwer abbaubare chemische Stoffe und radioaktive Substanzen hervorrufen oder begünstigen, sind grundsätzlich nicht gestattet. Bei Schutzanstrichen der Modultische und sonstigen baulichen Anlagen sind auf wassergefährdende Substanzen zu achten.

IV.7 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.



IV.8 Schutz von Leitungen

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Ver- und Entsorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich.

Es wird auf die notwendigen Schutzabstände entsprechend der Unfallverhütungsvorschriften BGV A3, BGV C22, VBG 40 und der Schutzabstände für Bauraum über den Kabeln hingewiesen. Die Mindestabstände gemäß DIN VDE 0276 und die Richtlinien für die Planung (DIN 1998) sind zu beachten.

IV.9 Allgemeine Hinweise zum Bodenschutz

Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Bei den Baumaßnahmen sind Bodeneingriffe auf den notwendigen Umfang zu minimieren, um die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zu erhalten. Bodenverdichtungen sind dabei auf das absolut notwendige Maß zu beschränken, um den natürlichen Wasserhaushalt mit Versickerung und Speicherung zu erhalten.

Die Bauausführung soll in schonender Weise erfolgen (z. B. Fahrzeuge mit Lastabtrieb), um die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 2 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)) so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

Am unmittelbaren Herkunftsort umzulagerndes Bodenmaterial ist stoffbezogen zu überprüfen und darf an der Einbaustelle zu keiner schädlichen Bodenveränderung führen.

Zwischenlagerung von Bodenmaterial:

Das bei der Maßnahme anfallende und zu verwertende Bodenmaterial ist nach verschiedenen Bodenarten getrennt in Bodenmieten zu lagern. Ein Verdichten des Materials ist grundsätzlich zu verhindern. Eine Lagerhöhe von über 2,00 m ist deshalb zu vermeiden.

Wassergesättigte/nasse Böden sind nicht in Mieten zu lagern. Als Bereitstellungsfläche ausgeschlossen sind Böden, die die natürlichen Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen sowie die Archivfunktion (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) im besonderen Maße erfüllen.

Die Lagerung des Bodenmaterials auf nassem Untergrund oder auf Flächen, die durch Oberflächenabfluss vernässen könnten, ist zu vermeiden.



Die Arbeiten zur Zwischenlagerung sollen möglichst bodenschonend, bei guter Witterung (Sommermonate), bewirtschaftet werden.

Verwertung von Boden:

Fällt bei der Baumaßnahme Bodenmaterial an, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut wird, muss es entsprechend den allgemeinen Anforderungen des vorsorgenden Bodenschutzes verwertet werden. Als Verwertungsort ausgeschlossen sind Böden, die in besonderem Maße die Bodenfunktionen, wie hohe Bodenfruchtbarkeit, hohes Wasserspeichervermögen, Archiv (§ 2 Abs. 2 Nr. 1, 2 BBodSchG) erfüllen.

Durch die Maßnahme darf auf keinem Fall eine schädliche Bodenveränderung im Sinne des § 7 Satz 2 BBodSchG hervorgerufen werden.

Das Auf- oder Einbringen des zu verwertenden Bodenmaterials ist in schonender Weise auszuführen (Fahrzeuge mit Niederdruckreifen, Kettenfahrzeuge mit Breitbandlaufwerk) und die vorhandenen natürlichen Bodenfunktionen so wenig wie möglich zu beeinträchtigen.

IV.10 Allgemeine Hinweise zu Kampfmittel

Informationen zu Kampfmittelvorkommen sind frühzeitig bei den zuständigen Behörden einzuholen.

IV.11 Allgemeine Hinweise zu forstwirtschaftlichen Flächen

Zur Vermeidung von Sachschäden wird empfohlen, genügend Abstand (Sicherheitsabstand) zum Baumbestand einzuhalten, um Schäden durch Baumsturz, Wipfel- oder Astbruch zu vermeiden. Bei Unterschreitung des erforderlichen Sicherheitsabstandes sind planungsrechtliche und versicherungsrechtliche Vorgaben zu beachten. Es wird ein Abstand von 30 m empfohlen.

IV.12 Hinweise zu Starkregen / Urbane Sturzfluten

Es wird auf die Sturzflutgefahrenkarte des Umweltministeriums hingewiesen. Sie sind unter der Internetadresse: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte> abgerufen werden. In den Bereichen mit Abflussrinnen sollten keine Gebäude, Trafos oder sonstige technische Einrichtungen platziert werden.

IV.13 Hinweise zu Trafostationen und Batteriespeicher

Grundsätzlich handelt es sich bei Trafostationen und Batteriespeicher um Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (Transformatoren-, und Batteriespeicheröle). 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.

IV.14 Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im



SO-Gebiet „Photovoltaik“

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind technische Nebenanlagen wie Transformatoren und Batteriespeicher grundsätzlich zulässig. Sollte dort der Einsatz flüssiger, wassergefährdender Stoffe (z. B. T Transformatoren-, und Batteriespeicheröle) geplant sein, gelten folgende Anforderungen:

1. Anzeige- und Genehmigungspflichten
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß AwSV und § 65 LWG i. V. m. § 62 WHG anzeigepflichtig. Dabei sind Art, Menge und Lagerungsweise der Stoffe anzugeben.
2. Technische Schutzmaßnahmen
Transformatoren und Battersiepciher mit wassergefährdenden Flüssigkeiten müssen nach § 18 AwSV über flüssigkeitsundurchlässige Rückhalteeinrichtungen verfügen, deren Volumen potenzielle Leckagen vollständig auffängt.
3. Hinweise für die Planung
Diese Anforderungen sollen in die textlichen Festsetzungen aufgenommen werden.
4. Schutz des Grundwassers
Sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen ist ein einheitlicher Verzicht auf wassergefährdende Stoffe bei Baumaterialien und Schutzanstrichen vorzusehen. Ist ein Einsatz unvermeidlich, muss ein Schutz gegen Bodenverunreinigung sichergestellt werden.

IV.15 Hinweise zu Bauverbots- und Bauvorbehaltsgebiete zu klassifizierten Straßen

Es wird auf die Anbauverbots- und Bauvorbehaltsgebiete zur BAB A 63 (40m bzw. 100m, § 9 FStrG) und zur L 401 (20 bzw. 40 m §§ 22, 23 LStrG) hingewiesen.

IV.16 Hinweise zu Blendwirkungen der PV-Anlage

Es ist zu beachten, dass eine Gefährdung der am Verkehr Teilnehmenden auf der BAB durch eine Blendwirkung der geplanten Photovoltaikanlage zu verhindern ist. Dies sollte durch ein geeignetes Gutachten oder einen anderen wissenschaftlich fundierten Nachweis belegt und in Form von ggf. notwendigen Blendschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

IV.17 Allgemeine Hinweise der EWR

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.

IV.18 Allgemeine Hinweise der DB AG – DB Immobilien

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.



Photovoltaik- bzw. Solaranlagen

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Die Bauten dürfen die Signalsicht nicht einschränken.

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z. B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflexionseffekte erhöht werden.

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Staubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z. B. Bremsabrieb) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der DB AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden können.

Zuwegung

Wir weisen darauf hin, dass sowohl einmalige Überfahrten zur Anlieferung von Anlagenteilen als auch dauerhafte Nutzung bestehender Zuwegungen über Bahnflächen vor Baubeginn abschließend geklärt sein müssen.

Die Klärung in enger Abstimmung mit dem Fachdienst Fahrbahn der DB InfraGO AG, Bezirksleiter Oberbau Kirn und Bingen, Rudi Klein (Mail: Rudi.Klein@deutschebahn.com, Mobil: 016097440390) ist zwingend erforderlich, falls es durch die Errichtung des Solarparks zu mehr Verkehr über den Bahnübergang in Bahn-km 34,880 kommen sollte. Für Baustellenverkehr ist der Bahnübergang nicht geeignet. Bei dauerhaften Zuwegungen ist zudem eine vertragliche Regelung erforderlich.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung Rheinland-Pfalz sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Bauarbeiten

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen sind stets zu gewährleisten. Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Grenzbebauungen und Grenzbepflanzungen werden nicht gestattet.

Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich



(Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der DGUV (u.a. Vorschrift 1, 4, 53, 72, 78) und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Einsatz von Baukränen und Baumaschinen

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z. B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen (Oberleitung, Oberleitungsmaste u.a.) verboten. Falls ein Überschwenken nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, muss eine Kranvereinbarung abgeschlossen werden. Auch im ungünstigsten Fall muss ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Bahnanlagen gewährleistet sein. Die schriftliche Kranvereinbarung muss mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung beantragt werden.

Immissionen

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (z. B. Schall, Abgase, Funkenflug, magnetische Felder), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Kabel/ Leitungen der DB InfraGO AG

Es wird darauf hingewiesen, dass sich auf oder in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches weitere Kabel der DB InfraGO AG befinden.

Einfriedung

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten von Bahngelände verhindert wird.

