



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

**Entwurf**

**Begründung**



November 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 November 2025

## **Beschluss:**

Annahme Vorentwurf: 25.09.2024  
Annahme Entwurf: .....2025  
Satzungsbeschluss:



## Gliederung

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>8</b>
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	Schutzbau Flora und Fauna	15
2.8	Schutzgebiet Landschaftsbild	15
2.9	Schutzbau Kultur- und Sachgüter	16
2.10	Schutzbau 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
<b>3.</b>	<b>Planungsziele, Planungsgrundsätze</b>	<b>19</b>
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	Landespflgerische Festsetzungen	22
<b>4.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>23</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes</b>	<b>24</b>
5.1	Umweltbelange	24
5.2	Begrenzung der Auswirkung schwerer Unfälle	24
5.3	Flächenbilanz	25
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>26</b>
<b>7.</b>	<b>Zusammenfassung Erklärung gemäß § 10a BauGB</b>	<b>27</b>



## 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.), <a href="https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/">https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/</a> .	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](http://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 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.



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 NHN<sup>1</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

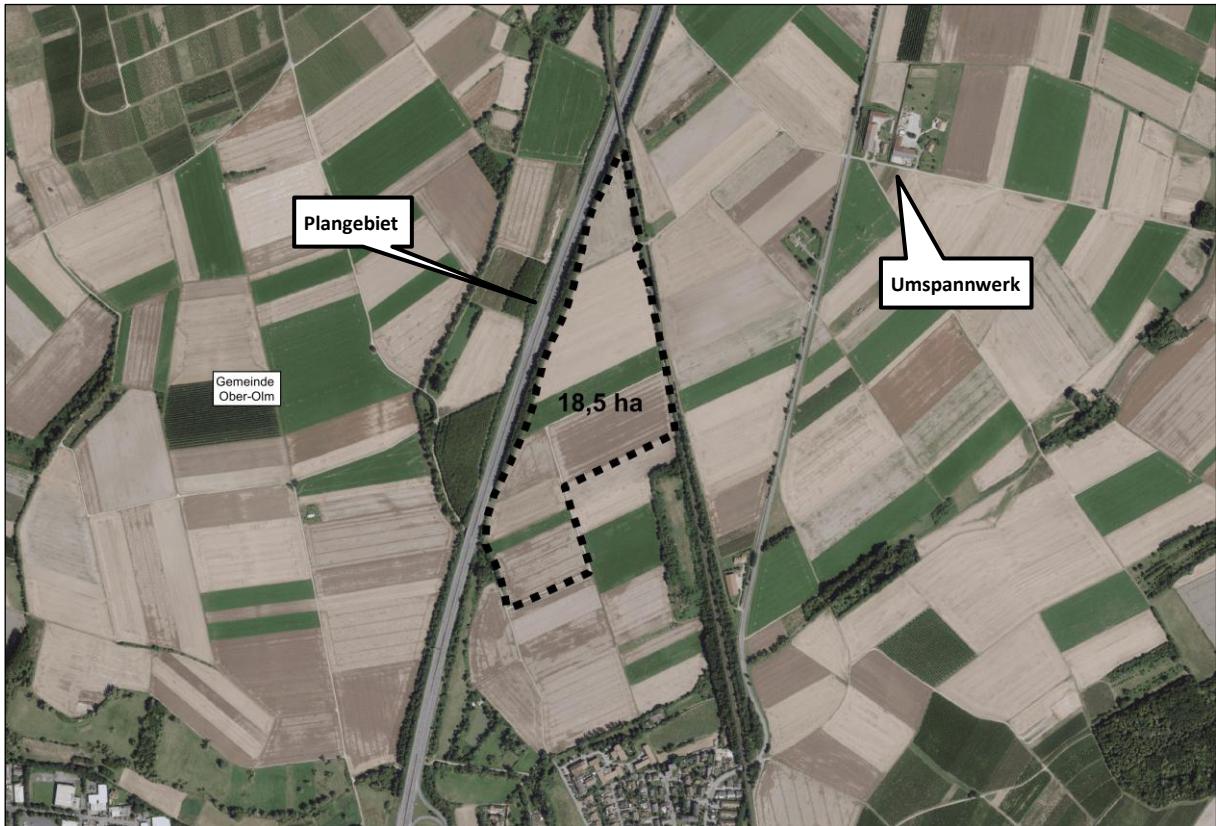


Abbildung 2 Luftbild

## 2. Grundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV, 2008)

Im Landesentwicklungsprogramm IV aus dem Jahr 2008 ist die Ortsgemeinde mit keiner besonderen Funktionszuweisung belegt.

