

Erweiterung Walther-Werke (DO-EIS-01)

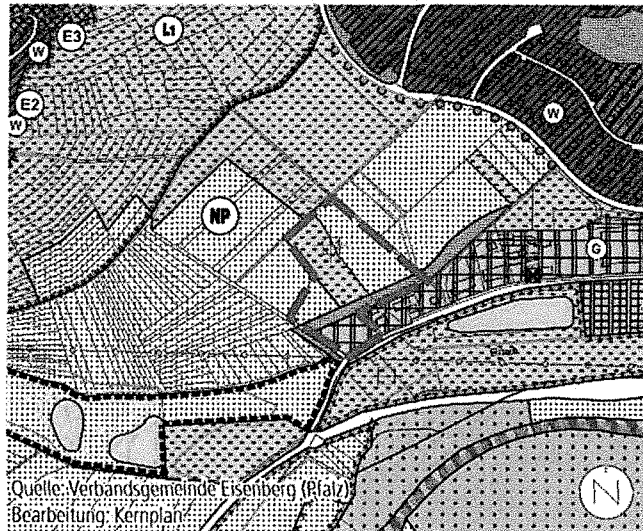
Donnersbergkreis

VG Eisenberg (Pfalz)

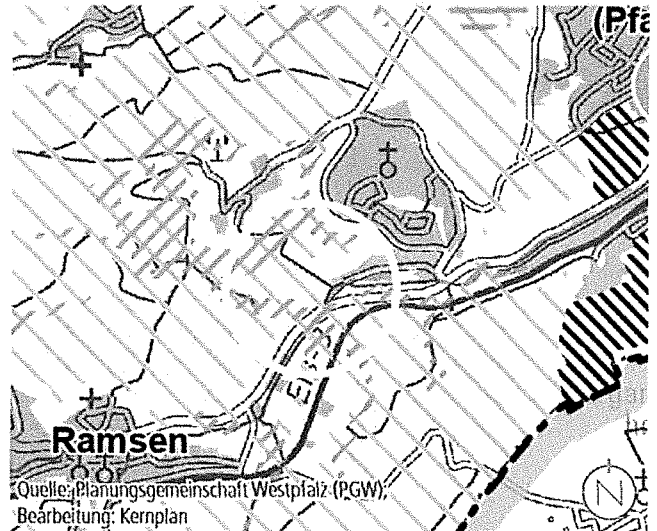
OG Eisenberg (Pfalz)



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 3,5 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe

Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

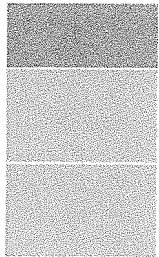
Der Standort „Erweiterung Walther-Werke“ in der Ortsgemeinde Eisenberg (Pfalz) kommt für eine gewerbliche Nutzung in Frage und ist an den konkreten Bedarf eines ortsansässigen Unternehmens gebunden. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen (zentralörtliche und gewerbliche Funktion, teilweise bereits Darstellung als Gewerbliche Baufläche) begünstigen eine gewerbliche Entwicklung. Allerdings sind am Standort insbesondere das ausgewiesene „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie das „Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus“ zu beachten bzw. berücksichtigen. Weiterhin befindet sich der Standort im Randbereich eines Naturparks. Einzelne Grünlandstreifen sind zudem als schützenswert nach LPflG gekennzeichnet. Auch diese Faktoren gilt es zu be-

achten. Detailprüfungen diesbezüglich sind zu empfehlen. Bei einer möglichen Standortentwicklung müssen zudem die potenzielle archäologische Fundstelle im nördlichen Bereich sowie die örtliche Topografie (bis 15 % Gefälle) mit einbezogen und geprüft werden. Davon abgesehen bietet sich die Fläche als Bestandserweiterung generell an. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt aufgrund der geschichtlichen Faktoren als mittel. Die zur Ansiedlung vorgesehenen Gebietstypen sollten den bereits etablierten Branchen entsprechen (in diesem Fall „Produktion“ bzw. „Handwerk und Gewerbe“).

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

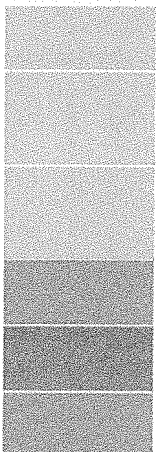
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Eisenberg (Pfalz) als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion (14,9 ha laut Raumordnungsplan) |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Nördlicher Bereich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“; Restliche Flächen als „sonstige Frei- bzw. Waldflächen“; Südlicher Rand Siedlungsbereich „Industrie und Gewerbe“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Überwiegend Flächen für die Landwirtschaft; Südlicher Randbereich Gewerbliche Baufläche (Planung); Weiterhin Grünlandstreifen (Schutz gemäß LPfLG) sowie Grünfläche (ökologische Wertigkeit, Ausgleich); Archäologische Fundstelle nördlich; kein B-Plan (in Aufstellung) |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

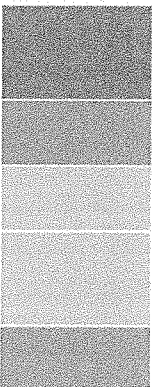
| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 10 Minuten bis zur Autobahn A 63; Anschlussstelle in näherer Umgebung über Landes- und Bundesstraße erreichbar |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet; einzelne Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur (über Landes-/Bundesstraße); zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen je nach Ansiedlung bzw. Entwicklungsintensität möglich |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 3,0 km bis Ortsmitte Eisenberg (Pfalz); bis Ortsteil Steinborn (nordöstlich) ca. 1,0 km |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 200 Mbit/s; ca. 90% der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 1.000 Mbit/s; Glasfaseranschluss potenziell vorhanden |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Keine Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone; Allerdings Schutzabstand Waldfläche |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

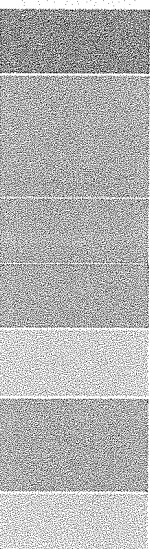
| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; Anzeichen für Bodendenkmäler (Archäologische Fundstelle in nördlichem Teilbereich, Abstimmung mit Denkmalbehörde erforderlich) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Ramsbach südlich der Ramsener Straße; kein Retentionsraum (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort teilweise bereits anthropogen vorbelastet; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen; Teilweise Grünlandstreifen nach LPfLG; Lage in Naturpark (Randzone) |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort teilweise bereits anthropogen vorbelastet; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Verlust siedlungsnaher Freifläche |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 15 % Neigung; Punktuell auch weniger, insbesondere südlicher Teilbereich |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Grundsätzlich keine störepfindlichen Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand ca. 400 m); Allerdings einzelne Wohngebäude in eigentlichem Gewerbegebiet (laut FNP; wohl Betriebswohnungen mit reduziertem Schutzanspruch; zu berücksichtigen) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (Erweiterung östlicher Bestandsfläche) Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Voraussetzungen für Adressbildung geeignet |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt nur bedingt über Erweiterungsmöglichkeiten (naturschutzrechtliche Restriktionen, Nähe zu störepfindlicher Nutzung); Allerdings selbst bereits Erweiterungsfläche |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Eisenberg (Ortsmitte ca. 3,0 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings Gewerbegebiet unmittelbar angrenzend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung bereits etabliert); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |



Zwischen B 47 und L 449 (DO-KER-01)

Donnersbergkreis

VG Eisenberg (Pfalz)

OG Kerzenheim



Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE//LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.lfp.de Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Eisenberg (Pfalz) Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW) Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 17,0 ha

Handwerk; Logistik; PV

Planungshorizont: Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

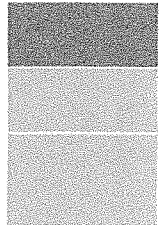
Der Standort „Zwischen B 47 und L 449“ in der Ortsgemeinde Kerzenheim kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Darüber hinaus befinden sich am Standort ein ausgewiesenes „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie, im östlichen Randbereich, ein „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“. Dies gilt es bei einer möglichen Standortentwicklung zu beachten. Die Verkehrsanbindung ist über die angrenzende Bundesstraße sowie die in relativ kurzer Zeit erreichbare Bundesautobahn A 63 für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Laut Geoportal liegen keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. vor. Umwelt- und

naturschutzrechtliche Belange sollten im Vorfeld dennoch im Rahmen einer Detailprüfung untersucht werden. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Voraussetzungen sollte im weiteren Verlauf beachtet werden, dass vergleichbare Potenzialflächen im nahe gelegenen zentralen Ort Eisenberg (Pfalz) aufgrund zahlreicher Restriktionen fehlen und dass aus diesem Grund Alternativen in den umliegenden Ortsgemeinden nötig sind. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird, vor allem aufgrund der planungsrechtlichen Situation, als mittel eingestuft, wenngleich hierzu weitere Abstimmungen notwendig erscheinen. Als Gebietstypen kommen „Handwerk und Gewerbe“, „Logistik“ und „Photovoltaik“ in Frage.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

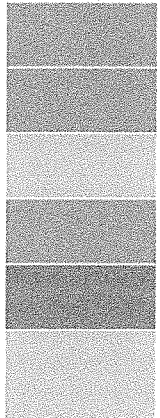
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet für Landwirtschaft“; Östlicher Randbereich zudem „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft; Darüber hinaus keine entgegenstehenden Planaussagen auf Fläche; nördlich angrenzend 20-kV-Leitung; östlich angrenzend Bereich zur Verbesserung bzw. Sicherung von Gewässerstrukturen; kein B-Plan vorhanden |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

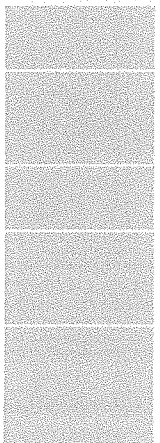
| | |
|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 10 Minuten bis zur Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe über Bundesstraße B 47 erreichbar |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über angrenzende Straßen möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 800 m bis Ortsmitte Kerzenheim |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 100 Mbit/s; ca. 75% der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 1.000 Mbit/s; Glasfaseranschluss potenziell vorhanden |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundes-/Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

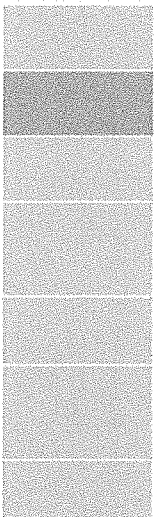
| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Kerzenheimer Bach östlich angrenzend (Sicherung, Verbesserung der Gewässerstrukturen vorgesehen); kein Retentionsraum (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich (Eingrenzung durch Bundes-/Landesstraße); Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen; Geschützte Biotope nördlich bzw. östlich in unmittelbarer Nähe |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Puffer zur westlich verlaufenden Bundesstraße; Verlust siedlungsnaher Grün- bzw. Freiflächen; Siedlungszäsur zwischen Kerzenheim und Göllheim wird merklich reduziert |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Nördlicher Teilbereich punktuell bis 15 % Gefälle möglich |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand ca. 300 m) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Teilweise Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (südlich); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden bedingt gegeben; Adressbildung grundsätzlich möglich |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt nur bedingt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Eingrenzung durch Straßenraum, naturschutzrechtliche Restriktionen, Siedlungsbereich); Kann angesichts der Fläche auch abschnittsweise entwickelt werden (je nach Bedarf) |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Kerzenheim (Ortsmitte ca. 800 m entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Südlich teilweise gewerbliche Nutzung in der Nähe |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich nur bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bislang eher Wohnnutzung etabliert; Gewerbliche Nutzung lediglich südlich); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |



An der B 47 (DO-GÖL-01)

Donnersbergkreis

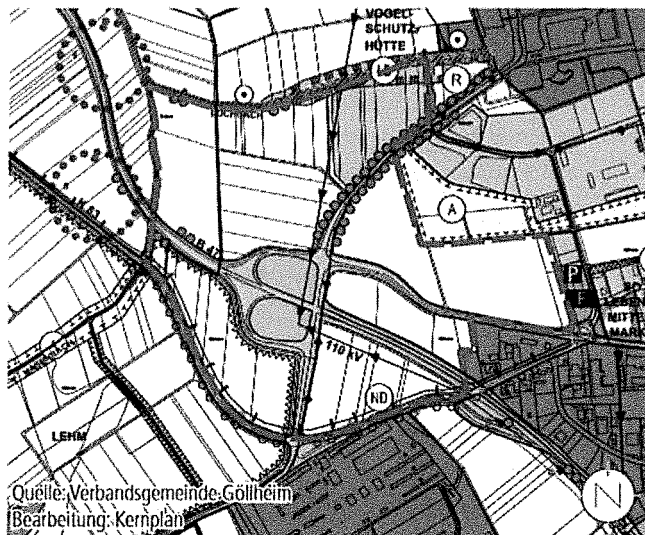
VG Göllheim

OG Göllheim / Dreisen



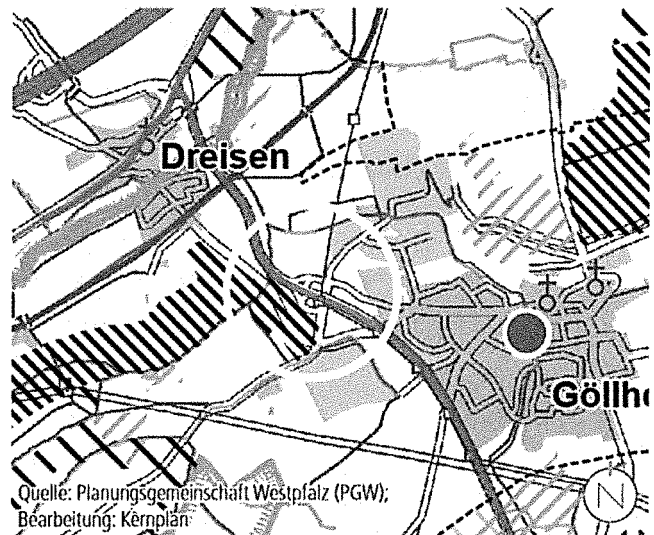
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP, 2021, dl-de/by:2-0; www.lvrmgeo.rlp.de Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 38,0 ha

Produktion; Logistik; Handwerk/Gew. Planungshorizont: Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial)

Der Standort „An der B 47“ in der Ortsgemeinde Göllheim (teilweise auch Gemarkung Dreisen, westlicher Rand) kommt unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Die Inanspruchnahme der Fläche für gewerbliche Zwecke würde die bereits am Standort vorhandenen gewerblichen Strukturen aufgreifen und erweitern. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind grundsätzlich gegeben. Allerdings befinden sich am Standort ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und ein „Vorranggebiet Rohstoffabbau“. Hierzu sind frühzeitige Abstimmungen sowie eine gerechte Abwägung der jeweiligen Belange bei einer Standortentwicklung erforderlich (hat teilweise bereits stattgefunden). Ebenso sind die

vorhandene 110-kV-Leitung sowie die Bauverbotszonen entlang der Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange scheinen nicht in besonderem Maß betroffen zu sein. Laut Geoportal liegen keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. am Standort vor. Eine Detailprüfung wird dennoch empfohlen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Mehrere Faktoren prädestinieren den Standort für eine gewerbliche Entwicklung. Das Konfliktpotenzial ist, trotz der vorliegenden Vorranggebiete, eher gering. Als Gebietstypen kommen aufgrund der Größe vor allem die Bereiche „Produktion“, „Logistik“ und „Handwerk und Gewerbe“ in Frage.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Göllheim als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion (6,2 ha laut Raumordnungsplan); Dreisen ohne zentralörtliche oder gewerbliche Funktionszuweisung (lediglich westlicher Randbereich) | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Teilweise „Vorranggebiet für Landwirtschaft“; Südlich der B 47 „Vorranggebiet Rohstoffabbau“ (Abbauoptionen bzw. Notwendigkeit des Abbaus durch Gutachten zu bewerten); Nördlich teilweise Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“; Darüber hinaus „sonstige Freifläche“ | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt; Nördlicher Teilbereich als Gewerbliche Baufläche (Planung); 110-kV-Leitung verläuft über Fläche; Grünflächen und Baumgruppen entlang der Verkehrsflächen | |

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe (über B 47 in westlicher Richtung) | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst bereits teilweise erschlossen; Weiterer Erschließungsaufwand dementsprechend vergleichsweise gering; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Göllheim | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 90 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufgrund der Lage und angrenzenden Gewerbenutzung scheinen Anschlüsse mit vergleichsweise geringem Aufwand realisierbar | |
| Sonstige Restriktionen | 110-kV-Leitung verläuft über Fläche (Schutzstreifen zu beachten, ggf. Bebauungsvorgaben); Zudem größere Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundes-/Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz); Seveso-Betrieb in Umfeld (Dyckerhoff) | |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|--|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; größtenteils Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Lochbach und Hasenbach nördlich bzw. westlich angrenzend; kein Retentionsraum (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freiflächen haben dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima (insb. als Siedlungszwischenraum); keine bestehende Beeinträchtigung erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Allerdings Gewerbliche Nutzung sowie Rohstoffabbau angrenzend; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Eingegrünt; Reduzierung bisheriger Siedlungszäsur; dafür Abrundung des Siedlungskörpers | |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Nordöstlicher Bereich teilweise bis 10 % Gefälle | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand min. 300 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Mehrere Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung bzw. unmittelbar angrenzend; Agglomeration vorhanden, kann ausgebaut werden; Adressbildung sehr gut möglich | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten; Relativ große zusammenhängende Fläche (ca. 38,0 ha); Abschnittsweise Entwicklung vorgesehen; Konzentration der gewerblichen Entwicklung der Verbandsgemeinde auf einen zentralen Standort (langfristig keine weitere Standortsuche/-entwicklung nach weniger geeigneten Standorten erforderlich (Ausnahme Ergänzungs- bzw. Erweiterungsstandorte Dreisen und Bubenheim) | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Göllheim östlich (Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt); Direkte Anbindung an Siedlungskörper über bestehende gewerbliche und gemischt genutzte Baugebiete; Anbindung an weitere Gewerbeflächen | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung bereits etabliert); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |

Südlich von Dreisen (DO-DRE-01)

Donnersbergkreis

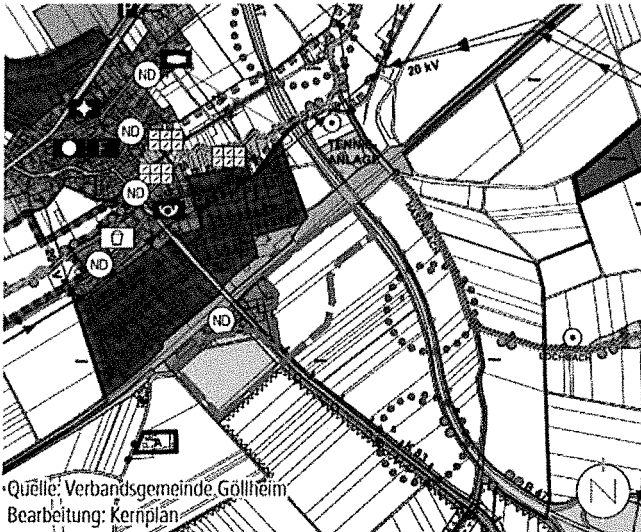
VG Göllheim

OG Dreisen



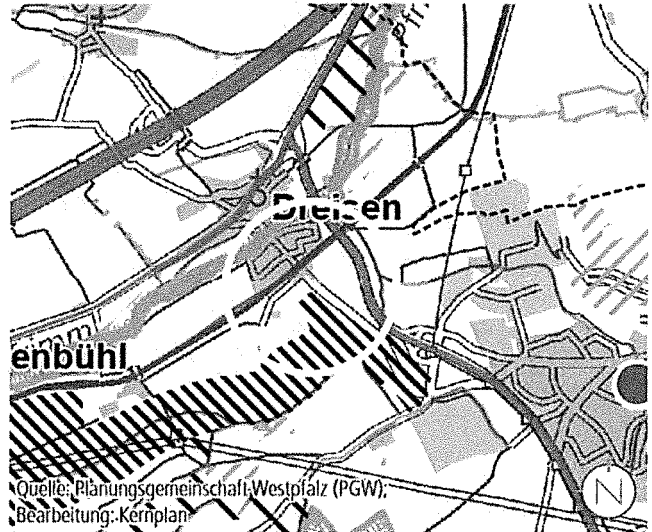
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis/DE//LVermGeoRP/2021, dl-de/by-2-0; www.lvermgeo.rlp.de Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Göllheim
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 5,5 ha

Handwerk; Büro/Dienstleistung

Planungshorizont: Mittel-/Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „Südlich von Dreisen“ in der Ortsgemeinde Dreisen kommt als potenzielle Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Allerdings verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Teilweise ist der Standort bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Die Verkehrsanbindung ist sowohl hinsichtlich der nahe gelegenen A 63 als auch einer potenziellen Anschlussmöglichkeit an den schienengebundenen Verkehr sehr gut.