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Der Bauherr hat sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und keine Verfälschungen von Signalbildern vorkommen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer

Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Neuanpflanzungen müssen den Sicherheitsbelangen entsprechen. Hierbei ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 zu beachten.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen / Kein widerrechtliches Betreten

Es wird auf § 64 EBO (Verbot der Beschädigung) und § 62 EBO (Verbot des Betretens) hingewiesen. Das Betreten bedarf einer Genehmigung der DB InfraGO AG.

Haftungspflicht des Planungsträgers / Bauherrn

Für Schäden, die der Deutschen Bahn AG aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger / Bauherr.



IV.19 Allgemeine Hinweise der Vodafone GmbH

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objekt-konkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Aus-kunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterla-gen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind er-reichbar via Internet über die Seite:

<https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

IV.20 Allgemeine Hinweise der Autobahn GmbH

Für Photovoltaikanlagen gilt seit dem 29.12.2023 der § 9 Abs. 2c FStrG. Gemäß des § 9 Abs. 2c S. 2 FStrG ist das Fernstraßen-Bundesamt im (Bau-)Genehmigungsverfahren für eine Photovoltaikanlage zu beteiligen, wenn diese Anlage längs einer BAB in einer Entfernung bis zu 100 m oder längs einer Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orts-durchfahrten bis zu 40 m, jeweils gemessen von dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet oder erheblich geändert werden soll. Bedarf eine Anlage nach dem § 9 Abs. 2c S. 1 FStrG keiner Ge-nehmigung, hat der Vorhabenträger das Vorhaben vor dem Baubeginn bei der jeweils zuständigen Be-hörde nach dem § 9 Abs. 2c S. 3 FStrG anzuzeigen. Bei der Genehmigung, der Errichtung und dem Betrieb einer solchen Photovoltaikanlage sind gemäß des § 9 Abs. 2c S. 4 FStrG einerseits die stra-ßenrechtlichen Belange in Form der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, etwaige Ausbauabsich-ten und Maßnahmen der Straßenbaugestaltung zu berücksichtigen. Andererseits sind auch die in dem § 2 des Erneuerbare-Energien-Gesetzes genannten Belange zu beachten. Daher wird der Hinweis auf-genommen, dass das Fernstraßen-Bundesamt gemäß des § 9 Abs. 2c FStrG im (Bau-)Genehmigungs-verfahren oder durch die Vorhabenträger nach § 9 Abs. 2c S. 3 FStrG zu beteiligen ist.

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nach dem § 9 Abs. 1 und 6 FStrG oder § 9 Abs. 2 i. V. m. Abs. 3 FStrG zu beurteilen und bedarf, auch bei temporärer Errichtung im Zuge von Bauarbeiten, der Geneh-migung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamts. Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist da-rauf zu achten, dass die Verkehrssicherheit auf der BAB nicht beeinträchtigt wird. 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 die §§ 33, 46 StVO wird verwiesen. Ferner wird auf die Bestimmungen des allgemeinen Rundschreibens Straßenbau Nr. 32/2001 - Richtlinien zur Werbung an (Bundes) Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht, insbesondere auf den Punkt 3. 4. 1, verwiesen.

IV.21 Hinweise bezüglich Brandvermeidung

Zur Brandvermeidung und Brandbekämpfung im Falle eines Brandes sollten schlüssige Ausführungen, ohne gesteigerte Risiken für die straßenrechtlichen Belange (insb. Zur Zuwegung zu der Anlage über das nachgeordnete Netz), vorgetragen werden.



Bebauungsplan "Solarpark Ober-Olm"

in der Gemeinde Ober-Olm
Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Landkreis Mainz-Bingen

Begründung



Februar 2026





Träger der Bauleitplanung

Ortsgemeinde Ober-Olm
Kirchgasse 7
55270 Ober-Olm

Ober-Olm,

den

Herr Matthias Becker
- Ortsbürgermeister -

Bearbeiter

Lindschulte Kaiserslautern
Albert-Schweizer-Straße 84
67655 Kaiserslautern

Kaiserslautern,

im Februar

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 25.09.2024
Annahme Entwurf: 04.06.2025
Satzungsbeschluss: 04.02.2026



Gliederung

1.	Ausgangslage	5
2.	Grundlagen	8
2.1	Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)	8
2.2	Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014	10
2.3	Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	11
2.4	Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete	12
2.5	Grund- und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse	13
2.6	Bodenschutz	14
2.7	Schutzgut Flora und Fauna	15
2.8	Schutzgebiet Landschaftsbild	15
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.10	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	16
2.11	Betroffenheit von Nachbargemeinden	16
2.12	Auswirkungen von Blendungen	17
2.13	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	17
2.14	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	17
2.15	Auswirkungen auf Starkregenereignisse, Hochwasser	17
2.16	Hinweise des MKUEM (Umweltministerium RLP) und MWVLW (Wirtschaftsministerium RLP)	17
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	19
3.1	Städtebauliches Konzept	19
3.2	Planungsalternativen	19
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	21
3.3.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet "Photovoltaik"	21
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	21
3.4	Rückbauverpflichtung	22
3.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	22
3.5.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	22
3.5.2	Landespflegerische Festsetzungen	22
4.	Erschließung	23
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	24
5.1	Umweltbelange	24
5.2	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	24
5.3	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	24
5.4	Immissionen	24
5.5	Flächenbilanz	25
6.	Zusammenfassung	26



7. Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB 27

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage des Geltungsbereiches	6
Abbildung 2	Luftbild	7
Abbildung 3	Landesentwicklungsprogramm IV (2008)	8
Abbildung 4	Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Auszug)	10
Abbildung 5	Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm	12
Abbildung 6	Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/ .	14
Abbildung 7	Hangstabilitätskarte des geologischen Landesamtes	15

Quellenangaben

Geobasisdaten

Für die Abbildungen werden teilweise Grundlagen des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo) verwendet (© GeoBasis-DE/LVermGeoRP2002-10-15/Open Data: GeoBasis-DE/LVermGeoRP2024, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de)



1. Ausgangslage

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.

Im Gemeindegebiet gibt es kaum Photovoltaik- oder andere Erneuerbare-Energien-Anlagen. Auf den Dachflächen in der Gemeinde befinden sich nur vereinzelt Dachanlagen. Auf öffentlichen Gebäuden sind jedoch bereits mehrere Photovoltaikanlagen installiert. Beispielsweise befinden sich PV-Anlagen auf dem Dach der Grundschule, der Ulmenhalle, der Kita sowie dem Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr. Zudem wurde in der Vergangenheit auch in die Ladeinfrastruktur innerhalb der Gemeinde investiert.

Da die Nutzung fossiler Brennstoffe zur Stromerzeugung weiter reduziert werden soll möchte die Gemeinde Ober-Olm nun auch die Nutzung der Sonnenenergie ausbauen und deshalb die Errichtung einer großen Freiflächen-Photovoltaikanlage (PV-FA) im Außenbereich ermöglichen. Dazu hat die Gemeinde einen Projektierer aus der Region gefunden, der den Solarpark finanzieren und umsetzen möchte. Neben dem Klimaschutz profitiert die Gemeinde auch finanziell von dem Projekt.

Ober-Olm liegt in der Verbandsgemeinde Nieder-Olm im Landkreis Mainz-Bingen. Der Großteil der Flächen der Ortsgemeinde sind land- und forstwirtschaftliche Flächen.

Der Geltungsbereich befindet sich südlich der Ortslage von Ober-Olm und hat eine Größe von 18,5 ha (im Vorentwurf noch 20,1 ha)

Der Gemeinderat Ober-Olm unterstützt das Projekt und hat deshalb beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Solarpark zu schaffen.

Parallel hierzu wurde auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da sich Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft überschneiden (RROP Rheinhausen-Nahe) und deshalb eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt werden musste. Der Bescheid erging am 10.04.2025. Einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde zugelassen allerdings wurden Auflagen formuliert, die zu beachten sind.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches

Das Gelände weist ein Gefälle von rund 25 Höhenmetern von Norden nach Süden auf. Die Höhenlage beträgt zwischen 125 m NHN¹ und 150 m NHN.

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Ober-Olm mit folgenden Flurstücknummern:

Teilweise: -

Vollständig: 31/1, 31/2, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 69/1, 71, 72, 73, 74 und 75.

Wirtschaftsweg: 27 (Weg, teilweise).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes inkl. der verkehrlichen Anbindung hat eine Größe von ca. 18,5 ha.

Lage des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich erstreckt sich etwa 650 m südlich des Ortskerns von Ober-Olm. Westlich angrenzend befindet sich die Autobahn A 63 und östlich eine Bahntrasse. Die Fläche ist über asphaltierte landwirtschaftliche Wege zugänglich, die direkt mit der L 401 verbunden sind. Südlich ist die Fläche über die Landesstraße L 413 mit weiterer Anbindung an die Bundesautobahn A 63 erreichbar. Diese Verbindungen erleichtern den Zugang zur Fläche für die PV-Anlage, da die Wege hier am besten

¹ NHN = Normalhöhennull

ausgebaut sind. Teilweise werden die Wege intensiv von Radfahrern genutzt, allerdings handelt es sich hierbei nicht um offizielle Radwege. Das Gebiet besteht vollständig aus intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Im Zentrum verläuft ein Wirtschaftsweg. Westlich, nördlich und östlich grenzen Gehölzstrukturen des Damms der Autobahn und der Bahntrasse an das Planungsgebiet an. Südlich grenzen weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich. Im Osten befindet sich zudem die Umspannanlage/-werk Ober-Olm.

