



Verbandsgemeinde Winnweiler

2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Studie zur Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen

Endfassung | 15.08.2019



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Reinhard Bachtler
Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Inhaltsverzeichnis

1	Untersuchungsanlass	3
2	Regional bedeutsame Gewerbeflächen	4
2.1	Flächenbestand	4
2.2	Topographie	4
2.3	Anbindungsqualität.....	4
3	Untersuchungsraum.....	5
4	Alternativenprüfung	6
4.1	Ausschluss inadäquater Standorte.....	6
4.2	Bestandsanalyse der Potentialflächen	11
4.3	Umsetzungs- und Verträglichkeitsanalyse der Alternativstandorte	30
5	Quellen	35
6	Aufstellungsvermerk	35

1 Untersuchungsanlass

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Winnweiler befindet sich zurzeit in der 2. Fortschreibung. Im Rahmen des bisherigen Verfahrens erfolgte eine Stellungnahme der Kreisverwaltung Donnersbergkreis - Untere Landesplanungsbehörde, vom 06.12.2018. Diese befasste sich unter anderem mit der in Planung befindlichen Neuausweisung der Gewerbefläche Wi 09 (34,25 ha) der Ortsgemeinde Winnweiler nördlich der BAB A63:

In der Winnweiler [sic] sind bereits zahlreiche Gewerbeflächen vorhanden und mehrere Neuausweisungen geplant, darunter die Fläche Wi 09 mit einer Größe von 34,25 ha. Die beabsichtigte Gewerbeflächenentwicklung in der Verbandsgemeinde ist insgesamt zu betrachten und im Rahmen eines eigenen Fachkapitels entsprechend zu erläutern. Hierbei ist durchaus zu berücksichtigen, dass einer zeitlich und sachlich gestuften Flächenvorsorge Rechnung getragen werden soll. So soll eine Option zur Ansiedlung großflächiger Gewerbeansiedlungen ebenso angestrebt werden wie die Möglichkeit kleinere Flächennachfragen zu befriedigen.

Folgende Kriterien sind auszuführen:

- *regionalbedeutsamer Bedarf*
- *Prüfung alternativer Flächenangebote*
- *Darlegung erforderlicher Kompensationsmöglichkeiten*

Nutzungs- und Verwertungszeiträume der bestehenden Gewerbeflächen sind ebenso, wie die Absichten und Zeiträume für weitere Bedarfe, insbesondere für regionalbedeutsame Flächengrößen ab 10 ha, darzulegen. Hierzu ist hinsichtlich der beabsichtigten Inanspruchnahme entsprechender Flächen ein Nachweis über mögliche alternative Flächen zu führen. Mit Vorlage der beabsichtigten Flächeninanspruchnahme sind weiterhin die Kompensationserfordernisse und die angedachten Umsetzungen auf regionaler Ebene hierzu auszuführen.

Gesetzliche Anforderungen an die nachfolgende Bauleitplanung, gemäß BauGB, sind hiervon zunächst unberührt.

*Für die Gewerbeflächenausweisung **Wi 09** (deren Aufnahme in den ROP IV im Rahmen der 3. Teilfortschreibung vorgesehen ist) gilt folgendes:*

Die Fläche sollte als Plansatz in den FNP zwar aufgenommen werden, jedoch nicht in die Gesamtkarte des FNP eingetragen werden. Grundsätzlich ist diese Fläche für regionalbedeutsame Ansiedlungen vorzuhalten und kann nicht durch kleinflächige sukzessive Besiedlung ihrer eigentlichen planerischen Bestimmung entzogen werden. Da die Inanspruchnahme dieser Fläche an die im ROP IV festgelegten Kriterien gebunden ist, werden vor Anwendung der Ausnahmeregelung, mit der Planungsgemeinschaft die Bedarfsfrage (verifizierter Investor, Arbeitsplatz intensivere Ansiedlung), die Alternativenprüfung und Kompensierbarkeit der beanspruchten Fläche zu prüfen sein.

Zurzeit besteht keine konkrete gewerbliche Anfrage zur Nutzung der Fläche. Allerdings soll diese dennoch für ebensolche Ansiedlungen zur Verfügung stehen. Das Kriterium einer Bedarfsüberprüfung wäre demnach erst bei Vorliegen einer konkreten Anfrage erfüllbar.

Weiterhin ist bereits im Rahmen des Verfahrens in Abstimmung mit der PGW und der Landwirtschaftskammer die Vereinbarung getroffen, nach der die Fläche im späteren Flächennutzungsplan dargestellt und nicht, wie in der Stellungnahme gefordert, aus der Planzeichnung enthalten werden soll. Allerdings ist dies an die Bedingung geknüpft,

dass es sich bei der späteren Gewerbeansiedlung um regional bedeutsame Gewerbeflächen handeln muss.

Ziel dieser Gewerbestudie ist demnach die Untersuchung und Analyse der als Wi09 bezeichneten Fläche sowie alternativer Standorte, die sich ebenfalls unter planerischen Aspekten für regional bedeutsames Gewerbe eignen. Weiterhin gilt es, diese auf ihre Realisierbarkeit und den möglichen Kompensationsbedarf hin zu bewerten.

2 Regional bedeutsame Gewerbeflächen

Der Kernaspekt regional bedeutsamer Gewerbeflächen kann auf den Begriff der „regionalen Bedeutsamkeit“ fokussiert werden. Demnach ist es bezeichnend, dass die dort angesiedelten Gewerbebetriebe über eine lokale oder auf einzelne Kommunen beschränkte Beeinflussung und Inanspruchnahme hinausgehen. Ein regionaler Charakter sollte sowohl im Bereich der Beschäftigtenanzahl als auch der gesamtwirtschaftlichen Bedeutung für die Region oder auch darüber hinaus erkennbar sein. Aus diesen Ansprüchen resultieren einige wenige oder nur ein einzelner großflächiger Betrieb, welcher die Gewerbefläche in Anspruch nimmt. Demnach ist die Inanspruchnahme einer erheblichen Gewerbefläche nicht von regionaler Bedeutsamkeit, wenn diese durch eine kleinteilige sukzessive Besiedlung geprägt ist.

Nichtsdestotrotz stellt die reine Flächenverfügbarkeit eines der Hauptkriterien zur Ausweisung einer regionalbedeutsamen Gewerbefläche dar. Eng verbunden sind damit sowohl die vorherrschende Topographie, aufgrund der zu erwartenden Gebäudegrößen, und die Anbindung an das regionale, im Besonderen aber an das überregionale Verkehrsnetz.

2.1 Flächenbestand

Aus besagtem Anspruch einer regionalen Bedeutsamkeit resultiert eine gewisse Größenordnung der Gewerbefläche. Diese sollte unmittelbar zusammenhängend und möglichst gleichmäßig zugänglich sein respektive entlang einer Haupteinfahrungsstraße konzentriert liegen. Im Rahmen dieser Studie gilt es, innerhalb der Verbandsgemeinde Winnweiler alternative, möglichst zusammenhängende Flächen ab einer Größe von 25 ha zu identifizieren und zu analysieren.

2.2 Topographie

Nach Möglichkeit sollte es sich bei dem Areal der regional bedeutsamen Gewerbeflächen um ebenes bzw. nur leicht geneigtes Gelände handeln, da in diesem Zusammenhang größere Gewerbegebäude und Anlagen zu erwarten sind. Zudem sind bei relativ gleichbleibender Höhenlage möglichst geringe Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten, als dies bei einer Gewerbefläche auf einer Anhöhe der Fall wäre. Weiterhin sind geringere Ertüchtigungsmaßnahmen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich. Bei einer geringeren Topographie ist zusätzlich die gezielte Ableitung von Niederschlagswasser sowie die Schaffung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen effizienter umzusetzen.

2.3 Anbindungsqualität

Die verkehrliche Anbindung spielt in diesem Zusammenhang eine besondere Rolle. Diese sollte nicht nur regional für die zu erwartend hohe Zahl möglicher Arbeitnehmer, sondern auch überregional über ausgebaute Bundesstraßen und Bundesautobahnen für

den gewerblichen Vertrieb und die Logistik sichergestellt sein. Hier spielt zudem eine möglichst unmittelbare Erreichbarkeit dieser Verkehrswege eine bedeutende Rolle, um die Verkehrslage speziell durch den aufkommenden Schwerlast- und Vertriebsverkehr in den umliegenden Ortslagen nicht unnötig zu belasten.

3 Untersuchungsraum

Im Rahmen der Gewerbestudie wird der Untersuchungsraum auf einen Bereich in mittelbarer Umgebung zur Autobahnauffahrt Winnweiler innerhalb der gleichnamigen Verbandsgemeinde festgelegt. Dies entspricht sowohl der Verhältnismäßigkeit der Untersuchung, den Betrachtungsraum unter den zuvor genannten Kriterien einzugrenzen, als auch der dementsprechenden Zweckmäßigkeit, einen geeignet großen Gewerbestandort möglichst außerhalb der Ortslagen zu identifizieren. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen wird der Betrachtungsraum auf eine Entfernung von 10 min Pkw-Fahrtzeit (gemessen mit GoogleMaps, Stand: Mai 2019) ausgehend von der Autobahnabfahrt Winnweiler an der BAB A63 eingegrenzt (vgl. Abb.). Flächen, die sich durch eine ebenso schnelle oder schnellere Erreichbarkeit von anderen Autobahnabfahrten aus auszeichnen und mit dem dargestellten Bereich überschneiden, werden im Vorhinein ausgeschlossen.

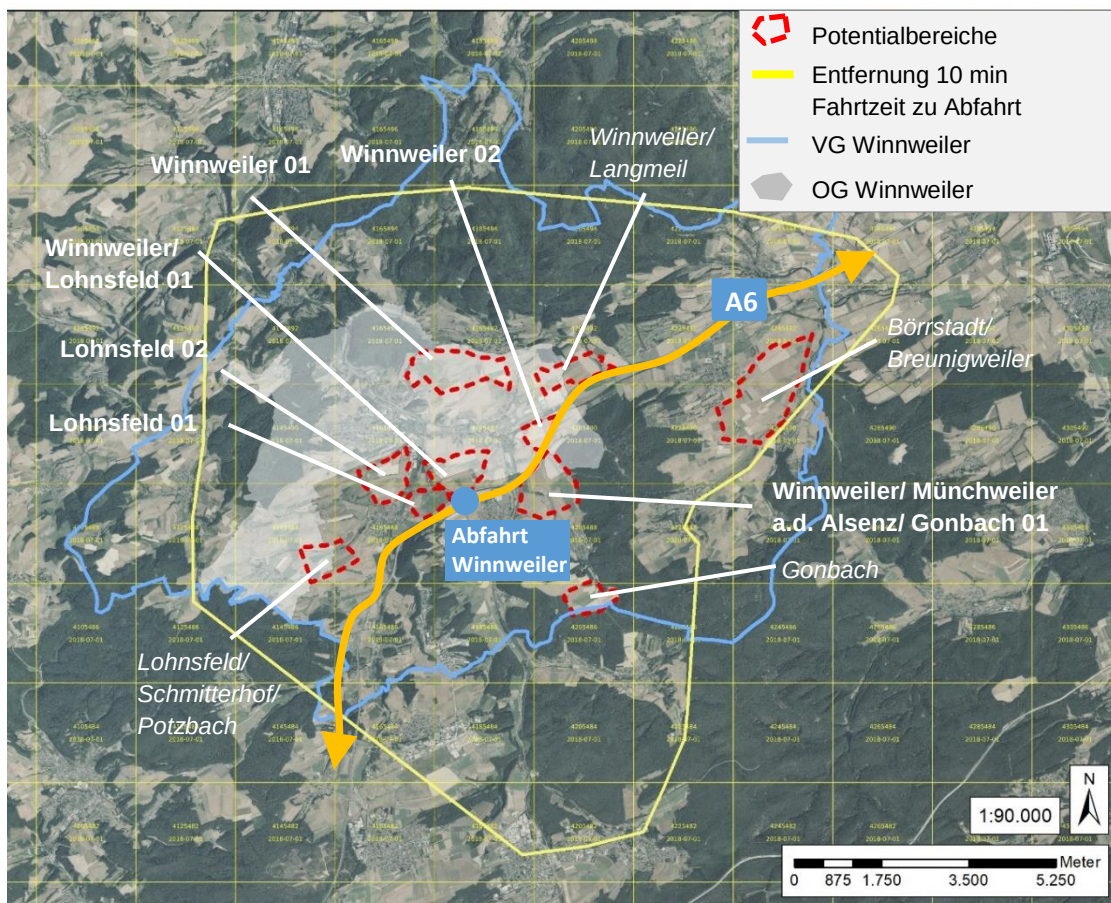


Abb. Übersicht Potentialbereiche VG Winnweiler, o.M. (Kaiserslautern, 2019)

Innerhalb dieses Bereiches konnten anhand der Kriterien Flächenverfügbarkeit, Topographie und Anbindungsqualität 10 Potentialbereiche identifiziert werden. Zu diesen Potentialbereichen zählt auch die bisher avisierte Fläche „Wi09“ der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der VG Winnweiler. Die Bereiche konzentrieren sich insbesondere nördlich und südlich der Autobahnabfahrt in der Nähe der Ortsgemeinden Winnweiler und Münchweiler an der Alsenz.

4 Alternativenprüfung

Im nachfolgenden Abschnitt werden die 10 in Frage kommenden Gebiete steckbriefartig beschrieben und anhand der Rahmenbedingungen detailliert ausgearbeitet. Diese Potentialgebiete stellen sich in diesem Stadium der Untersuchung als sehr großflächig dar, weil die Auswahl mit den angegebenen Rahmenbedingungen lediglich eine ungefähre Einschätzung ermöglicht. Daher erfolgt im nächsten Schritt eine detaillierte Standortanalyse, um die Bereiche als mögliche Potentialflächen definieren zu können. Diese bindet in erster Linie die Aspekte Raumordnung, übergeordnete Fachplanung und Flächennutzungsplanung mit ein, aber auch mögliche Siedlungsbeschränkungen sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Zudem werden unterschiedliche administrative und auch ortsbezogene Merkmale untersucht. So stellt die Zugehörigkeit der gesamten Fläche, oder mindestens eines Teils davon, zur Ortsgemeinde Winnweiler aufgrund deren Charakter als GE-Standort eine gewichtige Grundvoraussetzung zur nachfolgenden Auswahl als Alternativstandort dar. Ortsbezogene Merkmale werden in erster Linie anhand einer Begehung sowie einer Luftbildanalyse bestimmt und können z.B. das Vorhandensein einer Höchstspannungsfreileitung sein, welche die Fläche tangiert und im Rahmen der Bewertung mit einbezogen werden sollte.