Im Planwerk des Landesentwicklungsprogramms IV sind im Geltungsbereich keine besonderen Ziele dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an die Autobahn A 63 an, welche als "Großräumige Straßenverbindung" dargestellt ist. Außerdem liegt der Geltungsbereich im landesweit bedeutsamen Bereich für den "großräumig bedeutsamen Freiraumschutz".

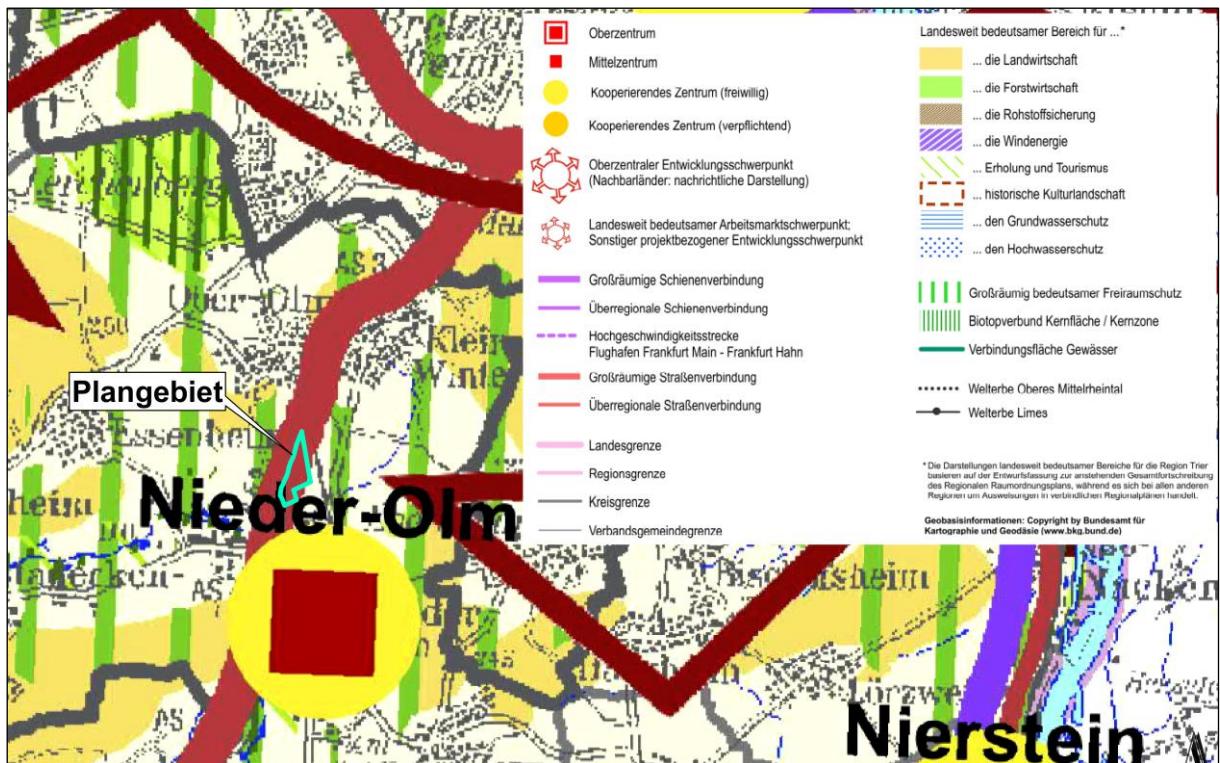


Abbildung 3 Landesentwicklungsprogramm IV (2008)

In der Teilstudie des LEP IV aus dem Jahr 2013 unterstützt das Land Rheinland-Pfalz die Umsetzung der Energiewende und der Klimaziele:

"... die vorhandenen Potenziale in den Bereichen Wind, Wasser, Solar und Geothermie sowie Biomasse sind planerisch zu sichern.

... der Anteil der erneuerbaren Energien an der Gesamtenergieversorgung ist daher ... weiter auszubauen. ..."<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Ministerium des Inneren für Sport Rheinland-Pfalz (2017), Teilstudie LEP IV Erneuerbare Energien, Seite 5



Der Grundsatz G 161 zur erneuerbaren Energie stellt die Relevanz des Ausbaus 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.<sup>3</sup> Seit 2023 ist ein Raumordnungsverfahren für PV-FA nicht mehr gefordert.<sup>4</sup>

Die geplante PV-FA steht nicht im Konflikt mit den Zielen der Teilstreicherung 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. Teilstreicherung 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.