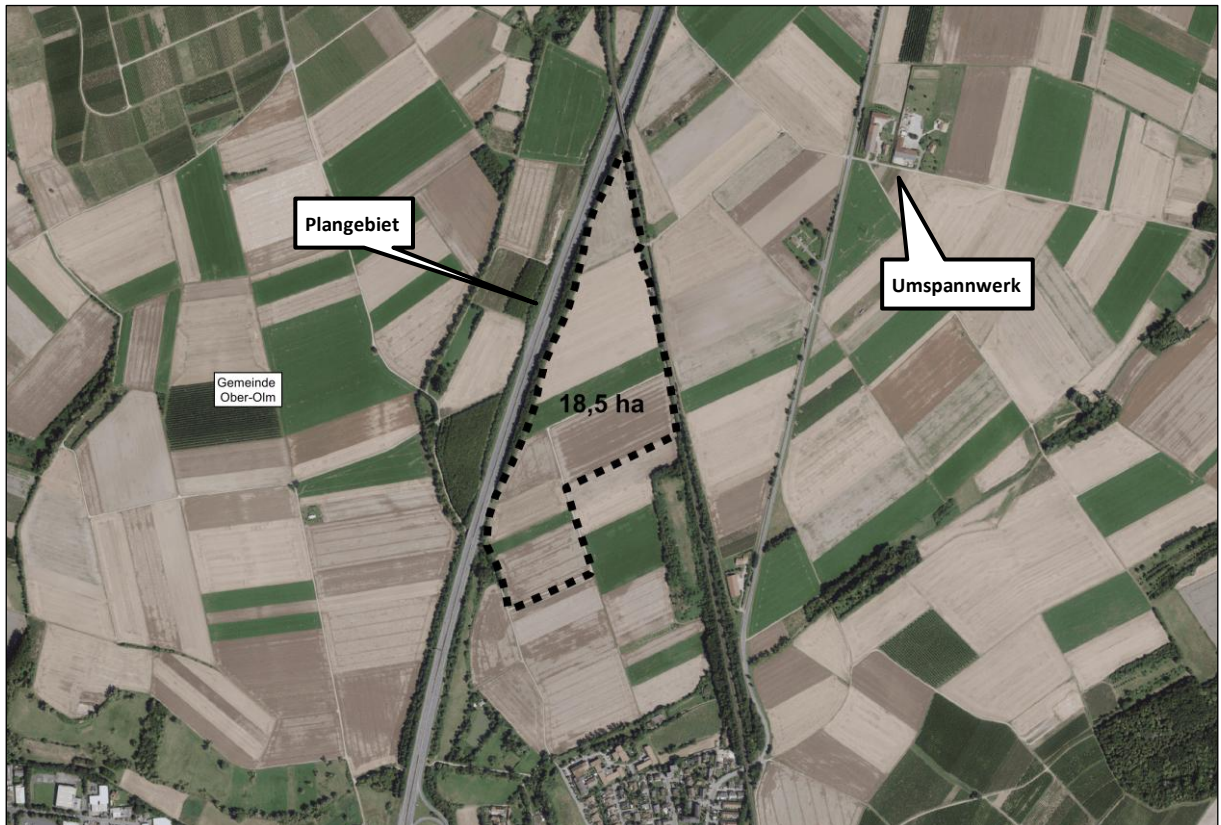


Abbildung 2 Luftbild



Der Grundsatz G 161 zur erneuerbaren Energie stellt die Relevanz des Ausbaues erneuerbarer Energie an geeigneten Standorten noch einmal hervor. Der Grundsatz G 161 zur Solarenergie betont, dass von baulichen Anlagen unabhängige Photovoltaikanlagen "... flächenschonend, insbesondere auf zivilen und militärischen Konversionsflächen sowie auf ertragsschwachen, artenarmen und vorbelasteten Acker- und Grünlandflächen errichtet werden sollen." Grundsätzlich soll durch den Grundsatz G 166 der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme gefordert werden. Außerdem sollte eine Grünlandnutzung auch während des Betriebes der Photovoltaikfreiflächenanlagen weiterhin möglich sein sowie ein Anlagenrückbau sichergestellt werden. Bei größeren Vorhaben, d. h. die mehrere Hektare beanspruchen, sollte zusätzlich eine Raumordnerische Prüfung durchgeführt werden, wobei die Notwendigkeit einer solchen Prüfung im Einzelfall geprüft werden soll.³ Seit 2023 ist ein Raumordnungsverfahren für PV-FA nicht mehr gefordert.⁴

Die geplante PV-FA steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV, vielmehr ist eine Umsetzung des Vorhabens sogar in Übereinstimmung mit den genauen Zielen möglich, in dem sie vorhandene Potenziale im Bereich der Solarenergie sichert und zum Ausbau an erneuerbaren Energien beiträgt. Eine mögliche Beeinträchtigung der verschiedenen Schutzgüter wird ab Kapitel 2.4 nochmals detailliert dargestellt und wie eine nachhaltige Flächeninanspruchnahme sichergestellt werden kann.

Am 17.01.2023 mit Bekanntmachung am 30.01.2023 erfolgte die 4. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV des Landes Rheinland-Pfalz. Darin erfolgen im Wesentlichen neue Regelungen im Hinblick auf die Errichtung von Windenergieanlagen. Im Grundsatz G 166 wird jedoch Folgendes neu geregelt:

"Freiflächen-Photovoltaikanlagen sollen insbesondere auch entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen errichtet werden. Bei der Berücksichtigung von ertragsschwachen landwirtschaftlichen Flächen soll die jeweilige regionaltypische Ertragsmesszahl zugrunde gelegt werden."

Im neuen Ziel Z 166 b neu:

"Das Ziel Z 166 b enthält den Auftrag an die regionalen Planungsgemeinschaften zur Ausweisung von mindestens Vorbehaltsgebieten für die Freiflächenphotovoltaik, insbesondere entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen."

Ziel Z 166 c neu:

Die Inanspruchnahme von Ackerflächen für Freiflächen-Photovoltaikanlagen soll durch ein regionales und landesweites Monitoring beobachtet werden.

³ Ministerium des Inneren für Sport Rheinland-Pfalz (2008), Landesentwicklungsprogramm IV (LEP, 2008) Teil B Kap. IV bis VI, Seite 158 ff.

⁴ Ministerium des Inneren für Sport Rheinland-Pfalz, Antwort auf kleine Anfrage des Abgeordneten Andreas Hartenfels vom 21.02.2023

G 168 b:

Im Rahmen der Eigenstromversorgung sollen sowohl industriell, gewerbliche als auch im kommunalen und privaten Sektor, insbesondere Anlagen, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden, durch geeignete Maßnahmen der Raumordnung und Bauleitplanung erschlossen werden.

Bei der Berücksichtigung von ertragsschwachen landwirtschaftlichen Flächen soll die jeweilige regionaltypische durchschnitts Ertragsmesszahl zugrunde gelegt werden, die in Ober-Olm bei 51 (eigene Berechnung) liegt. Zukünftig soll ein Flickenteppich aus kleinen Vorranggebietsflächen vermieden und nur noch größere zusammenhängende Vorranggebiete ausgewiesen werden.

2.2 Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Rheinhessen-Nahe 2014

Das Gebiet wird als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Es ist vollständig Teil des "Vorranggebietes Landwirtschaft (Z)" und des "Regionalen Grünzuges (multifunktional) (Z)". Darüber hinaus grenzt der Geltungsbereich an die "Großräumige Straßenverbindung (Z_N)" der A 63 und an die "Regionale Schienenverbindung (Z_N)" der Bahntrasse an.