Am Standort sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete verzeichnet, die einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich entgegenstehen würden. Eben-

so wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Dennoch sollten Detailprüfungen zur umwelt- und naturschutzrechtlichen Sicht vor Entwicklung der Flächen durchgeführt werden. Zu beachten ist weiterhin die Nähe zur Wohnnutzung und die damit verbundene Unterschreitung der notwendigen Mindestabstände. Es gilt entsprechende Prüfungen und ggf. Maßnahmen diesbezüglich durchzuführen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird, trotz der nahegelegenen Wohnnutzung, als eher gering eingestuft. Mögliche Gebietstypen wären die Bereiche „Handwerk und Gewerbe“ sowie „Büro und Dienstleistungen“.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Darstellung als „sonstige Freifläche“; Keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze; „Vorranggebiet Landwirtschaft“ und „Vorranggebiet Rohstoffabbau“ enden an südlicher Grenze |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Südwestlicher Teilbereich als Gewerbliche Baufläche (Planung); Nordöstlicher Teilbereich als Fläche für Landwirtschaft; keine entgegenstehenden Planaussagen; Kein B-Plan vorhanden |
| Verkehr und Infrastruktur | |
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe (über B 47 in westlicher Richtung); Potenzieller Anschluss an Schienennetz in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst bereits teilweise erschlossen; Weitere Erschließung über angrenzende Straße möglich; ca. 300 m bis Ortsmitte Dreisen |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausrüstung gewährleistet; ca. 75 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufgrund der Lage und angrenzenden Gewerbenutzung scheinen Anschlüsse mit vergleichsweise geringem Aufwand realisierbar |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesstraße, Kreisstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) |

Bewertung

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden größtenteils natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Allerdings Gewerbliche Nutzung sowie Rohstoffabbau angrenzend; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Reduzierung bisheriger Siedlungsäsur (Auflösung der Siedlungsäsur bei paralleler Entwicklung der Potenzialfläche DO-GÖL-01); Verlust siedlungsnaher Grün- bzw. Freifläche |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störepfindliche Nutzungen (Wohnnutzung) westlich; Mindestabstände werden teilweise unterschritten (Siedlungsabstand ca. 100 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung möglich; Entsprechende Maßnahmen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (unmittelbar angrenzend sowie in Richtung Göllheim) Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Adressbildung grundsätzlich möglich |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Einzelfallprüfung wegen planungsrechtlicher Voraussetzungen); Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Dreisen angrenzend (Ortsmitte ca. 300 m entfernt); Zudem weitere Gewerbebetriebe unmittelbar angrenzend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung bereits vorhanden); Allerdings auch Wohnnutzung in näherem Umfeld; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

Zwischen A 63 und B 47 (DO-DRE-02)

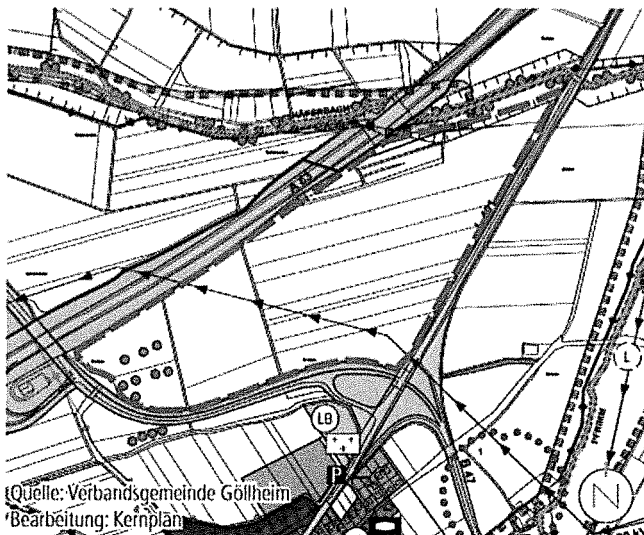
Donnersbergkreis

VG Göllheim

OG Dreisen



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 24,5 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet, mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Zwischen A 63 und B 47“ in der Ortsgemeinde Dreisen kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Die Verkehrsanbindung kann als sehr gut bewertet werden. Allerdings verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Zudem ist die Fläche im Raumordnungsplan nahezu vollständig als „Vorranggebiet Landwirtschaft“ dargestellt. Dies gilt es bei einer möglichen Standortentwicklung zu beachten. Aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht, liegen keine Kenntnisse über, einer gewerblichen Nutzung entgegenstehende, Belange vor. Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen.

Eine Detailprüfung hierzu wird dennoch empfohlen. Weiterhin zu beachten sind unter anderem die einzuhaltenden Bauverbotszonen entlang der umliegenden Verkehrsflächen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand, insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Voraussetzungen, als mittel eingestuft. Sinnvoll erscheint am Standort insbesondere die Ansiedlung von Produktions- und Logistikunternehmen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bundesautobahn A 63 würde sich auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen grundsätzlich anbieten.

| | | |
|---|---|------------------|
| Planungsrechtliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Fläche für Landwirtschaft; Baumgruppe / Allee in südlichem Randbereich verortet (Richtung Bundesstraße); 20-kV-Leitung verläuft über südlichen Teilbereich der Fläche; kein B-Plan vorhanden | |
| Verkehr und Infrastruktur | | Bewertung |
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 900 m bis Ortsmitte Dreisen | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 75 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht | |
| Sonstige Restriktionen | 20-kV-Leitung quert Fläche in südlichem Teilbereich; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Bundesstraße (gem. FStRG) | |
| Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; Größtenteils Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Häferbach verläuft nördlich der Fläche; kein Retentionsraum (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Autobahn unmittelbar angrenzend); Laut Geoport keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen; Geschütztes Biotop lediglich nördlich im Umfeld der Fläche | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Autobahn unmittelbar angrenzend); Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Lage zwischen Autobahn und Bundesstraße | |
| Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; In östlicher Richtung teilweise Anstieg auf max. 10 % Gefälle | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störempfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand ca. 300 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in erweiterter Umgebung (Südlich von Dreisen bzw. Richtung Göllheim); Keine Agglomeration bisher; Voraussetzungen für Adressbildung sehr gut | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt nur bedingt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (je nach Bedarf Prüfungen aus naturschutzrechtlicher Sicht sowie aufgrund umliegender Siedlungsflächen erforderlich); Weitere potenzielle Gewerbeflächen in erweitertem Umfeld vorhanden (Göllheim); Abschnittsweise Entwicklung der Fläche möglich | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Dreisen (Ortsmitte ca. 900 m entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein; Bislang allerdings keine gewerbliche Bebauung in Umgebung; Allerdings Lage zwischen Bundes- und Landesstraße; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |

Donnersbergkreis

VG Göllheim

OG Bubenheim



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 5,5 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe

Planungshorizont: Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet, mittleres Konfliktpotenzial, Erweiterungsstandort)

Der Standort „An der L 448“ in der Ortsgemeinde Bubenheim kommt aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebetriebe in unmittelbarer Nähe für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Am Standort sind insbesondere keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete verzeichnet, die einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich entgegenstehen würden. Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Weitere Detailprüfungen werden dennoch empfohlen. Bei einer Standortentwicklung sind zudem die im Flächennutzungsplan verorteten archäologischen

Fundstellen im nördlichen Bereich sowie die einzelnen Wohngebäude entlang der Landesstraße zu beachten. Je nach der Situation vor Ort sind entsprechende Maßnahmen erforderlich. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt als mittel. Die Fläche kann in erster Linie als mittelfristige, bedarfsorientierte Erweiterung des bestehenden Gewerbes angesehen werden. Infolgedessen erscheint vor allem die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen „Produktion“ und „Handwerk und Gewerbe“ sinnvoll zu sein.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Darstellung als „sonstige Freifläche“; Keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft; Grabungsschutzgebiet bzw. Archäologisches Denkmal in nördlichem Teilbereich; Altablagerungen östlich der Fläche verortet |
| Verkehr und Infrastruktur | |
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 15 Minuten bis Autobahn; Anschlussstelle in näherer Umgebung |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet; Einzelne Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen möglich |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über westlich angrenzende Straße möglich; jeweils ca. 1,0 bis 1,5 km bis Ortsmitten Bubenheim und Zellertal |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 70 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Allerdings Anschlussmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe (Gewerbe) wahrscheinlich |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) |

Bewertung

Bewertung

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

| | |
|---|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; Anzeichen für Bodendenkmäler (Archäologische Denkmäler, Grabungsschutzgebiet) in Umgebung bzw. nördlichem Teilbereich (Abstimmung mit Denkmalbehörde erforderlich) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiet o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Gewerbe angrenzend); Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Gewerbe angrenzend); Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Lage zwischen zwei bestehenden Gewerbebetrieben |

Bewertung

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

| | |
|--|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Punktuell auch bis zu 15 % Gefälle möglich |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störeffindliche Nutzungen (Wohnnutzung) punktuell entlang der Landesstraße; Mindestabstände werden größtenteils unterschritten (Siedlungsabstand teilweise unter 100 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung wahrscheinlich; Entsprechende Maßnahmen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in unmittelbarer Umgebung; Möglichkeit Agglomerationen zu bilden bzw. weiterzuentwickeln; Adressbildung erscheint nur bedingt möglich |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt aufgrund verschiedener Faktoren nur bedingt über Erweiterungsmöglichkeiten (wenn Außenbereich, Einzelfallprüfung erforderlich); Standort selbst Bestandserweiterung |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Bubenheim bzw. Zellertal über Landesstraße erreichbar (Ortsmitte jeweils ca. 1,0 bis 1,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Gewerbenutzung und punktuell Wohnhäuser unmittelbar angrenzend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung Bestand); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

Bewertung

Nördlich der L 386 (DO-KIR-01)

Donnersbergkreis

VG Kirchheimbolanden

OG Kirchheimbolanden



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 11,5 ha

Logistik; Handwerk/Gewerbe

Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „Nördlich der L 386“ in Kirchheimbolanden kommt als Erweiterungsstandort des bereits bestehenden Gewerbegebietes für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Der Standort ist vor allem aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahn A 63 in unmittelbarer Nähe), den bereits etablierten Gewerbebetrieben in unmittelbarer Nähe und der ausreichenden Entfernung zu störeffindlichen Nutzungen (z.B. Wohngebäude) prädestiniert für eine gewerbliche Entwicklung. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange sind nach aktuellem Kenntnisstand nicht in besonderem Maß betroffen. Laut Geoportal liegen am Standort keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. vor. Eine weitere Detailprüfung bei einer entsprechenden Standortentwicklung wird den-

noch empfohlen. Zu beachten ist insbesondere das laut Raumordnungsplan vorliegende „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie die im Flächennutzungsplan gekennzeichnete Einzelanlage „Kulturdenkmal“. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand als gering eingestuft. Aufgrund der Auslastung der angrenzenden Gewerbegebiete erscheint eine kurz- bis mittelfristige Erweiterung auf dem geprüften Standort sinnvoll. Allerdings sollte eine Inanspruchnahme stets bedarfsorientiert (auch vor dem Hintergrund weiterer potenzieller Standorte) erfolgen. Als mögliche Branchen gelten u.a. die Bereiche „Logistik“ und „Handwerk und Gewerbe“.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Kirchheimbolanden als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion (12,6 ha laut Raumordnungsplan) |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche überwiegend „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als „sonstige Freifläche“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Flächen für Landwirtschaft; Kulturdenkmal und Radwegenetz ebenfalls verortet; kein B-Plan vorhanden |

| |
|--|
| |
| |
| |

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Landesstraße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Kirchheimbolanden |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 50 Mbit/s; ca. 70 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 200 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf (1.000 Mbit/s) |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler; Kulturdenkmal zentral verortet (Abstimmung mit Denkmalbehörde erforderlich) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Rad-/Wanderweg |

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Westlicher Randbereich teilweise bis 15 % |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 400 m); |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (östlich); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Adressbildung ebenfalls gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Einzelfallprüfung); Standort ist zudem selbst als Bestandserweiterung anzusehen |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Kirchheimbolanden (Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings gewerbliche Nutzung angrenzend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung östlich angrenzend); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen (ggf. Prüfung wegen Rad-/Wanderweg durch Fläche erforderlich); bei Entwicklung der im FNP dargestellten Wohnbauflächen südwestlich, Aufhebung der Siedlungszäsur |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

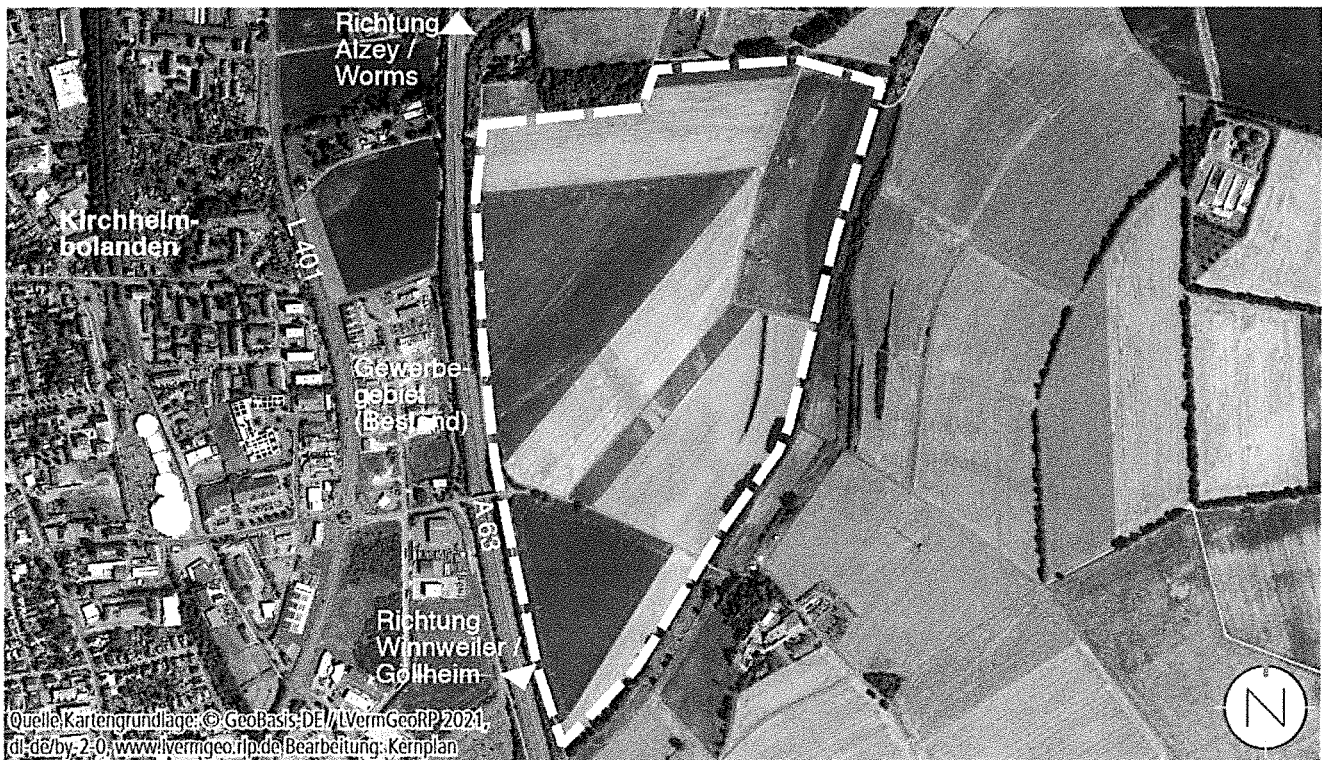
| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

Östlich der A 63 (DO-KIR-02)