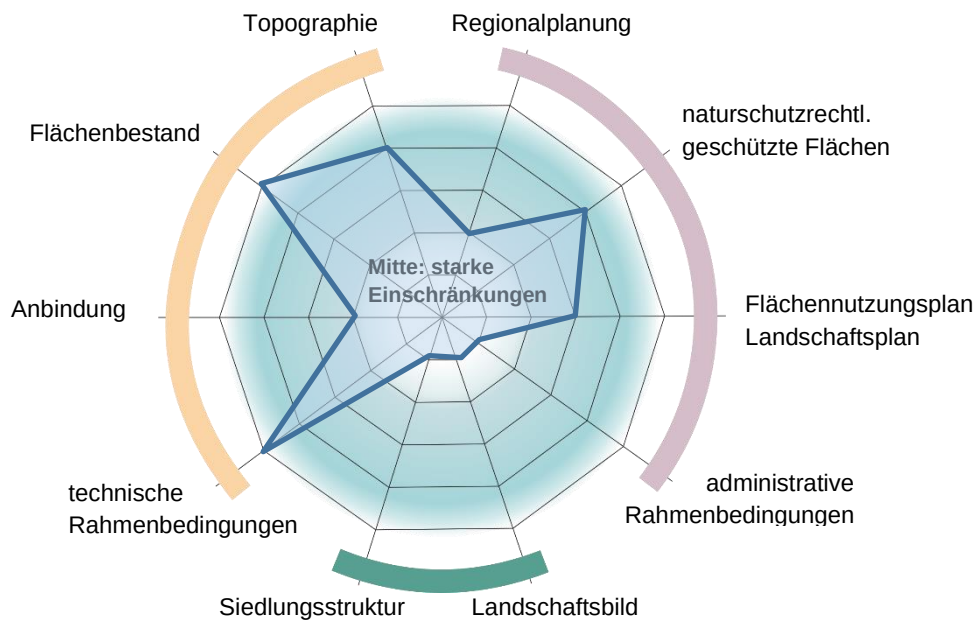
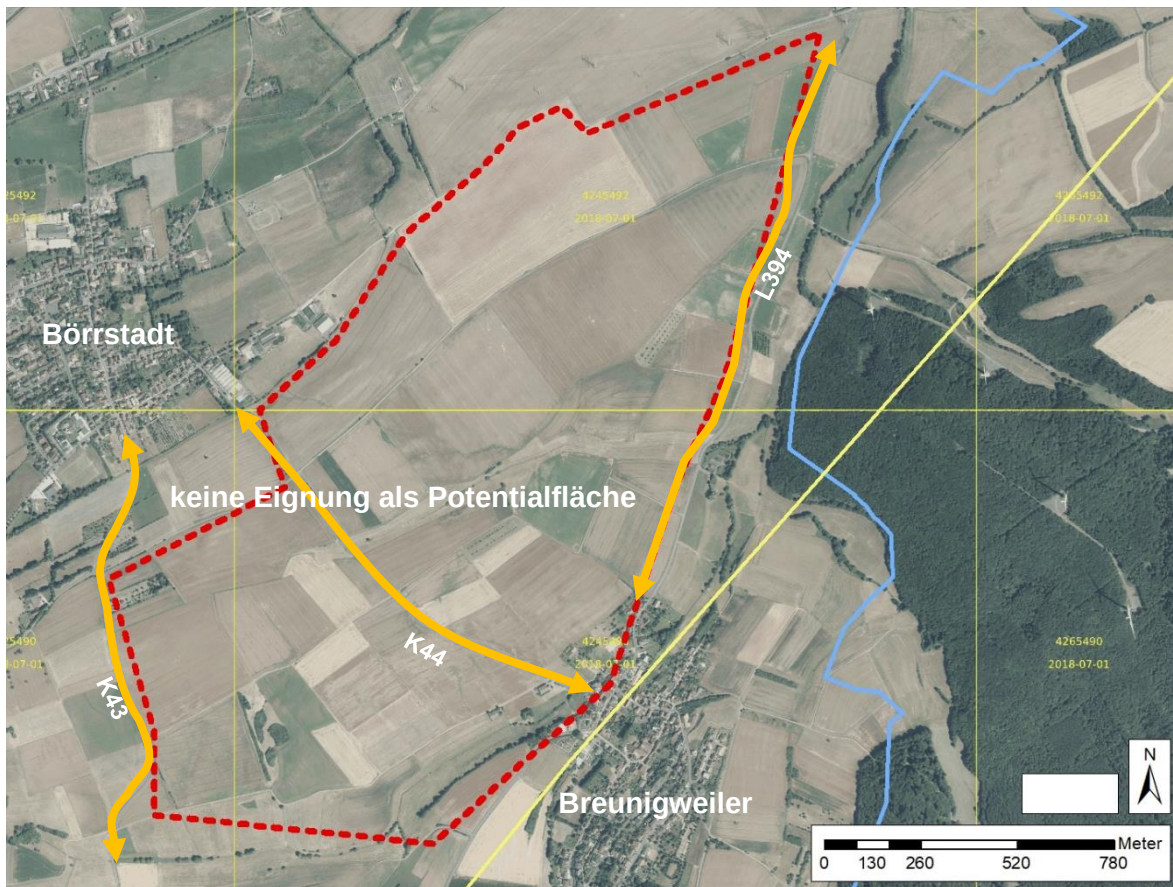
Anhand dieser Analyse erfolgt eine fachplanerische Bewertung der einzelnen Potentialflächen als Eignung für einen Alternativstandort zur Fläche „Wi 09“. Diese Bewertung beinhaltet eine vertiefende Bestandsaufnahme sowie eine vorläufige landespflegerische Einschätzung der Fläche und Aussagen zu Beeinträchtigungen naturschutzrechtlicher Belange. Im Rahmen der Untersuchung werden allerdings noch keine Flächenangaben in Hektar angegeben, da dies eine sehr differenzierte und nahezu parzellenscharfe Abgrenzung implementieren würde. Dieser Detailgrad ist allerdings in der hier vorliegenden Stufe nicht zielführend. Nichtsdestotrotz wird darauf geachtet, dass rund 25 ha als Mindestgröße erreicht werden, um dem Anspruch regional bedeutsamen Gewerbes gerecht zu werden.

Die daraus erarbeiteten Alternativstandorte werden anhand einer vertiefenden Verträglichkeitsüberprüfung bzgl. einer möglichen Umsetzung der Planung und Nutzung als Gewerbestandort in ihren Grundzügen geprüft. Dies beinhaltet insbesondere eine grobe Struktur der Bebauung, Umgang mit topographischen und technischen Einschränkungen, Möglichkeiten der Erschließung und Entwässerung sowie eine erste Abschätzung des notwendigen Kompensationsbedarfs.

4.1 Ausschluss inadäquater Standorte

Die nachfolgenden vier Potentialgebiete (rot) werden bereits im Vorfeld der Ableitung einer Potentialfläche als äußerst ungeeignet für einen Alternativstandort regional bedeutsamer Gewerbeflächen eingestuft. In diesem Zusammenhang stellen sich insbesondere die Lage sowie Konflikte mit naturschutzrechtlich geschützten Gebieten als ausschlaggebende Argumente dar.

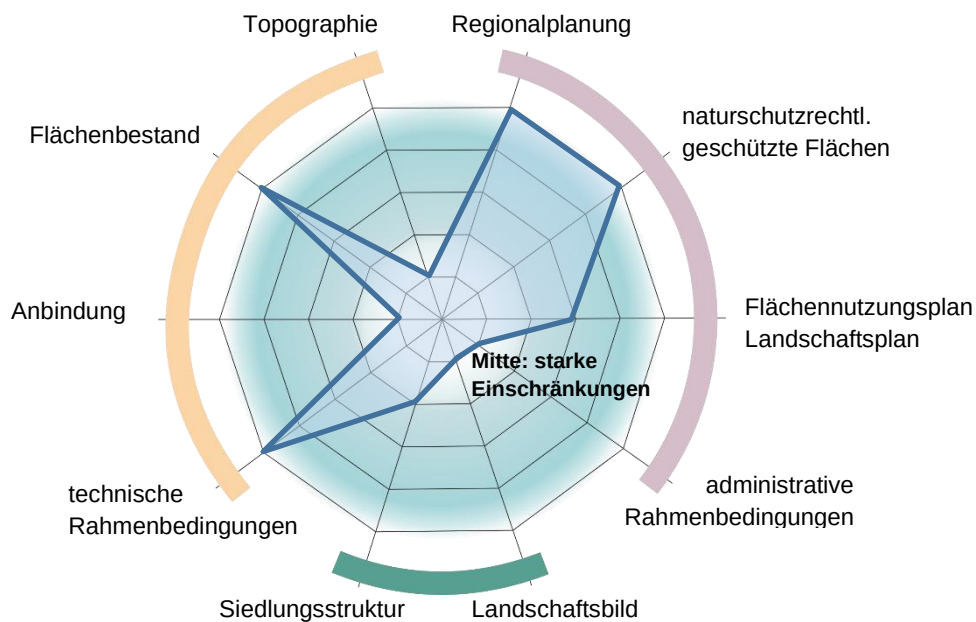
Börrstadt / Breunigweiler



Die fehlende unmittelbare Anbindung an die Autobahnauffahrt Winnweiler stellt keine optimalen Voraussetzungen zur Ansiedlung regional bedeutsamen Gewerbes dar. Zudem sind die möglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und auch die lokale Siedlungsstruktur als sehr kritisch einzustufen. Neben diesen beiden Kernaspekten, welche gegen eine Ausweisung als möglichen Standort sprechen, besteht ebenfalls der Mangel eines G-Standortes. Daher wird **keine Empfehlung** als Alternativstandort. ausgesprochen.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

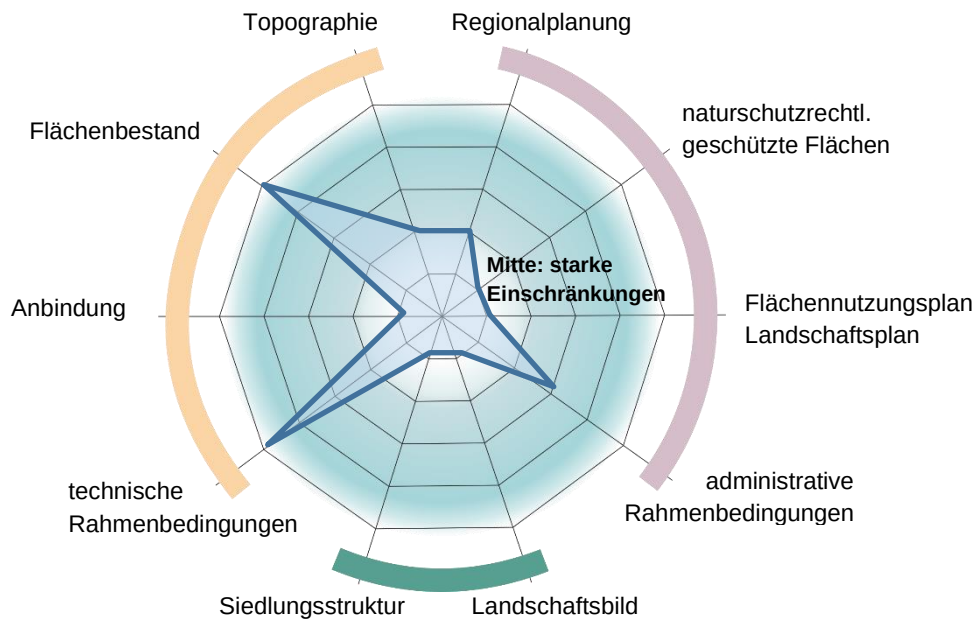
Gonbach



Die sehr schlechte Anbindung des Gebietes sowie das Fehlen eines G-Standortes in der Gemarkung weisen die Potentialfläche als höchst kritischen Standort aus. Zudem würden mit der Ansiedlung eine Zersiedlung und eine faktische Zerstörung des kleinräumigen Landschaftsbildes einhergehen. Daher besteht **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

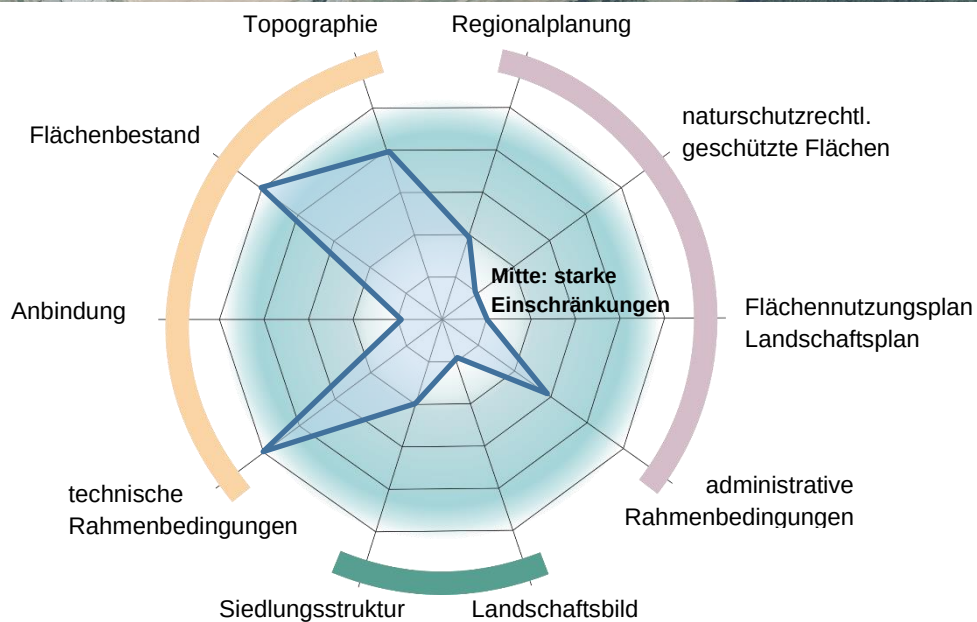
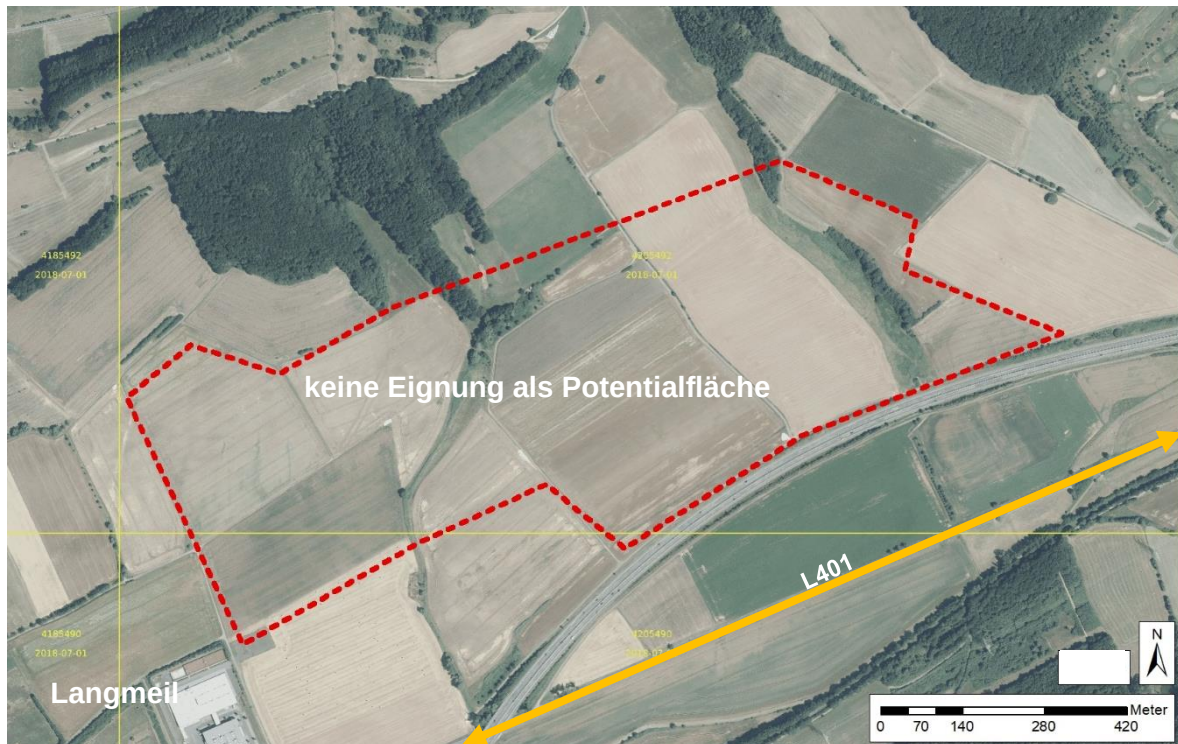
Lohnsfeld / Schmitterhof / Potzbach



Die naturschutzrechtlich geschützten Gebiete, welche nahezu die gesamte Potentialfläche abdecken, stellen sich als absolutes Ausschlusskriterium für eine gewerbliche Entwicklung an diesem Standort dar. Zudem sind die Anbindung und die siedlungsstrukturellen Auswirkungen als höchst kritisch zu bewerten. Außerdem ist ein solcher Eingriff in diese Bilderbuchlandschaft grundsätzlich zu vermeiden. Daher kann **keine Empfehlung** als Alternativstandort. ausgesprochen werden.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

Winnweiler / Langmeil



Die bestehenden Konflikte stellen für das hiesige Potentialgebiet derart ungünstige Rahmenbedingungen dar, dass diese nur mit erheblichem Mehraufwand zu reduzieren oder zu beseitigen wären. Insbesondere die topographische Lage, sowie die zahlreichen landespflegerischen Festsetzungen, Naturschutzmaßnahmen und raumordnerischen Vorgaben lassen keine Definition einer Potentialfläche zu und ergeben somit auch **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

4.2 Bestandsanalyse der Potentialflächen

Die Betrachtung, Untersuchung und Analyse möglicher Gewerbestandorte innerhalb des Untersuchungsraumes stellt den Schwerpunkt der Gewerbeflächenstudie dar. Die Ergebnisse werden anhand der nachfolgenden Steckbriefe präsentiert.