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

<sup>4</sup> 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<sub>N</sub>)" der A 63 und an die "Regionale Schienenverbindung (Z<sub>N</sub>)" der Bahntrasse an.

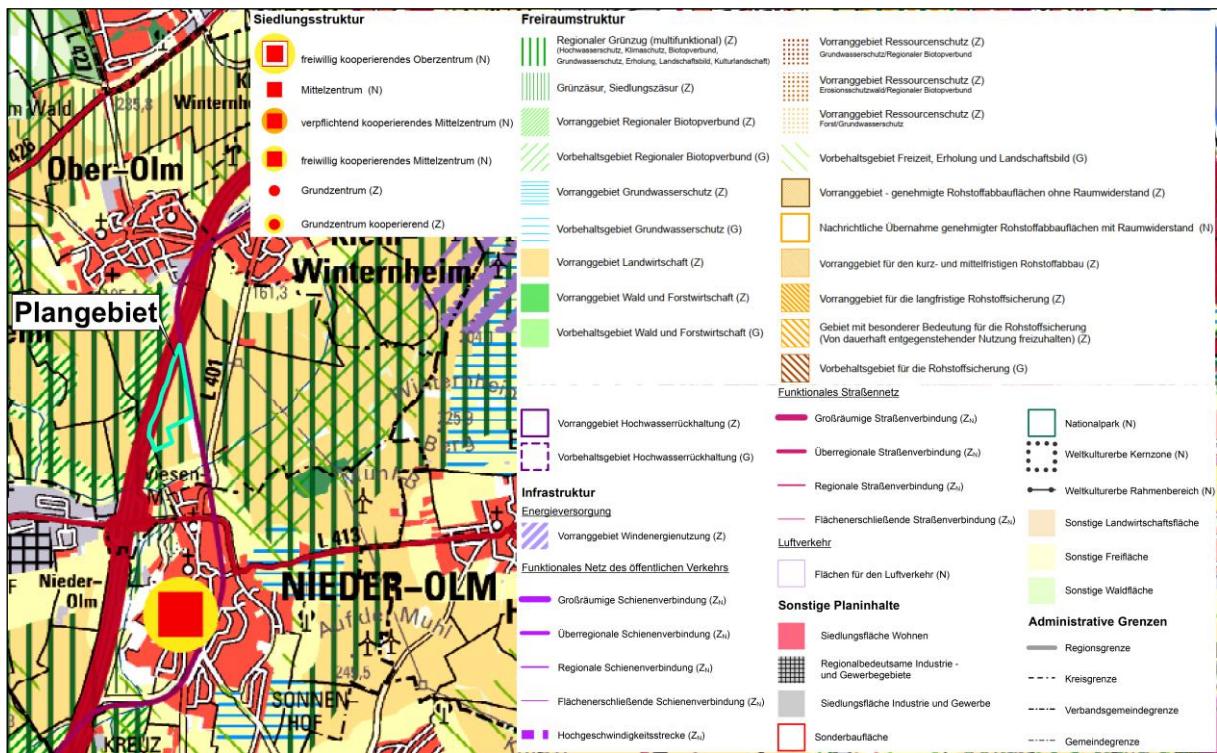


Abbildung 4 Regionaler Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe 2014 (Auszug)

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. Teilstudie 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.