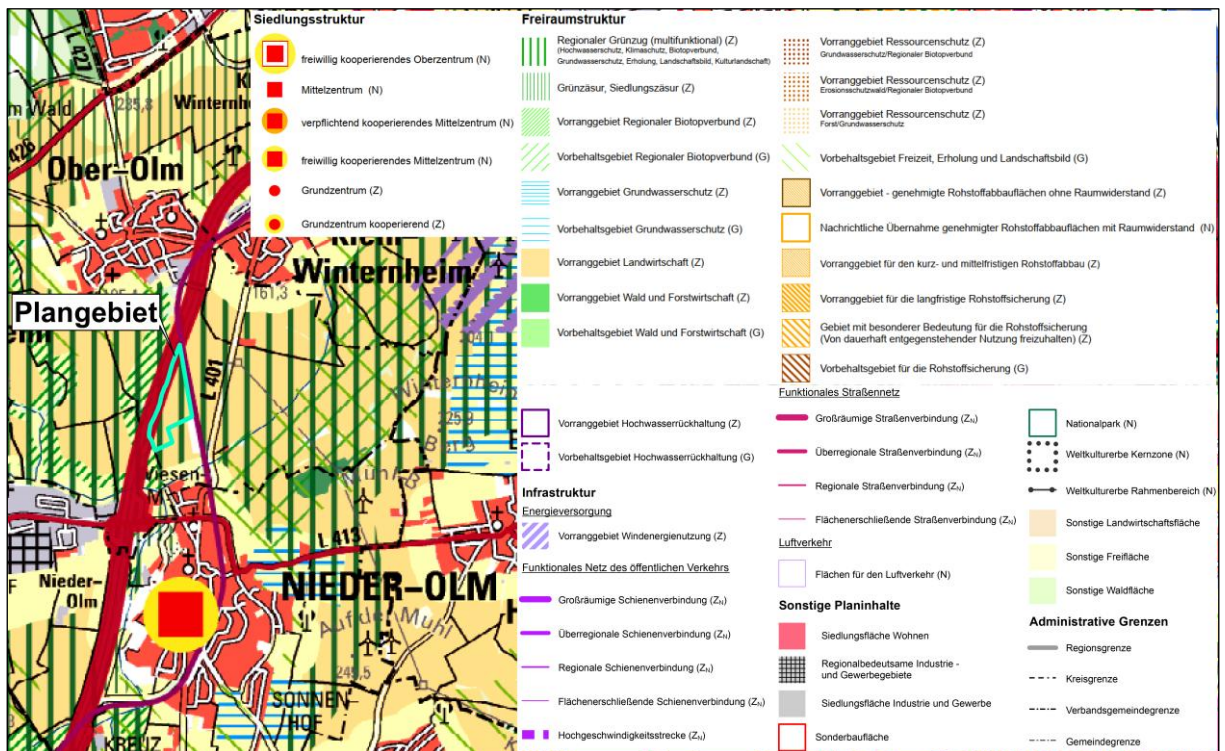


Abbildung 4 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Auszug)

Wegen der Vorranggebiete Landwirtschaft (Z), mit welchen sich der Geltungsbereich überschneidet, war ein Zielabweichungsverfahren erforderlich. Der positive Bescheid erging am 10.04.2025.

In der 1. Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms IV wurden neue Ziele für die Entwicklung der Windenergie vorgenommen, was für den Bebauungsplan ohne Auswirkungen ist.



Aktuell wird der Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe aufgrund der Fortschreibung des LEP IV in der 3. Teilfortschreibung fortgeschrieben. Die dritte Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe 2014 in der Fassung der zweiten Teilfortschreibung vom 19.04.2022 für die Sachgebiete Siedlungsentwicklung (Gewerbe), Energieversorgung (Photovoltaik), Freiraumstruktur, Landwirtschaft, Zentrale Orte und Rohstoffsicherung, befindet sich derzeit (Sommer 2024) im Beteiligungsverfahren. Darin sollen gemäß Z 166 b LEP IV RLP Vorbehaltsgebiete für PV-FA, insbesondere entlang von linienförmigen Infrastrukturtrassen, ausgewiesen werden. Auch die Ausweisung von Vorranggebieten ist möglich.

Die Regionalplanung wurde beauftragt, Vorbehaltsgebiete für Photovoltaik zu identifizieren, basierend auf einer Potenzialstudie. Diese Studie schlägt 22 von 26 bewerteten Flächen im Außenbereich vor, die entweder in 500 m-Korridoren von Autobahnen und Schienenwegen oder auf ertragsschwachen Böden mit einer Ertragsmesszahl < 35 liegen. Innerhalb dieser Gebiete dürfen maximal 50 ha für Photovoltaik genutzt werden. Das Plangebiet ist nicht Teil eines dieser Potenzialflächen, allerdings befindet sich die Fläche 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. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet vollständig innerhalb des 500-m-Puffers zu Infrastrukturtrassen, die gemäß EEG förderfähig sind.

Aufgrund der im Regionale Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe dargestellten Ziel (Z) „Vorranggebiet Landwirtschaft“ wurde ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt. Der positive Bescheid zur Zielabweichung erging am 10.04.2025.

2.3 Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

Im Flächennutzungsplan 2025 ist die Fläche des Geltungsbereichs hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im Zentrum befindet sich ein Wirtschaftsweg, der als Leitstruktur im Agrarraum festgesetzt wurde. Dieser landwirtschaftliche Weg wird überbaut. Als Ausgleich soll ein neuer Weg am südöstlichen Rand des Plangebiets angelegt werden. Westlich befinden sich Flächen, die als Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darauf ist bei der Umsetzung der PV-FA zu achten. Ein kleiner Teil im Südwesten ist ebenfalls als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (hier: bereits anderweitig festgelegte Kompensationsmaßnahmen). Gemäß LANIS sind in diesem Bereich jedoch keine Kompensationsmaßnahmen vorhanden. Nordwestlich ist im Randbereich (entlang der A 63) noch ein Hangrutschgebiet dargestellt.

Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da ein Großteil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

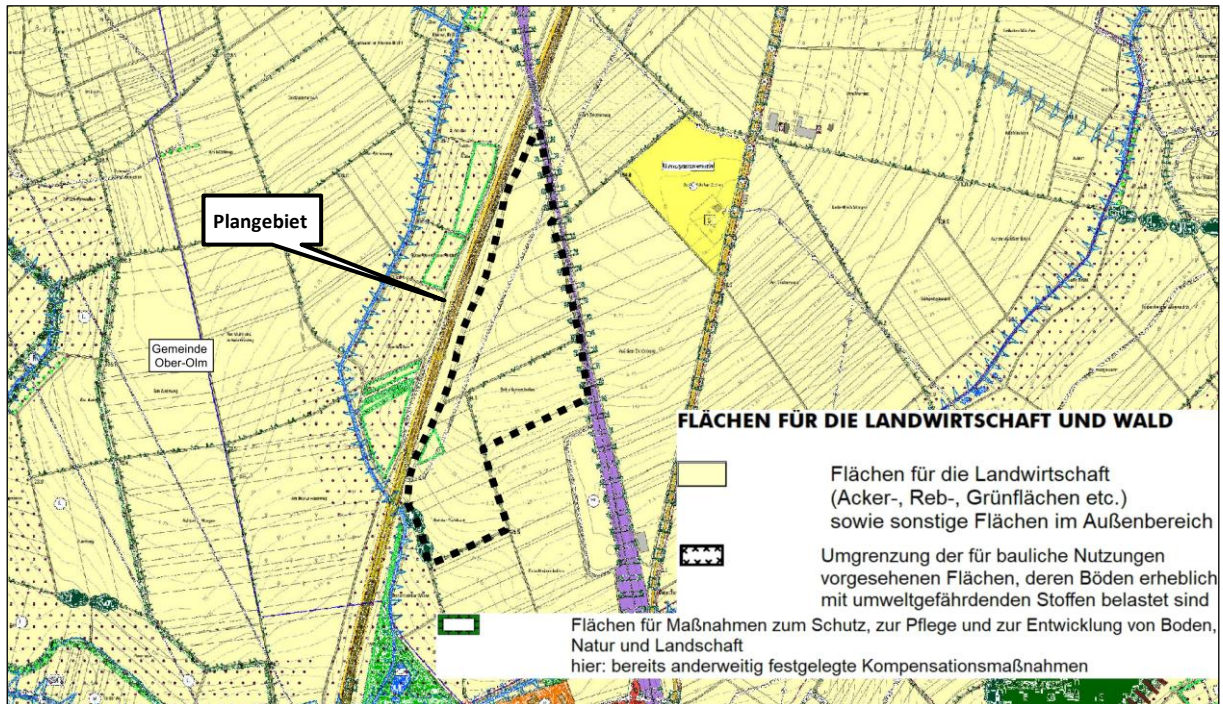


Abbildung 5 Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

2.4 Sonstige Schutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Vogelschutz- und FFH-(Fauna-Flora-Habitat)-Gebiete bekannt. Das nächstgelegene Vogelschutzgebiet ist das südlich gelegene "Selztal zwischen Hahnheim und Ingelheim (VSG-7000-024)" in etwa 380 m Entfernung. Die Planung wird sich jedoch nicht negativ auf das Vogelschutzgebiet auswirken.

Das nächstgelegene Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet "Selztal (LSG-7300-003)", das sich südlich in einer Entfernung von ca. 380 m befindet. Südwestlich befindet sich zudem das Naturschutzgebiet "In der Au (NSG-7300-136)" in etwa 500 m Entfernung. Die Planung wird sich jedoch nicht negativ auf die Schutzgebiete auswirken.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG Rheinland-Pfalz

Innerhalb des Gebietes sind keine pauschal geschützten Biotopflächen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gemäß LANIS vorhanden. Westlich angrenzend verläuft der Ober-Olmer Bach und südlich, in einer Entfernung von ungefähr 300 m, verläuft der Haibach und die Selz, die nach LANIS nicht als pauschal geschützte Biotopflächen nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG aufgenommen wurden. Dennoch zählen diese Bäche zu den pauschal geschützten Flächen dazu, ebenso wie der südwestlich gelegene Angelweiher mit einer Größe von 2700 m². Die Planung einer PV-FA wird sich jedoch nicht negativ auf die geschützten Biotope auswirken.