Exkurs 380kV-Höchstspannungsfreileitung¹

Parallel zur BAB63 verläuft südlich und nördlich je eine 380kV-Höchstspannungsleitung (siehe Standortanalyse). Diese stellen technische Bauwerke dar, welche eine Ansiedlung baulicher Nutzungen beeinflussen. Entscheidend dafür ist der sogenannte Freileitungsbereich. Da Gefährdungen für Mensch und Umwelt bei Bauvorhaben in unmittelbarer Nähe einer Freileitung nicht von vornherein ausgeschlossen werden können, gilt die grundsätzliche Empfehlung, den Freileitungsbereich bei 380kV-Freileitungen auf 50 m jeweils beider Seiten der Trassenachse festzulegen und von Bauvorhaben, die einer Genehmigung nach § 61 LBO RLP bedürfen, freizuhalten. Die Breite des Freileitungsbereiches wird durch den Abstand der äußeren Leiterseile von der Mittelachse der Leitungstrasse sowie durch das Maß der seitlichen Ausschwingungen der Leiterseile durch Windeinfluss bestimmt.

Gefahren für die Gesundheit und Umwelt stellen in diesem Zusammenhang in erster Linie die schädlichen Einflüsse durch Stromüberschläge sowie Feldeinwirkungen dar. Zur Vermeidung von Stromüberschlägen sollte ein Abstand von mindestens fünf Metern eingehalten werden. Der Einfluss der Feldstärke ist gemäß der 26. BImSchV innerhalb eines Abstandes von 35 m senkrecht zur Trassenleitung zu messen und die Einhaltung der dortigen Grenzwerte zu überprüfen. Werden diese eingehalten ist eine nicht-bauliche Nutzung unterhalb der Trassen durchaus möglich. Dennoch stellt eine Freileitung dieser Größe speziell für zusammenhängende und großflächig strukturierte Gewerbeflächen eine Herausforderung und auch Einschränkung dar.

Exkurs Ferngasleitung²

Neben der 380kV-Höchstspannungsleitung finden sich innerhalb der VG Winnweiler an unterschiedlicher Stelle zusätzlich Ferngasleitungen (siehe Standortanalyse). Abhängig vom Durchmesser der Versorgungsleitung bestehen hierbei unterschiedlich tiefe Schutzstreifen, die von einer Bebauung und Bewuchs sowie einer übermäßigen Befestigung freigehalten werden sollten. Bei Ferngasleitungen kann von einem Durchmesser ab 150 mm bis 300 mm ausgegangen werden. Dies entspricht einem Schutzstreifen von 2,00 m bis 3,00 m links und rechts der Leitung. Derartige Versorgungsanlagen wären in die städtebauliche und erschließungstechnische Ausgestaltung der regional bedeutsamen Gewerbeflächen zu integrieren. Gleichzeitig stellen derartig freizuhaltende Trassen in einem stark versiegeltem und auf großflächige, zusammenhängende Gebäudestrukturen angewiesenen Gewerbegebiet eine deutliche Einschränkung und Herausforderung dar.

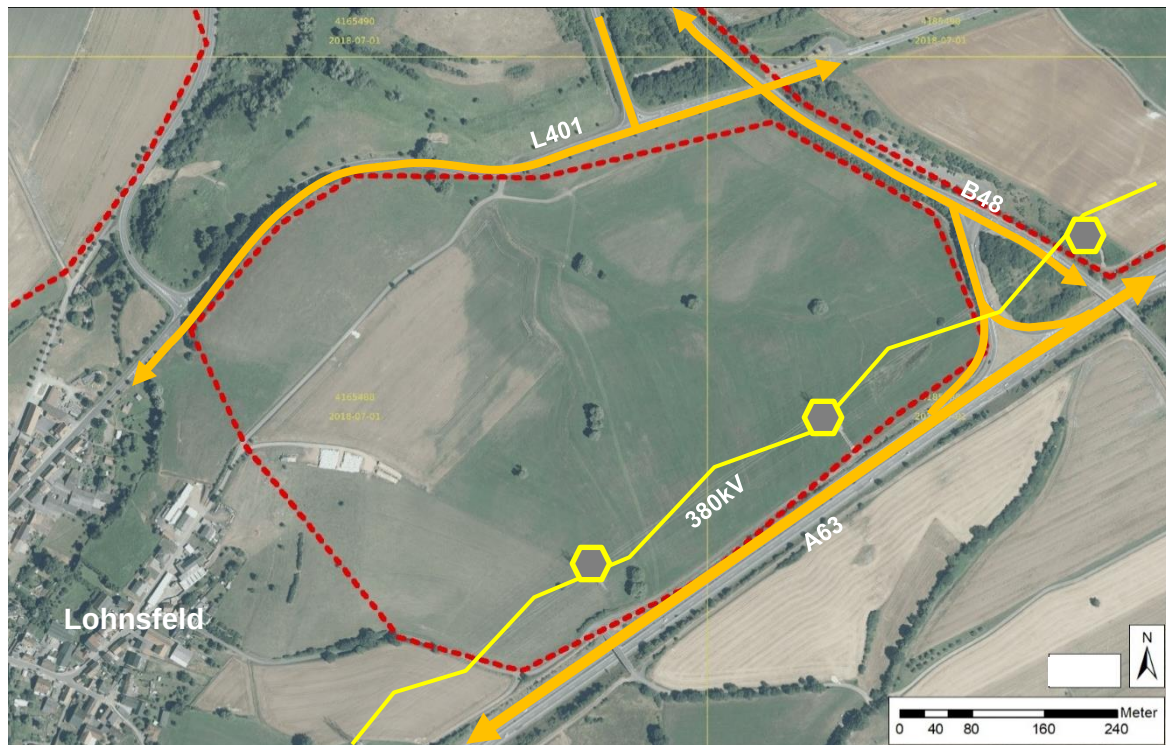
Laut Stellungnahme der PLEdoc GmbH³ verläuft eine Ferngasleitung im Bereich der Fläche Wi09 parallel zur L401. Zu dieser Leitung sind rechts und links je 7,50 m Schutzstreifen einzuhalten. Dies schränkt die dortigen Entwicklungsmöglichkeiten erheblich ein.

¹ Basierend auf Informationen des Bauprüfdienst 6/2016, Freie Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Bauordnung und Hochbau [letzter Zugriff: 29.05.2019]

² Basierend auf Empfehlungen der ESWE Versorgungs AG und Stadtwerke Wiesbaden Netz GmbH [letzter Zugriff: 03.06.2019]

³ Stellungnahme PLEdoc GmbH vom 05.06.2019

1. Lohnsfeld 01



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Das Potentialgebiet befindet sich unmittelbar nördlich der BAB63 und westlich der B48. Zudem wird es im Norden durch die L401 begrenzt und im Osten schließt sich unmittelbar die Ortslage der OG Lohnsfeld an. Das Gebiet wird überwiegend als Weide- und Ackerfläche genutzt und es verlaufen zwei Entwässerungsgräben von Süd nach Nord durch das Gebiet. Bauliche Anlagen finden sich dort keine.

Anbindung

Die Anbindung des Areals erfolgt unmittelbar über die L401. Diese ist wiederum direkt an die B48 und an die Autobahnauffahrt Winnweiler angeschlossen. Um letztere zu erreichen müssen zudem keinerlei Ortslagen durchfahren werden. Dadurch ist die regionale und überregionale Anbindung als hervorragend zu bezeichnen.

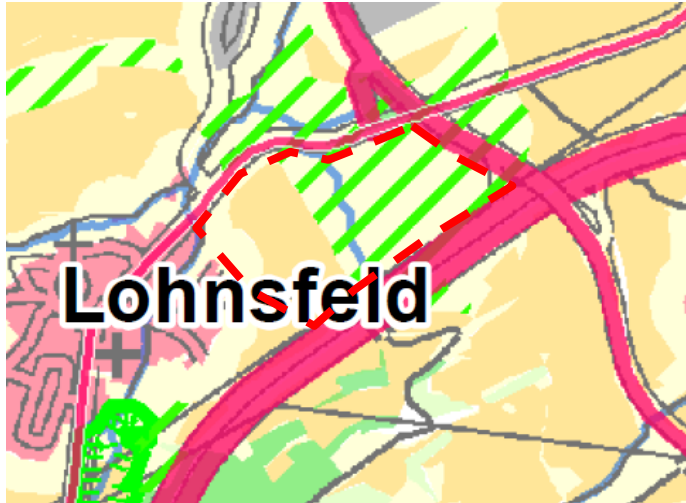
Topographie

Die Gelände fällt überwiegend von Süden und Westen nach Norden und Osten ab. Der Tiefpunkt liegt dabei im Norden entlang der Einfahrt des Wirtschaftsweges von der L401 aus. Die Differenz zum höchsten Punkt beträgt rund 20 m. Insgesamt findet sich das Potentialgebiet in einer Senke zwischen B48, BAB63 und der Erhebung im Westen.

Analyse

Regionalplanung

Im Regionalplan ROP IV Westpfalz (Stand 2016) sind rund 2/3 der des Potentialgebietes als *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* dargestellt. Das verbleibende Drittel ist als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Der hohe Anteil an *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* stellt im Zusammenhang mit der Ausweisung regional bedeutsamer Gewerbeflächen einen erheblichen Konflikt dar. Diesbezüglich wäre im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplans eine Erörterung durchzuführen, ob der raumordnerische Grundsatz in dieser Größenordnung abzuwägen ist.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

In der westlichen Ecke des Potentialgebietes findet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop Nass- und Feuchtwiese.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (Stand 2006) weist den Großteil des Potentialgebietes als extensives Dauergrünland aus. Zudem werden im Norden kleinere Bereiche als nach § 24 LPfLG geschützt dargestellt. Im Landschaftsplan ist das bereits erwähnte geschützte Biotop als Feuchtwiese dargestellt. Der überwiegende Teil des Gebietes wird als mittlerer Standort für grünlandreiches Offenland und einige Bereiche als Ackerland festgelegt.

Administrative Rahmenbedingungen

Das Potentialgebiet liegt vollständig in der Gemarkung Lohnsfeld, grenzt allerdings unmittelbar an die Gemeinde Winnweiler, die als G-Standort ausgewiesen ist. Eine Ansiedlung ist somit nur erschwert möglich. Aufgrund der Nähe könnte allerdings möglicherweise eine Interkommunalität unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Ausweisung denkbar sein.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Trotz der unmittelbaren Nähe zu Lohnsfeld besitzt die dortige dörfliche Struktur nur sehr geringen prägenden Einfluss auf das Potentialgebiet. Dies bedingt sich durch die topographische Trennung zur dortigen Ortslage. Im Osten und Süden besteht eine ausgeprägte Fassung durch die dortigen Hauptverkehrswege. Diese könnte im Rahmen einer Bebauung der westlichen Erhebung entstehen, weshalb in dem Fall bauliche Maßnahmen zur Verringerung der Gebäudeausprägung (z.B. „Eingraben“, Gebäudehöhe) notwendig wären. Aufgrund der geringen räumlichen Distanz zur Ortslage von Lohnsfeld kann allerdings dennoch der Eindruck der Zersiedlung entstehen.

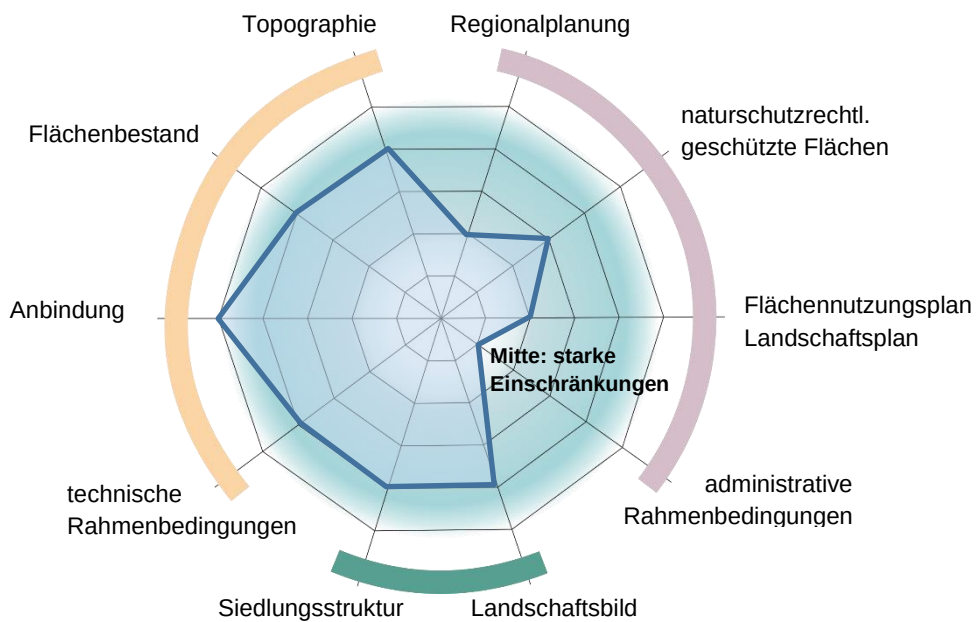
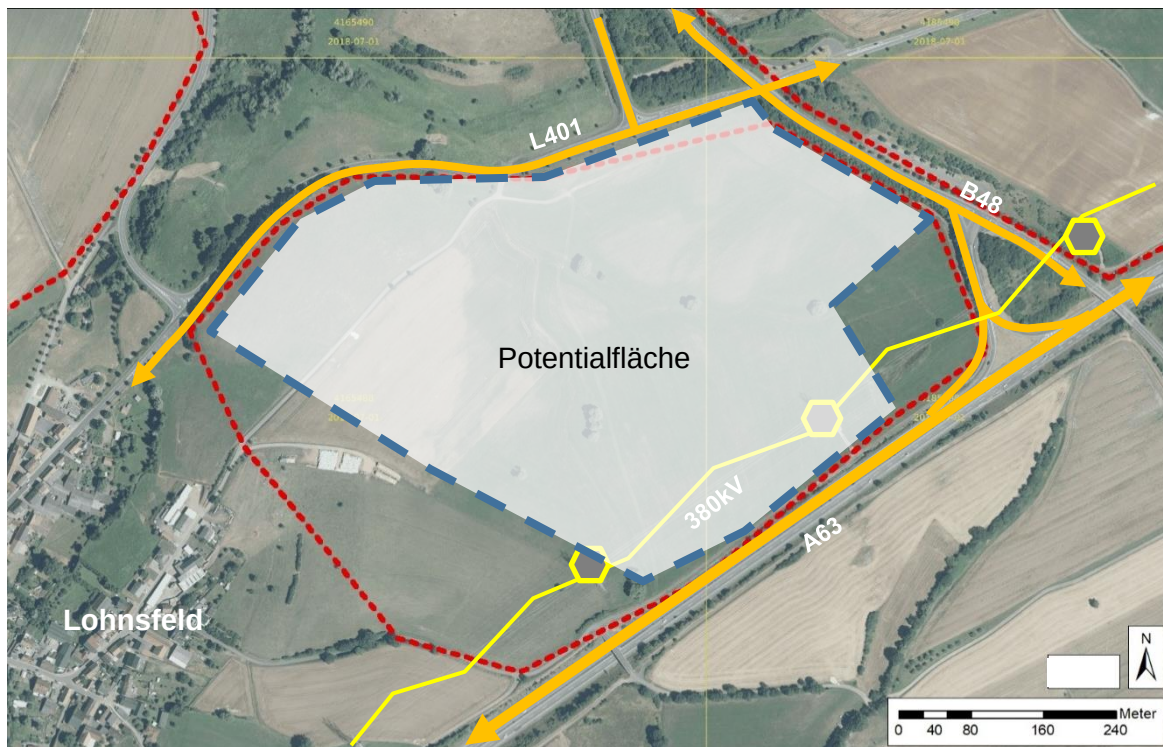
Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die beiden dominanten Hauptverkehrswege (BAB63, B48) sowie die dominante Höchstspannungsleitung stark geprägt. Dadurch unterscheidet sich dieses deutlich von den umliegenden Acker-, Weide- und Waldflächen die sich in Tälern und auf Hügeln rund um die Ortslage Lohnsfeld ansiedeln. Die bestehende Senke bietet zudem die Möglichkeit durch bauliche Maßnahmen (z.B. Erdabtragung, „Eingraben“) den Einfluss auf das Landschaftsbild möglichst zu minimieren. Somit wären selbst größere Baukubaturen möglich. Eine Ansiedlung in unmittelbarer Nähe der Hauptverkehrswege stellt damit eine sinnvolle Möglichkeit dar, da dies das bereits beeinträchtigte Landschaftsbild nur bedingt zusätzlich belasten würde.

