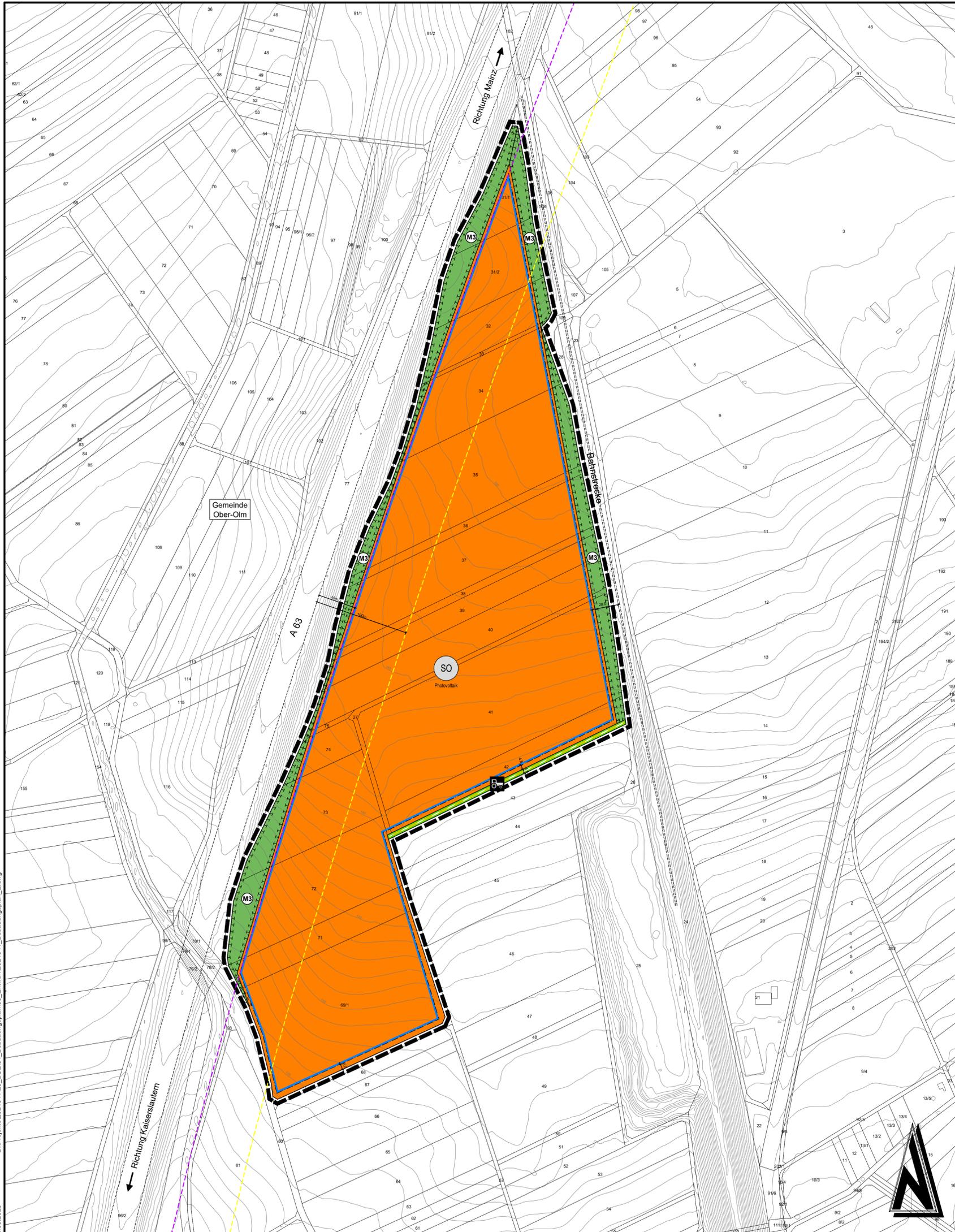


BEBAUUNGSPLAN "SOLARPARK OBER-OLM" IN DER GEMEINDE OBER-OLM



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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 von Natur und 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