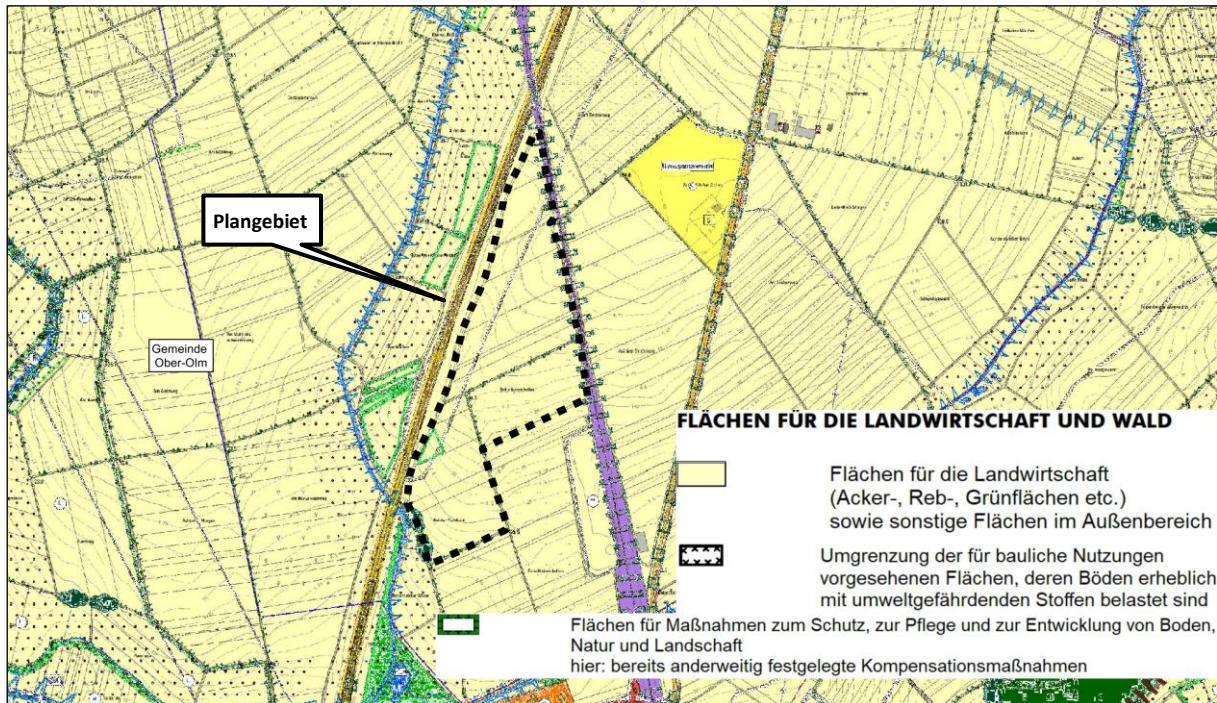


Abbildung 5 Flächennutzungsplan 2025 der Verbandsgemeinde Nieder-Olm

## 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 m<sup>2</sup>. 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 Umfassungsgraben 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.

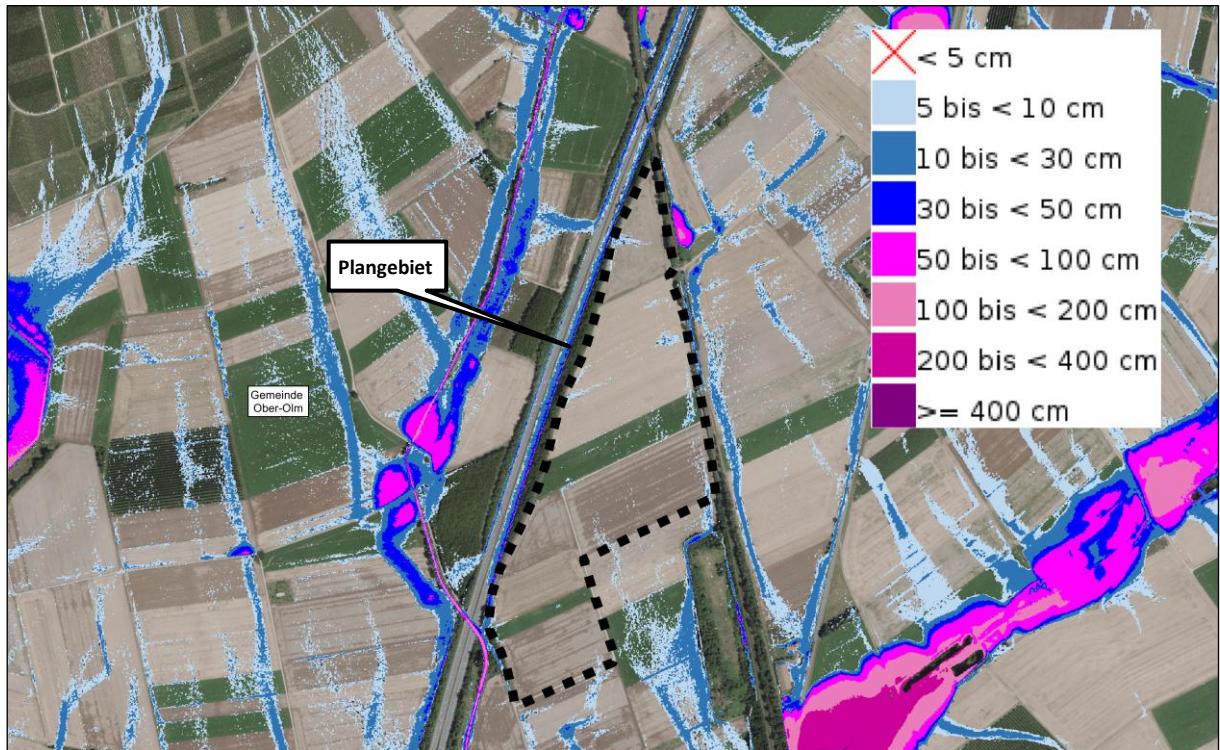


Abbildung 6 Sturzflutgefahrenkarte, Wassertiefen (SRI7, 1 Std.), <https://geodienste-wasser.rlp-umwelt.de/geoserver/Sturzflut/>.