Technische Rahmenbedingungen

Im südlichen Bereich des Potentialgebietes verläuft entlang der BAB63 eine 380kV-Höchstspannungsleitung. Eine Verlegung dieser Leitung ist grundsätzlich nicht möglich. Bauliche Nutzungen sollten erst in einem Schutzabstand von 50 m erfolgen.

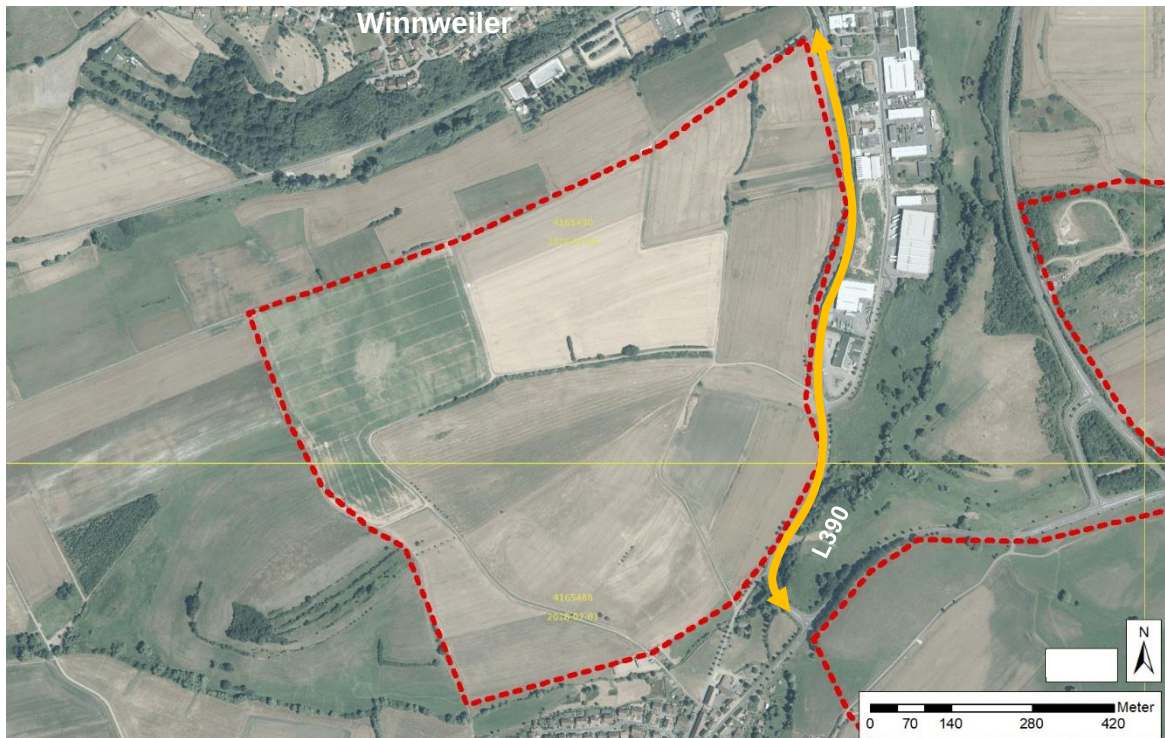
Eignung als Potentialfläche



Für die Potentialfläche spricht in erster Linie die hervorragende Anbindung. Weiterhin bietet die Fläche die Möglichkeit, sowohl den Einfluss auf die vorhandene Siedlungsstruktur als auch auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Als Standort besteht somit durchaus eine Eignung. Allerdings stehen dem sowohl raumordnerische als auch administrative Grundsätze entgegen, die eine Realisierung erheblich erschweren. Aus diesen Gründen besteht eine **eingeschränkte Empfehlung** als Alternativstandort. Die grundsätzliche Eignung wäre im weiteren Verfahren zu prüfen.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

2. Lohnsfeld 02



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Dieser Bereich liegt zwischen Winnweiler im Norden, dem interkommunalen Gewerbegebiet im Osten und Lohnsfeld im Süden. Das Gebiet wird bis auf einige Gehölzstrukturen vollständig extensiv landwirtschaftlich genutzt. Gebäude finden sich dort keine.

Anbindung

Die Anbindung erfolgt über die L390, welche via L401 an die B48 und an die BAB63 angebunden ist. Je nach Anschlussstelle kann eine nahezu unmittelbare Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz sichergestellt werden.

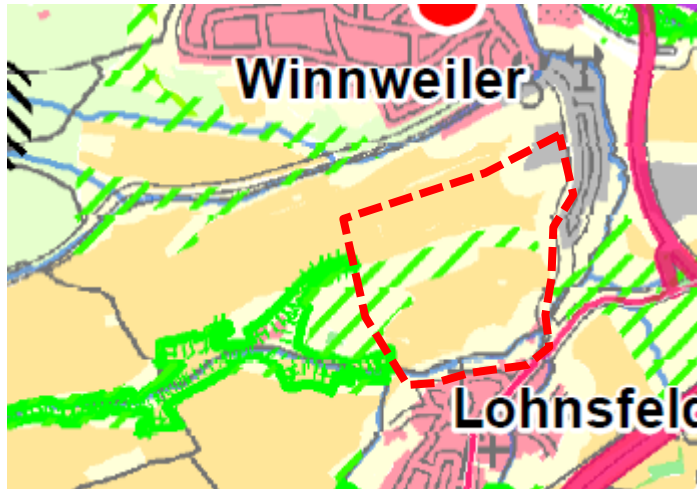
Topographie

Das Zentrum des Gebietes stellt sich als Hügelkuppe dar, die in sämtliche Himmelsrichtungen relativ stark abfällt. Der Tiefpunkt liegt entlang der L390 und die Differenz zur Kuppe beträgt rund 40 m.

Analyse

Regionalplanung

Der überwiegende Teil des Gebietes wird im ROP IV Westpfalz (Stand 2016) als Vorranggebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zentrum verläuft zudem von West nach Ost entlang der Gehölzstrukturen ein Vorbehaltsgebiet *Regionaler Biotopverbund*. Zudem ist im Nordosten ein Bereich bereits als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Einige Gehölzstrukturen im Westen des Potentialgebietes sowie eine kleinere Fläche im Osten sind als schutzwürdige Biotope eingetragen. Weiterhin findet sich im Osten ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2006) ist zu entnehmen, dass nicht die gesamte Fläche überplant ist. Z.T. ist bereits einer Erweiterung der gewerblichen Flächen dargestellt sowie Flächen mit geringem Anteil an Hecken und Feldgehölzen.

Der Landschaftsplan greift das östliche Biotop auf und weist dessen Fläche als Feucht- und Nasswiese aus. Außerdem der zentrale Bereich, welcher im ROP IV als *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* besteht als mittlerer Standort für grünlandreiches Offenland ausgewiesen. Weiterhin bestehen im Nordosten und im Süden größere Flächen, die als erosionsmindernde Maßnahmen dargestellt sind, was insbesondere für die dortige Hanglage bei Extremwetterereignissen von Bedeutung ist. Der Großteil des Gebietes wird allerdings als Ackerfläche ausgewiesen.

Administrative Rahmenbedingungen

Das Potentialgebiet liegt vollständig in der Gemarkung Lohnsfeld, grenzt allerdings unmittelbar an die Gemeinde Winnweiler, die als G-Standort ausgewiesen ist. Eine Ansiedlung ist somit nur erschwert möglich. Aufgrund der Nähe könnte allerdings eine Interkommunalität unter bestimmten Voraussetzungen im Rahmen der Ausweisung denkbar sein.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Eine Bebauung dieses Potentialgebietes ist, bezogen auf die vorliegende Siedlungsstruktur, in zwei Punkten als kritisch zu betrachten: Erstens ist eine mögliche Ansiedlung großflächiger Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe zur Ortslage von Lohnsfeld sehr bedenklich. Dies würde das bestehende Ortsbild unverhältnismäßig stark beeinträchtigen und zu einer unerwünschten Veränderung führen. Zweitens stellt eine großflächige Ansiedlung in der Nähe des bestehenden Gewerbegebietes einen erheblichen Flächenzuwachs dar, welcher die bisher noch getrennten Ortslagen von Winnweiler und Lohnsfeld nahezu verschmelzen bzw. die Ortslage von Winnweiler in erheblichem Maß nach Süden erweitern würde.

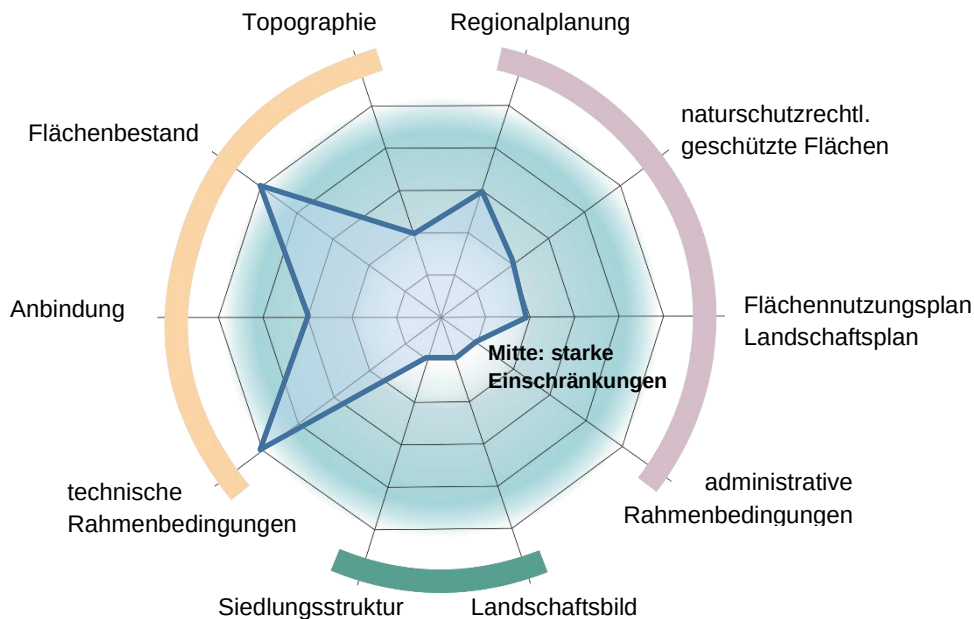
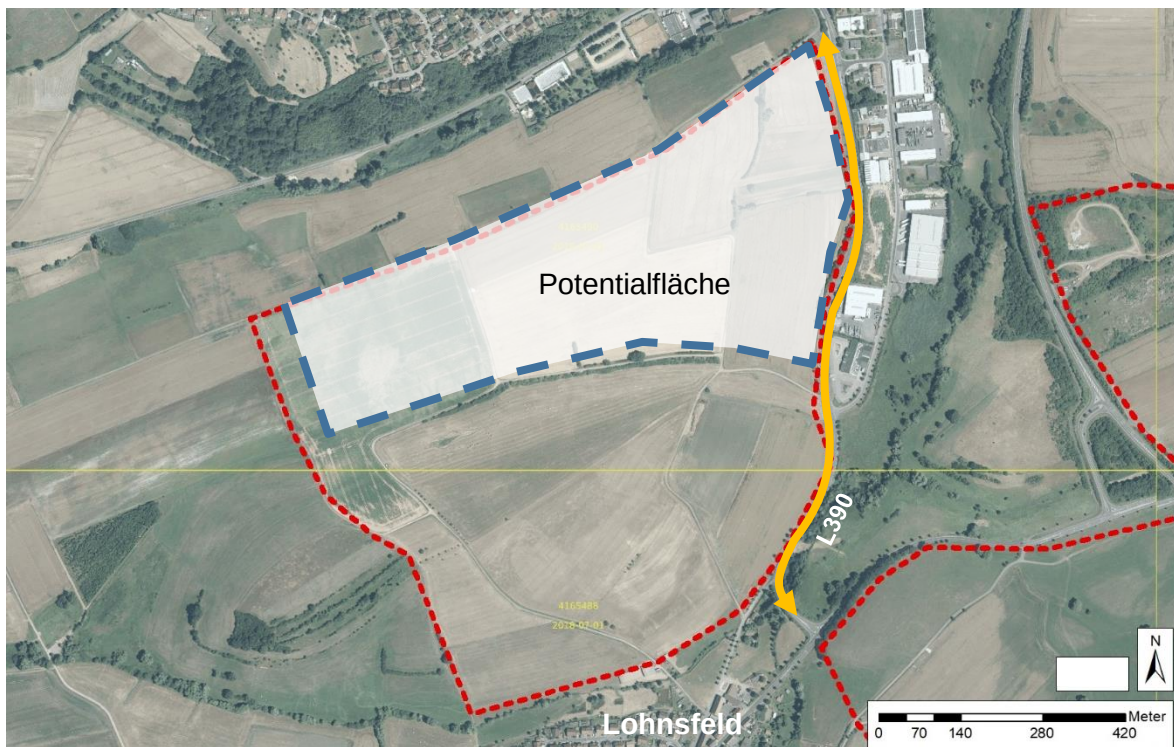
Landschaftsbild

Aufgrund der exponierten Lage, über welche sich das gesamte Potentialgebiet erstreckt, ist durch die zu erwartende Flächeninanspruchnahme regional bedeutsamer Gewerbeflächen in jedem Fall von einer erheblichen Beeinträchtigung insbesondere der Donnersbergkulisse auszugehen. Selbst bei teilweisen Anpassungen der Bebauung (z.B. durch teilweises „Eingraben“ der Gebäude) würden die Gewerbeflächen an diesem Standort weithin einsehbar sein. Das für den Landschaftsraum an der Kaiserstraße typische Bild würde sich aufgrund einer derartigen Dominanz für mehrere Kilometer verändern. Ebenso ist die Einsehbarkeit dieser Fläche von sämtlichen umliegenden Hügeln als auch den Freizeit- und Erholungsdestinationen Donnersberg und Bocksrück mehr als deutlich gegeben.

Technische Rahmenbedingungen

Es finden sich keine einschränkenden technischen Rahmenbedingungen im Potentialgebiet.