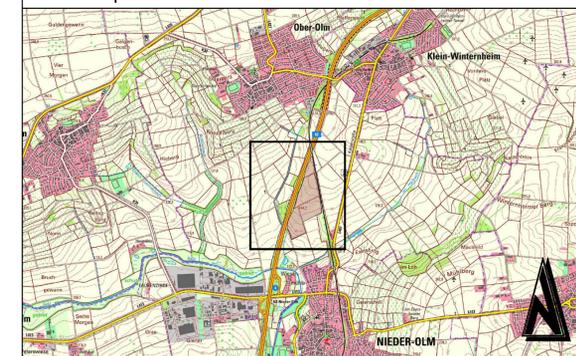
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
(§ 9 (7) BauGB)

Bauverbotszone (40m zu Bundesautobahnen) gem. §9 FStRG

Bauverbotszone (100m zu Bundesautobahnen)

Höhenlinien

Übersichtsplan ohne Maßstab



ENTWURF

Änderung	Bearbeitung	Prüfung	Datum

Träger der Bauleitplanung				Ortsgemeinde Ober-Olm Kreis Mainz-Bingen	
Projekt Bez.				Bebauungsplan "Solarpark Ober-Olm" in der Ortsgemeinde Ober-Olm	
Zeichnung			Bebauungsplan	Maßstab	Anhang
				1:2.000	
Zeichen	Vermessung	Bearbeitung	CAD/Grafik	Prüfung	Blattgröße
		JO	KG		0.75 / 0.75
Datum	Jun 2025		Jun 2025		Blatt Nr.
Projekt Nr.	2024041				Bauherr / AG
Entwurfsverfasser				Lindschulte Kaiserslautern Albert-Schweitzer-Straße 84 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

Entwurf

Textliche Festsetzungen



Juni 2025





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 Juni 2025

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 25.09.2024
Annahme Entwurf:2025
Satzungsbeschluss:



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 18 BauNVO)

Im SO "Photovoltaik" darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) eine Versiegelung durch die Modulstände und Nebenanlagen (s.a.I.3) von maximal 2 % der überbaubaren Fläche erfolgen. Zu Nebenanlagen zählen z.B. Trafo, Wechselrichter, Batteriespeicher etc., die dem Betrieb der Anlage dienen.

Die unversiegelten Flächen sind als Grünland anzulegen.

I.2.1 Höhe baulicher Anlagen

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

Im SO "Photovoltaikanlage" wird für die PV-Module keine maximale Höhe 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.

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 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 Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub 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 niederrassigoffenen 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 sind weitere Untersuchungen erforderlich. Maßnahmen zum Schutz möglicher Funde sind im Rahmen der Genehmigungsplanung festzulegen.

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

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

IV.14 Hinweise der Unteren Wasserbehörde zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im SO-Gebiet „Photovoltaik“

Im Sondergebiet „Photovoltaik“ sind technische Nebenanlagen wie Transformatoren grundsätzlich zulässig. Sollte dort der Einsatz flüssiger, wassergefährdender Stoffe (z. B. Transformatorenöl) 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 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.14 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.15 Hinweise zu Blendwirkungen der PV-Anlage

Der Verkehr darf durch Blendungen nicht beeinträchtigt werden.



Bebauungsplan
"Solarpark Ober-Olm"
in der Gemeinde Ober-Olm
Verbandsgemeinde Nieder-Olm
Landkreis Mainz-Bingen

Entwurf

Begründung



Juni 2025





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 Juni 2025

Beschluss:

Annahme Vorentwurf: 25.09.2024
Annahme Entwurf:2025
Satzungsbeschluss:



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	13
2.7	Schutzgut Flora und Fauna	14
2.8	Schutzgebiet Landschaftsbild	14
2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
2.10	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	15
2.11	Betroffenheit von Nachbargemeinden	15
2.12	Auswirkungen von Blendungen	16
2.13	Hinweise zu Ausgleichsmaßnahmen	16
2.14	Auswirkungen auf die Landwirtschaft	16
2.15	Auswirkungen auf Starkregenereignisse, Hochwasser	16
2.16	Hinweise des MKUEM (Umweltministerium RLP) und MWVLW (Wirtschaftsministerium RLP)	17
3.	Planungsziele, Planungsgrundsätze	18
3.1	Städtebauliches Konzept	18
3.2	Planungsalternativen	18
3.3	Herleitung und Begründung der einzelnen Festsetzungen	20
3.3.1	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet "Photovoltaik"	20
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	20
3.4	Rückbauverpflichtung	21
3.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	21
3.5.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	21
3.5.2	Landespflegerische Festsetzungen	21
4.	Erschließung	22
5.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
5.1	Umweltbelange	23
5.2	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	23
5.3	Flächenbilanz	24
6.	Zusammenfassung	25
7.	Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB	26



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/ .	13
Abbildung 7	Hangstabilitätskarte des geologischen Landesamtes	14

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.

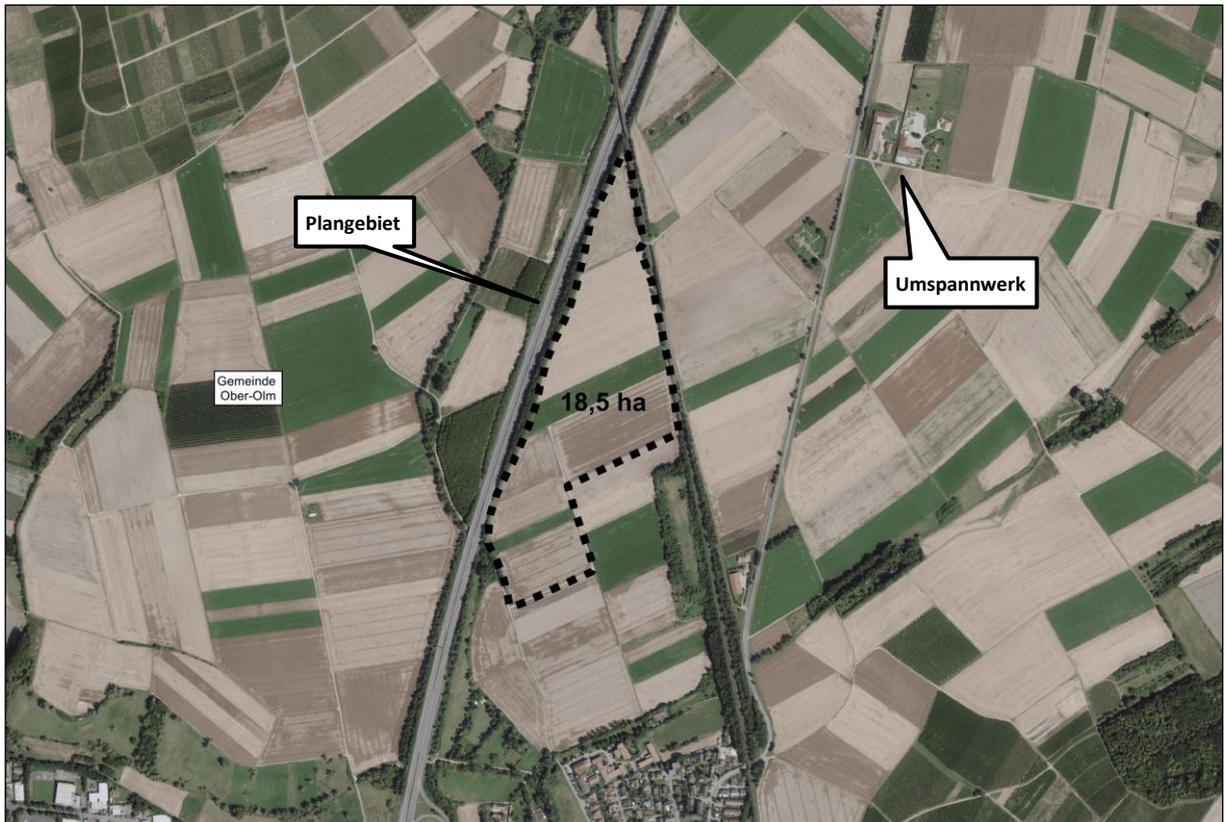


Abbildung 2 Luftbild



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



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.