Donnersbergkreis

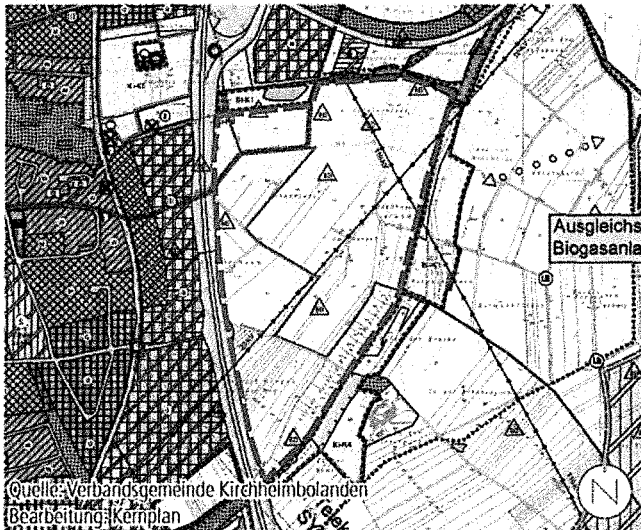
VG Kirchheimbolanden

OG Kirchheimbolanden / Bischheim



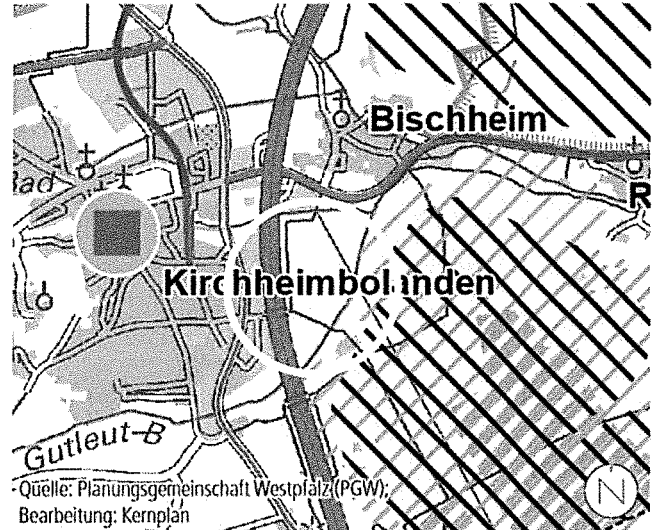
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/LVermGeoRP 2021, dl-de/by-2.0; www.lvermgeo.rlp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 37,5 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet, mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Östlich der A 63“ in den Ortsgemeinden Kirchheimbolanden und Bischheim (Gemarkungsgrenze verläuft durch Fläche) kommt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht die zentralörtliche und gewerbliche Funktionszuweisung von Kirchheimbolanden grundsätzlich eine derartige Entwicklung. Dementgegen stehen allerdings das für den Standort ausgewiesene „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Archäologischen Fundstellen, die es im Vorfeld einer Flächeninanspruchnahme zu überprüfen gilt. Darüber hinaus sind am Standort jedoch keine weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festge-

setzt (lediglich angrenzend). Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Ein geschütztes Biotop verläuft parallel zur Flächenabgrenzung entlang des dort vorhandenen Bachlaufs. Weitere Detailprüfungen werden diesbezüglich empfohlen. Weiterhin zu beachten, sind die bestehenden Versorgungsleitungen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingestuft. Das Konfliktpotenzial gilt, insbesondere aus Denkmalschutzgründen als „mittel“. Neben Ansiedlungen aus den Bereichen „Produktion“ und „Logistik“ erscheinen auch PV-Anlagen an der A 63 möglich.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

| | |
|--|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Kirchheimbolanden als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion (12,6 ha laut Raumordnungsplan); Bischheim ohne zentralörtliche bzw. gewerbliche Funktionszuweisung |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Angrenzend (südlich, östlich) zudem „Vorranggebiet Rohstoffabbau“ sowie „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Flächen für Landwirtschaft; Insgesamt 8 Archäologische Fundstellen / Denkmäler gekennzeichnet; 110-Kv-Leitung in Nord-Süd-Richtung sowie 20-kV-Leitung von Südwest nach Nordost; kein B-Plan vorhanden |

Bewertung

Verkehr und Infrastruktur

| | |
|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über nördlich gelegene Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 600 m bis Ortsmitte Bischheim; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Kirchheimbolanden |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 50 Mbit/s; ca. 70 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 200 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf (1.000 Mbit/s) |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 110- und 20-kV-Leitung queren Standort, nehmen Einfluss auf gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn (gem. FStrG) |

Bewertung

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; Anzeichen für Bodendenkmäler (Archäologische Fundstellen in FNP vermerkt; Abstimmung mit Landesdenkmalamt vor Entwicklung der Fläche erforderlich) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Rußbach und Gutleutbach angrenzend (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen; Geschütztes Biotop östlich angrenzend |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Auflösung bisheriger Siedlungszäsur; Verlust siedlungsnaher Frei- bzw. Grünfläche |

Bewertung

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Leichte Erhöhung innerhalb der Fläche, allerdings maximal bis 15 % Neigung (kleinteilig verglichen mit Gesamtfläche) |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störeffindliche Nutzungen (Wohnnutzung) nördlich; Mindestabstände werden teilweise unterschritten (Siedlungsabstand ca. 300 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung möglich; Entsprechende Maßnahmen in Teilbereichen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (Gewerbeflächen westlich der A 63) Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; allerdings A 63 als Barriere; Für Adressbildung sehr gut geeignet |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten; Relativ große zusammenhängende Fläche (ca. 37,0 ha); Abschnittsweise Entwicklung sinnvoll; Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Bischheim (Ortsmitte ca. 600 m entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings Gewerbe westlich der A 63 |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Bischheim bislang eher Wohnnutzung; Gewerbliche Nutzung westlich der A 63 etabliert); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

Bewertung

Zwischen L 398 und L 401 (DO-KIR-03)

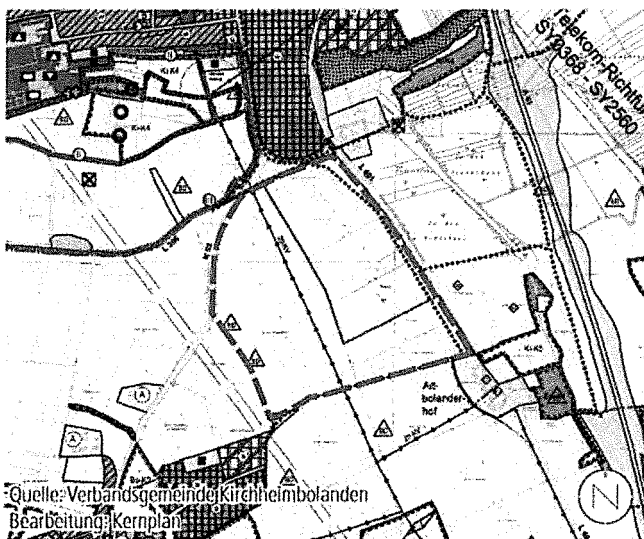
Donnersbergkreis

VG Kirchheimbolanden

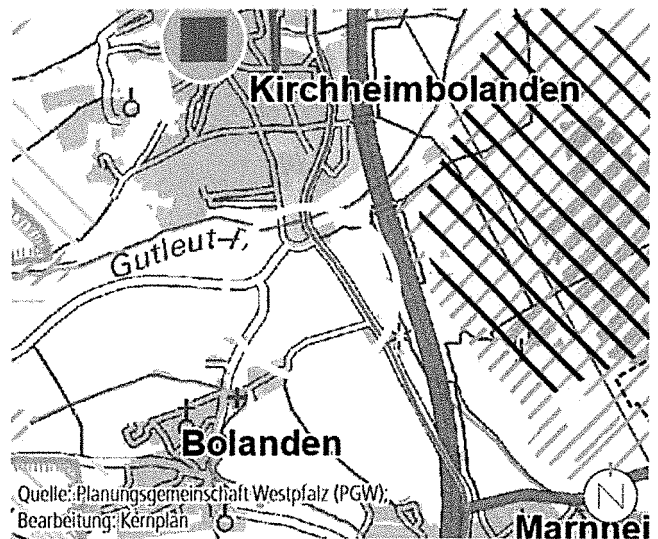
OG Kirchheimbolanden / Bolanden



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 26,5 ha

Produktion; Logistik

Planungshorizont: Mittel-/Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet, mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Zwischen L 398 und L 401“ in den Ortsgemeinden Kirchheimbolanden und Bolanden (Gemarkungsgrenze verläuft durch Fläche) kommt aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 sowie der umliegenden Gewerbeflächen für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Aus planungsrechtlicher Sicht ermöglicht die zentralörtliche und gewerbliche Funktionszuweisung von Kirchheimbolanden grundsätzlich eine derartige Entwicklung. Dementgegen stehen allerdings das für den Standort ausgewiesene „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie die im Flächennutzungsplan gekennzeichneten Archäologischen Fundstellen, die es im Vorfeld einer Flächeninanspruchnahme zu überprüfen gilt. Darüber hinaus sind am Standort jedoch keine

weiteren Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete festgesetzt. Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Weitere Detailprüfungen werden diesbezüglich dennoch empfohlen. Zu beachten ist jedoch, dass das Zusammenwachsen beider Ortsteile bei einer Entwicklung des Standortes möglichst vermieden werden sollte (Eingriff in Siedlungszäsur). Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingestuft. Das Konfliktpotenzial gilt, insbesondere aus Denkmalschutzgründen als „mittel“. Als Gebietstyp kommen unter anderem die Branchen „Produktion“ und „Logistik“ in Frage, wenngleich auch weitere gewerbliche Bereiche denkbar sind.

| | | |
|---|--|------------------|
| Planungsrechtliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Kirchheimbolanden als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion (12,6 ha laut Raumordnungsplan); Bolanden ohne zentralörtliche bzw. gewerbliche Funktionszuweisung | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als „sonstige Freifläche“; Nördlich angrenzend Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Fläche für Landwirtschaft; 2 Archäologische Fundstellen / Denkmäler an westlichem Rand gekennzeichnet; 20-Kv-Leitung in Nord-Süd-Richtung sowie Radweg an östlichem Rand verortet; kein B-Plan vorhanden | |
| Verkehr und Infrastruktur | | Bewertung |
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle nördlich in unmittelbarer Nähe | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über angrenzende Landesstraßen möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Kirchheimbolanden und Bolanden | |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 50 Mbit/s; ca. 70 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 200 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf (1.000 Mbit/s) | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht | |
| Sonstige Restriktionen | 20-kV-Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung über Fläche; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) | |
| Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; Anzeichen für Bodendenkmäler (Archäologische Fundstellen im Randbereich in FNP vermerkt; Abstimmung mit Landesdenkmalamt vor Entwicklung der Fläche erforderlich) | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Verlust siedlungsnahe Freifläche; Auflösung bisheriger Siedlungsäsur (Kirchheimbolanden, Bolanden) | |
| Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation | | Bewertung |
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Nördlicher Randbereich teilweise bis max. 15 % Gefälle | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störempfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 400 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung und teilweise unmittelbar angrenzend (nördlich in Kirchheimbolanden, südlich in Bolanden); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden gegeben; Voraussetzungen zur Adressbildung ebenfalls gut | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten; Relativ große zusammenhängende Fläche (ca. 26,0 ha); Abschnittsweise Entwicklung sinnvoll; Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereiche Kirchheimbolanden und Bolanden (Ortsmitte jeweils ca. 1,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Teilweise Gewerbe angrenzend; Umgeben von Aussiedlerhöfen etc. | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung teilweise bereits vorhanden); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen; Allerdings Siedlungsäsur zwischen Kirchheimbolanden und Bolanden betroffen; Flächenentwicklung führt zur räumlichen Verbindung der Aussiedlerhöfe | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |

Zwischen A 63 und L 401 (DO-BIS-01)

Donnersbergkreis

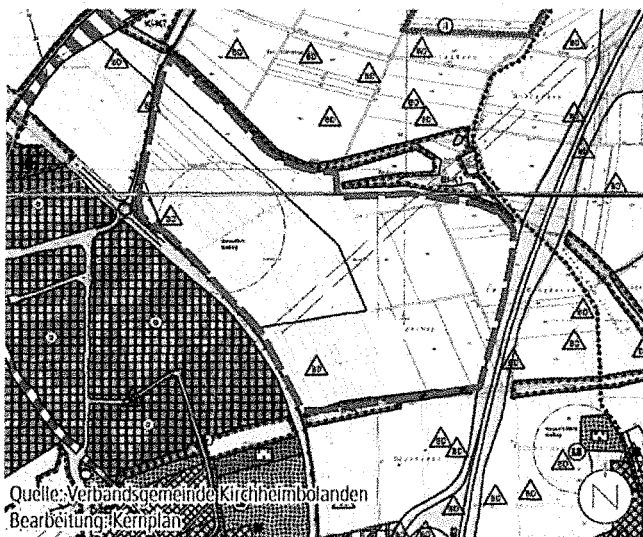
VG Kirchheimbolanden

OG Bischheim



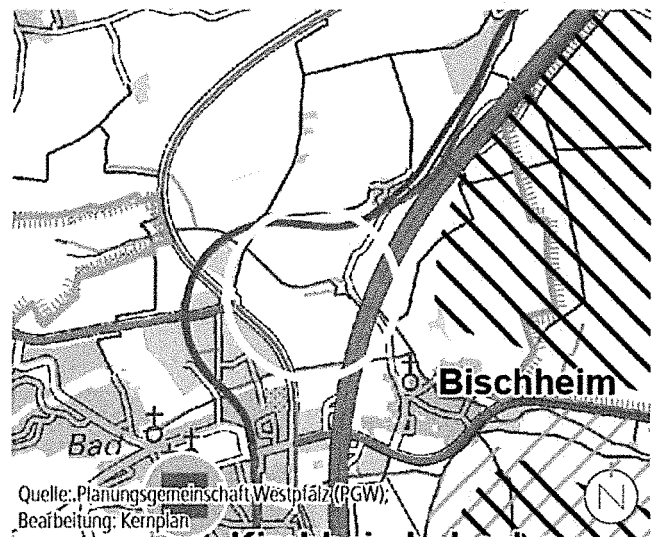
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / IVerM GeoRP 2021, dl-de/by:2.0; www.ilvermgeo.rp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 30,0 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Mittel-/Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

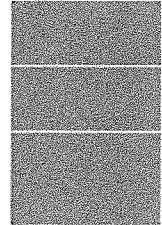
Der Standort „Zwischen A 63 und L 401“ in der Ortsgemeinde Bischheim kommt aus verschiedenen Gründen für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der Autobahn A 63 in unmittelbarer Nähe sehr gut. Die bereits bestehende gewerbliche Nutzung sowie das hierfür ausgelegte Infrastrukturanangebot prädestinieren die Fläche als potenziellen Gewerbestandort. Ebenfalls förderlich für eine gewerbliche Entwicklung sind die Topografie, der Abstand zu schutzwürdigen bzw. störempfindlichen Nutzungen sowie die Eingliederung in die bestehenden Nutzungsstrukturen. Umwelt- und naturschutzrechtliche Faktoren scheinen nicht betroffen zu sein (insb. keine Schutzgebiete o. Ä.), wenngleich im Rahmen der Standortentwicklung weitere Detailprüfungen er-

forderlich wären. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht hingegen die fehlende zentralörtliche und gewerbliche Funktionszuweisung von Bischheim sowie die Darstellung eines „Vorranggebietes für Landwirtschaft“ gegen eine derartige Entwicklung. In jedem Fall vorab zu prüfen, sind die möglicherweise vorhandenen archäologischen Bodendenkmäler (vgl. FNP). Das Vorhandensein größerer denkmalschutzrelevanter Funde könnte eine Entwicklung des Standortes deutlich erschweren. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingestuft, mit Blick auf den Denkmalschutz allerdings mit einem mittleren Konfliktpotenzial bewertet. Bei einer Entwicklung erscheinen mehrere Branchen möglich, u.a. „Produktion“, „Logistik“ oder „Photovoltaik“.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

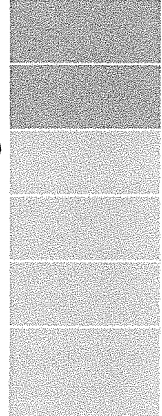
| | | |
|--|--|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als „sonstige Freifläche“; Westlich angrenzend Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Fläche für Landwirtschaft; 2 Archäologische Fundstellen / Denkmäler an westlichem Rand gekennzeichnet; Zudem Archäologischer Grabungsschutzbereich nördlich; kein B-Plan vorhanden | |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

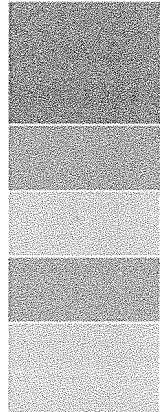
| | | |
|--|---|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über westlich angrenzende Straße möglich; ca. 1,0 km bis Ortsmitte Kirchheimbolanden; ca. 2,0 km bis Ortsmitte Bischheim | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 85 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Allerdings großflächig Gewerbe unmittelbar angrenzend; Aufwand dementsprechend nicht erhöht | |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) | |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

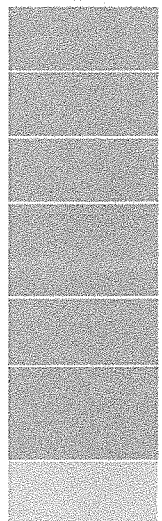
| | | |
|---|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; Anzeichen für Bodendenkmäler (Archäologische Fundstellen im Randbereich sowie archäologischer Grabungsschutzbereich in FNP dargestellt; Abstimmung mit Landesdenkmalamt vor Entwicklung der Fläche erforderlich; ggf. Grabungsschutzbereich von Planung ausnehmen) | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Leiselsbach und Schäfergraben angrenzend (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Gewerbe und Autobahn unmittelbar angrenzend); Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Gewerbe und Autobahn unmittelbar angrenzend); keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Siedlungszäsur Kirchheimbolanden / Bischheim entlang A 63 | |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Innerhalb der Fläche punktuell etwas höher (bis 10 % Gefälle) | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 400 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen unmittelbar angrenzend (westlich); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden (teilweise bereits vorhanden); Adressbildung ebenfalls sehr gut | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten; Relativ große zusammenhängende Fläche (ca. 30,0 ha); Abschnittsweise Entwicklung sinnvoll; Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereiche Kirchheimbolanden (Ortsmitte ca. 1,0 km) und Bischheim (Ortsmitte ca. 2,0 km); Direkte Anbindung an Gewerbeflächen westlich | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich unmittelbar in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend); Bislang untergenutzter Raum entlang A 63; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |



An der L 386 (DO-BIS-02)

Donnersbergkreis

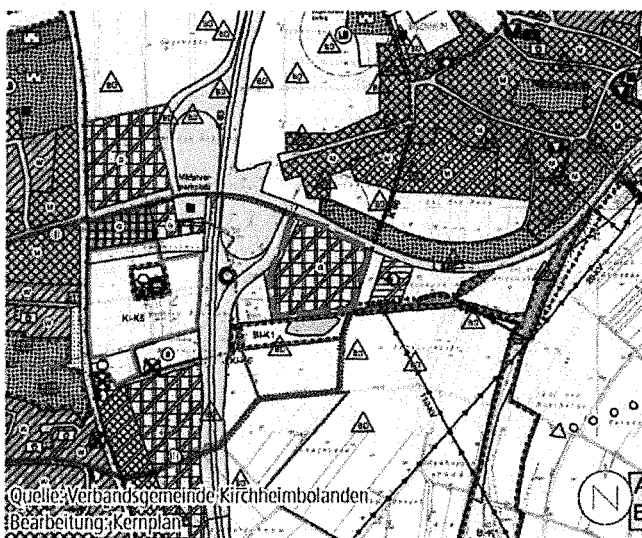
VG Kirchheimbolanden

OG Bischheim



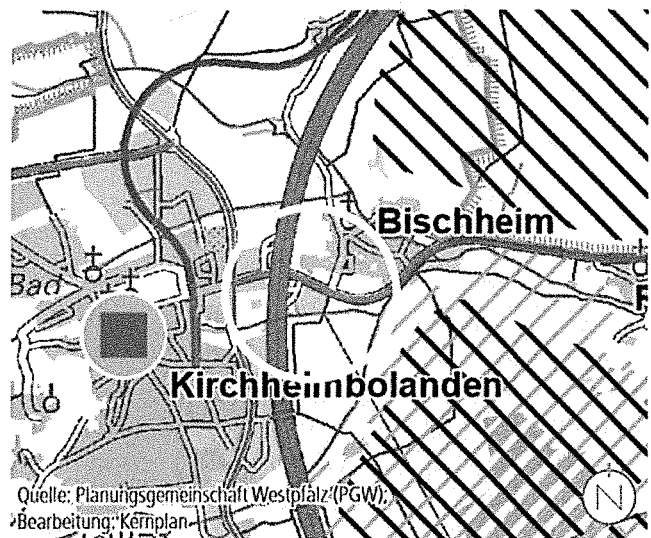
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE//I VermGeoRP-2021, dl-de/by-2.0, www.lvermgeo.rlp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden; Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW); Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 3,0 ha

Handwerk/Gewerbe; Büro/Dienstleist. Planungshorizont: Kurzfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial)




Der Standort „An der L 386“ in der Ortsgemeinde Bischheim kommt insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Ausgangssituation sowie der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Am Standort sind insbesondere keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete verzeichnet, die einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich entgegenstehen würden. Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Dennoch ist eine Detailprüfung vor einer Flächeninanspruchnahme empfehlenswert. Zu beachten ist weiterhin die

Nähe zur nördlich gelegenen Wohnbebauung in Bischheim. Gegebenenfalls können infolgedessen präventive Maßnahmen zum Schutz störempfindlicher Nutzungen erforderlich werden.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand als gering eingestuft, was insbesondere mit den bereits geschaffenen planungsrechtlichen Grundlagen zusammenhängt. Der Standort ist somit auch kurzfristig entwickelbar und kann unter anderem für Betriebe aus den Bereichen „Handwerk und Gewerbe“ sowie „Büro und Dienstleistungen“ als Ansiedlungsfläche dienen.