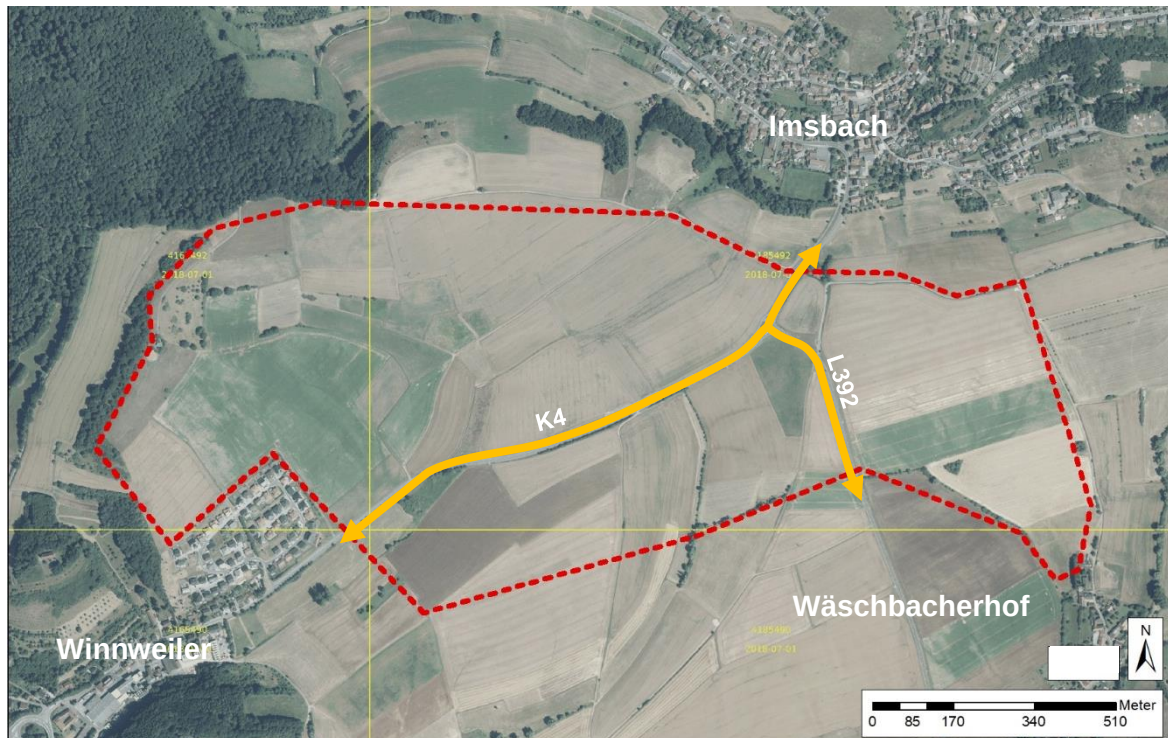
Eignung als Potentialfläche



Sowohl die administrativen, als auch die übergeordneten Rahmenbedingungen für diese Potentialfläche stellen sich als höchst problematisch dar. Aus Sicht der Planung stehen insbesondere naturschutzrechtliche Festsetzungen und Grundsätze entgegen und bezogen auf Siedlungsstruktur und Landschaftsbild würde eine Ausweisung an diesem Standort als erheblich negativer Eingriff gewertet werden. Weiterhin ist das östlich angrenzende Gewerbegebiet mittlerweile in das Landschaftsbild eingebunden und die L390 stellt sich als deutlich wahrnehmbare Grenze dar. Eine Erweiterung westlich davon würde sich negativ auf die bestehende gefasste Struktur auswirken. Aufgrund der genannten Gründe besteht **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

3. Winnweiler 01



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Der Potentialbereich liegt nordöstlich der OG Winnweiler, zwischen der dortigen Ortsausfahrt und der –einfahrt der OG Imsbach. Südlich findet sich der Ortsteil Wäschbacherhof. Der Bereich ist überwiegend durch intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Ansonsten stellt dieser sich als unbelastete Freifläche dar.

Anbindung

Die Erreichbarkeit von der Autobahnabfahrt Winnweiler erfolgt über die B48 sowie über einen Teil der Ortslage von Winnweiler. Das Gelände selbst ist unmittelbar an die Landstraße L392 angebunden. Alternativ wäre eine Anbindung über die Ortslage von Langmeil direkt an die B48 möglich.

Topographie

Das Gelände fällt leicht von West nach Ost ab. Der südlich der L392 gelegene Bereich verläuft stark wellig in Richtung einer im Süden gelegenen Senke. Der nördlich der L392 liegende Bereich befindet sich auf einer Anhebung, die weithin sichtbar ist. Weitere topographische Besonderheiten bestehen nicht.

Analyse

Regionalplanung

Das Gebiet wird vom ROP IV Westpfalz (Stand 2016) als Vorranggebiet für Landwirtschaft ausgewiesen. Zudem erstrecken sich im südlichen Bereich ein schmaler Streifen und im westlichen Bereich einzelne kleinere Flächen Vorbehaltsgebiet Biotopverbund.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Nördlich der Landstraße L392 findet sich eine kleinere Feuchtwiese (ca. 0,5 ha), die nach § 30 BNatSchG als Biotop gesetzlich geschützt ist.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der VG Winnweiler (Stand 2006) stellt einen Teilbereich westlich des neu Wohngebietes als geplante Wohnbaufläche dar. Der restliche Bereich wird als Fläche mit geringem Anteil an Hecken und Feldgehölzen aufgezeigt.

Der Landschaftsplan legt für den nördlich der L293 liegenden Bereich überwiegend Ackerflächen, aber auch die besagte Feuchtwiese, einige mittlere Standorte für grünlandreiches Offenland sowie einige kleinere erosionsmindernde Maßnahmen fest, die insbesondere bei Starkregenereignissen möglichen Hangrutsch oder Abschwemmungen reduzieren sollen.

Südlich der Landstraße findet sich überwiegend Ackerland. Allerdings fungiert dieser Bereich als bedeutende Frischluftschneise für die gesamte Ortslage Winnweiler.

Administrative Rahmenbedingungen

Das Potentialgebiet liegt vollständig innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Winnweiler, welche als G-Standort ausgewiesen ist.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Im Südwesten besteht ein kürzlich entwickeltes Wohngebiet der OG Winnweiler. Daher ist eine Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen in der unmittelbaren Umgebung dieser Wohnbauten grundsätzlich als sehr schwierig zu betrachten.

Eine großflächige Bebauung zwischen den Ortslagen Winnweiler und Imsbach, aber auch zum Wäschbacherhof, die mit jeweils ausreichendem Abstand durchgeführt würde, würde zusätzlich das Siedlungsbild erheblich beeinflussen und zu einer Zersiedlung des Außenbereiches führen.

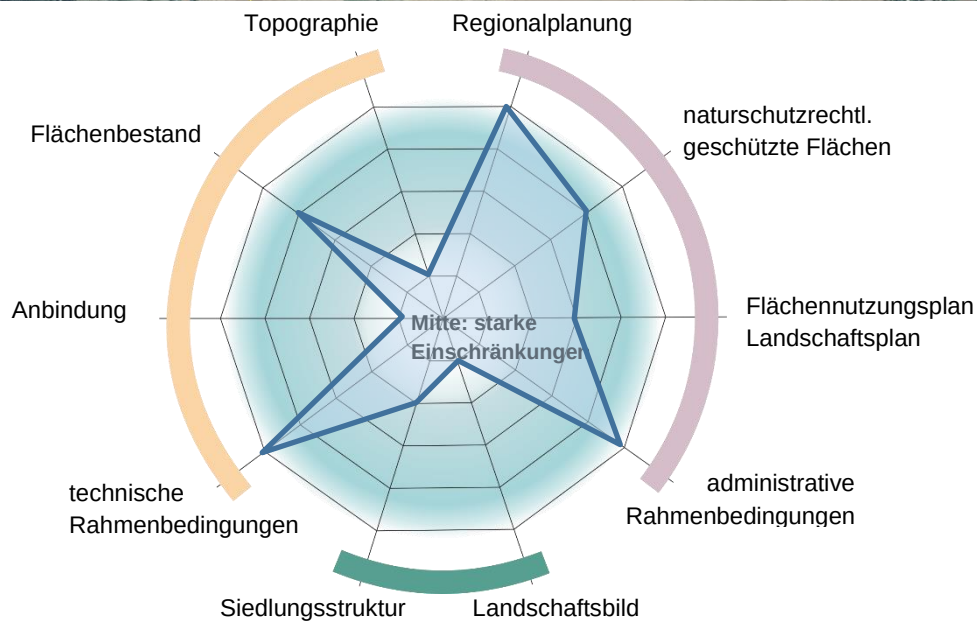
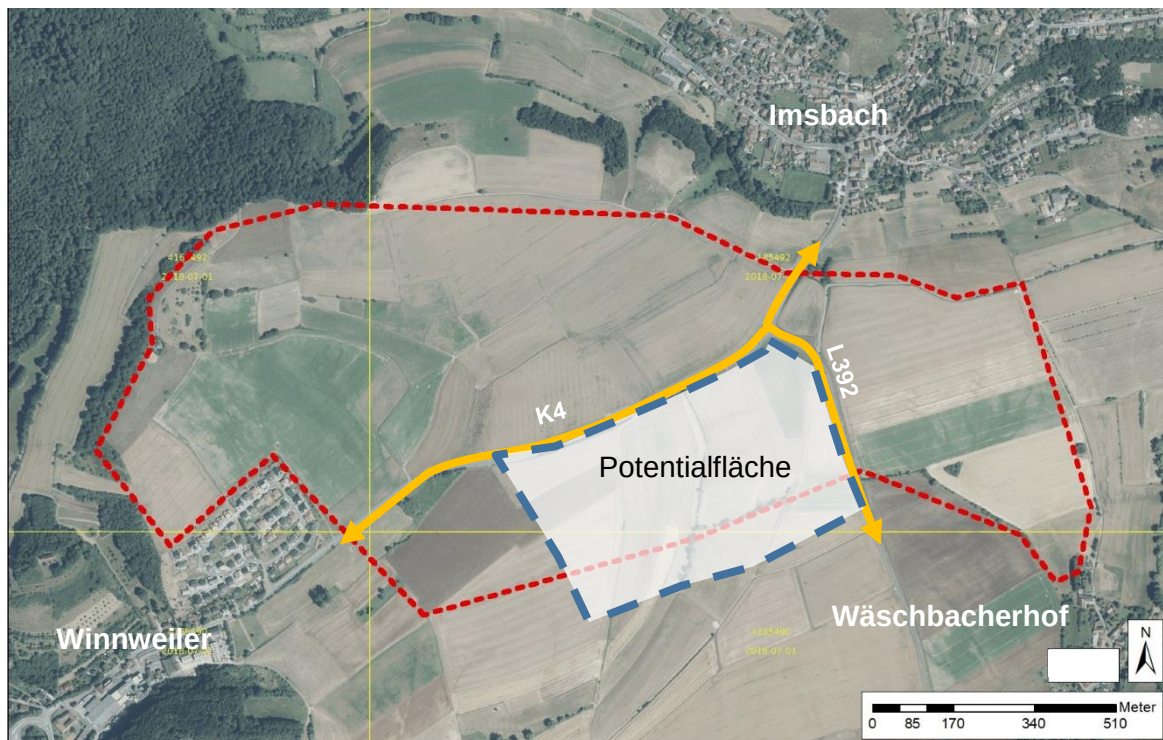
Landschaftsbild

Aufgrund der erhobenen Lage des nördlich der L392 befindlichen Bereiches ist dieser weithin einsehbar. Insbesondere aufgrund prägnanten Donnersbergkulisse ist dieser Standort sehr exponiert und eine mögliche Bebauung, speziell für regional bedeutsames Gewerbe, würde diese erheblich beeinträchtigen. Durch die abfallende Topographie entfällt diese exponierte Lage für den südlich der L392 gelegenen Bereich. Aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung besteht kaum prägende Vegetation. Eine Bebauung mit großflächigen Gewerbebetrieben würde das Landschaftsbild in jedem Fall erheblich beeinflussen.

Technische Rahmenbedingungen

Dem Vorhaben stehen keine bekannten Einschränkungen aufgrund technischer Rahmenbedingungen entgegen.

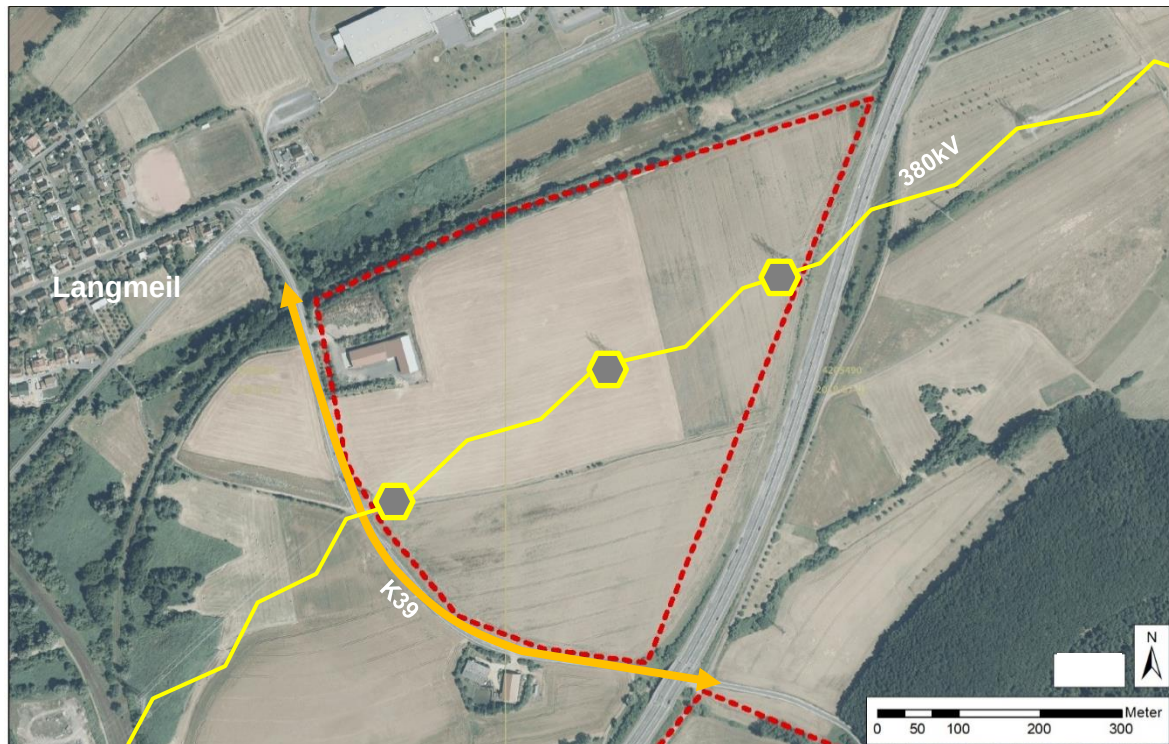
Eignung als Potentialfläche



Die Fläche eignet sich nur sehr bedingt als Potentialfläche. Der Bereich nördlich der L392 ist aufgrund der exponierten Lage insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht zu empfehlen. Selbst mit einer Reduzierung auf den markierten Bereich besteht eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Zudem ist dort eine sehr hohe Reliefenergie zu verzeichnen, die zu wellenartigen Verwerfungen führt. Eine weitere Einschränkung stellt die problematische Anbindung an die Fläche dar, da eine Erreichbarkeit bei unterschiedlichem Streckenverlauf von der Autobahnabfahrt Winnweiler ausgehend, nur durch bestehende Ortslagen mit anliegenden Wohnnutzungen möglich ist. Aus den genannten Gründen besteht **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

4. Winnweiler 02



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Das Gebiet befindet sich östlich des Winnweilerer Ortsteils Langmeil. Es wird durch die BAB63 im Osten, eine ehemalige Bahnstrecke im Norden und die Kreisstraße K39 im Süden begrenzt. Der überwiegende Bereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Im Westen findet sich zudem eine landwirtschaftliche Lagerhalle samt Ablageplatz für Grünabfälle.

Anbindung

Das Potentialgebiet selbst ist direkt über die K39 angebunden. Diese wiederum besitzt eine Anbindung an die L401, welche über die B48 an die BAB63 angebunden ist. Die L401 sowie die K39 ermöglichen eine gute Anbindung an das regionale und die Verbindung zur Autobahn ermöglicht eine ebenso gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz. Der Streckenverlauf von der Autobahnabfahrt Winnweiler bis zum Potentialgebiet verläuft zudem nie unmittelbar durch Ortslagen. Einzelne Häuser von Langmeil grenzen mit ihren Gärten an die L401.