Grabungsschutzgebiete Archäologische Denkmalpflege

Im Rahmen der Beteiligung der Offenlage hat die Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Mainz, eine Stellungnahme zum Bebauungsplan „Solarpark Ober-Olm“ abgegeben. Da der Auslegungszeitraum



vom 25.07.2025 bis 01.09.2025 bereits abgeschlossen war, konnte die nun vorliegende Stellungnahme vom 29.09.2025 nicht mehr in die formale Abwägung einfließen. Aufgrund der im Plangebiet befindlichen bedeutenden archäologischen Fundstellen, darunter eine vorgeschichtliche Siedlung mit Umfassungsraben und zahlreichen Siedlungsgruben, Kreisgräben mit Zentralbestattungen sowie Teile des Grabensystems der Selzstellung aus dem Ersten Weltkrieg. Fanden hierzu mehrere Erörterungstermine zwischen der ABO Energy GmbH & Co. KGaA und der Direktion Landesarchäologie statt. Erste Prospektionen und Sondagen bestätigten diese Befunde und weisen auf eine vielschichtige Nutzung des Areals hin.

Vor diesem Hintergrund wird die Stellungnahme dennoch berücksichtigt, die ausführliche Stellungnahme befindet sich in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen.

Wesentliche Punkte

- Mehrere archäologische Fundstellen im Plangebiet (u. a. vorgeschichtliche Siedlung, Kreisgräben, Grabenanlage 1. Weltkrieg).
- Geophysikalische Prospektion und erste Baggersondage bestätigten archäologische Strukturen und hohe Funddichte.
- Ursprünglicher Einspruch zurückgezogen – Zustimmung nur unter Auflagen.
- **Auflagen:**
 - Durchführung einer großflächigen Baggersondage unter Begleitung der Landesarchäologie.
 - Sämtliche Bodeneingriffe sind mit der Landesarchäologie abzustimmen.
 - Meldepflicht nach §§ 17, 18 DSchG RLP für alle archäologischen Funde.
 - Baufirmen sind auf gesetzliche Pflichten hinzuweisen.
 - Rettungsgrabungen müssen ermöglicht werden; Bauverzögerungen und Kostenbeteiligungen möglich.
 - Schutz und Berücksichtigung auch bisher unbekannter Kleindenkmäler (z. B. Grenzsteine).

Damit wird dem hohen archäologischen Potenzial des Plangebiets Rechnung getragen und zugleich sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes im weiteren Verfahren angemessen berücksichtigt werden. Die technische Bauausführung wird außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahrens gemäß § 13 Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) sichergestellt.

2.5 Grund- und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Starkregenereignisse

Im großflächigen Umfeld der geplanten Anlage befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete. Das nächstgelegene befindet sich in ca. 1,3 km Entfernung im Südosten und ist die "Wingertsmühle".

Das nächstgelegene festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt bei der Selz, welche sich in ca. 300 m südlicher Richtung befindet. Diese Gebiete werden durch die Planung aber nicht tangiert, sodass auch hier keine Auswirkungen zu erwarten sind.

Generell ist im Rahmen der Bauphase und des Betriebes darauf zu achten, dass keine Tätigkeiten erfolgen, die das Grundwasser nachteilig beeinträchtigen können.

Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte besteht für das Plangebiet keine Gefahr. Da der vorherige Acker nun in Grünland umgewandelt wird, ist mit keiner zusätzlichen Gefahr durch die Solarmodule zu rechnen. Das Regenwasser, das von den Solarmodulen abfließt, kann direkt über die angrenzenden Wiesenflächen versickern. Bei der Auswahl der Baumaterialien ist auf wassergefährdende Stoffe zu verzichten. Technische Anlagen sollten nicht in den Bereichen der Abflussrinnen errichtet werden.

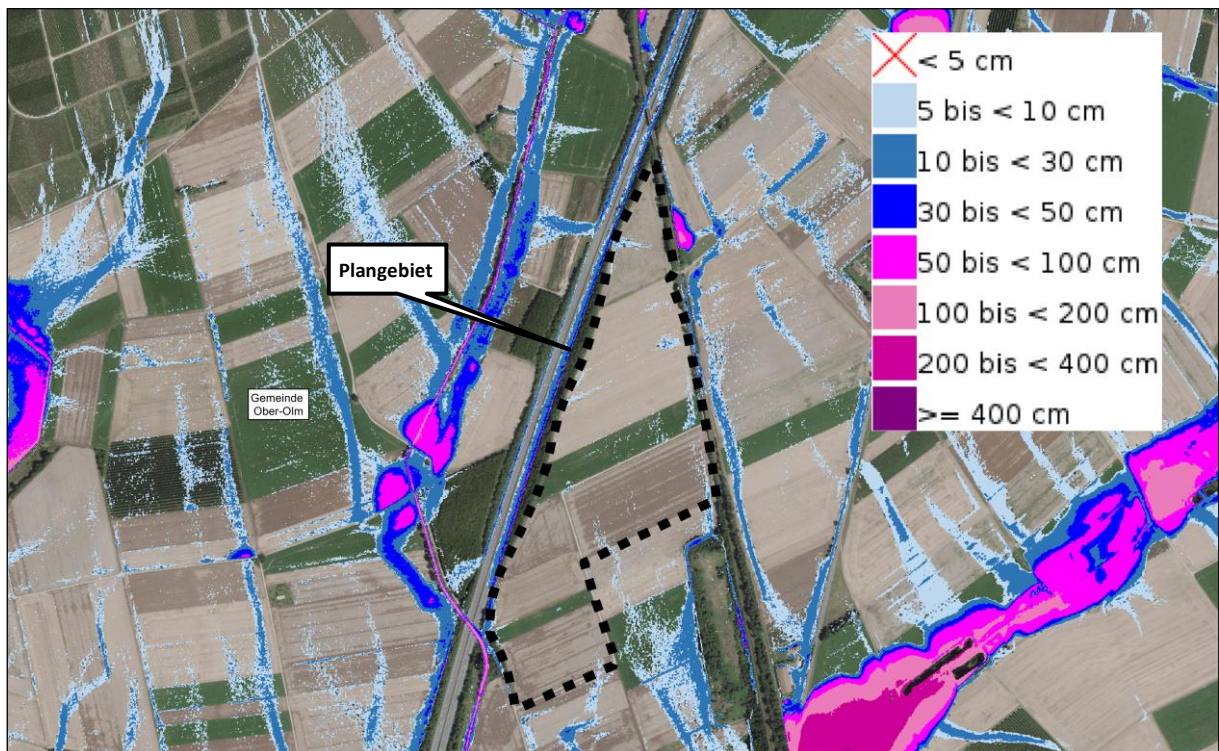


Abbildung 6 Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.

2.6 Bodenschutz

Für den Geltungsbereich sind in den Karten des Landesamtes drei Bodentypen ausgewiesen. Überwiegend besteht der Boden aus sandigem Lehm (sL). Einige Bereiche bestehen vorwiegend aus Lehm (L). Im Norden gibt es eine kleine Fläche, die als Ton (T) deklariert ist. Die Bodenbeschaffenheit in der Umgebung ähnelt der im Geltungsbereich.

Für den Bereich der Erosionsgefährdung zeigen die Landesdaten überwiegend Bereiche mit sehr geringer bis geringer Bodenerosionsgefährdung. Im Norden und Süden gibt es kleine Flächen, die eine hohe Gefährdung aufweisen. Im Westen und Osten befinden sich kleine Flächen, die keine bis sehr geringe Gefährdung aufweisen. Zudem ist die Hangstabilitätskarte des Geologischen Landesamtes zu beachten, welche den westlichen Teil des Geltungsbereichs als nachgewiesenes Rutschgebiet darstellt.