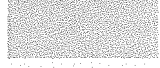
Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|---|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |  |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Vollständig Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“; Keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze |  |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Vollständig als Gewerbliche Baufläche dargestellt; Keine dem Vorhaben entgegenstehenden Planaussagen; kein B-Plan |  |






Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe |  |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten |  |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über nördlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand vergleichsweise gering; ca. 500 m bis Ortsmitte Bischheim |  |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 85 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |  |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |  |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) |  |








Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|--|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |  |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Rußbach südlich angrenzend (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |  |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |  |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |  |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Verlust siedlungsnaher Grün- bzw. Freifläche |  |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

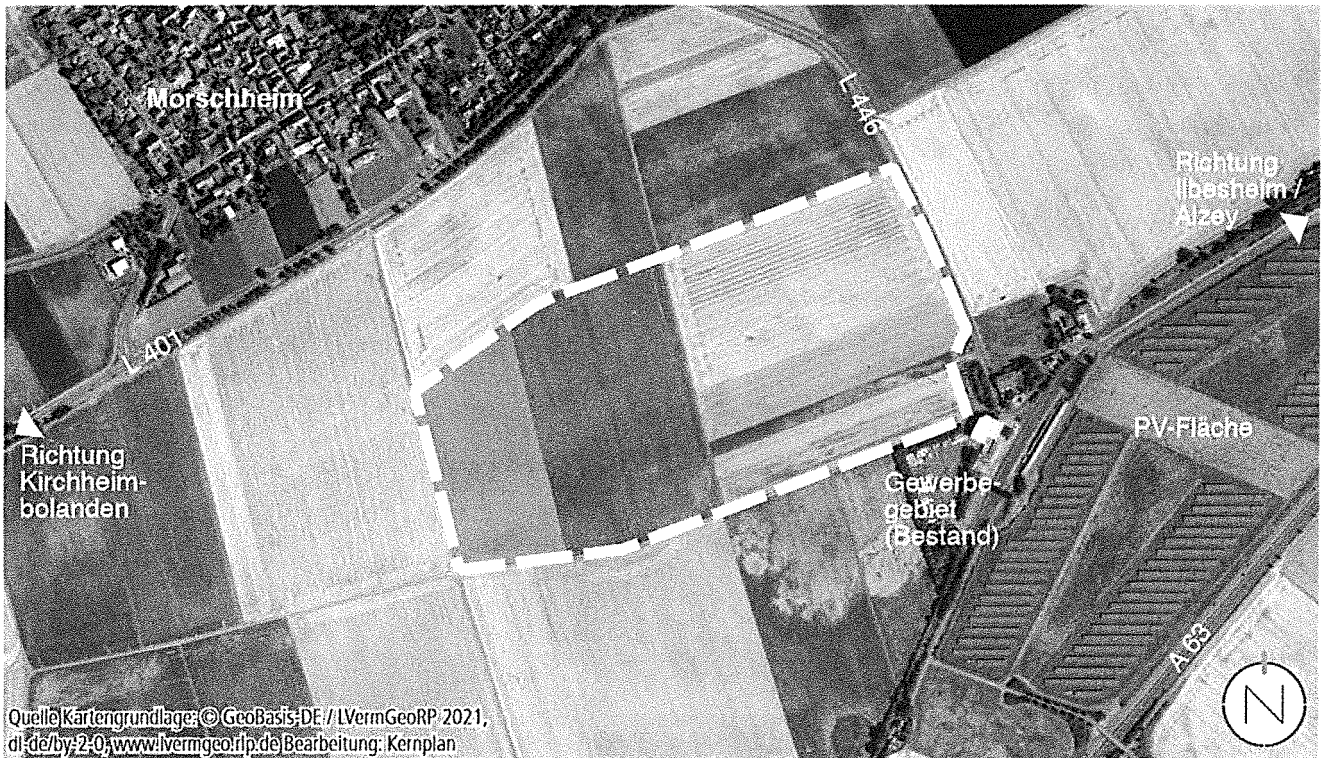
| | | |
|--|---|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung (entlang Landesstraße bis max. 5 % Gefälle) |  |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störeffindliche Nutzungen (Wohnnutzung) nördlich; Mindestabstände werden teilweise unterschritten (Siedlungsabstand ca. 200 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung möglich; Ggf. Maßnahmen in Teilbereichen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) |  |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (vor allem westlich der A 63); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; allerdings A 63 als Barriere; Adressbildung gut |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten in südlicher Richtung (nicht unmittelbar angrenzend); Generell mehrere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung |  |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Bischheim (Ortsmitte ca. 500 m entfernt); Durch einzelne Bauten an bestehenden Siedlungskörper angebunden; zudem Bebauung nördlich der Landesstraße |  |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bislang eher Wohnnutzung in Bischheim etabliert; Gewerbliche Nutzung eher westlich der A 63); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |  |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |  |

An der L 446 (DO-MOR-01)

Donnersbergkreis

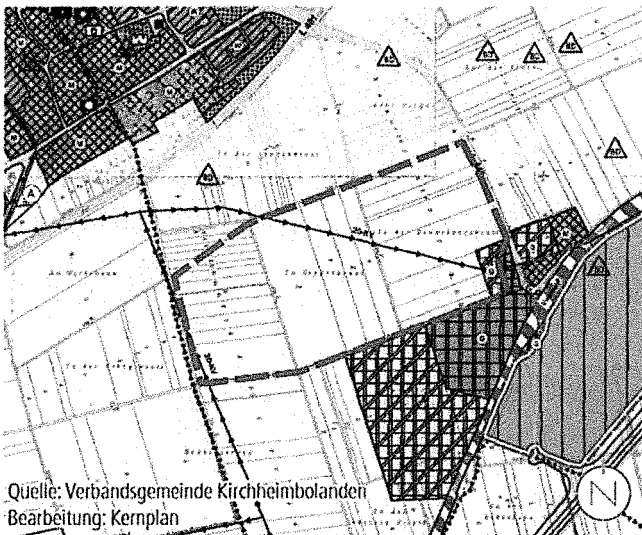
VG Kirchheimbolanden

OG Morschheim



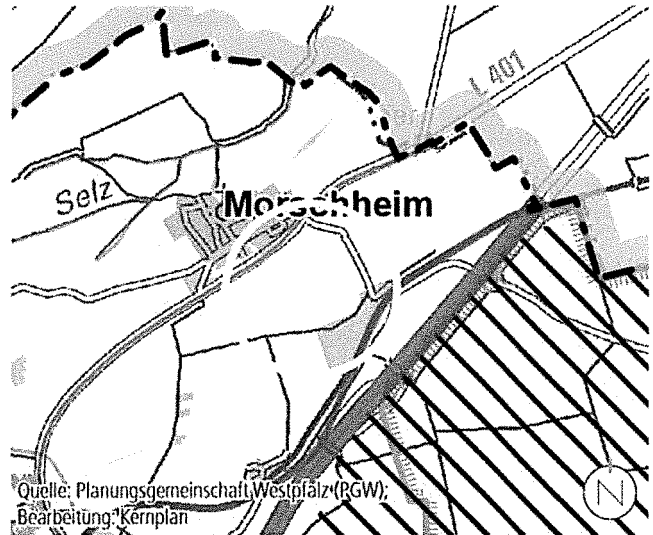
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE // LVermGeoRP: 2021, dl-de/by-2-0; www.lvermgeo.rlp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 23,0 ha

Produktion; Logistik; Handwerk/Gew.

Planungshorizont: Mittel-/Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „An der L 446“ in der Ortsgemeinde Morschheim kommt unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 sowie dem potenziellen Anschluss an den schienengebundenen Verkehr für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Zudem ist im Bereich der Potenzialfläche ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ verortet. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange sind hingegen nicht in besonderem Maß betroffen. Ebenso sind laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. am Standort bekannt. Eine Detailprüfung der Fläche wird dennoch empfohlen. Darüber hinaus

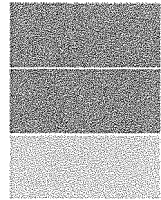
scheint der Standort für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Insbesondere die topografischen Gegebenheiten, die Entfernung zu störenden Nutzungen und die bereits bestehende gewerbliche Nutzung begünstigen die Standortentwicklung.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand aus den dargelegten Gründen gering eingestuft. Mittel- bis langfristig erscheint unter anderem die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen „Produktion“ und „Logistik“ sowie „Handwerk und Gewerbe“ sinnvoll.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

| | |
|--|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche nahezu vollständig „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als „sonstige Freifläche“; Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ angrenzend |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Darstellung als Fläche für Landwirtschaft; Südöstlicher Rand Gewerbliche Baufläche (Planung); 20-kV-Leitungen queren Fläche; kein B-Plan vorhanden |

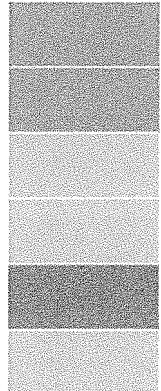
Bewertung



Verkehr und Infrastruktur

| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe; Potenzieller Anschluss an Schienennetz in unmittelbarer Umgebung |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über östlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 1,0 km bis Ortsmitte Morschheim |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 80 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 20-kV-Leitungen verlaufen quer über Fläche; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) |

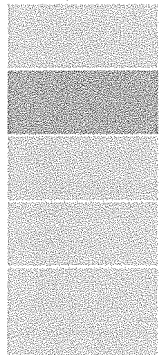
Bewertung



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

| | |
|---|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler (lediglich im Umfeld der Fläche) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Siedlungsnahe Frei- bzw. Grünfläche (Zwischenraum zur Autobahn) |

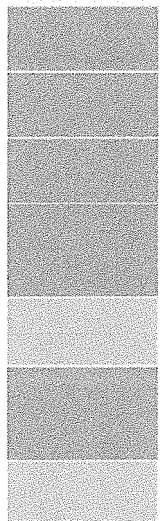
Bewertung



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 500 m) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (südlich in Richtung Autobahn) Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Voraussetzungen Adressbildung gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Einzelfallprüfung u.a. wegen denkmalschutzrelevanter Funde in Umgebung); Standort selbst bereits Erweiterungsfläche; Abschnittsweise Entwicklung möglich |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Morschheim (Ortsmitte ca. 1,0 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings gewerbliche Nutzung angrenzend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung teilweise bereits vorhanden; Wohnbebauung in größerer Entfernung); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

Bewertung



Am Bahnhof nördlich der A 63 (DO-MOR-02)

Donnersbergkreis

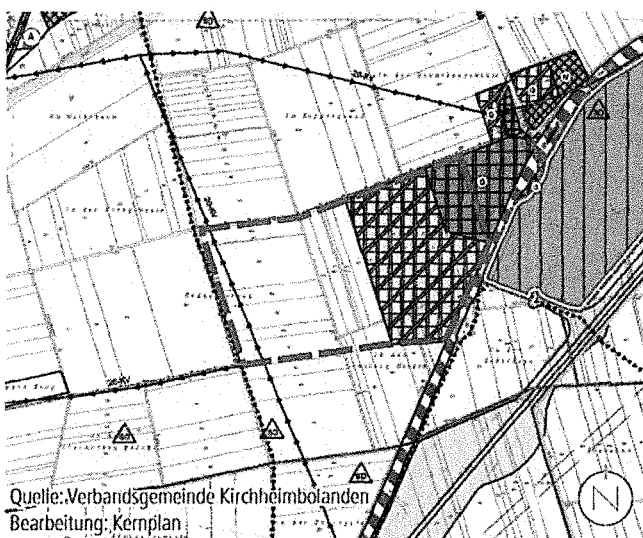
VG Kirchheimbolanden

OG Morschheim



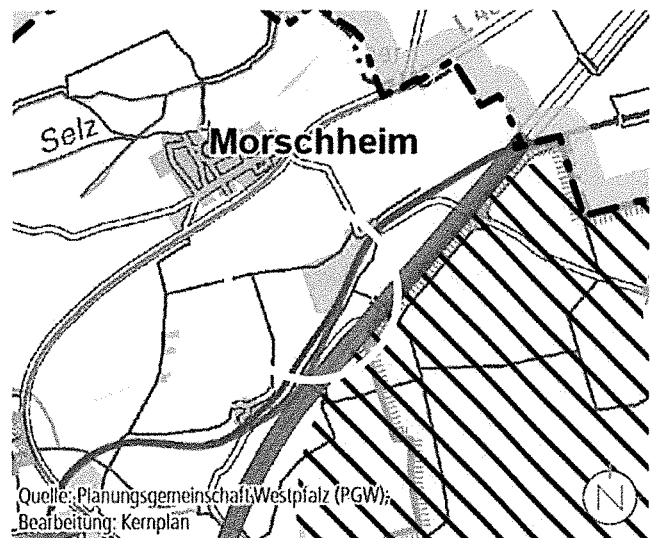
Quelle Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP, 2021, dl-de/by-2-0, www.lvvermgeo.rlp.de, Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Kirchheimbolanden
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 18,5 ha

Produktion; Logistik; Handwerk/Gew. Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial)

Der Standort „Am Bahnhof nördlich der A 63“ in der Ortsgemeinde Morschheim kommt unter anderem aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Anschlussstelle der Autobahn A 63 sowie dem potenziellen Anschluss an den schienenengebundenen Verkehr für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Zudem ist im Bereich der Potenzialfläche teilweise ein „Vorranggebiet Landwirtschaft“ verortet. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange sind hingegen nicht in besonderem Maß betroffen. Ebenso sind laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. am Standort bekannt. Eine Detailprüfung der Fläche wird dennoch empfohlen. Da-

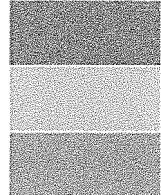
über hinaus scheint der Standort für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert. Insbesondere die topografischen Gegebenheiten, die Entfernung zu störepfindlichen Nutzungen und die bereits bestehende gewerbliche Nutzung begünstigen die Standortentwicklung. Der östliche Teil der Fläche ist zudem bereits als gewerbliche Baufläche in Raumordnungs- und Flächennutzungsplan vorgesehen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand aus den dargelegten Gründen gering eingestuft. Kurz- bis mittelfristig erscheint unter anderem die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen „Produktion“ und „Logistik“ sowie „Handwerk und Gewerbe“ sinnvoll.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

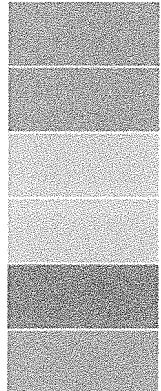
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Fläche teilweise „Vorranggebiet Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ sowie „sonstige Freifläche“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Teilweise Darstellung als Fläche für Landwirtschaft; Östlicher Teil Gewerbliche Baufläche (Planung); 20-kV-Leitung verläuft über Fläche am westlichen Rand; kein B-Plan vorhanden |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

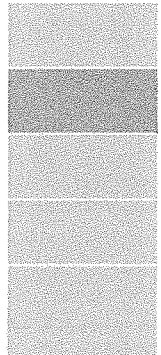
| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe; Potenzieller Anschluss an Schienennetz in unmittelbarer Umgebung |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen zu erwarten |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Morschheim |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 80 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 20-kV-Leitung verläuft an westlichem Rand über Fläche; Keine Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

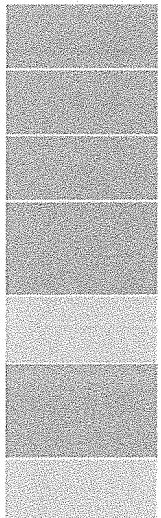
| | |
|---|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler (lediglich im Umfeld der Fläche) |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Siedlungsnahe Frei- bzw. Grünfläche (Zwischenraum zur Autobahn) |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 700 m); |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (südlich/östlich in Richtung Autobahn) Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Voraussetzungen Adressbildung gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Einzelfallprüfung u.a. wegen denkmalschutzrelevanter Funde in Umgebung); Standort selbst bereits Erweiterungsfläche; Abschnittsweise Entwicklung möglich |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Morschheim (Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings gewerbliche Nutzung angrenzende |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung teilweise bereits vorhanden; Wohnbebauung in größerer Entfernung); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

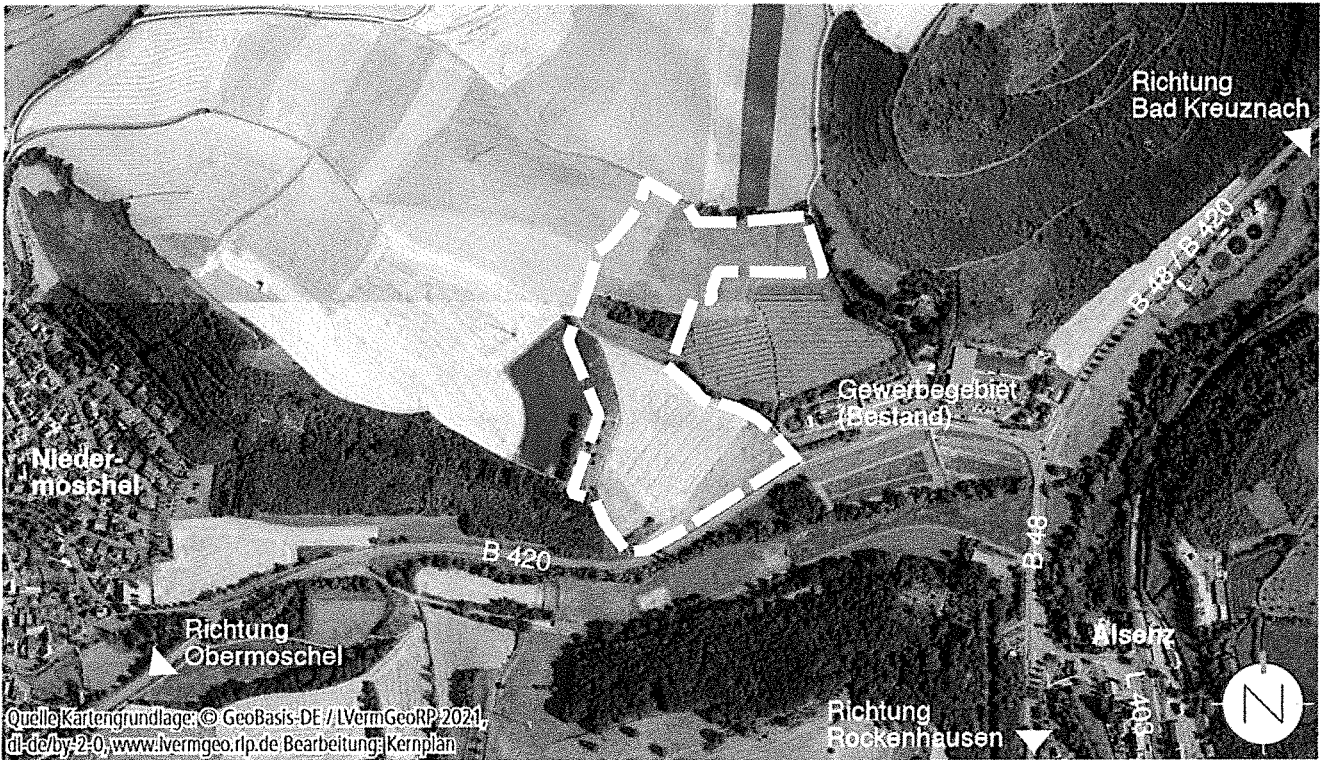


An der B 420 und B 48 (DO-ALS-01)