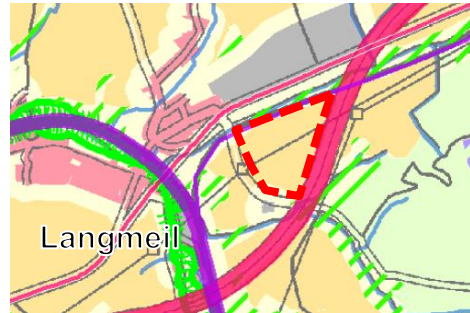
Topographie

Das Gelände fällt von Osten nach Westen zur K39 leicht ab. Der Hochpunkt des Gebietes liegt im Nordosten. Über das gesamte Gebiet ist mit rund 15 m Höhenunterschied zu rechnen.

Analyse

Regionalplanung

Der Regionalplan ROP IV Westpfalz (Stand 2016) weist das Gebiet vollständig als Vorranggebiet für Landwirtschaft aus. Daher besteht in Zusammenhang mit der Ausweisung regional bedeutsamen Gewerbes grundsätzlich kein Konflikt.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Im Potentialgebiet bestehen keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Gebiete.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2006) ist ein Teil des Gebiets als übrige Fläche mit Erosionsschutz ausgewiesen. Weitere Aussagen bestehen nicht.

Im Landschaftsplan wird das Gebiet als Ackerfläche und z.T. als sonstige Fläche dargestellt.

Administrative Rahmenbedingungen

Das Potentialgebiet liegt vollständig innerhalb der Gemarkung der Ortsgemeinde Winnweiler, welche als G-Standort ausgewiesen ist.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Für das Gebiet bestehen keine nennenswerten siedlungsstrukturellen Merkmale. Lediglich die landwirtschaftliche Lagerhalle sowie ein im Süden angrenzender landwirtschaftlicher Betrieb sind in diesem Zusammenhang aufzuzählen. Aufgrund der fehlenden Siedlungsstruktur in der Umgebung und der räumlichen Fassung durch den Bahndamm und den Autobahndamm kann in diesem Gebiet nicht von einer Zersiedlung im klassischen Sinn gesprochen werden.

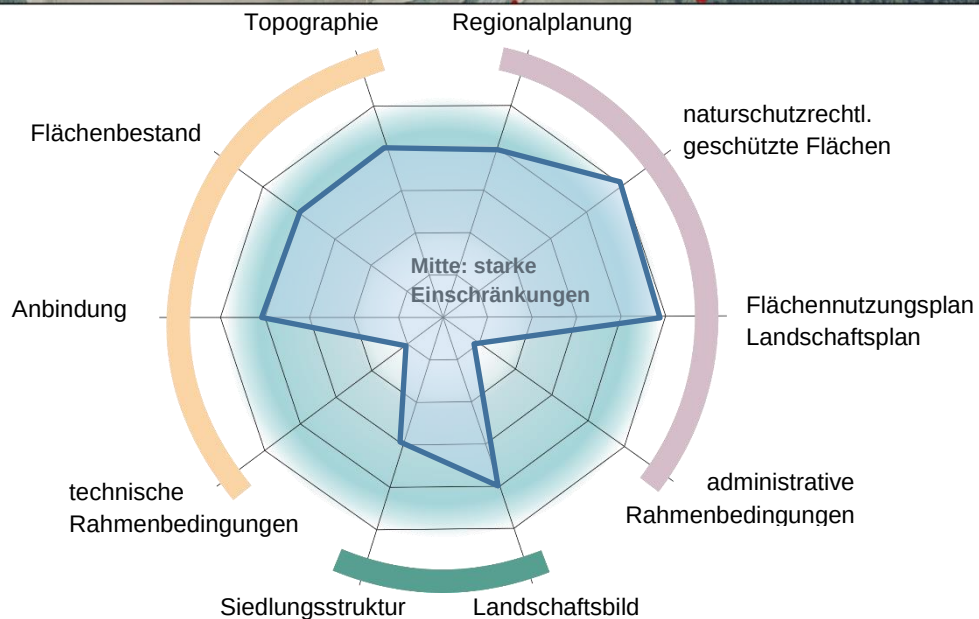
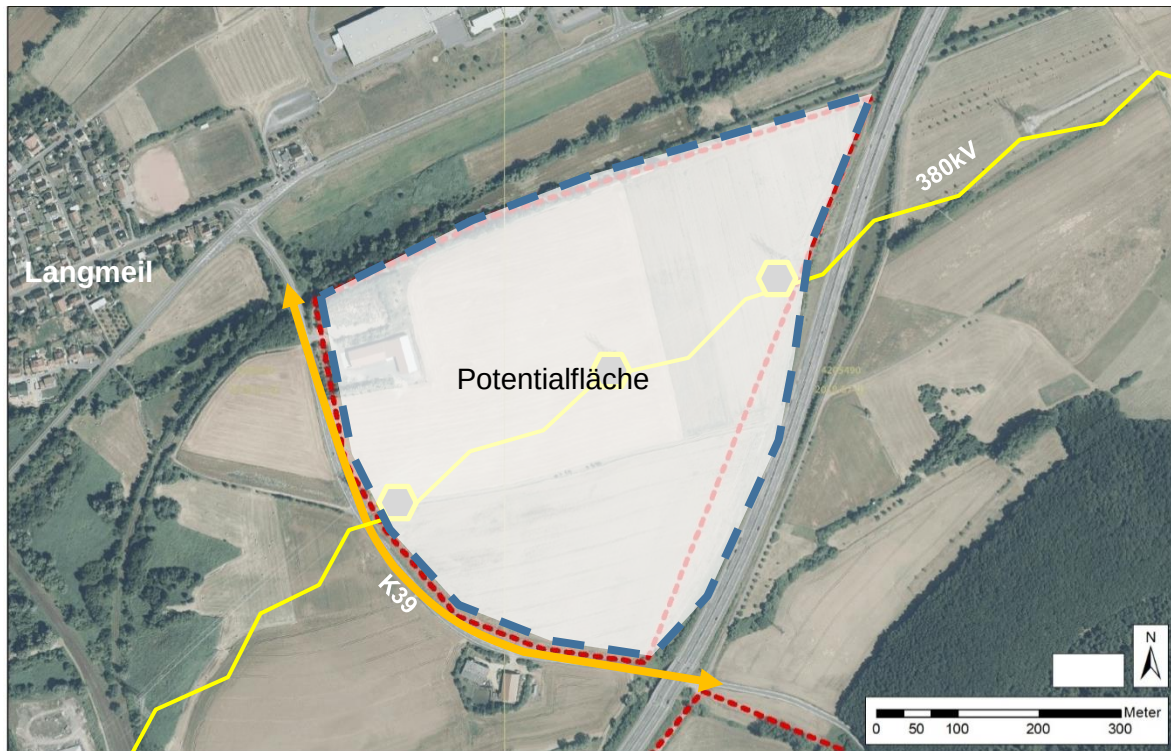
Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch die räumliche Fassung des Bahndamms sowie der Autobahn geprägt. Daher ist insbesondere im südwestlichen Bereich des Gebietes kaum von einer Einschränkung des Landschaftsbildes auszugehen. Allerdings würden großflächige Gewerbebetriebe auf dem Hochpunkt des nordöstlichen Bereiches einen deutlichen Eingriff in das Landschaftsbild darstellen, da dieser Bereich nahezu Höhengleich mit der Autobahn verläuft und somit eine Dominante im Talverlauf des Landschaftsraums „Kaiserstraßensenke“ darstellen würde. Andererseits besteht in diesem Zusammenhang die Möglichkeit der Abtragung des Erdreiches bzw. der teilweisen „Eingrabung“ der gewerblichen Baustrukturen.

Technische Rahmenbedingungen

Von West nach Ost verläuft eine 380kV-Höchstspannungsleitung quer über das Gebiet. Eine Verlegung dieser Leitung ist grundsätzlich nicht möglich. Bauliche Nutzungen sollten erst in einem Abstand von 50 m erfolgen. Zudem verlaufen mehrere Gasleitungen innerhalb der Fläche. Diese Einschränkungen reduzieren die frei bebaubare „Restfläche“ erheblich.

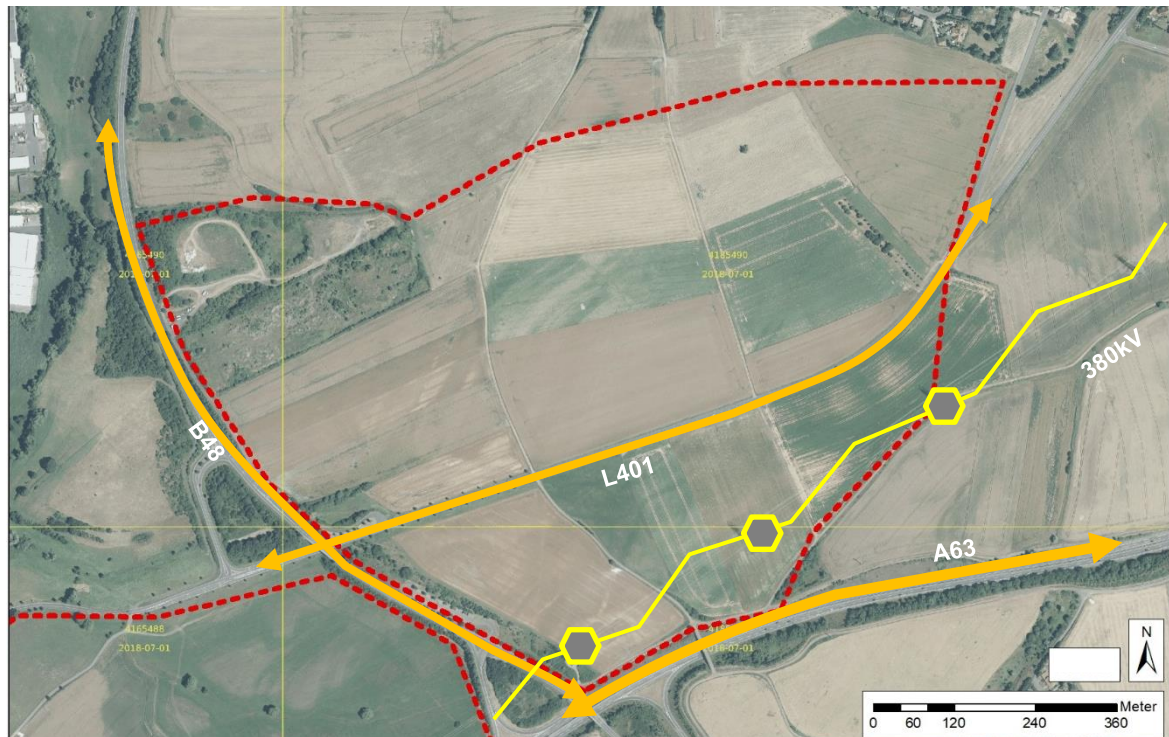
Eignung als Potentialfläche



Die Potentialfläche stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche aus planerischer Sicht und auch aufgrund der Verkehrsanbindung durchaus als Standort geeignet wäre. Lediglich die bestehende landwirtschaftliche Lagerhalle ist in diesem Zusammenhang als direkter Konflikt wahrzunehmen. Eine weitaus größere Bedeutung ist hierbei den technischen Anlagen wie der 380kV-Höchstspannungsleitung und den unterschiedlichen Gasleitungen zuzurechnen, welche quer über die Potentialfläche verlaufen. Diese stellen ein absolutes K.O.-Kriterium für eine zukünftige gewerbliche Nutzung dar, weil die dafür notwendigen großflächig zusammenhängenden Freiflächen nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Mehraufwendungen zur Verfügung stehen bzw. stehen würden. Aus diesen Gründen besteht **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

5. Winnweiler / Lohnsfeld 01



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Das Gebiet befindet sich unmittelbar nördlich der Autobahnabfahrt Winnweiler und westlich der B48. Im Nordosten grenzt in einiger Entfernung der Ortsteil Langmeil an. Im Zentrum verläuft die Landstraße L401 von West nach Ost und teilt das Gebiet in zwei Hälften. Der überwiegende Bereich wird als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt und stellt sich als unbelastetes Offenland dar. Im Nordwesten findet sich zudem die Erdaushubdeponie Winnweiler und im Westen besteht ein Mitfahrerparkplatz des LBM Kaiserslautern.

Anbindung

Die Anbindung des Gebietes erfolgt in erster Linie über die L401, welche in unmittelbarer Entfernung an die B48 und diese wiederum an die Autobahnabfahrt Winnweiler der BAB63 angeschlossen ist. Somit ist eine direkte Anbindung sowohl an das regionale als auch überregionale Verkehrsnetz gegeben. Zudem ist es insbesondere zur Autobahnanbindung nicht notwendig, eine Ortslage zu durchfahren oder in einiger Entfernung zu passieren.

Topographie

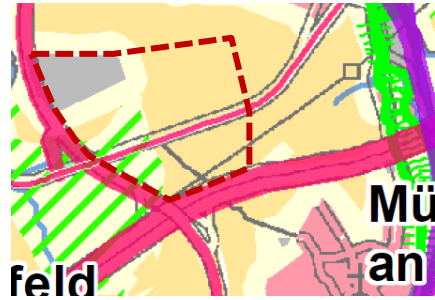
Die topographischen Verhältnisse stellen sich als höchst unterschiedlich dar. Nördlich der L401 verläuft das Gelände von einer tief liegenden Senke im Westen hin zu leicht erhöhtem Flachland im Osten. Südlich der Landstraße erhebt sich das Gelände von dieser bis hin zur BAB63 und stellt sich auf Höhe der 380kV-Höchstspannungsleitungen als exponiertes Gelände dar.

Analyse

Regionalplanung

Der ROP IV Westpfalz (Stand 2016) weist für einen Großteil des Gebietes „Vorranggebiet Landwirtschaft“ aus. Der Bereich entlang der B48 ist zudem mit dem raumordnerischen Grundsatz als *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* belegt. Hierbei besteht ein Konflikt zwischen der beabsichtigten Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen. Dieser ist im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplans zu erörtern.

Allerdings ist aufgrund der Bestandsanalyse vor Ort fachlich nur sehr eingeschränkt begründbar, weshalb sich das *Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund* auch östlich der B48 und somit in das Potentialgebiet erstreckt.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Im Potentialgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlich geschützten Flächen oder Gebiete.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan (Stand 2006) weist den Bereich nördlich der L401 zum Teil als übrige Fläche mit Erosionsschutz und als Fläche mit geringem Anteil an Hecken und Feldgehölzen aus. Südlich der L401 bestehen keine Aussagen.

Der Landschaftsplan weist für das Potentialgebiet neben einer überwiegenden Nutzung als Ackerflächen auch sonstige Nutzungen aus.

Administrative Rahmenbedingungen

Der überwiegende Teil des Potentialgebietes liegt auf der Gemarkung der OG Winnweiler. Der südlich der L401 gelegene Bereich befindet sich auf der Gemarkung der OG Lohnsfeld, welche keine Funktion als G-Standort aufweist. Daher ist in diesem Zusammenhang zur Ausnutzung des gesamten Flächenpotentials eine Interkommunalität zwingend notwendig.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Das Gebiet selbst ist vollkommen frei von jeglicher baulichen Nutzung und in der näheren Umgebung finden sich zudem keine Siedlungsstrukturen. Aufgrund der exponierten Lage unmittelbar entlang der B48 und der BAB63 würde eine derart großflächige Bebauung zu einer deutlichen Zersiedlung der bestehenden Struktur beitragen.