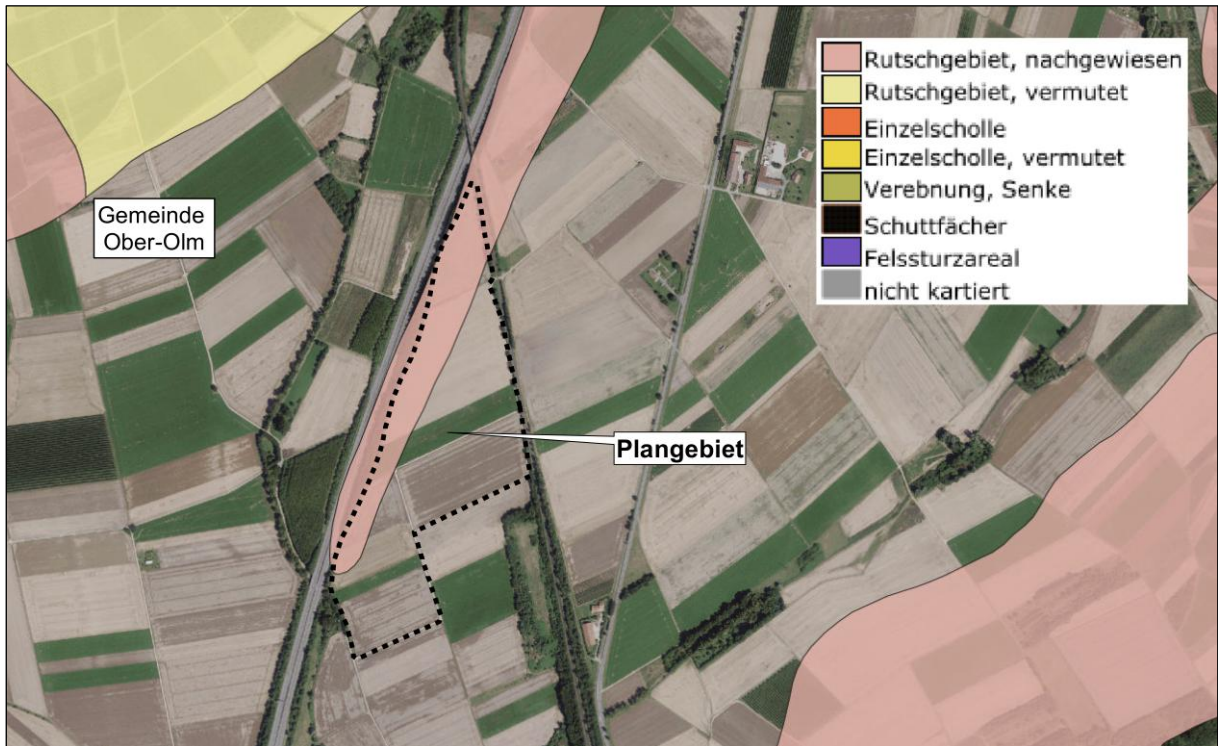


Abbildung 7 Hangstabilitätskarte des geologischen Landesamtes

Durch die Umwandlung des zuvor genutzten Ackerlandes in Grünland wird die Erosionsgefahr deutlich verringert, und die Hangstabilität wird durch die Durchwurzelung der Bepflanzung erheblich verbessert.

Aktuell handelt es sich überwiegend um Ackerfläche (über 98 %). Nach Umsetzung der PV-FA werden die Flächen weiter flächendeckend eingegrünt bleiben. Auch die derzeitigen Ackerflächen werden dann zu Grünland.

2.7 Schutzgut Flora und Fauna

Der Geltungsbereich besteht größtenteils aus weitläufigen landwirtschaftlichen Flächen, die hauptsächlich als Ackerland genutzt werden. Allerdings grenzen im Norden, Osten und Westen Gehölzstrukturen an. Eine umfassende Kartierung und faunistische Untersuchung des Plangebietes ist im Jahr 2024 erfolgt.

2.8 Schutzgebiet Landschaftsbild

Aufgrund der Größe von PV-Anlagen, ihrer monotonen Oberflächenstruktur und der oft unnatürlich wirkenden Farbgebung wirken sich diese Anlagen negativ auf das Landschaftsbild aus. Das Landschaftsbild ist entscheidend, insbesondere wenn es um Naherholung und Tourismus geht. Dabei spielt auch die Sichtbarkeit der Anlagen von Wohngebieten, Freizeitanlagen oder Wanderwegen eine große Rolle für die Akzeptanz in der Bevölkerung. Eine koordinierte Standortauswahl kann dazu beitragen, die Sichtbarkeit zu verringern, während ein angemessener Abstand zu visuell empfindlichen Nutzungsbereichen die Akzeptanz verbessern kann.



Eine visuelle Beeinträchtigung auf die Ferne kann durch Reduzierung der Spiegelung der Anlagen erreicht werden.

Der Bereich der geplanten PV-FA liegt zwischen dem Damm der A 63 und der Bahntrasse, sodass die Fläche nicht einsehbar sein wird. Dadurch wird das Landschaftsbild geringer beeinträchtigt und die Störung der Umgebung ist schwächer.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter dem Schutzgut kulturelles Erbe sind Kultur- und sonstige Sachgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen.

Siehe Kapitel 2.4 *Grabungsschutzgebiete Archäologische Denkmalpflege*.

2.10 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte, vorwiegend Lärm und andere Immissionen, zum anderen regenerative Aspekte, wie Erholung, Freizeitfunktionen und Wohnqualität, von Bedeutung. Dem Geltungsbereich kommt in seinem aktuellen Zustand eine niedrige Bedeutung für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu. Es gehen von ihm nach aktuellem Kenntnisstand keine schädlichen Einflüsse für die menschliche Gesundheit aus. Auch nach Errichtung der Anlage kann hier nicht mit nachteiligen Auswirkungen gerechnet werden.

Für die wohnumfeldnahe Erholung hat das Gebiet eine positive Bedeutung in der Weise, dass es sich hier um offenen Freiraum handelt, der allerdings nicht zu Erholungszwecken (Sport, Landschaftserleben usw.) genutzt wird. Allerdings werden die asphaltierten Wege von Radfahrern genutzt, obwohl es sich hierbei nicht um offizielle Radwege handelt. Hier sollte versucht werden Ersatzverbindungen zu schaffen.

2.11 Betroffenheit von Nachbargemeinden

Aufgrund der Entfernung sind keine Beeinträchtigungen von Nachbargemeinden zu erwarten. Das Planungsgebiet wird durch die angrenzende Autobahn und der Bahntrasse abgeschirmt und ist nicht einsehbar. Nieder-Olm liegt etwa 380 m südlich, die Ortslage von Klein-Winternheim etwa 830 m nordöstlich, Essenheim etwa 2,6 km westlich und Ebersheim etwa 3 km östlich.

Die Siedlungsentwicklung wird durch die geplante Anlage nicht tangiert. Sonstige gemeindliche Planungen von Nachbargemeinden, die durch die geplante Anlage betroffen sein könnten, sind ebenfalls nicht bekannt. Das gemeindliche Wegenetz wurde in der Planung berücksichtigt und bleibt zum Teil erhalten. Eine Nutzung der Wege durch den Betreiber der Anlage ist vertraglich mit der Gemeinde abzusichern. Das Gleiche gilt für die Trasse der Stromanbindung. Die landwirtschaftliche Nutzung im Bereich um die PV-FA wird ebenfalls noch möglich sein, da die dafür notwendigen Wege erhalten bleiben.



2.12 Auswirkungen von Blendungen

Die geplante Anlage wird durch den Damm der A 63 und der Bahntrasse von den Verkehrswegen abgeschirmt. Hier ist aktuell keine nachteilige Wirkung zu erwarten.

2.13 Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen

Die Errichtung einer PV-FA ist immer auch ein Eingriff in Natur und Landschaft und kann unter Umständen auch planungsrelevante Arten beeinträchtigen. Das wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes detailliert untersucht und entsprechend Ausgleichs- bzw. Ersatz- oder Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Bei der Festlegung externer Ausgleichflächen sind die raumordnerischen Belange sowie die Nutzungskonkurrenz zu anderen Nutzern (Land- und Forstwirtschaft, Rohstoffsicherung etc.) zu berücksichtigen.

2.14 Auswirkungen auf die Landwirtschaft

Durch die Errichtung einer PV-FA werden große Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen. Die Flächen gehen aber nicht verloren und können nach Rückbau der Anlage wieder uneingeschränkt für die Landwirtschaft genutzt werden. Somit sind aktuell keine wesentlichen Auswirkungen durch den Bebauungsplan auf die Landwirtschaft zu befürchten.

Gemäß den Unterlagen des Geologischen Landesamtes weist das Plangebiet Ackerzahlen zwischen 10 und 94 auf. Die regionaltypische Ertragsmesszahl beträgt 51 (eigene Berechnung). Die höchsten Ackerzahlen von 70 bis 85 bestehen dabei im nördlicheren Teil des Geltungsbereiches. Hohe Ackerzahlen finden sich jedoch auch im Zentrum (53 bis 79) und ganz im Süden (58 bis 81). In Teilen des südlichen Abschnitts (10 bis 20) des Geltungsbereichs und im nördlichen Teil des Zentrums (41 bis 51) bestehen niedrigere Ackerzahlen. Insgesamt überschreiten 9,3 ha, was etwa 50,27 % der Fläche entspricht, die durchschnittliche Ertragsmesszahl.

2.15 Auswirkungen auf Starkregenereignisse, Hochwasser

Aufgrund der Lage und des derzeitigen und zukünftigen Bewuchses ist mit keinen Starkregenabflüssen zu rechnen. Das von den Solarmodulen abfließende Regenwasser kann direkt darunter über die Wiesenflächen versickern. Bei den Materialien sollte auf wassergefährdende Stoffe verzichtet werden.