Donnersbergkreis

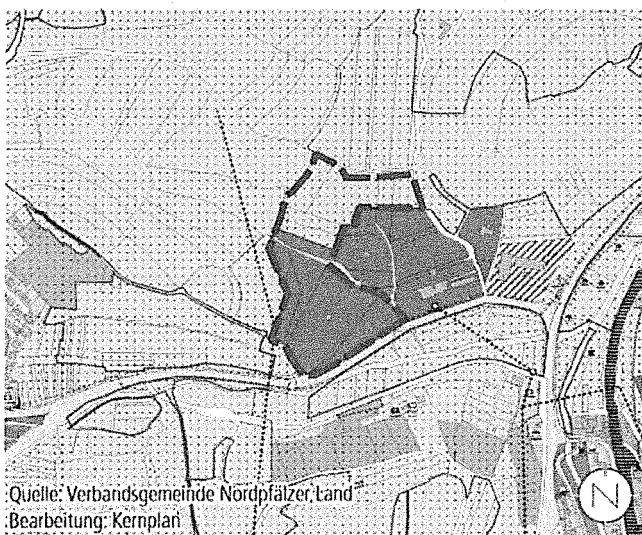
VG Nordpfälzer Land

OG Alsenz



Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / LVermGeoRP:2021, dl-de/by-2.0; www.lvvermgeo.rlp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan



Quelle: Verbandsgemeinde Nordpfälzer Land
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 8,0 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe; PV

Planungshorizont: Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „An der B 420 und B 48“ in der Ortsgemeinde Alsenz kommt insbesondere aufgrund der bereits vorhandenen planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Der Raumordnungsplan kennzeichnet die Fläche als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“, der Flächennutzungsplan stellt einen Großteil bereits als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Der Standort dient als Erweiterung bzw. Ergänzung der bereits etablierten Nutzungen an der Kreuzung von B 48 und B 420. Trotz der beiden Bundesstraßen in unmittelbarer Nähe sind die verkehrsbezogenen und infrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort nicht ideal. Die nächste Autobahn ist ca. 25 Minuten entfernt, bei der Breitbandverfügbarkeit gibt es noch Verbesserungsbedarf und die Er-

schließung der Fläche wird insbesondere aufgrund der topografischen Gegebenheiten erschwert. Diese liegen größtenteils bei ca. 15 % Gefälle, können punktuell allerdings sogar darüber hinaus gehen. Allerdings existieren laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä., die einer gewerblichen Entwicklung entgegenstehen (weitere Detailprüfung empfehlenswert). Ebenso sollten keine störsensiblen Nutzungen aufgrund ausreichender Abstände beeinträchtigt werden. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial liegt jedoch im mittleren Bereich. Bei einer mittelfristigen Standortentwicklung kämen mehrere Branchen in Frage, z. B. „Produktion“, „Handwerk“ oder „Photovoltaik“.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion Alsenz als kooperierendes Grundzentrum (gemeinsam mit Obermoschel); keine Gewerbe-Funktion

Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) Darstellung als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“; Nördlicher Teil als „sonstige Freifläche“ dargestellt; An nördlicher Spitze (Randbereich) „Vorranggebiet Landwirtschaft“, „Vorbehaltsgebiet Regionaler Biotopverbund“ und „Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus“

Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) Südlicher Teil Darstellung als Gewerbliche Baufläche; Nördlicher Teil Fläche für Landwirtschaft bzw. Grünfläche; kein B-Plan vorhanden

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

Überörtliche Verkehrsanbindung Mehr als 15 Minuten bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle; Bundesstraße B 420 angrenzend

Örtliche Verkehrsanbindung Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung wohl geeignet; Aber mehrere Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen wahrscheinlich

Erschließung der Fläche Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Alsenz

Breitbandverfügbarkeit Grundausstattung gewährleistet; ca. 95 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 30 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf (unter 5% mit Zugang zu 50 Mbit/s)

Ver- und Entsorgungsinfrastruktur Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht

Sonstige Restriktionen Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesstraße (gem. FStrG)

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler

Hochwasser / Starkregen / Gewässer Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Moschelbach südlich in Tallage; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä.

Klimatische Funktion Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar

Naturschutzrechtliche Restriktionen Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen

Landschaftsbild und Erholung Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Teilweise randliche Eingrünung; Photovoltaik und Gewerbe unmittelbar angrenzend

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

Topografie Topografie überwiegend bis max. 15 % Neigung; Teilweise Gefälle auch über 15 % (Relieffanpassungen für gewerbliche Entwicklung in jedem Fall erforderlich)

Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen Keine störepfindlichen Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden eingehalten (Siedlungsabstand ca. 600 m)

Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (Gewerbebetriebe östlich); Möglichkeit Agglomerationen zu entwickeln eingeschränkt; Ebenso Adressbildung

Erweiterungsmöglichkeiten Standort selbst als Erweiterung bestehender gewerblicher Nutzungen; Darüber hinaus (u. a. wegen Topografie, Vorrang-/Vorbehaltsgebieten) kaum Erweiterungsmöglichkeiten

Lage zum Siedlungskörper Siedlungsbereich Alsenz bzw. Niedermoschel (Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt); Gewerbliche Nutzung (bzw. Einzelhandel und PV) unmittelbar angrenzend; Keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper

Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein; Gewerbliche Nutzung teilweise bereits vorhanden; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen

Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen

Östlich der B 48 (DO-ROC-01)

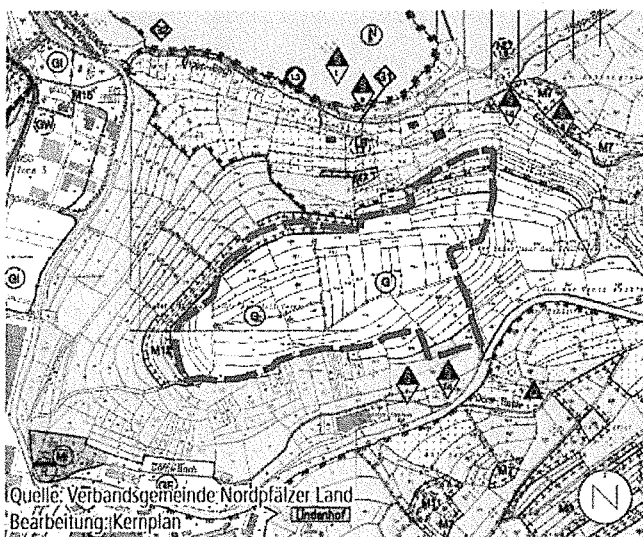
Donnersbergkreis

VG Nordpfälzer Land

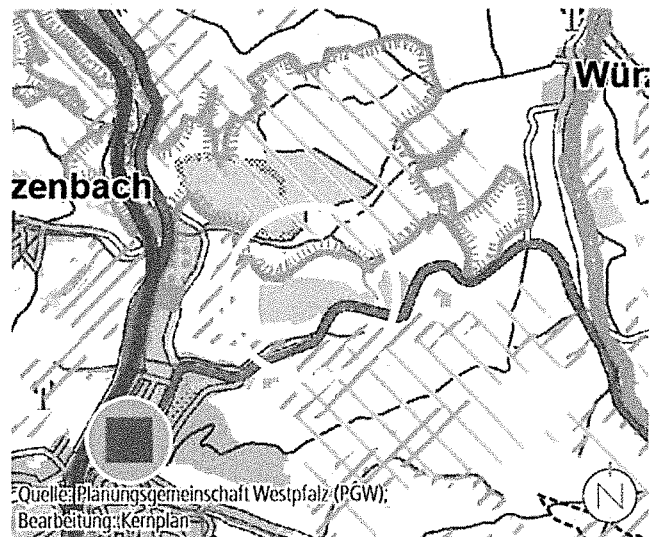
OG Rockenhausen



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 19,0 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe

Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial)

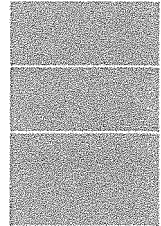
Der Standort „Östlich der B 48“ in Rockenhausen kommt insbesondere aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Die Fläche ist sowohl im Raumordnungsplan als auch im Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Zudem verfügt Rockenhausen als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion auch über die entsprechende Funktionszuweisung. Am Standort sind insbesondere keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete verzeichnet, die einer Gewerbeansiedlung grundsätzlich entgegenstehen würden. Ebenso wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Dennoch werden diesbezüglich zur weiteren Entwicklung

des Standortes zusätzliche Detailprüfungen empfohlen. Zu beachten sind insbesondere die topografischen Gegebenheiten (Hangneigung überwiegend bis 15 %, punktuell höher). Die Verkehrsanbindung ist mit mehr als 15 Minuten bis zur nächsten Autobahn als nicht ideal einzustufen. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt, trotz der Topografie am Standort als gering. Angesichts fehlender Alternativen in der Verbandsgemeinde wird eine Entwicklung des Standortes kurz- bis mittelfristig empfohlen. Möglich erscheint u.a. die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen „Produktion“ sowie „Handwerk und Gewerbe“. Weitere Photovoltaik-anlagen scheinen im Einzelfall ebenfalls denkbar.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

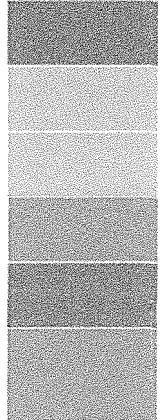
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Rockenhausen als kooperierendes Mittelzentrum mit Gewerbe-Funktion (8,0 ha laut Raumordnungsplan) |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Darstellung überwiegend als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“; Darüber hinaus „Sonstige Frei- bzw. Waldfläche“; Keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Flächendeckende Darstellung als Gewerbliche Baufläche; Randbereiche mit Flächen für Landwirtschaft bzw. Wald sowie Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (ökologische Wertigkeit, Ausgleich); Keine entgegenstehenden Planaussagen; Kein B-Plan vorhanden |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

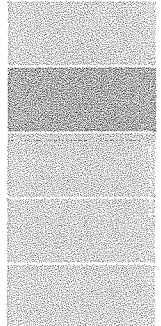
| | |
|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Mehr als 15 Minuten bis zur nächsten Autobahnanschlussstelle; Landesstraße L 386 als direkte Anbindung; Bundesstraße B 48 in näherer Umgebung |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; Aber mehrere Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen wahrscheinlich |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nur teilweise erschlossen (PV angrenzend); Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 2,0 km bis Ortsmitte Rockenhausen |
| Breitbandverfügbarkeit | Fast flächendeckender Zugang zu 50 Mbit/s (ca. 85%); ca. 55% der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 1.000 Mbit/s; Glasfaseranschluss potenziell vorhanden |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Nur kleinteilig Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz); Schutzabstand Wald teilweise |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

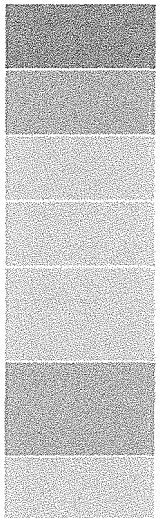
| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Südlich der Fläche verläuft Dörnbach (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Eingegrünt (Bäume Randbereich) |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 15 % Neigung; in Randbereichen punktuell auch über 15 % |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindliche Nutzungen in der näheren Umgebung; Mindestabstände werden grundsätzlich eingehalten (Siedlungsabstand Wohnnutzung ca. 700 m); |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung; Photovoltaikanlagen östlich angrenzend; Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Adressbildung erscheint grundsätzlich möglich |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt nur bedingt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (wenn, Detailprüfungen aufgrund planungs-/naturschutzrechtlicher Restriktionen erforderlich) |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Rockenhausen (Ortsmitte ca. 2,0 km entfernt); Allerdings gewerbliche Betriebe in ca. 250-350 m südlich und westlich; Photovoltaikanlagen östlich angrenzend; Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Aber Siedlungsfläche in Umgebung |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich, aufgrund der umliegenden Gewerbenutzung, in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |

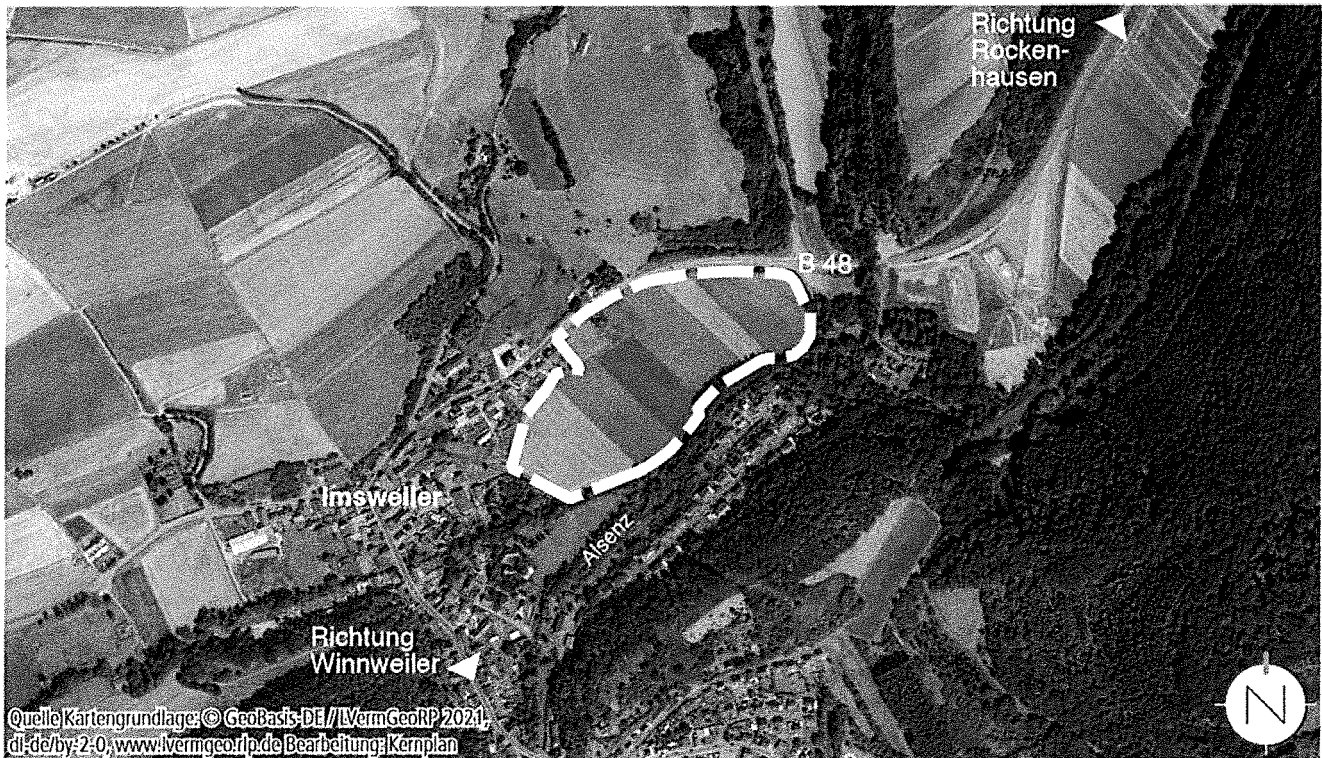


Zwischen B 48 und AIsenz (DO-IMS-01)

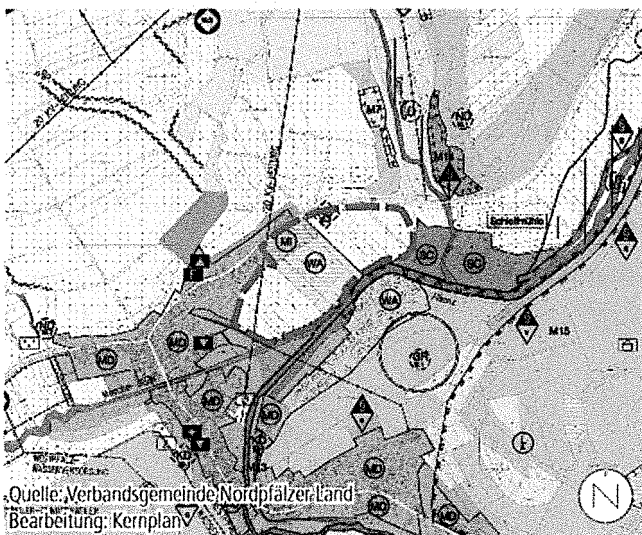
Donnersbergkreis

VG Nordpfälzer Land

OG Imsweiler



Flächennutzungsplan



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 6,0 ha

Handwerk/Gewerbe; Büro/Dienstleist. Planungshorizont: Mittel-/Langfristig




Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „An der B 48“ in der Ortsgemeinde Imsweiler kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Allerdings erscheint die Entwicklung, vor dem Hintergrund, dass in umliegenden zentralen Orten Alternativstandorte weitestgehend fehlen, trotzdem möglich. Die Verkehrsanbindung ist über die Bundesstraße gesichert und mit ca. 15 Minuten Fahrtzeit zur nächstgelegenen Autobahn A 63 grundsätzlich gut. Die Topografie ist mit Hangneigungen von maximal 5 % sehr gut geeignet. Weiterhin wären laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen. Zu beachten

ist allerdings das im Raumordnungsplan ausgewiesene, „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ im östlichen Teilbereich. Es gilt, entsprechende Detailprüfungen bei einer Standortentwicklung durchzuführen. Ebenso muss die Nähe zur umliegenden Wohnnutzung einbezogen werden (Maßnahmen erforderlich). Auch die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Planungsflächen sind zu prüfen (Alternativen an anderer Stelle?). Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt, aus den dargelegten Gründen, als „mittel“. Aufgrund fehlender Alternativen an Gewerbeflächen erscheint mittel-/langfristig eine Ansiedlung von nicht störenden Handwerks-, Büro- oder Dienstleistungsbetrieben in Imsweiler möglich.







Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|---|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |  |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Darstellung überwiegend als „sonstige Freifläche“; Teilweise (östlicher Teilbereich) „Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz“ sowie „Landesweiter Biotopverbund“ (Nachrichtlich übernommen) |  |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Überwiegend Flächen für die Landwirtschaft; Zentral gelegen Mischgebiet sowie Allgemeines Wohngebiet in Planung (zunächst Abwägung, ob Fläche überhaupt gewerblich entwickelt werden soll); Nördlicher Rand an Straße „Kulturdenkmal“ vermerkt; Kein B-Plan vorhanden |  |






Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|---|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Etwa 15 Minuten bis zur nächstgelegenen Autobahn A 63; Anschlussstelle über Bundesstraße B 48 erreichbar |  |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung wohl grundsätzlich geeignet; einzelne Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur über Bundesstraße; zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen aus Verkehrssicht wahrscheinlich |  |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über nördlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 400 m bis Ortsmitte Imsweiler |  |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 75 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |  |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |  |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesstraße (gem. FStrG) |  |








Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|--|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler; Allerdings Kulturdenkmal nördlicher Randbereich zu beachten |  |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Alsenz südlich angrenzend (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); Prüfung, ob ggf. Retentionsraum betroffen (vgl. Vorbehaltsgebiet Hochwasserschutz); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |  |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |  |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |  |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung; Siedlungsnaher Frei- bzw. Grünfläche geht teilweise verloren |  |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Nur in Randbereichen punktuelle Überschreitung (maximal 10 % Neigung) |  |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störepfindliche Nutzungen (Wohnnutzung) südlich bzw. westlich; Mindestabstände werden überwiegend unterschritten (Siedlungsabstand ca. 50-100 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung wahrscheinlich; Entsprechende Maßnahmen erforderlich (u. a. Gebiets- / Nutzungsgliederung; ggf. Lärmschutz) |  |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Keine Gewerblichen Bauflächen in direkter Umgebung; Nächstgelegene gewerbliche Nutzung in ca. 3-4 km Entfernung nördlich (Rockenhausen); Agglomerationsbildung kaum möglich; Adressbildung scheint grundsätzlich möglich |  |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort selbst verfügt wegen verschiedener Restriktionen nicht über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten |  |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Imsweiler (Ortsmitte ca. 400 m entfernt); Lage in Siedlungsrandbereich; Arrondierung siedlungsnaher Freifläche; keine Entwicklung losgelöst von bisheriger Bebauung |  |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich eher nicht in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bislang eher Wohnnutzung etabliert; Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen) |  |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |  |

Zwischen A 63 und L 401 (DO-BÖR-01)

Donnersbergkreis

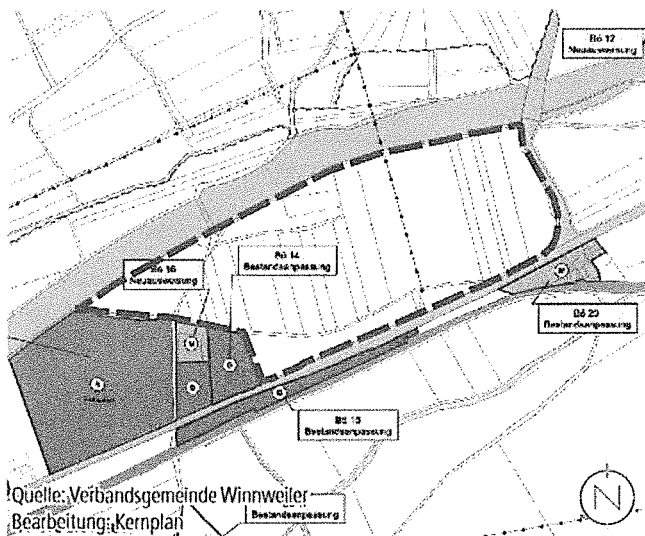
VG Winnweiler

OG Börstadt



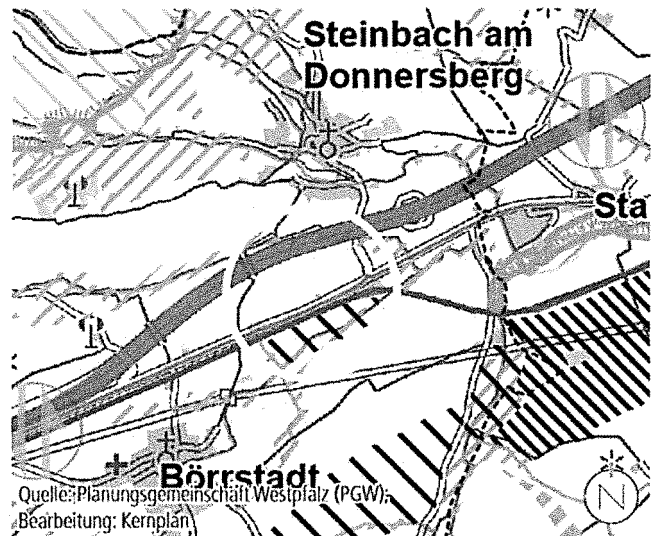
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis/DE/LVermGeoRP/2021; dl-de/by:2.0; www.lvermgeo.rlp.de/Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Quelle: Verbandsgemeinde Winnweiler; Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW); Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 22,0 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe; PV

Planungshorizont: Mittel-/Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Zwischen A 63 und L 401“ in der Ortsgemeinde Börstadt kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Gleichwohl verfügt die Gemeinde aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Ebenso liegt die Fläche aktuell in einem ausgewiesenen „Vorranggebiet für Landwirtschaft.“ Dies gilt es bei der weiteren Entwicklung zu beachten. Für eine Standortentwicklung sprechen insbesondere die Verkehrsanbindung, die punktuell bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen sowie die vergleichsweise geringen Eingriffe aus natur- und umweltrechtlicher Sicht. Am Standort sind laut Geoportal insbesondere keine Schutzgebiete, geschützten Biotop o. Ä. von einer entsprechenden Entwicklung betroffen.

Detailprüfungen werden dennoch für eine mögliche Standortentwicklung empfohlen. Zu beachten sind weiterhin die topografischen Gegebenheiten (Hangneigung überwiegend bis 10 %, stellenweise höher) sowie die möglicherweise stöempfindlichen Nutzungen innerhalb der gemischten Bauflächen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand als vergleichsweise gering eingestuft. Sinnvoll erscheint insbesondere die Ansiedlung von Betrieben aus den Bereichen „Produktion“ und „Handwerk und Gewerbe“ sowie „Photovoltaik“ (z.B. entlang der A 63).

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Überwiegend „Vorranggebiet für Landwirtschaft“; Darüber hinaus Darstellung als „sonstige Freifläche“; „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ nördlich angrenzend | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Keine Art der baulichen Nutzung im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes dargestellt (Außenbereich); 20-kV-Leitung verläuft in Nord-Süd-Richtung; kein B-Plan vorhanden | |

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|---|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 10 Minuten bis zur Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe über Landesstraße erreichbar | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet; teilweise Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen potenziell möglich | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; ca. 1,5 km bis Ortsmitte Steinbach am Donnersberg; ca. 2,0 km bis Ortsmitte Börrstadt | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 80 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht | |
| Sonstige Restriktionen | 20-kV-Leitung verläuft über Fläche; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) | |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|--|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; größtenteils Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Eichbach nördlich verlaufend; kein Retentionsraum (Überschwemmungsrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiet o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Autobahn angrenzend, teilweise bereits Gewerbe-nutzung); Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort teilweise anthropogen vorbelastet (Autobahn angrenzend, teilweise bereits Gewerbe-nutzung); Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar | |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

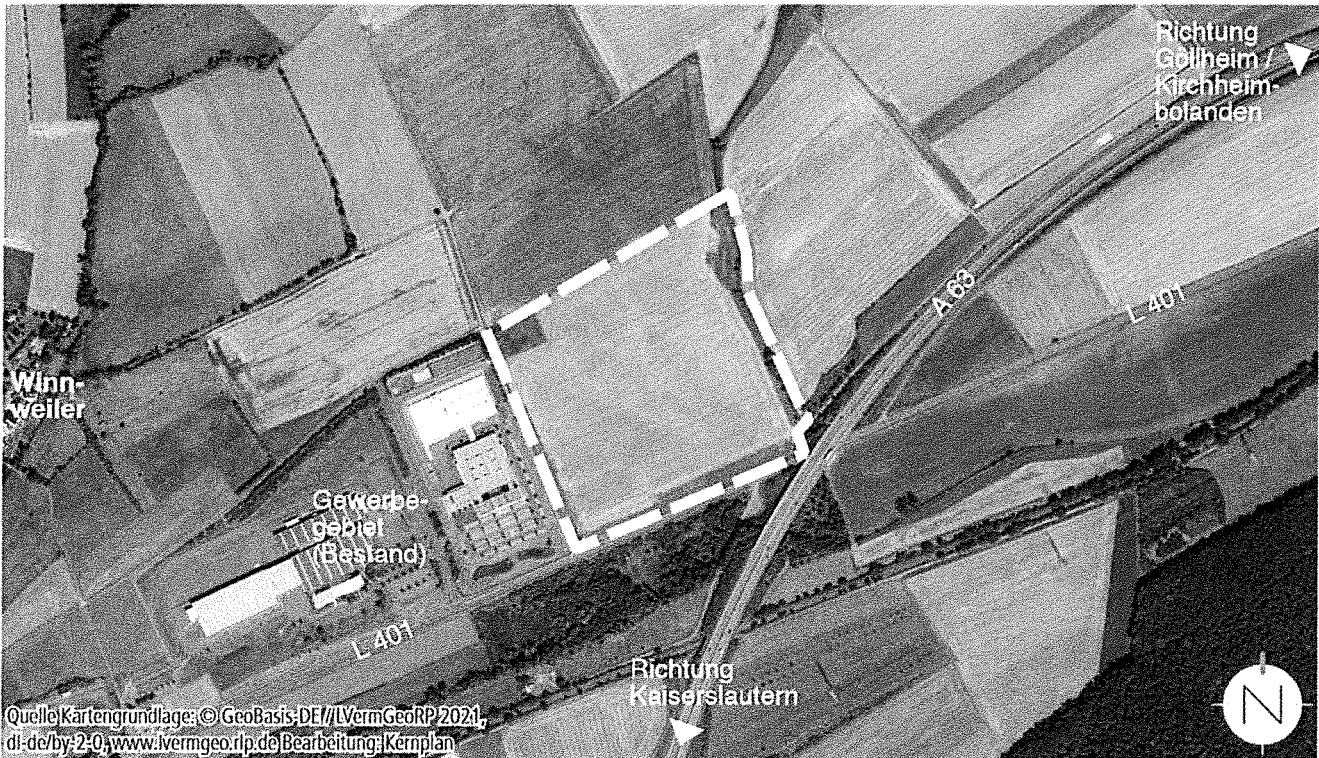
| | | |
|--|---|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Punktuell auch über 15 % Gefälle | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Störepfindliche Nutzungen nicht direkt betroffen; Allerdings gemischte Bauflächen in näherer Umgebung (ca. 100 m); Mindestabstände werden darüber hinaus weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand sonst min. 300 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung möglich; ggf. Maßnahmen in Teilbereichen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche und gemischte Bauflächen in näherer Umgebung; Ebenso Sondergebiet Photovoltaik; Möglichkeit für Agglomeration und Adressbildung grundsätzlich gegeben | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung); Aufgrund der Flächengröße auch abschnittsweise, bedarfsorientierte Entwicklung möglich | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Börrstadt (Ortsmitte ca. 2,0 km entfernt); Siedlungsbereich Steinbach (Ortsmitte ca. 1,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings punktuelle Bebauung unmittelbar angrenzend | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich mäßig in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bisher eher Wohnnutzung etabliert; Gewerbliche Nutzung lediglich südlich der A 62); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen; Lage zwischen Autobahn und Landesstraße | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |

An der L 401 (DO-WIN-01)

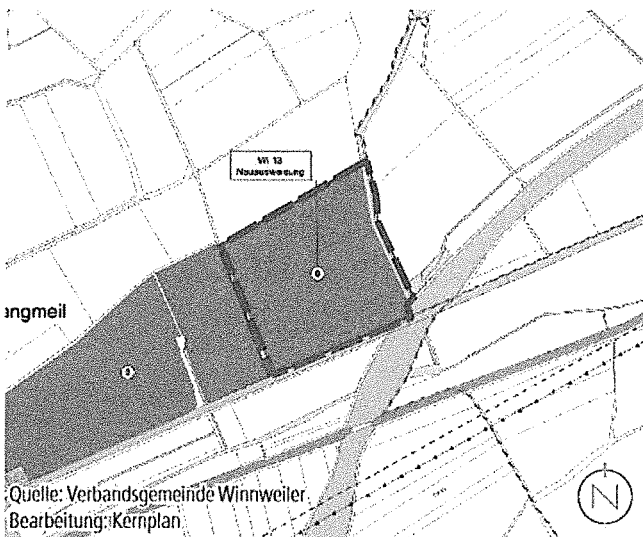
Donnersbergkreis

VG Winnweiler

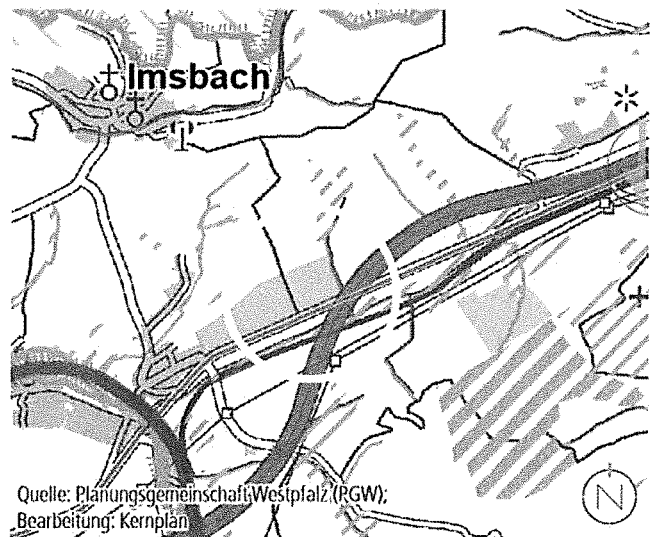
OG Winnweiler



Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 10,5 ha

Produktion; Handwerk/Gewerbe

Planungshorizont: Kurzfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „An der L 401“ in der Ortsgemeinde Winnweiler kommt aus verschiedenen Gründen für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen sind grundsätzlich gegeben. Winnweiler besitzt als Grundzentrum die Gewerbe-Funktion. Gleichzeitig ist die Fläche sowohl im Raumordnungsplan als auch Flächennutzungsplan bereits für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es sind keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete verzeichnet, die einer Gewerbeansiedlung entgegenstehen würden. Auch die umwelt- und naturschutzrechtlichen Belange scheinen aktuell nicht betroffen zu sein. Laut Geoportal sind am Standort keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. verzeichnet. Es empfiehlt sich dennoch bei einer Standortentwicklung eine diesbezügliche

Detailprüfung durchzuführen. Die westlich bereits vorhandene gewerbliche Nutzung prädestiniert den Standort zusätzlich als gewerbliche Erweiterungsfläche.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand als gering eingestuft. Es liegen keine Anzeichen für Faktoren vor, die einer gewerblichen Nutzung in besonderem Maß entgegenstehen. Dementsprechend erscheint auch eine kurzfristige Entwicklung möglich. Als Gebietstypen kommen unter anderem Betriebe aus den Bereichen „Produktion“ und „Handwerk und Gewerbe“ in Frage.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|---|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Winweiler als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion (7,8 ha laut Raumordnungsplan) | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Vollständig als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt; Keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Vollständige Darstellung als Gewerbliche Baufläche; kein B-Plan vorhanden | |

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 10 Minuten bis zur Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe über Landesstraße erreichbar | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über südlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 4,0 km bis Ortsmitte Winweiler (westlich) | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 90 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Ca. 80 % mit Zugang zu 1.000 Mbit/s | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Allerdings entsprechende Anschlussmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe wahrscheinlich | |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) | |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|--|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden größtenteils natürlich; Überwiegend Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Eichbach östlich angrenzend; kein Retentionsraum (Hochwasserrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar | |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Südlich teilweise bis max. 10 % Gefälle | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden eingehalten (Siedlungsabstand ca. 800 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen unmittelbar westlich angrenzend; Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Voraussetzungen Adressbildung gut | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung erforderlich); Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung; Standort selbst als Erweiterung | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Winweiler (Ortsmitte ca. 4,0 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Allerdings gewerbliche Nutzung unmittelbar angrenzend | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich grundsätzlich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung westlich); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen | |

An der A 63 (DO-WIN-02)

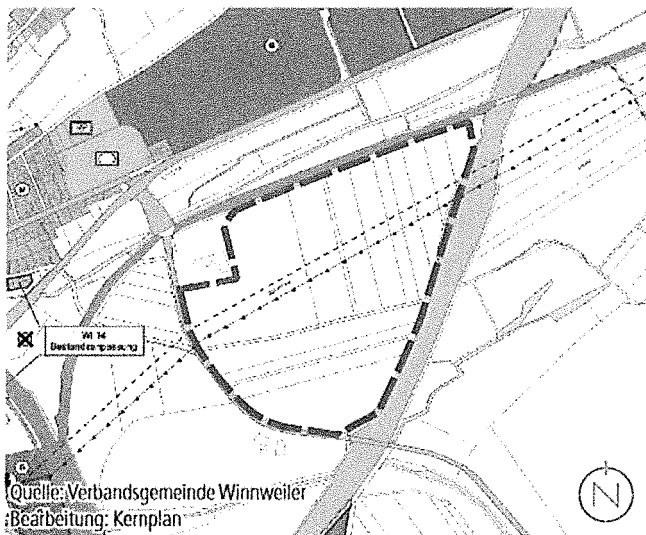
Donnersbergkreis

VG Winnweiler

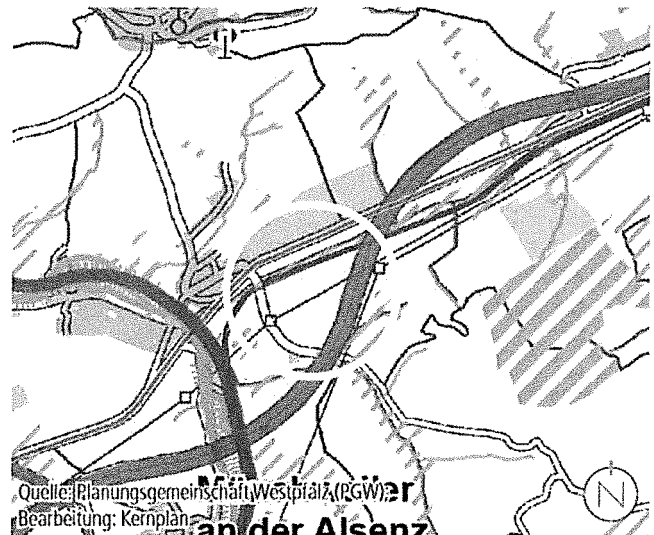
OG Winnweiler



Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Fläche: ca 22,5 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „An der A 63“ in der Ortsgemeinde Winnweiler kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben. Allerdings befindet sich am Standort ein großflächiges „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange scheinen nicht in besonderem Maß betroffen zu sein. Laut Geoportal existieren insbesondere keine Schutzgebiete, geschützten Biotopie o. Ä. auf der Fläche. Diesbezügliche Detailprüfungen werden dennoch empfohlen. Positive Auswirkungen auf die Eignung des Standortes haben unter anderem die topografischen Gegebenheiten (überwiegend bis max. 5 %), die ausreichende Entfernung zu störepfindlichen Nutzungen