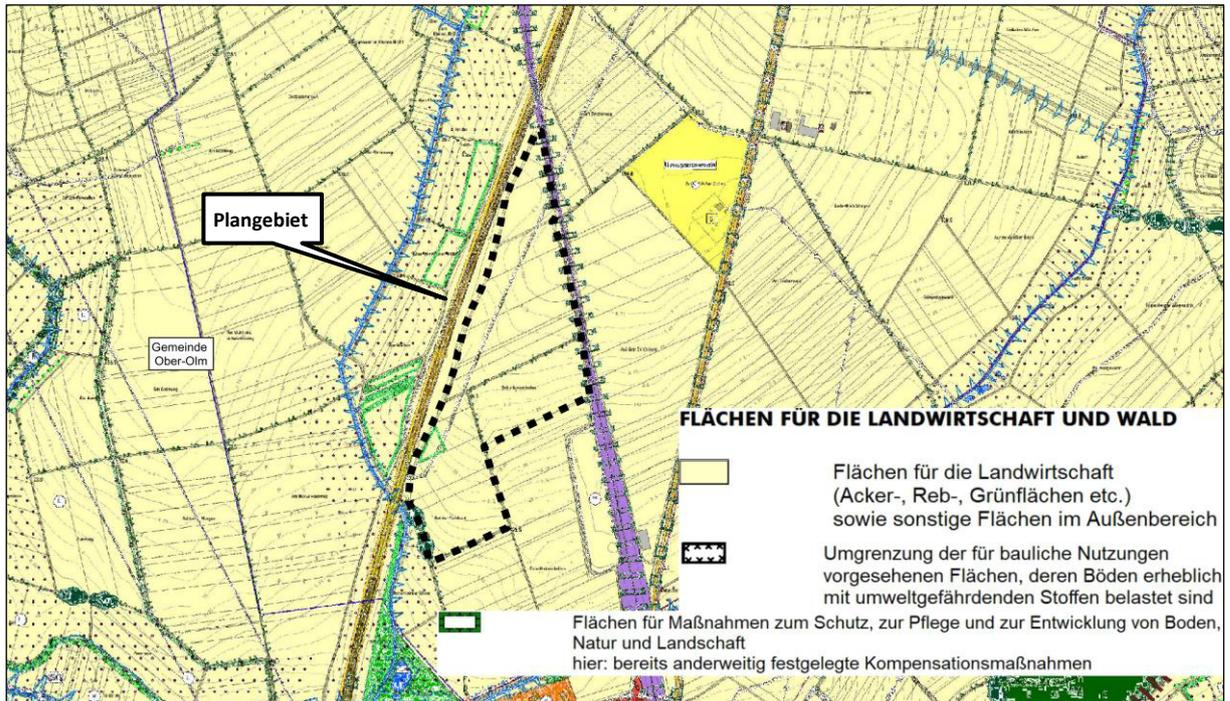


Abbildung 5 Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

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

Grabungsschutzgebiete sind im Plangebiet keine vorhanden. Es sind auch keine sonstigen Denkmäler bekannt.

2.5 Grund- und Trinkwasserschutz, Überschwemmungsgebiete, Starkregeneignisse

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.