## 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.

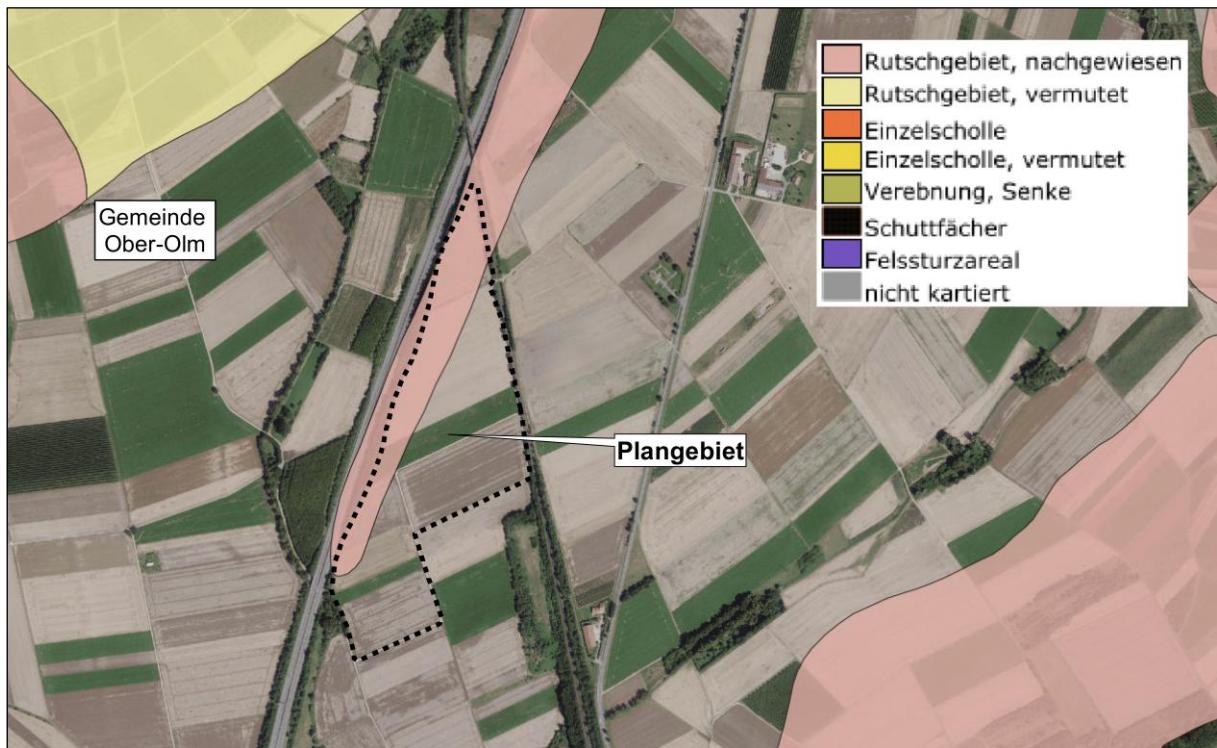


Abbildung 7 Hangstabilitätskarte des geologischen Landesamtes

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 (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 4,0 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 sorgsamen 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 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 Grüngürtel“ 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 4,0 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 Modulständer und Nebenanlagen von maximal 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 Landespflgerische Festsetzungen**

#### Zu III:

Die Landespflgerischen 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-Code<sup>5</sup> beschrieben und gelistet bzw. überwachungspflichtig<sup>6</sup> 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.

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

<sup>6</sup> 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](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 <sup>2</sup> |
| • (Teil-)Versiegelung durch Trafostationen und Container (Schotter) | 2 213 m <sup>2</sup>   |
| • Herstellung neuer Wirtschaftsweg (Asphalt)                        | 1 289 m <sup>2</sup>   |
| • Anlage Wiese als Abstandsfläche                                   | 53 322 m <sup>2</sup>  |



## 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 November 2025

---

Dipl.-Ing. H. Jopp

---

M. Sc. Umweltplanung und Recht  
F. Pompeo