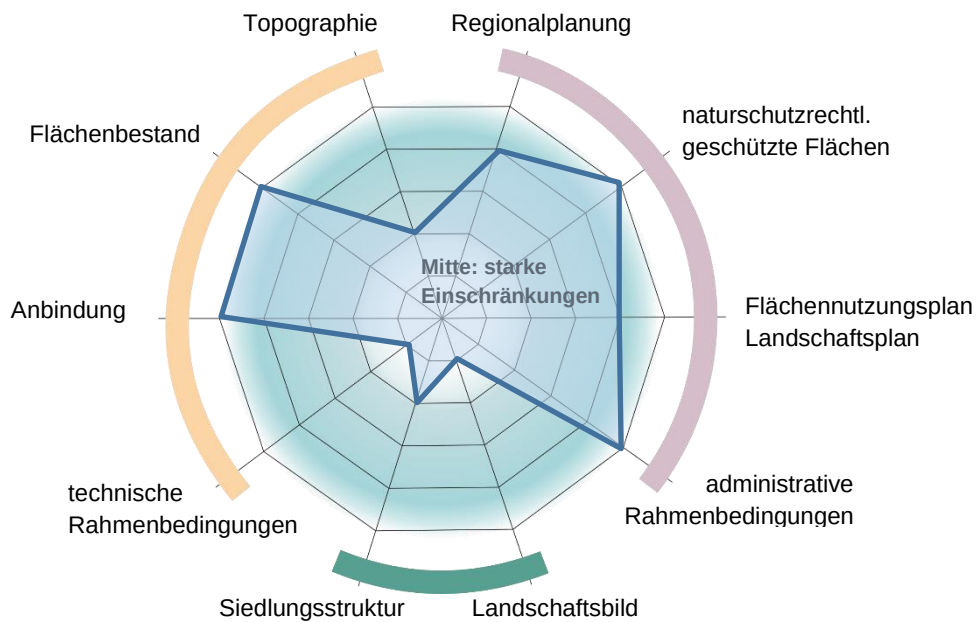
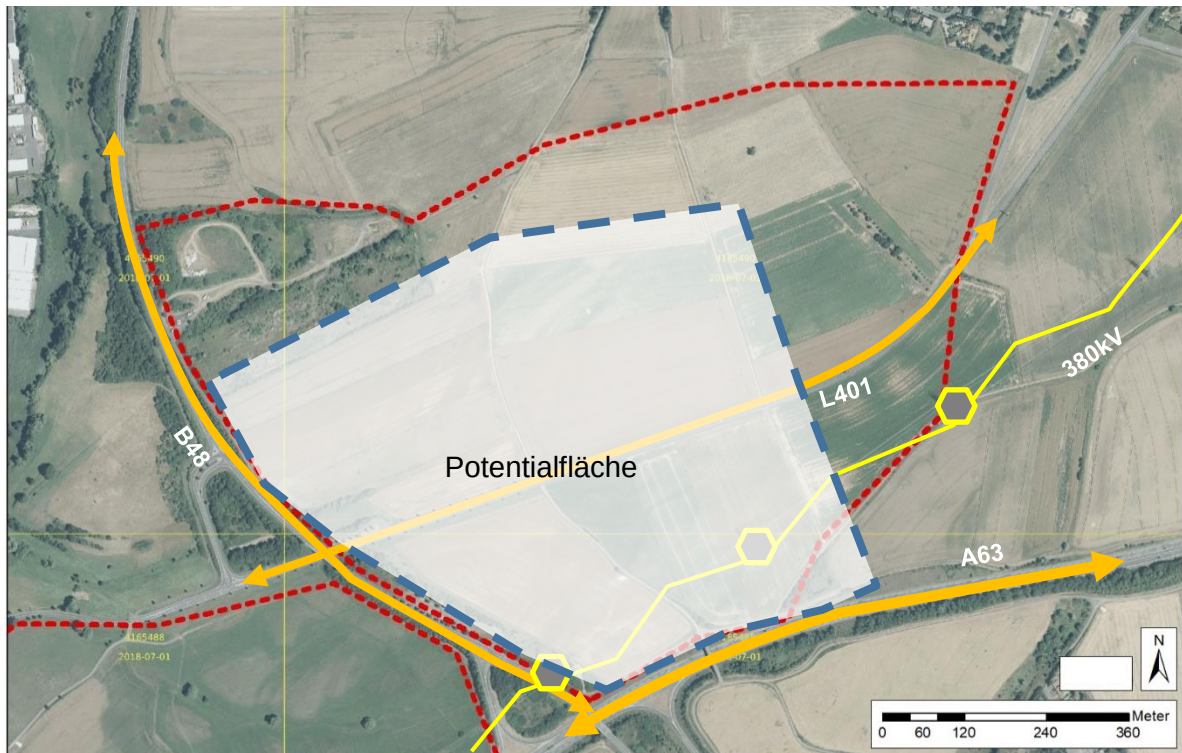
Landschaftsbild

Das Landschaftsbild dieses Potentialbereiches zeichnet sich durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung und das Offenland aus. Aufgrund der exponierten Topographie insbesondere entlang der beiden Hauptverkehrsachsen kommen diese kaum zur Geltung. Eine dortige Bebauung würde zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsraumes führen. Nördlich der L401 würden großflächige Gewerbebetriebe die in diesem Gebiet prägende Offenlandschaft vor der Donnersbergkulisse stark reduzieren. Zusätzlich stellt sich der Blick von den umgebenden Erholungs-, Wander- und Aussichtstandorten des Donnersberges und des Bocksrück in den Landschaftsraum der Kaiserstraßensenke im Fall der geplanten Ansiedlung als stark beeinträchtigendes Merkmal dar. Von einem „Anfügen“ gewerblicher Flächen an die B48 oder die BAB63 als vorbelastete Gebiete kann in diesem Fall nicht gesprochen werden, da diese wegen der topographischen Situation nicht in Erscheinung treten.

Technische Rahmenbedingungen

Im südlichen Bereich entlang der BAB 63 verläuft eine 380kV-Höchstspannungsleitung. Eine Verlegung dieser Leitung ist grundsätzlich nicht möglich. Bauliche Nutzungen sollten erst in einem Abstand von 50 m erfolgen. Zudem verläuft nördlich der L401 parallel zu dieser eine Ferngasleitung, die einen 7,5 m breiten Schutzstreifen nördlich und südlich der Leitung verlangt. Diese Aspekte sind in der Bewertung zwingend zu berücksichtigen, da die Stromleitung das baulich nutzbare Gebiet schmälert und die Gasleitung einen nicht zu überbaubaren Einschnitt über das gesamte Gebiet hinweg darstellt. Zudem verläuft die Landstraße quer durch das Gebiet, was einen 20 m tiefen Bauverbotsstreifen nördlich und südlich davon zur Folge hat.

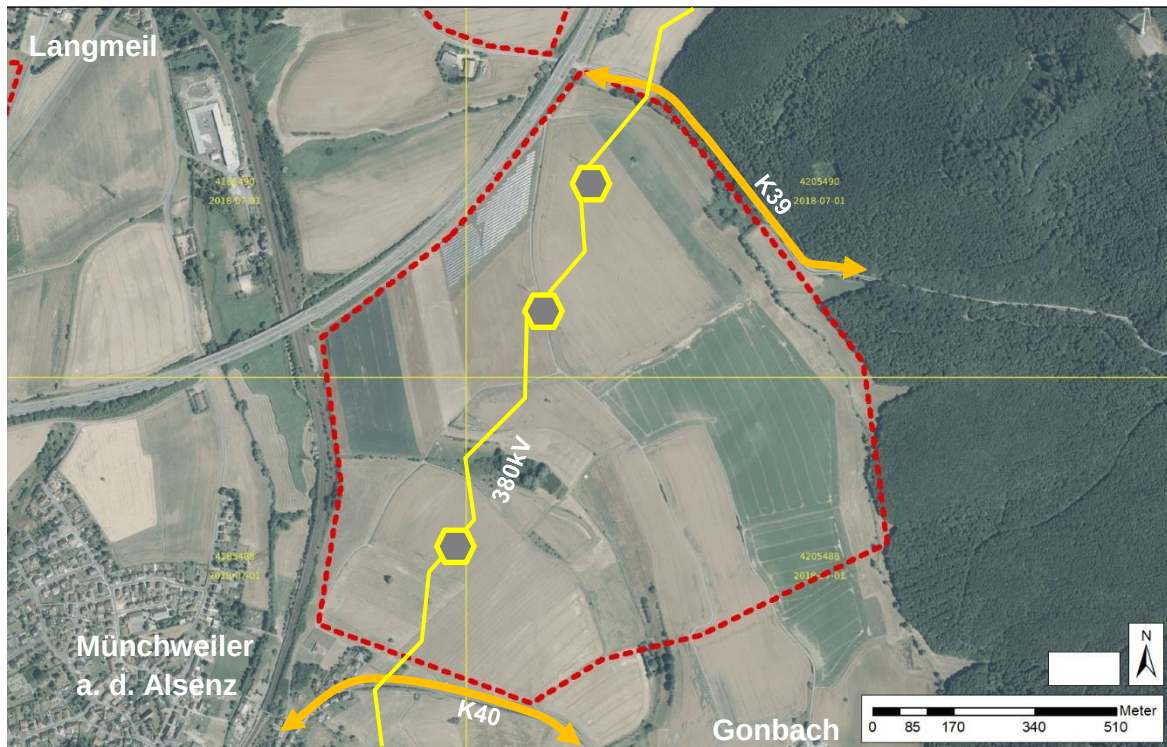
Eignung als Potentialfläche



Die Potentialfläche zeichnet sich durch eine hervorragende Verkehrsanbindung und kaum planerische Restriktionen aus. Entlang der B48 verläuft jedoch ein als Vorbehaltsgebiet Biotopverbund gekennzeichnete Streifen, dessen tatsächliche Ausprägung und Relevanz in diesem Bereich fachlich allerdings nicht geteilt werden kann. Weiterhin stellen die topographischen Gegebenheiten erhebliche Schwierigkeiten bzgl. einer großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeentwicklung dar. Zudem würde das durch weitläufige Offenlandflächen geprägte und nach Süden hin ansteigende Gelände erhebliche Einschränkung und Störungen des unmittelbaren und regionalen Landschaftsbildes (Donnersbergkulisse) erfahren. Die im äußersten Süden verlaufende Höchstspannungsleitung, die L401 sowie die nördlich parallel zu dieser verlaufende Ferngasleitung schaffen technische Herausforderungen, welche einer großflächigen, zusammenhängenden gewerblichen Nutzung sehr kritisch entgegenstehen. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen besteht eine **stark eingeschränkte Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

6. Winnweiler / Münchweiler a.d. Alsenz / Gonbach



Beschreibung

Lage und bestehende Nutzung

Dieses Potentialgebiet liegt südlich der BAB63 zwischen der Bahnstrecke bei Münchweiler a. d. Alsenz und den bewaldeten Hängen des „Bocksrück“. Die Nutzung ist überwiegend durch landwirtschaftliche Ackerflächen geprägt. Im nördlichen Bereich entlang der BAB63 findet sich zudem ein ca. 3 ha großes Feld mit Solarpanelen zur Stromerzeugung. Weiterhin liegt im Zentrum eine Kleingartenanlage mit zwei aufgestauten Fischzuchtbecken entlang des Seidersgraben.

Anbindung

Die Anbindung kann sowohl über die nördlich verlaufende K39 als auch über die K40 verlaufen. Allerdings würde bedingt die K40 eine vollständige Durchfahrung der Ortslage von Münchweiler a. d. Alsenz um zur Autobahnanbindung Winnweiler zu gelangen. Über die K39 wäre via L401 eine Anbindung ohne Durchquerung von Ortslagen möglich. Allerdings würde diese Variante eine minimal längere Strecke in Anspruch nehmen.

Topographie

Das Gelände weist eine deutliche Topographie auf. Im nördlichen Bereich verläuft eine weitläufige Senke des Gonbachs, welche dann nach Südwesten stark ansteigt. Im Zentrum findet sich eine langgestreckte Anhebung mit vergleichsweise geringer Topographie aber in exponierter Lage, die nach Südwesten abfällt.

Analyse

Regionalplanung

Im Regionalplan ROP IV Westpfalz (Stand 2016) ist der Großteil der Fläche als Vorrangfläche für Landwirtschaft ausgewiesen. Allerdings verlaufen sowohl im Norden entlang der K39 als auch im Zentrum entlang des Seidersgraben Flächen, die als Vorbehaltsgebiet für Regionalen Biotopverbund gekennzeichnet sind. Diese stellen erhebliche Konflikte mit der Ausweisung regional bedeutsamer Gewerbeflächen dar und sind im weiteren Verfahren des Flächennutzungsplans zu erörtern.



Naturschutzrechtlich geschützte Flächen

Nördlich entlang des an der K39 verlaufenden Gonbachs findet sich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Feuchtbiotop.

Flächennutzungsplanung/ Landschaftsplan (Entwurf, Stand 2018)

Dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (Stand 2006) ist lediglich zu entnehmen, dass der überwiegende Anteil des Gebietes als Fläche mit geringem Anteil an Hecken und Feldgehölzen dargestellt ist. Der Landschaftsplan sieht insbesondere entlang des Gonbachs die Ausweisung von Feucht- und Nasswiesen sowie die Festsetzung mittlerer Standorte für grünlandreiches Offenland vor. Letzteres gilt ebenfalls entlang des Seidersgraben. Zusätzlich sind einzelne Bereiche als Flächen für erosionsmindernde Maßnahmen vorgesehen.

Administrative Rahmenbedingungen

Zur Entwicklung des Potentialgebietes wäre eine zwingende Interkommunalität notwendig, da sich das Potentialgebiet über drei Gemarkungen (Winnweiler, Münchweiler a.d. Alsenz, Gonbach) erstreckt.

Siedlungsstrukturelle Merkmale

Das Potentialgebiet ist, bis auf wenige Unterstände und kleinere Scheunen, frei von baulichen Anlagen. Die nächsten Siedlungskörper finden sich südlich (Ortslage Gonbach) und südwestlich (Ortslage Münchweiler a. d. Alsenz). Die Ausweisung regional bedeutsamer Gewerbeflächen würde außerhalb der geschlossenen Ortslagen von Gonbach oder Münchweiler a. d. Alsenz geschehen und den Eindruck der Zersiedlung fördern.