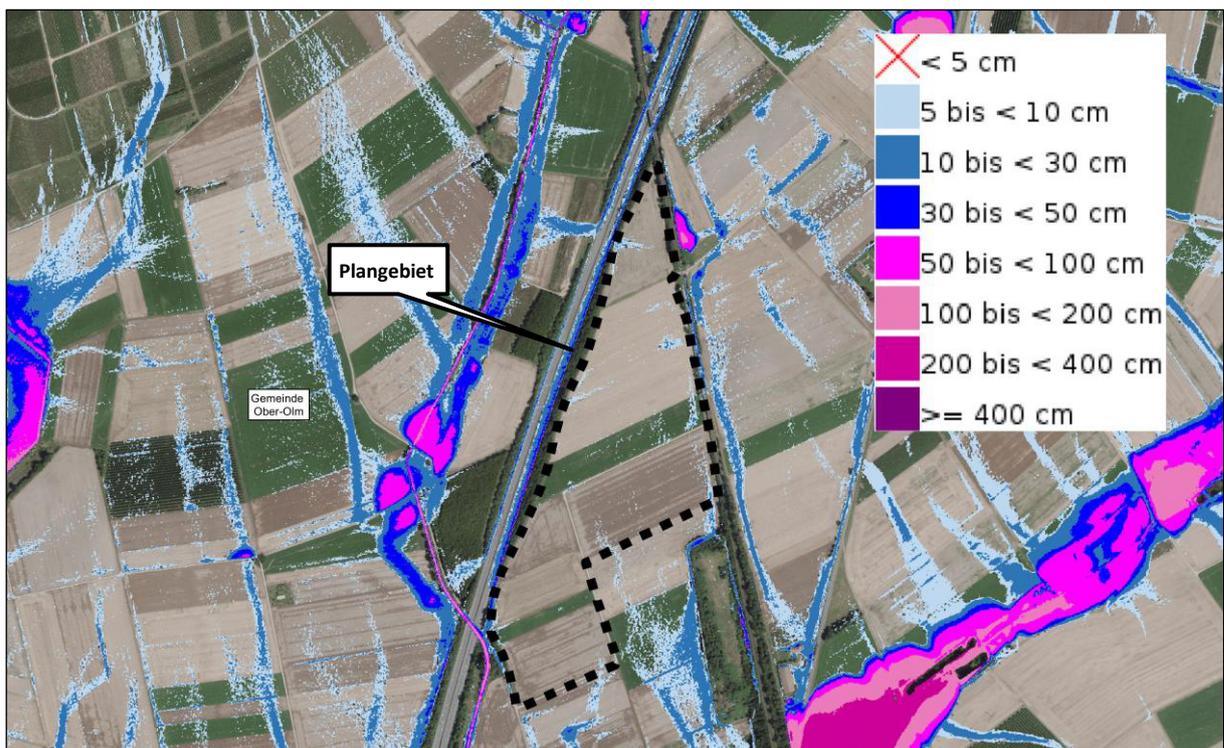


Abbildung 6 Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.

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.