2.16 Hinweise des MKUEM (Umweltministerium RLP) und MWVLW (Wirtschaftsministerium RLP)

Das Land Rheinland-Pfalz will den Ausbau regenerativer Energiequellen weiter beschleunigen. PV-FA spielen dabei eine wichtige Rolle, um die Ausbauziele zu erreichen. Deshalb wurde die Landesverordnung über Gebote für Solaranlagen geändert und die auszuweisenden Flächen pro Kalenderjahr verdoppelt. Da PV-FA in der Regel im Außenbereich auf landwirtschaftlichen Flächen errichtet werden, wurde am 7. November 2023 seitens des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) sowie des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) zum Bau von Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen Hinweise zu land-, forst-,



wasserwirtschaftlichen und natur- und bodenschutzfachlichen Belangen herausgegeben, die entsprechende Beachtung im Bebauungsplan finden.



3. Planungsziele, Planungsgrundsätze

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Geltungsbereich des Plangebietes bzw. des Bebauungsplanes wurde so definiert, dass auf einer ca. 18,5 ha großen Fläche die Solarmodule errichtet werden können. Diese werden nach Süden ausgerichtet, um die Sonnenenergie optimal einfangen zu können.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind technische Anlagen (Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher etc.) erforderlich. Zusätzlich ist noch eine Übergabestation im Umfeld des Netzverknüpfungspunktes erforderlich. Der Einspeisepunkt liegt am Umspannwerk in Ober-Olm.

Die Photovoltaikmodule werden voraussichtlich in einer Höhe von etwa 0,5 m bis 4,0 m über dem Boden mit einer Neigung von 25° bis 30° installiert. Sie werden auf Stahlstützen montiert, die etwa 2,0 m tief in den Boden gerammt werden, ohne dabei den höchsten Grundwasserspiegel zu erreichen. Diese Stahlstützen können nach der Stilllegung und dem Rückbau der Anlage vollständig entfernt werden, sodass die Fläche wieder als Ackerland genutzt werden kann.

Ein Puffer von 25 Metern zur Bahnstrecke ist vorgesehen. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der durch das Plangebiet verläuft, wird überbaut. Als Ausgleich soll ein neuer Weg am südöstlichen Rand des Plangebiets angelegt werden.

Zur Autobahn soll die Zaunlinie einen Mindestabstand von 40 Metern einhalten. Der Abstand des Zauns zu den Flurstücken außerhalb des Plangebiets und zu Wegeparzellen soll 0,5 Meter betragen. Die Fläche für die Modultische orientiert sich an der Zaunlinie, wobei ein Abstand von 3 Metern zwischen den Modulen und dem Zaun eingehalten wird.

3.2 Planungsalternativen

Im Sinne des Vermeidungsgebotes und zum sorgsamem Umgang mit Grund und Boden sind mögliche Alternativen zu ermitteln.

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. Der Großteil der Gemeinde besteht aus landwirtschaftlichen Flächen (65,2 %). Die regionaltypische durchschnittliche Ertragsmesszahl liegt in Ober-Olm bei 51 (eigene Berechnung). Die besten Böden befinden sich dabei südlich und südöstlich der Ortslage. Die Ackerzahl liegt hier hauptsächlich zwischen 60 und 90. Im Plangebiet sind ebenfalls gute Böden zu verzeichnen. Hier liegen die Ackerzahlen größtenteils zwischen 50 und 80, in kleinen Teilbereichen werden auch Zahlen zwischen 85 und 95 erreicht. Dennoch sind auch Flächen vorhanden, die eine geringe Ackerzahl von nur 10 bis 20 haben.

Gemäß dem Leitfaden zur Planung und Bewertung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen aus raumordnerischer Sicht vom 18. Januar 2024 soll die die Nutzung von Ackerflächen im gesamten Land für den Bau weiterer Freiflächen-Photovoltaikanlagen (Stand: 31. Dezember 2020) auf 2 Prozent beschränkt werden.



In einzelnen Kommunen können auch mehr als zwei Prozent der Ackerfläche für PV-FA in Anspruch genommen werden, d.h. überplant werden, solange dies mit den Belangen der örtlichen Landwirtschaft vereinbar ist (vgl. Begründung zu G 166 c LEP IV RLP). Die Belange der örtlichen Landwirtschaft sind aus raumordnerischer Sicht grundsätzlich gewahrt, wenn bei Überschreitung der zwei Prozent keine Vorranggebiete Landwirtschaft oder insgesamt nicht mehr als fünf Prozent der örtlichen Ackerfläche in Anspruch genommen werden.

Die landwirtschaftliche Fläche beträgt in der Gemeinde Ober-Olm 1113 ha. Die geplante PV-FA nimmt dabei mit einer Größe von 18,5 ha 1,7% der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch. Damit entspricht die geplante PV-FA den Anforderungen des o.g. Leitfadens, da die 5%-Grenze bei Inanspruchnahme von Flächen des Vorranggebietes Landwirtschaft eingehalten wird und somit mit den Belangen der örtlichen Landwirtschaft vereinbar sind.

Im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens hat sich gezeigt, dass nahezu das gesamte Gemeindegebiet von Ober-Olm als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen ist. Ausnahmen bilden lediglich Wald, Siedlungsgebiete mit Puffer, Verkehrswege und Flächen, die als Vorranggebiet „Regionaler Biotopverbund“ festgelegt sind. Auch das Ziel „Regionaler Grünzug“ erstreckt sich beinahe über das gesamte Gemeindegebiet. Der übrige Bereich ist als Grünzäsur nördlich der Siedlungslage ausgewiesen.

Somit ist das gesamte Gemeindegebiet mit Zielfestlegungen durch den Regionalplan belegt. Abgesehen von der unmittelbaren Nähe zu den Siedlungsgebieten sind daher überall Zielkonflikte vorhanden. Folglich bestehen im gesamten Gemeindegebiet dieselben bzw. noch mehr Konflikte mit der Regionalplanung. Alternativ geeignete Flächen ohne Zielkonflikte sind somit nicht vorhanden.

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 die aktuelle Planung 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 nicht einsehbar.

Jede Anlage leistet einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz. Die Klimaveränderungen und die vielen Tote im Jahr 2021 im Ahrtal, die nachweislich durch den Klimawandel verursacht worden, lassen hier keine zeitlichen Verzögerungen mehr zu. Deshalb hat der Ausbau der regenerativen Energien ein überragendes öffentliches Interesse vor anderen abwägungsrelevanten Kriterien.



3.3 Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet "Photovoltaik"

Zu I.1:

Für den Geltungsbereich wird ein Sondergebiet festgesetzt, da die Form einer PV-FA nicht den vordefinierten Gebieten der BauNVO entspricht. Mit dieser Gebietsform kann am besten auf die geplante Flächenentwicklung reagiert werden.

Zulässig sind:

- Photovoltaikanlagen (z. B. Modultische mit Solarmodulen)
- technische Nebenanlagen (z. B. Transformatoren, Wechselrichter, Übergabestationen, Anlagensteuerungen, Messeinrichtungen, Kabel, Batteriespeicher etc.)
- Zufahrten, Baustraßen und Wartungsflächen
- Zaun und Sicherungsanlagen
- Kameraüberwachung

Es werden somit nur bauliche Anlagen zugelassen, die für den Betrieb der Anlagen unbedingt erforderlich sind, um den Eingriff in Grund und Boden möglichst gering zu halten. Es sollen auch Batteriespeicher zugelassen werden, um die Sonnenenergie durch Speichern auch nachts nutzen zu können. Somit werden auch die Stromnetze entlastet.

3.3.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Zu I.2. und I.3

Das Maß der baulichen Anlage wird durch die technischen Anlagen mit bedingt. Um hier den größten Nutzen auf möglichst kleiner Fläche zu erreichen, müssen die Anlagen bis 4,0 m über der Geländeoberfläche ragen. Bei dieser Höhe wird auch eine übermäßige Beschattung der Bodenflächen vermieden und es ist möglich, für die Wartung und mögliche Reparaturen an die einzelnen Module zu gelangen. Im SO "Photovoltaikanlage" wird für die PV-Module eine maximale Höhe von 4,0 m festgesetzt. Nebenanlagen, wie Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher etc., die dem Betrieb der Anlage dienen, dürfen bis zu 4,50 m hoch über Geländeoberfläche sein. Dabei dürfen untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Lüfteranlagen etc., diese Höhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Die maximal bebaubare Fläche wird durch die Baugrenze festgesetzt. Hiermit kann die größte Ausdehnung der Anlage begrenzt werden. Es wird nur ein geringer Teil tatsächlich versiegelt, da die Module auf Stützen montiert werden, die nur eine geringe Fläche tatsächlich versiegeln. Deshalb wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 als senkrecht projizierte Fläche für die Modulfläche festgesetzt. Die GRZ bezieht sich auf das gesamte Sondergebiet. Im Sondergebiet darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) eine Versiegelung durch die Modulstände und Nebenanlagen von maximal 3.000 m² erfolgen (zulässige Grundfläche gem. §19 Abs.2 BauNVO). Zu Nebenanlagen zählen z.B. Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher, Ersatzteilcontainer etc., die dem Betrieb der Anlage dienen.