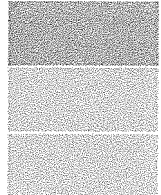
(Wohnnutzung ca. 400 m entfernt) und die gute Verkehrsanbindung (max. 10 min bis A 63, Schienennetz). Zu beachten sind allerdings insbesondere die Bauverbots-/beschränkungszone entlang der Autobahn sowie die in Ost-West-Richtung verlaufende Hochspannungsleitung, die sich auf die Bebaubarkeit der Fläche auswirken.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt aufgrund der angesprochenen Punkte als mittel. Mögliche Gebietstypen sind die Bereiche „Produktion“ und „Logistik“. Generell scheinen allerdings auch andere Bereiche denkbar. Entlang der A 63 kommt beispielsweise auch die Errichtung von Photovoltaikanlagen in Frage.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

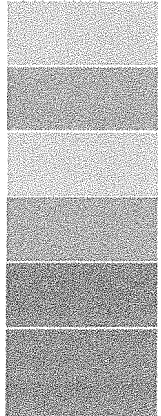
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Winnweiler als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion (7,8 ha laut Raumordnungsplan) |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Nahezu vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt; Fläche im Übrigen als „sonstige Freifläche“; Darüber hinaus keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Keine Art der baulichen Nutzung im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes dargestellt (Außenbereich); 220/380-kV-Leitung quert Fläche (Schutzstreifen); kein B-Plan vorhanden |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

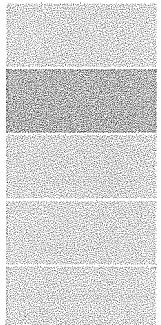
| | |
|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Maximal 10 Minuten bis zur Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe über Landesstraße erreichbar; Potenzieller Anschluss an Schienennetz in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung grundsätzlich geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 4,0 km bis Ortsmitte Winnweiler (westlich) |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 90 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Ca. 80 % mit Zugang zu 1.000 Mbit/s |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 220/380-kV-Leitung verläuft über Fläche (Schutzstreifen für Hochspannungsleitung, Einschränkung bei der Bebaubarkeit möglich); Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Kreisstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

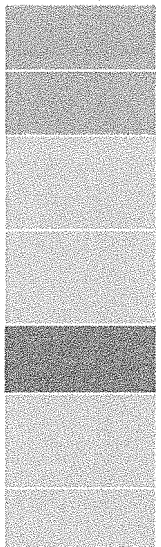
| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden größtenteils natürlich; überwiegend Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Messersbach verläuft nördlich; kein Retentionsraum (Hochwasserrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Randliche Eingrünung |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Nach Norden hin teilweise bis 10 % bzw. punktuell (Randbereich) bis 15 % Gefälle |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störempfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden eingehalten (Siedlungsabstand ca. 400 m) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (nördlich der L 401); Darüber hinaus keine Gewerbenutzung in der Nähe; Bedingte Möglichkeit Agglomerationen zu bilden; Voraussetzungen zur Adressbildung gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung erforderlich); Abschnittsweise Entwicklung der Fläche möglich; Weitere potenzielle Gewerbeflächen in unmittelbarer Nähe bzw. näherer Umgebung |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Winnweiler (Ortsmitte ca. 4,0 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Aussiedlerhöfe umliegend |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich nur bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bisläng Freifläche und einzelne Höfe); Raum- und Wegebeziehungen grundsätzlich nicht betroffen; Zudem Ortsbild bereits durch Lage zwischen A 63 und Landesstraße tangiert |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |



Zwischen L 401 und A 63 (DO-WIN-03)

Donnersbergkreis

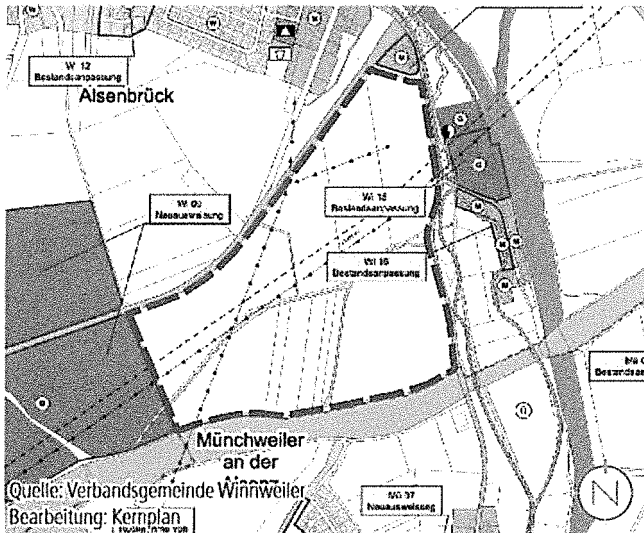
VG Winnweiler

OG Winnweiler



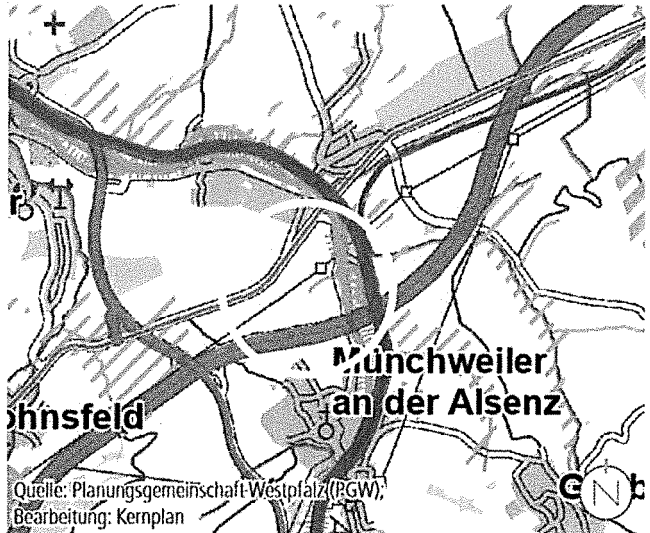
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE//I/VerGeoRP/2021, dl-de/by:2.0, www.lvermgeo.rlp.de; Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Quelle: Verbandsgemeinde Winnweiler
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 27,5 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Zwischen L 401 und A 63“ in der Ortsgemeinde Winnweiler kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben. Allerdings befindet sich am Standort ein großflächiges „Vorranggebiet für Landwirtschaft“. Umwelt- und naturschutzrechtliche Belange scheinen nicht in besonderem Maß betroffen zu sein. Laut Geoportal existieren insbesondere keine Schutzgebiete, geschützten Biotop e o. Ä. auf der Fläche. Eine diesbezügliche Detailprüfung wird dennoch empfohlen. Bei einer Standortentwicklung sind weiterhin die auf der Fläche verlaufenden Versorgungsleitungen, die Bauverbots- bzw. -beschränkungszonen entlang Autobahn und Landesstraße sowie die

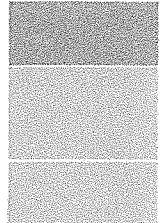
nördlich gelegenen Wohn-/Mischgebiete mit möglichen potenziellen Nutzungen zu beachten.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt aufgrund der angesprochenen Faktoren als mittel. Bei einer bedarfsorientierten, langfristigen Entwicklung der Fläche kommen als mögliche Gebietstypen unter anderem die Bereiche „Produktion“ und „Logistik“ in Frage, wenngleich auch weitere Branchen grundsätzlich denkbar sind. Die Teilflächen entlang der A 63 eignen sich darüber hinaus auch zur Errichtung von Photovoltaikanlagen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

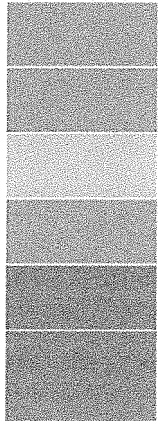
| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Winnweiler als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion (7,8 ha laut Raumordnungsplan) |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Nahezu vollständig als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ dargestellt; Fläche im Übrigen als „sonstige Freifläche“; Darüber hinaus keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze; Landesweiter Biotopverbund (nachrichtlich übernommen) östlich angrenzend |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Keine Art der baulichen Nutzung im Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes dargestellt (Außenbereich); 220/380-kV-Leitung quert Fläche (Schutzstreifen); kein B-Plan vorhanden |



Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

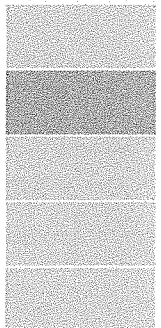
| | |
|--|---|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe über Landesstraße erreichbar |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über angrenzende Straßen möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 3,0 km bis Ortsmitte Winnweiler |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 90 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Ca. 80 % mit Zugang zu 1.000 Mbit/s |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 220/380-kV-Leitung verläuft über Fläche (Schutzstreifen für Hochspannungsleitung, Einschränkungen bei der Bebaubarkeit möglich); Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Landes-/Kreisstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) |



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

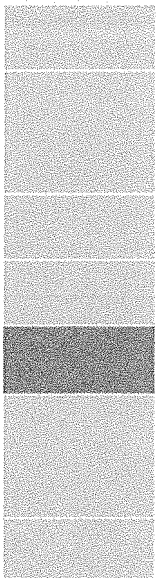
| | |
|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden weitestgehend natürlich; größtenteils Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; Alsenz verläuft östlich der Fläche; kein Retentionsraum (Hochwasserrisiko nicht bekannt); kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen (Geschützte Biotope östlich gelegen) |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar |



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Punktuell auch bis 15 % Gefälle |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Stömpfindliche Nutzungen (Wohnnutzung) nördlich; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand ca. 200 m); Zusätzliche Belastungen je nach Ansiedlung möglich; Ggf. entsprechende Maßnahmen in Teilbereichen erforderlich (z.B. Gebiets- / Nutzungsgliederung) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Nur teilweise gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung; Weitere Flächen in Planung bzw. potenziell geeignet (z.B. westlich); Möglichkeit zur Agglomerations- und Adressbildung |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung); Abschnittsweise Entwicklung der Fläche möglich; Weitere potenzielle Gewerbeflächen in näherer Umgebung |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Winnweiler (Ortsmitte ca. 3,0 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper; Teilweise Bebauung in der Nähe vorhanden |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich bedingt in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bislange Freifläche, einzelne gewerblich genutzte Gebäude östlich); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen; Zudem Ortsbild bereits durch Lage zwischen A 63 und Landesstraße tangiert |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |



Kreuzung A 63 und B 48 Ost (DO-WIN-04)

Donnersbergkreis

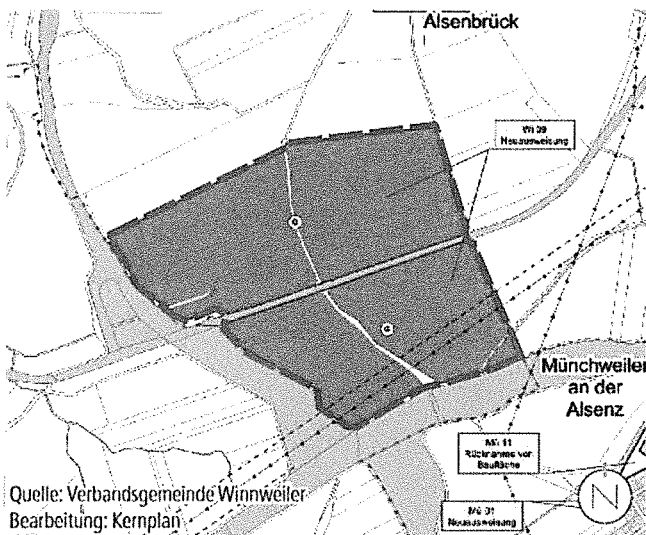
VG Winnweiler

OG Winnweiler / Lohnsfeld



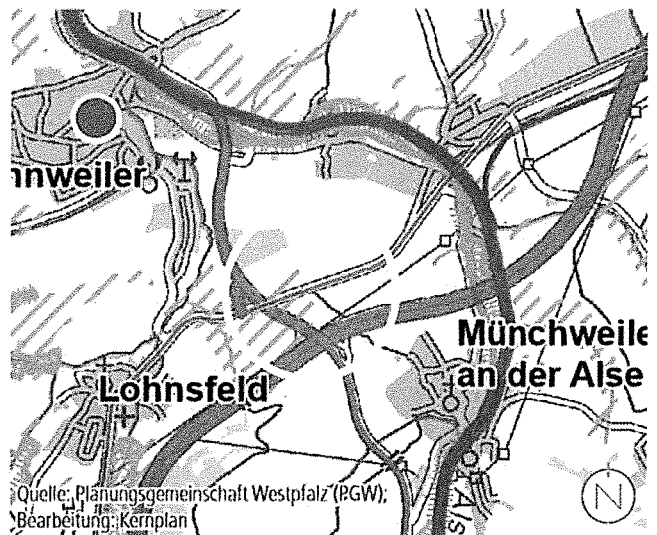
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE//IVerGeoRP 2021, dl: de/by-2.0; www.lvermgeo.rlp.de/Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Quelle: Verbandsgemeinde Winnweiler
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 31,0 ha

Produktion; Logistik; PV

Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial)

Der Standort „Kreuzung A 63 und B 48 Ost“ in der Ortsgemeinde Winnweiler (südlicher Teil Gemarkung Lohnsfeld) kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen gegeben. Zudem wird die Fläche im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bereits als Neuausweisung einer gewerblichen Baufläche dargestellt. Auf der Fläche sind jedoch ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ und ein „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen, die es bei der weiteren Planung zu beachten gilt. Weitere Schutzgebiete, geschützte Biotope o. Ä. sind aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht laut Geoportal nicht betroffen. Es gilt dennoch eine Detailprüfung durchzuführen. Ebenfalls zu

beachten sind die Bauverbots- bzw. -beschränkungszone sowie die im südlichen Teilbereich verlaufenden Hochspannungsleitungen. Darüber hinaus ist der Standort allerdings, insbesondere aufgrund seiner Lage und Verkehrsanbindung, für eine Gewerbenutzung prädestiniert. Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt grundsätzlich als gering, wenngleich mehrere Faktoren bei einer Entwicklung zu beachten sind. Da entsprechende Verfahren teilweise bereits begonnen haben, scheint eine kurz- bis mittelfristige Inanspruchnahme denkbar. Mögliche Gebietstypen sind „Produktion“ und „Logistik“ sowie entlang der Autobahn „Photovoltaikanlagen“.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|---|--|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Winnweiler als Grundzentrum mit Gewerbe-Funktion (7,8 ha laut Raumordnungsplan); Lohnsfeld ohne zentralörtliche oder gewerbliche Funktionszuweisung | |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Teilweise „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ sowie „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“; Darüber hinaus Darstellung als „Sonstige Freifläche“ | |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Vollständige Darstellung als Gewerbliche Baufläche; 220/380-kV-Leitung quert Fläche (Schutzstreifen); kein B-Plan vorhanden (im Verfahren; teilweise Aufstellungsbeschluss bereits gefasst) | |

Verkehr und Infrastruktur

Bewertung

| | | |
|--|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe | |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung gut geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen | |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst teilweise erschlossen; Weitere Erschließung durch Landesstraße möglich; ca. 2,5 km bis Ortsmitte Winnweiler | |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 90 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Ca. 80 % mit Zugang zu 1.000 Mbit/s | |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht | |
| Sonstige Restriktionen | 220/380-kV-Leitung verläuft über Fläche (Schutzstreifen für Hochspannungsleitung, Einschränkungen bei der Bebaubarkeit möglich); Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Bundes-/Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) | |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|---|---|--|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden weitestgehend natürlich; größtenteils Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler | |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. | |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar | |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen | |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar | |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

Bewertung

| | | |
|--|---|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Westlich teilweise bis 10 % Gefälle; Punktuell auch bis max. 15 % Gefälle möglich | |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden eingehalten (Siedlungsabstand min. 400 m) | |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (Jakobstraße nordwestlich); Generell Möglichkeit Agglomerationen zu bilden an Standort; Voraussetzungen Adressbildung sehr gut | |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung); Weitere potenzielle Gewerbeflächen in Umgebung; Abschnittsweise Entwicklung der Fläche möglich | |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Winnweiler (Ortsmitte ca. 2,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper | |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich mittelbar in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bislang Freifläche, Gewerbe in Umgebung); Raum- und Wegebeziehungen grundsätzlich nicht betroffen; Zudem Ortsbild bereits durch Lage zwischen A 63 und Landesstraße tangiert | |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen; Teilweise bereits Eigentum der Ortsgemeinden (?) | |

Jakobstraße L 390 (DO-LOH-01)

Donnersbergkreis

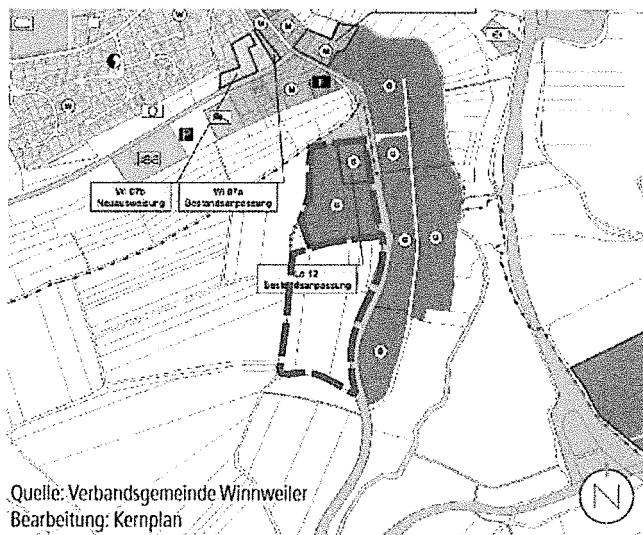
VG Winnweiler

OG Lohnsfeld



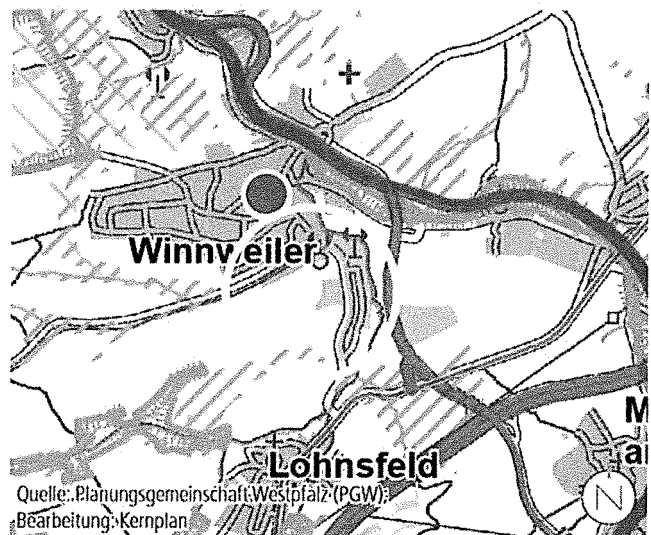
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE//lVermGeoRP 2021, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Quelle: Verbandsgemeinde Winnweiler
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW)
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 7,0 ha