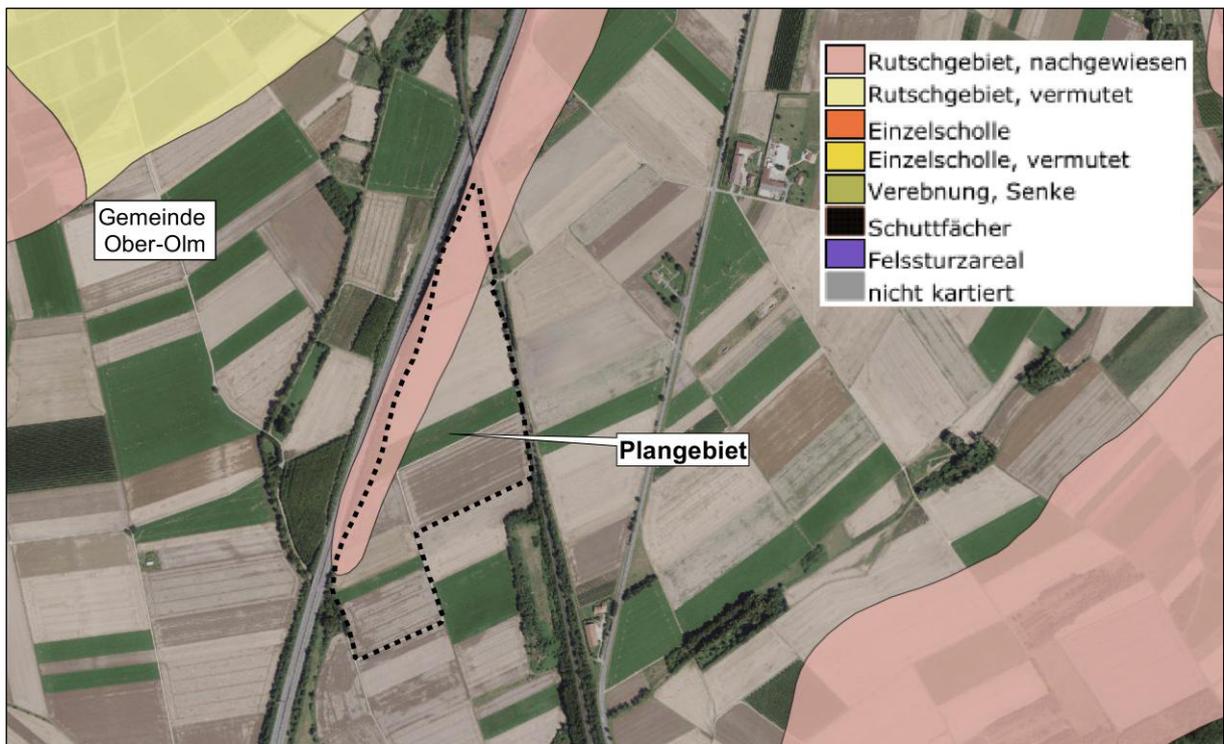


Abbildung 7 Hangstabilitätskarte des geologischen Landesamtes

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.

Nach aktuellen Erkenntnissen aus Ortsbegehungen, Literaturrecherche und dem gültigen Flächennutzungsplan, befinden sich im Planungsgebiet keine Kultur- und Sachgüter.

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 (Wirtschaftministerium 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 4,5 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 der aktuelle Entwurf die optimale Planung in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit und Exposition darstellt. Weiterhin können durch das aktuelle Layout und die gute bestehende Zuwegung die Bauphase und somit die baubedingten Eingriffe weitestgehend minimiert werden.

Für die Auswahl dieses Gebietes spricht auch, dass die sonstigen Flächen gut von der Ortslage einsehbar sind. Der ausgewählte Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage zwischen dem Damm der A 63 und der Bahntrasse von der Wohnbebauung 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 4,5 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. Eine Festsetzung der Maximalhöhe wird nicht vorgenommen, gemäß dem Rundschreiben: Vollzugshinweisen der Ministerien Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) sowie Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) zum Bau von Photovoltaik-Anlagen auf landwirtschaftlichen Flächen: Hinweise zu land-, forst-, wasserwirtschaftlichen und natur- und bodenschutzfachlichen Belangen vom 7. November 2023. Damit wird auch eine Flexibilität für eventuelle technische Änderungen ermöglicht, um die Anlage zu optimieren.

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 die versiegelbare Fläche durch die Stützen der Module und der technischen Nebenanlagen (z.B.: Trafo, Stromspeicher, etc.) mit maximal 2% der überbaubaren Fläche festgesetzt. Das entspricht ebenfalls den Vollzugshinweisen der Ministerien Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität (MKUEM) sowie Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau (MWVLW) zum Bau von Photovoltaik-Anlagen auf



landwirtschaftlichen Flächen: Hinweise zu land-, forst-, wasserwirtschaftlichen und natur- und bodenschutzfachlichen Belangen vom 7. November 2023.

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 zum Entwurf 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 Biotope 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

Die Erklärung wird nach Abschluss des Verfahrens hier eingefügt.



Aufgestellt:

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

Kaiserslautern, im Juni 2025

Dipl.-Ing. H. Jopp

M. Sc. Umweltplanung und Recht
F. Pompeo