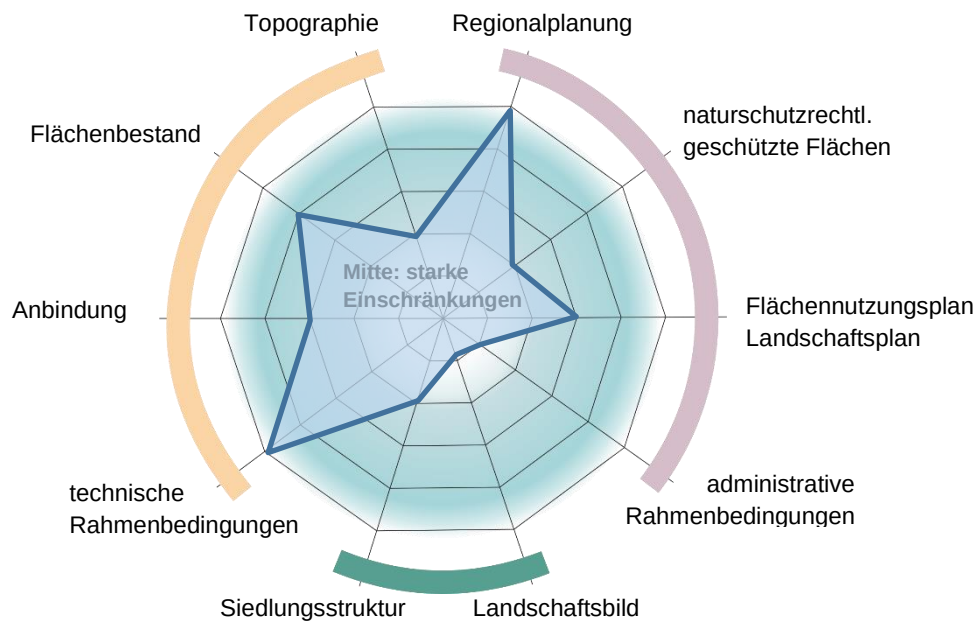
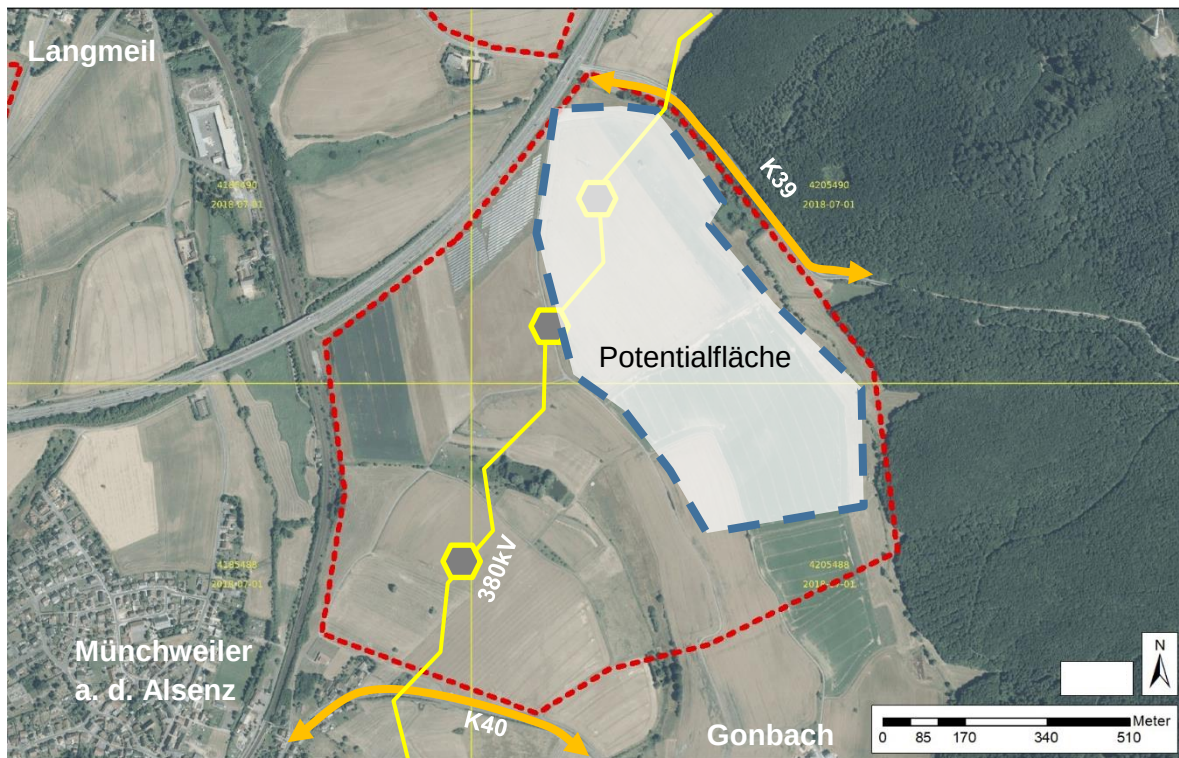
Landschaftsbild

Das örtliche Landschaftsbild wird einerseits durch die Tallage des Gonbachs und andererseits durch die freie Kulisse der Ackerflächen vor den bewaldeten Hängen des Bocksrück geprägt. Die sich ergebende exponierte Lage vor der Hügellandschaft ist weithin einsehbar. Eine derart großflächige Bebauung würde eine erhebliche Zäsur darstellen und die Landschaft nachhaltig verändern.

Technische Rahmenbedingungen

Im westlichen Grenzbereich des Potentialgebietes verläuft eine 380kV-Höchstspannungsleitung. Eine Verlegung dieser Leitung ist grundsätzlich nicht möglich. Bauliche Nutzungen sollten erst in einem Abstand von 50 m erfolgen.

Eignung als Potentialfläche



Die Rahmenbedingungen stellen für die Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen keine optimalen Voraussetzungen dar. Die Anbindung würde im Fall der markierten Potentialfläche indirekt zur Autobahnauffahrt Winnweiler führen, allerdings insgesamt nur geringe Mehrbelastungen für die Anwohner darstellen. Die Topographie sowie insbesondere die umgebenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete stellen sich allerdings als schwerwiegende Herausforderungen dar, die nur mit erheblichem Mehraufwand zu überwinden sind. Weiterhin wären erhebliche Abstandsflächen zur Höchstspannungsleitung einzuhalten, welche die überbaubare Fläche stark einschränken. Aus diesen Gründen besteht **keine Empfehlung** als Alternativstandort.

*Im Rahmen der Beteiligung der PGW ist bereits kommuniziert, dass, entgegen des raumordnerischen Ziels „Vorrangfläche Landwirtschaft“, die Ausweisung einer Gewerbefläche ausschließlich für regional bedeutsames Gewerbe ohne Zielabweichungsverfahren möglich sein wird.

Im Rahmen der vorangegangenen Analyse der Potentialflächen hat sich herausgestellt, dass lediglich die beiden Standorte „Lohnsfeld 02“ und „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“ eine Empfehlung zur Eignung als Standort für regional bedeutsames Gewerbe ausgesprochen bekommen. Allerdings stellen sich diese Empfehlungen keinesfalls konfliktfrei und nur sehr eingeschränkt dar. Der Standort „Lohnsfeld 02“ zeichnet sich aus fachplanerischer Sicht aufgrund der natürlichen und technischen Gegebenheiten als sehr geeignet aus. Diese Eignung wird allerdings durch raumordnerische sowie administrative Vorgaben und Grundsätze erheblich eingeschränkt.

Im Gegensatz dazu weist der Standort „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“, welcher faktisch die Fläche „Wi09“ darstellt, sehr gute Voraussetzungen hinsichtlich der raumordnerischen und administrativen Vorgaben auf. Allerdings stehen diesen, aus fachplanerischer Sicht nur sehr bedingt geeignete natürliche und insbesondere technische Rahmenbedingungen entgegen.

Daher wird, als Ergebnis der fach- und raumordnungsplanerischen Analyse, keinem der beiden Standorte eine uneingeschränkte Empfehlung zur Entwicklung großflächigen Gewerbes ausgesprochen.

4.3 Umsetzungs- und Verträglichkeitsanalyse der Alternativstandorte

Im Rahmen der Zielsetzung der hier vorliegenden Alternativenprüfung sowie einer städtebaulichen und landespflegerischen Beurteilung werden nachfolgend die beiden Standorte, welche als Ergebnis der Analyse nicht ausgeschlossen wurden, bzgl. ihrer Umsetzbarkeit und Verträglichkeit und den damit verbundenen Chancen und Risiken dargestellt. Diese Darstellung hat keinen weiteren Einfluss auf die Einschätzung der Empfehlung als Alternativstandort. Es werden lediglich detaillierte Inhalte aufgezeigt, die im Rahmen einer möglichen Umsetzung an dem jeweiligen Standort zu beachten sind und sich möglicherweise als Herausforderung oder Hindernis darstellen könnten. Zudem wird erläutert, inwiefern eine solche Umsetzung mit dem Naturhaushalt, dem Landschaftsbild und der Orts- und Siedlungsstruktur verträglich ist.

Winnweiler/ Lohnsfeld 01



Umsetzbarkeit

Natürliche Situation

- starke Reliefenergie, z.T. erhebliche Erdbewegungen zur Schaffung ebener Flächen notwendig, die allerdings u.a. mit den Strommasten und der Ferngasleitung kollidieren
- spärliche Grünstrukturen vorhanden, überwiegend intensiv genutztes Ackerland
- Fläche wird durch L401 in zwei Hälften getrennt

Baurechtliche Restriktionen

- z.T. Höhenbeschränkung durch Richtfunktrasse auf 343 m ü.NN
- Bauverbotszonen durch BAB, Bundesstraße und Landesstraße
- Bauverbotszone durch Ferngasleitung
- Einschränkungen durch 380kV-Freileitung
→ Großflächige und zusammenhängende Gewerbeflächen sind nur stark eingeschränkt möglich

Erschließung und Entwässerung

- Erschließung über zwei Knotenpunkte an L401 notwendig
- Anbindung zu Autobahnbrücke für landwirtschaftliche Fahrzeuge sollte erhalten bleiben
- Flächen für Regenwasserbewirtschaftung aufgrund Topographie an mehreren Standorten notwendig

Potentieller Ausgleichsbedarf

- bei einem Entwicklungsgebiet von ca. 35,8 ha und einer GRZ von 0,8 = 28,64 ha

Flächenverfügbarkeit

- möglicherweise Erwerb gegeben

Administrativer/ Raumordnerischer Handlungsbedarf

- „Vorranggebiet Landwirtschaft“ für das gesamte Gebiet ausgewiesen
- z.T. „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“, allerdings fachlich umstritten
- Interkommunalität zur Entwicklung des gesamten Gebietes notwendig, da auf der Gemarkung Winnweiler und Lohnsfeld
→ verhältnismäßig geringer Handlungsbedarf

Verträglichkeit

Landschaftsbild

Die Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbeflächen an diesem Standort ist aufgrund der bestehenden Topographie und der damit z.T. sehr exponierten Lage oberhalb der BAB63 und B48 nur sehr bedingt mit dem Landschaftsbild verträglich. Es ist zu erwarten, dass sich großmaßstäbliche Gebäudestrukturen ohne erhebliche Geländemodellierungen als bauliche Dominante darstellen und sowohl den Landschaftsraum der Kaiserstraßensenke als auch die Kulissen vor Donnersberg und Bocksrück nachhaltig negativ beeinflussen. Dies würde sich negativ auf den gesamten Raum um Winnweiler als Naherholungs- und Wandergebiet auswirken und die durch die beiden Hauptverkehrswege bestehende Vorbelastung weiter steigern. Zudem wird das Bild der vor Ort prägenden Offenlandstrukturen mit einem Wechsel von Feldern und einzelnen Gehölzstrukturen erheblich beeinflusst.

Naturhaushalt

Bezogen auf bedeutende und wertvolle Grünstrukturen stellt eine gewerbliche Überformung der Fläche einen verhältnismäßig kleinen Eingriff dar, da der überwiegende Teil durch intensive landwirtschaftliche Monokulturen geprägt ist und nur vereinzelte Bäume oder Sträucher anzutreffen sind. Allerdings resultiert insbesondere aus der erheblichen Neuversiegelung ein sehr starker Eingriff in den Wasserhaushalt. Die zusätzlichen Mengen an nicht versickerndem Oberflächenwasser sind an geeigneter Stelle zurückzuhalten. Diese Standorte müssen sich aufgrund der jetzigen Topographie und der Einschneidung durch die L401 auf mehrere Bereiche verteilen. Zusätzlich ist von einer Belastung des örtlichen Kleinklimas durch deutliche Aufheizungseffekte auszugehen.

Siedlungsstruktur

Die Ansiedlung regional bedeutsamen Gewerbes hat aufgrund der Entfernung keine unmittelbaren Auswirkungen auf bestehende Ortslagen. Allerdings trägt die Schaffung einer derartigen Dominante auf exponierter Lage zu einer deutlichen Zersiedelung bei, welche den Eindruck der bestehenden Strukturen von aufeinanderfolgenden geschlossenen Ortslagen sichtbar stört.

Lohnsfeld 01



Umsetzbarkeit

Natürliche Situation

- sichtbare Reliefenergie, insbesondere nach Südwesten hin stärker
- „eingefasst“ in Fahrbahndamm der BAB 63 und der B48 sowie Erhebung im Südwesten
- wenige Grünstrukturen vorhanden, überwiegend als Mähwiese genutzt zwei kleinere Entwässerungsgräben vorhanden
- Wirtschaftsweg verläuft im Westen Richtung Ortslage Lohnsfeld

Baurechtliche Restriktionen

- z.T. Höhenbeschränkung durch Richtfunktrasse auf 343 m ü.NN
- Bauverbotszonen durch BAB, Bundesstraße und Landesstraße
- Einschränkungen durch 380kV-Freileitung
→ Beschränkungen dadurch nur im Randbereich

Erschließung und Entwässerung

- eine zentrale Erschließung an Auffahrt zur B48 möglich, Kreisverkehr denkbar
- Flächen für Regenwasserbewirtschaftung aufgrund Topographie an zentraler Stelle im Norden möglich, zudem Notüberlauf an Entwässerungsgraben an der L401 möglich

Potentieller Ausgleichsbedarf

- bei einem Entwicklungsgebiet von ca. 28,9 ha und einer GRZ von 0,8 = 23,12 ha
- höhere ökologische Wertigkeit aufgrund bestehender Nutzung
- Ausgleich von Eingriff in naturschutzrechtl. geschützte Flächen

Flächenverfügbarkeit

- bisher keine Möglichkeit des Erwerbs

Administrativer/ Raumordnerischer Handlungsbedarf

- „Vorranggebiet Landwirtschaft“ für das gesamte Gebiet ausgewiesen
- Zusätzlich überwiegender Bereich „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“
- Naturschutzrechtlich geschütztes Biotop im Westen
- Vollständig auf der Gemarkung Lohnsfeld, Planungsgemeinschaft oder ähnliches notwendig, im Rahmen mit interkommunalem Gewerbegebiet am Lohnsbach denkbar
→ erheblicher Handlungsbedarf

Verträglichkeit

Landschaftsbild

Ähnlich der Fläche „Winnweiler/ Lohnsfeld 01“ würde die Ansiedlung regional bedeutsamer Gewerbestrukturen an diesem Standort Auswirkungen auf das Landschaftsbild besitzen. Aufgrund der topographischen Begebenheiten besteht allerdings die Möglichkeit, derartige Strukturen in das rahmengebende Ensemble aus BAB 63, B48 sowie der Erhebung im Südwesten einzubinden. Daher besteht die Möglichkeit eine gewisse Verträglichkeit mit dem bestehenden Landschaftsbild herzustellen und dieses aufgrund der Vorbelastung durch die Verkehrswege nur gering zusätzlich zu belasten. Allerdings ist mit der gewerblichen Entwicklung mit einer erheblichen Zäsur insbesondere der Kulisse vor dem Bocksrück zu rechnen. Die Ausbildung einer ungewünschten Dominante kann somit allerdings vermieden werden.

Naturhaushalt

Die gewerbliche Entwicklung der Fläche führt zu einem vollständigen Verlust der bestehenden Grünräume und Wiesen auf der Fläche. Insbesondere die dominanten Laubbäume sowie der Verlust der Biotopstruktur stellen einen erheblichen Eingriff dar. Weiterhin ist durch die starke Neuversiegelung mit einem erheblichen Anstieg an nicht versickerndem Oberflächenwasser zu rechnen. Dieses ist an geeigneter Stelle zurückzuhalten. Zusätzlich ist von einer Belastung des örtlichen Kleinklimas durch deutliche Aufheizungseffekte auszugehen. Eine Bebauung und Entwicklung zerstört zudem den klimatischen Effekt, welcher von der Wiesenfläche ausgeht.

Siedlungsstruktur

Trotz der räumlichen Nähe zur dörflich geprägten Ortslage von Lohnsfeld kann nicht von einer direkten Beziehung zwischen dieser und dem Standort gesprochen werden. Dies bedingt sich in erster Linie durch die topographischen Begebenheiten. Allerdings kann die vergleichsweise geringe Distanz zu Lohnsfeld den Eindruck einer Zersiedelung erwecken.

5 Quellen

Kartengrundlagen

- *Geoportal Rheinland-Pfalz* | 2019

- *LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung* | *Geobasisinformationen Landesamt für Vermessung und Geoinformation* | 2019

Darstellungen

- *BBP Stadtplanung Landschaftsplanung* | *Kaiserslautern* | 2019

6 Aufstellungsvermerk

Aufgestellt im Auftrag der Verbandsgemeinde Winnweiler
durch BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH

Nico Lorsch M.Sc. Stadt- und Regionalplanung

Dipl. Ing. (FH) Michael Müller, Landschaftsarchitekt

Kaiserslautern, den 15.08.2019