Büro/Dienstl.; Handwerk/Gew.; EZH

Planungshorizont: Kurz-/Mittelfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (gut geeignet; geringes Konfliktpotenzial; Erweiterungsstandort)

Der Standort „Jakobstraße L 390“ in der Ortsgemeinde Lohnsfeld (Gemarkungsgrenze Richtung Winnweiler) kommt für eine gewerbliche Nutzung in Frage. Allerdings besitzt Lohnsfeld aus planungsrechtlicher Sicht weder eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Zudem ist im südwestlichen Randbereich ein „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen. Darüber hinaus stehen einer gewerblichen Entwicklung jedoch keine Ziele oder Grundsätze entgegen. Ein Teil der Fläche ist zudem bereits für eine gewerbliche Entwicklung in Raumordnungs- und Flächennutzungsplan vorgesehen. Die Verkehrsanbindung, Lage zum Siedlungskörper und Nähe zu bestehenden Gewerbebetrieben wirken sich positiv auf die Eignung des Standortes aus. Weiterhin sind

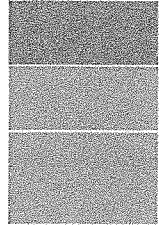
laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. von der Planung betroffen. Es empfiehlt sich dennoch hierzu eine Detailprüfung durchzuführen.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als gut geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial wird nach aktuellem Stand als gering eingestuft. Es liegen keine Anzeichen für Faktoren vor, die einer gewerblichen Nutzung in besonderem Maß entgegenstehen. Dementsprechend erscheint auch eine kurzfristige Entwicklung möglich. Als Gebietstypen kommen unter anderem Betriebe aus den Bereichen „Büro und Dienstleistungen“ sowie „Einzelhandel“ in Frage. Auch eine Ansiedlung von Handwerks- und Gewerbebetrieben scheint grundsätzlich möglich.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Teilweise Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“; Teilweise „sonstige Freifläche“; Südwestlicher Randbereich „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Nördlicher Teilbereich Darstellung als gewerbliche Baufläche bzw. Sonderbaufläche; Südlich keine Art der baulichen Nutzung dargestellt (Außenbereich); Nördlich B-Plan vorhanden; Südlich kein B-Plan vorhanden |

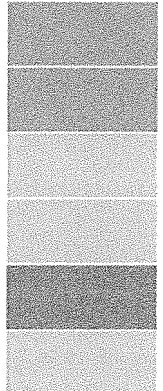
Bewertung



Verkehr und Infrastruktur

| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle südlich in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung gut geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über östlich angrenzende Straße möglich; ca. 800 m bis Ortsmitte Winnweiler |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 85 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf (ggf. besser wegen Nähe zu Winnweiler) |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | Keine übergeordneten störenden Versorgungsleitungen oder Trassen erkennbar; Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Landesstraße (gem. LStrG Rheinland-Pfalz) |

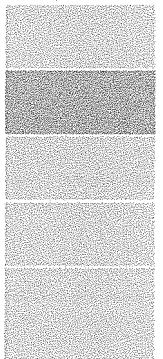
Bewertung



Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

| | |
|---|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat grundsätzlich positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogene Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Verlust siedlungsnaher Frei- bzw. Grünfläche |

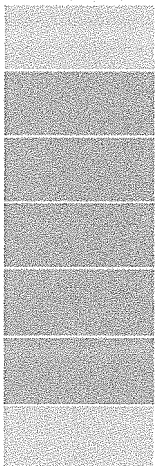
Bewertung



Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

| | |
|--|---|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 10 % Neigung; Südlicher Teilbereich stellenweise bis max. 15 % Gefälle; Nördlicher Bereich teilweise auch nur max. 5 % |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand ca. 400 m) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (nördlich und östlich); Möglichkeit Agglomerationen zu bilden gegeben; Voraussetzungen Adressbildung gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (südlicher Teilbereich; Detailprüfungen erforderlich); Standort selbst bereits Erweiterung bestehender Gewerbenutzungen |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Winnweiler (Ortsmitte ca. 800 m entfernt); Direkte räumliche Anbindung (Landesstraße dazwischen) zu bestehendem Gewerbegebiet; Siedlungsrand |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (Gewerbliche Nutzung angrenzend); Raum- und Wegebeziehungen scheinen grundsätzlich nicht betroffen |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen; Teilweise bereits Eigentum der Gemeinde (?) |

Bewertung

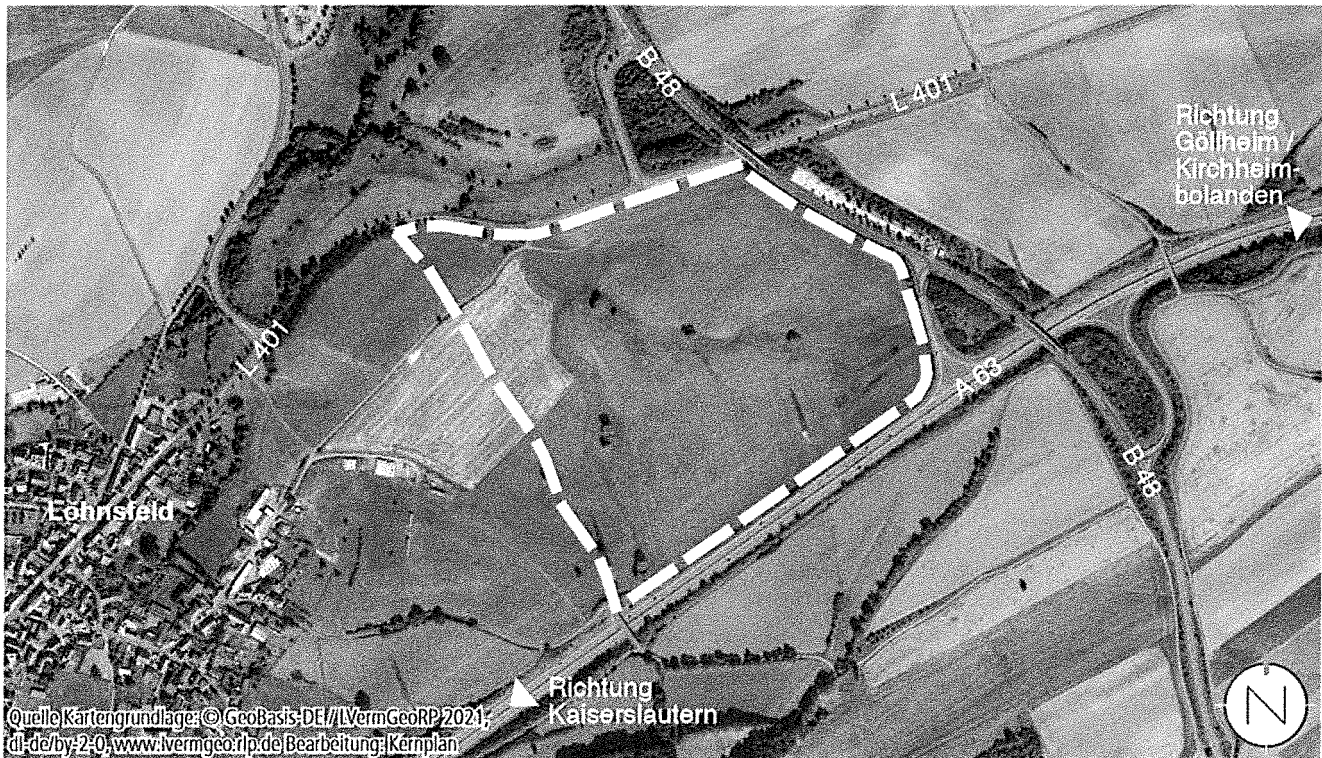


Kreuzung A 63 und B 48 West (DO-LOH-02)

Donnersbergkreis

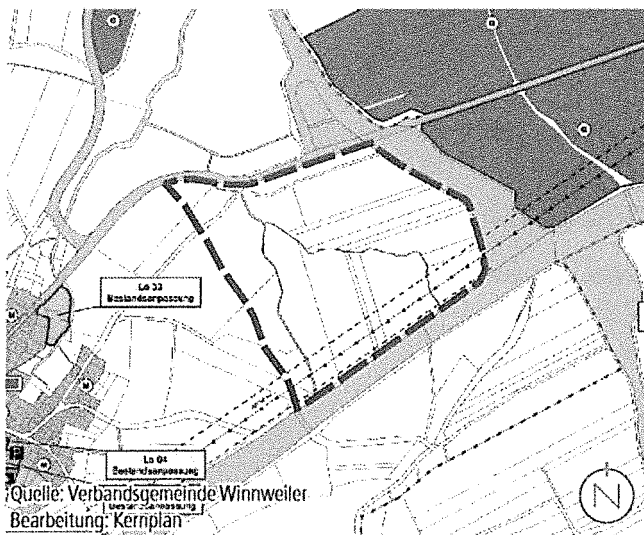
VG Winnweiler

OG Lohnsfeld



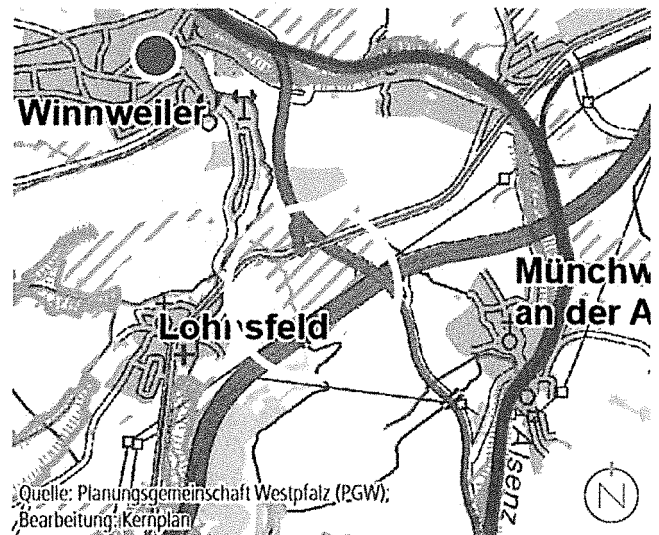
Quelle: Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / IVerM GeoRP 2021; dl-de/by:2.0; www.ivermgeo.rlp.de Bearbeitung: Kernplan

Flächennutzungsplan (Vorentwurf)



Quelle: Verbandsgemeinde Winnweiler
Bearbeitung: Kernplan

Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz IV



Quelle: Planungsgemeinschaft Westpfalz (PGW);
Bearbeitung: Kernplan

Fläche: ca 18,5 ha

Handwerk/Gewerbe; Logistik; PV

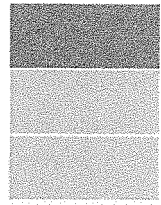
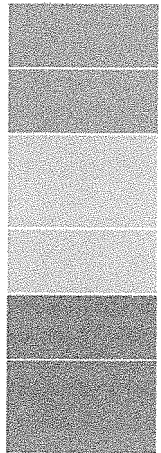
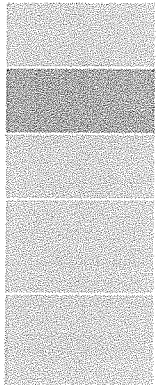
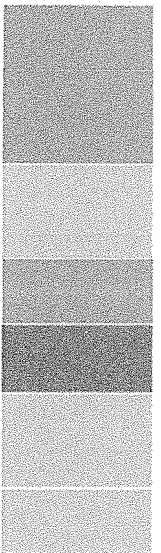
Planungshorizont: Langfristig

Einschätzung, Umsetzungshinweise (grundsätzlich geeignet; mittleres Konfliktpotenzial)

Der Standort „Kreuzung A 63 und B 48 West“ in der Ortsgemeinde Lohnsfeld (an Gemarkungsgrenze zu Winnweiler) kommt für eine gewerbliche Nutzung grundsätzlich in Frage. Allerdings verfügt Lohnsfeld aus planungsrechtlicher Sicht weder über eine zentralörtliche noch eine gewerbliche Funktionszuweisung. Zudem ist für die Fläche ein „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ ausgewiesen, welches es bei einer möglichen Standortentwicklung zu beachten gilt. Aus umwelt- und naturschutzrechtlicher Sicht müsste ein kleineres, im südöstlichen Bereich gelegenes, Geschütztes Biotop in die Planung integriert werden. Darüber hinaus sind jedoch keine weiteren Schutzgebiete o. Ä. betroffen. Eine Detailprüfung hierzu ist generell empfehlenswert. Ebenfalls mit einzubezie-

hen sind die Bauverbots- bzw. -beschränkungszone sowie die im südlichen Teilbereich verlaufenden Hochspannungsleitungen. Davon abgesehen ist der Standort allerdings insbesondere aufgrund seiner Verkehrsanbindung und topografischen Gegebenheiten für eine gewerbliche Entwicklung prädestiniert.

Letztendlich wird der Standort im Rahmen der Studie als grundsätzlich geeignet eingeschätzt. Das Konfliktpotenzial gilt, insbesondere aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben, als mittel. Langfristig kämen für den Standort unter anderem Betriebe aus den Bereichen „Logistik“, „Handwerk und Gewerbe“ sowie, ergänzend, „Photovoltaik“ in Frage.

Bewertung**Bewertung****Bewertung****Bewertung****Planungsrechtliche Ausgangssituation**

| | |
|--|---|
| Zentralörtlichkeit und Gewerbefunktion | Keine zentralörtliche Funktion; keine Gewerbe-Funktion |
| Raumordnungsplan (Ziele und Grundsätze) | Nahezu vollständig „Vorranggebiet Regionaler Biotopverbund“ (Abstimmung vor Flächenentwicklung empfehlenswert); Darüber hinaus keine entgegenstehenden Ziele und Grundsätze |
| Bauleitplanung (FNP und B-Pläne) | Keine Art der baulichen Nutzung dargestellt (Außenbereich); 220/380-kV-Leitung quert Fläche (Schutzstreifen); kein B-Plan vorhanden |

Verkehr und Infrastruktur

| | |
|--|--|
| Überörtliche Verkehrsanbindung | Weniger als 5 Minuten bis Autobahn A 63; Anschlussstelle in unmittelbarer Nähe |
| Örtliche Verkehrsanbindung | Verkehrsinfrastruktur für gewerbliche Nutzung gut geeignet; keine Ortsdurchfahrten zur überörtlichen Verkehrsinfrastruktur; keine zusätzliche Belastung von Siedlungsflächen |
| Erschließung der Fläche | Fläche selbst nicht erschlossen; Erschließung über östlich angrenzende Straße möglich; Erschließungsaufwand erhöht; ca. 2,5 km bis Ortsmitte Winnweiler; ca. 1,0 km bis Ortsmitte Lohnsfeld |
| Breitbandverfügbarkeit | Grundausstattung gewährleistet; ca. 85 % der Haushalte mit Anschlussmöglichkeiten an 50 Mbit/s; Darüber hinaus Ausbau-/Erweiterungsbedarf |
| Ver- und Entsorgungsinfrastruktur | Aktuell keine Anschlüsse für erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur vorhanden; Aufwand dementsprechend erhöht |
| Sonstige Restriktionen | 220/380-kV-Leitung verläuft über Fläche (Schutzstreifen für Hochspannungsleitung, Einschränkungen bei der Bebaubarkeit möglich); Teilweise Bauverbots- bzw. Baubeschränkungszone Bundesautobahn, Bundes-/Landesstraße (gem. FStrG und LStrG Rheinland-Pfalz) |

Umwelt- und naturschutzrechtliche Ausgangssituation

| | |
|---|---|
| Bodenschutz und Bodenfunktionen / Bodendenkmäler | Böden überwiegend natürlich; teilweise Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke; keine Anzeichen für Bodendenkmäler |
| Hochwasser / Starkregen / Gewässer | Keine Oberflächengewässer direkt betroffen; kein Retentionsraum; kein Trinkwasserschutzgebiete o. Ä. |
| Klimatische Funktion | Keine besondere klimatische Funktion; Freifläche hat dennoch positive Auswirkungen auf Kleinklima; keine bestehenden Beeinträchtigungen erkennbar |
| Naturschutzrechtliche Restriktionen | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; Laut Geoportal kleinflächiges geschütztes Biotop südöstlich (in Planung integrierbar); darüber hinaus keine Schutzgebiete, geschützten Biotope o. Ä. betroffen |
| Landschaftsbild und Erholung | Standort ohne erkennbare anthropogenen Vorbelastungen; Außenbereich; keine besondere Bedeutung für Landschaftsbild / Naherholung erkennbar; Verlust siedlungsnahe Grün- bzw. Freiflächen |

Standorteigenschaften und städtebauliche Ausgangssituation

| | |
|--|--|
| Topografie | Topografie überwiegend bis max. 5 % Neigung; Nach Süden hin zunehmendes Gefälle; Teilweise bis max. 10 % sowie punktuell auch bis max. 15 % Neigung |
| Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen | Keine störepfindlichen Nutzungen in der Nähe; Mindestabstände werden weitestgehend eingehalten (Siedlungsabstand Lohnsfeld ca. 400 m); ggf. Maßnahmen (Gebiets-/Nutzungsgliederung) |
| Agglomerationen / Nutzungsdichte; Adressbildung | Gewerbliche Bauflächen in näherer Umgebung (Jakobstraße nördlich); Weitere Flächen in Planung bzw. potenziell geeignet; Generell Möglichkeit Agglomerationen zu bilden an Standort; Voraussetzungen Adressbildung sehr gut |
| Erweiterungsmöglichkeiten | Standort verfügt über potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten (Detailprüfung); Weitere potenzielle Gewerbeflächen in Umgebung; Abschnittsweise Entwicklung der Fläche möglich |
| Lage zum Siedlungskörper | Siedlungsbereich Lohnsfeld (Ortsmitte ca. 1,0 m entfernt); Siedlungsbereich Winnweiler (Ortsmitte ca. 2,5 km entfernt); Aktuell keine direkte räumliche Anbindung an Siedlungskörper |
| Ortsbild / Nutzungs- bzw. Baustruktur | Gewerbliche Nutzung fügt sich mittelbar in aktuelles Siedlungs- bzw. Ortsbild ein (bisher Freifläche, Gewerbe in Umgebung); Raum- und Wegebeziehungen grundsätzlich nicht betroffen; Zudem Ortsbild bereits durch Lage zwischen A 63, B 48 und Landesstraße tangiert |
| Flächenverfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse | Eigentumsverhältnisse unbekannt; Wohl einzelne Eigentümer landwirtschaftlicher Flächen |