Die unversiegelten Flächen sind als Grünland, Zuwegungen als Schotterrasenflächen anzulegen. Für die landwirtschaftlichen Verkehrsflächen außerhalb der Baugrenze dürfen zusätzlich bis zu 1.500 m² versiegelt werden.

3.4 Rückbauverpflichtung

Zu I.4

Es wird mit dieser Festsetzung die Nachnutzung nach Aufgabe des Solar-Parkes geregelt, um die Flächen nach Aufgabe der PV-FA wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Damit wird sichergestellt, dass die Fläche langfristig für die Nahrungsmittelproduktion erhalten werden kann.

3.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Es werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „landwirtschaftliche Verkehrsfläche“ festgesetzt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der durch das Plangebiet verläuft, wird nämlich überbaut. Als Ausgleich ist die Anlage eines neuen Weges am südöstlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

3.5.1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zu II:

Die Festsetzungen dienen der Sicherstellung, dass nicht mehr Fläche für die Errichtung und den Betrieb in Anspruch genommen wird als unbedingt notwendig. Die Begrünung und der Bodenabstand der Einfriedung sollen die Nutzung der Fläche für die Tierwelt und Aspekte des Klimaschutzes gewährleisten.

3.5.2 Landespflegerische Festsetzungen

Zu III:

Die Landespflegerischen Festsetzungen dienen dazu, den Eingriff in Natur und Landschaft, der durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, durch entsprechende Maßnahmen zu verringern und auszugleichen. Diese wurden detailliert bilanziert und im Umweltbericht dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen, zu denen auch die Umwandlung in extensives Grünland zählen, sind im Wesentlichen innerhalb des Geltungsbereiches zu erbringen.



4. Erschließung

Um die großflächige PV-FA erreichen zu können, können die bestehenden landwirtschaftlichen Wege genutzt werden. Eine entsprechende Nutzung dieser Wege, die sich im Eigentum der Gemeinde Ober-Olm befinden, wird mit dem Vorhabenträger entsprechend vertraglich geregelt. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der durch das Plangebiet verläuft, wird überbaut. Als Ausgleich soll ein neuer Weg am südöstlichen Rand des Plangebiets angelegt werden. Die Fläche ist somit über einen Wirtschaftsweg direkt an die L 401, an das öffentliche und regionale Verkehrsnetz, angebunden. Südlich ist die Fläche über die Landesstraße L 413 mit weiterer Anbindung an die Bundesautobahn A 63 erreichbar.

Die Anbindung an das Stromnetz zur Einspeisung des erzeugten Stroms in das öffentliche Netz soll über eine externe Leitung erfolgen. Dabei wird voraussichtlich eine Erdleitung über bestehende Wege verlegt. Die in der unmittelbaren Umgebung liegende Umspannanlage wird als Einspeisepunkt genutzt, der Netzbetreiber hat der Einspeisung bereits zugestimmt. Die Netzverknüpfung ist somit gesichert.



5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1 Umweltbelange

Eine umfassende Kartierung des Plangebietes wurde durch das Büro plan b GbR durchgeführt. Details inklusive Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht und der Artenschutzprüfung abgearbeitet.

5.2 Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

Im Umfeld von 5 km befindet sich keine Nutzung, welche der Störfallverordnung unterliegt und nach dem NACE-Code⁵ beschrieben und gelistet bzw. überwachungspflichtig⁶ ist.

Ein Konflikt mit § 50 S. 1 BImSchG ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

5.3 Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle

Es handelt sich bei der Planung um keine raumbedeutsame Planung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).

5.4 Immissionen

Aufgrund der Lage der Fläche sind auf die Bevölkerung keine negativen Auswirkungen z.B. durch Lärm zu erwarten. Aufgrund der Lage, der Topografie und des Gehölzbestandes sind auch keine negativen Auswirkungen (Blendungen) auf den Verkehr der benachbarten BAB A 63 und L 401 zu erwarten.

⁵ Die Statistische Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Gemeinschaft (NACE) ist die Systematik der Wirtschaftszweige in der Europäischen Union (EU), eurostat, [https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_\(NACE\)/de](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Glossary:Statistical_classification_of_economic_activities_in_the_European_Community_(NACE)/de), zuletzt aufgerufen 14.10.2021.

⁶ Überwachungsplan Rheinland-Pfalz zur Umsetzung eines Überwachungsprogramms für Betriebsbereiche nach der Störfall-Verordnung in Rheinland-Pfalz durch die Struktur- und Genehmigungsdirektionen Nord und Süd sowie des Landesamtes für Geologie und Bergbau - Stand 04.2020, https://mueef.rlp.de/fileadmin/mulewf/Themen/Umweltschutz/Industrieanlagen/Ueberwachungsplan_Stoerfallanlagen_2020.pdf, zuletzt aufgerufen 14.10.2021.



5.5 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 18,5 ha.

Folgend die detaillierte Flächenbilanz:

- | | |
|---|------------------------|
| • Überbauung mit PV-Modulen | 128 429 m ² |
| • (Teil-)Versiegelung durch Trafostationen und Container (Schotter) | 2 213 m ² |
| • Herstellung neuer Wirtschaftsweg (Asphalt) | 1 289 m ² |
| • Anlage Wiese als Abstandsfläche | 53 322 m ² |



6. Zusammenfassung

Die Gemeinde Ober-Olm möchte südlich der Ortslage eine PV-FA errichten, um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten und den Anteil der Stromversorgung aus regenerativen Energien zu erhöhen.

Die eingezäunte Anlage soll mit Solarmodulen auf Stützelementen ausgestattet werden, die nur wenig Fläche in Anspruch nehmen. Das bedeutet, dass nach Rückbau der Anlage die landwirtschaftliche Fläche wieder uneingeschränkt für die Landwirtschaft, sofern keine gesetzlich geschützten Biotop entstehen, genutzt werden kann.

Die Fläche erhält eine Erschließung über die bestehenden Wirtschaftswege/Feldwege. Der bestehende landwirtschaftliche Weg, der durch das Plangebiet verläuft, wird überbaut. Als Ausgleich soll ein neuer Weg am südöstlichen Rand des Plangebiets angelegt werden, der auch von Radfahrern genutzt werden kann. Der Geltungsbereich wird von außen über die naheliegende L 401 und über vorhandene befestigte Feldwege erschlossen. Südlich ist die Fläche über die Landesstraße L 413 mit weiterer Anbindung an die Bundesautobahn A 63 erreichbar. Über die beiden Optionen soll ebenfalls der Baustellen- und Betriebsverkehr erfolgen.

Derzeit wird die Fläche hauptsächlich für landwirtschaftliche Zwecke als Ackerland genutzt. Westlich, nördlich und östlich grenzen Gehölzstrukturen des Damms der Autobahn und der Bahntrasse an das Planungsgebiet an. Diese bleiben jedoch unverändert in ihrem Zustand erhalten und werden nicht beeinträchtigt. Südlich grenzen weitere intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich.

Eine Bestandskartierung sowie eine faunistische Kartierung wurden erarbeitet.

Durch diesen Eingriff in Natur und Landschaft ist ein Ausgleich erforderlich. Der gesamte Ausgleich wird innerhalb des Geltungsbereiches hergestellt. Im Umweltbericht und der Artenschutzprüfung sind die Ergebnisse detailliert dargestellt.

Im Flächennutzungsplan 2025 ist die Fläche des Geltungsbereichs hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Westlich befinden sich Flächen, die als Umgrenzung für bauliche Nutzungen vorgesehen sind, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Darauf ist bei der Umsetzung der PV-FA zu achten. Eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, da ein Großteil der Fläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist.

Parallel hierzu wurde auch ein Zielabweichungsverfahren durchgeführt, da sich Bereiche innerhalb des Geltungsbereichs mit dem Vorranggebiet Landwirtschaft überschneiden (RROP Rheinhessen-Nahe) und deshalb eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung beantragt werden musste. Der Bescheid erging am 10.04.2025. Einer Abweichung von den Zielen der Raumordnung wurde zugelassen allerdings wurden Auflagen formuliert, die zu beachten sind.



7. Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB

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 Schotterrassen (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. Sturzflugfahnenkarten).
- 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 Abstandsstreifen 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 Vergrümmungsmaßnahmen durchzuführen.
- M1 Entwicklung von Extensivgrünland im gesamten Geltungsbereich (Regiosaatgut; kein Pestizid- und Düngemittleinsatz).
- M2 Extensive Pflege vorzugsweise durch Schafbeweidung oder alternativ gestaffelte Mahd.
- M3 Anlage und Pflege von Abstandsstreifen 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 Nachbarhabitats 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.



Aufgestellt:

**Lindschulte Kaiserlautern
Albert-Schweizer-Straße 84
67655 Kaiserslautern**

Kaiserslautern, im Februar 2026

Dipl.-Ing. H. Jopp

M. Sc. Umweltplanung und Recht
F. Pompeo