



Stadt Bad Dürkheim



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG ZUR STANDORTFIN- DUNG POTENTIELLER GEWERBEFLÄCHEN

Stand Mai 2021

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Untersuchung.....	1
1.1	Verfahrensablauf und Methodik	1
2	Rahmendaten, Örtliche Struktur- und Bestandsdaten, Prognosen	2
2.1	Raum- und Siedlungsstruktur	2
2.2	Verkehrsanbindung	3
2.3	Landesplanung.....	5
2.4	Regionalplanung.....	5
2.5	Flächennutzungsplan.....	7
2.6	Gewerbeflächenbedarf.....	7
3	Stufe I: Abgrenzung des Untersuchungsraumes	8
3.1	Stufe I.I – großräumige Eingrenzung des Untersuchungsraumes	8
3.2	Stufe I.II – Ausschluss weiterer Flächen, die für eine Entwicklung gegenwärtig nicht in Frage kommen 10	
4	Stufe II: Raumwiderstände und Restriktionen.....	11
4.1	Beurteilungsgrundlagen	11
4.2	Identifikation und Bewertung der Raumwiderstände.....	11
4.2.1	Realnutzungen.....	11
4.2.2	Ziele der Raumordnung.....	11
4.2.3	Schutzgebiete und –Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes	15
4.2.4	Schutz von Oberflächengewässern- und Grundwasser, Hochwasserschutz.....	22
4.2.5	Bodenschutz/ Schutz wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen	24
4.2.6	Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes.....	24
4.2.7	Schutz empfindlicher Nutzungen	24
4.3	Gesamtübersicht: Ergebnis Stufe II	24
5	Stufe III Konfliktanalyse	25
6	Stufe IV - Beurteilung der Funktionalen Eignung	28
6.1	Allgemeine Eignungsfaktoren für gewerbliche Flächennutzungen.....	28
6.1.1	Erschließung	28
6.1.2	Allgemeine Bebaubarkeit/ Topographie	29
6.1.3	Sonstige Risiken.....	29
6.1.4	Flächengröße	30
6.2	Betrachtung der Einzelflächen im Hinblick auf die Eignungsfaktoren	30
7	Fazit /Empfehlungen.....	30
8	Anhang.....	38
8.1	Flächensteckbriefe	38
8.1.1	Steckbriefe Flächen ohne Weiterbetrachtung nach Konfliktanalyse	38
8.1.2	Steckbriefe Flächen nach Eignungsbewertung.....	38
8.2	Gesetzesgrundlagen	38
8.3	Sonstige Quellen.....	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ablauf Verfahren (Eigene Darstellung)	1
Abb. 2: Lage der Ortsbezirke	3
Abb. 3: Verkehrsanbindung der Stadt Bad Dürkheim - Funktionales Straßennetz	4
Abb. 4: Lokal und regional bedeutsame Anbindungen	4
Abb. 5: Ausschnitt LEP IV – Stadt Dürkheim.....	5
Abb. 6: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte, Stand Dezember 2014.....	6
Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim	7
Abb. 8: Steigung (Gelände) im Bereich der Gemarkung	8
Abb. 9: Luftbild/ Raumstruktur der Gemarkung	9
Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Stufe I.I	9
Abb. 11: Weitere Eingrenzung des Untersuchungsgebiets Stufe I.II.....	10
Abb. 12: Flächen des Landesweiten Biotopverbunds	12
Abb. 13: Übersicht: Ziele der Regionalplanung.....	14
Abb. 14: Vorgesehene Änderung im Rahmen der 1. Änderung des ERP	15
Abb. 15: Übersicht: Natura 2000-Gebiete in der Stadt Bad Dürkheim	16
Abb. 16: Übersicht: Zonen Naturpark Pfälzerwald.....	17
Abb. 17: Übersicht: Landschaftsschutzgebiet	18
Abb. 18: Naturschutzgebiete	19
Abb. 19: Biototypen nach § 30 BNatSchG/ §15 LNatschG	20
Abb. 20: Vorhandene Maßnahmen des Naturschutzes	21
Abb. 21: Grund- und Heilquellenschutzgebiete	22
Abb. 22: gesetzliche Überschwemmungsgebiete	23
Abb. 23: Resultat Stufe II	24
Abb. 24: Konflikte im verbleibenden Untersuchungsraum	26
Abb. 25: Anzahl der Konflikte im verbleibenden Untersuchungsraum	27
Abb. 26: weiterer Flächenausschluss (rot)	28
Abb. 27: Übersicht Flächenpotentiale.....	32
Abb. 28: Übersicht Flächenempfehlungen.....	36
Abb. 29: Übersicht optionale Potentiale für kleinflächige Ergänzungen	37

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennutzung in der Stadt Bad Dürkheim im Vergleich.....	2
Tabelle 2: konfliktträchtige Realnutzungen	11
Tabelle 3: Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften in der Stadt.....	12

Tabelle 4: Struktur Gesamteinschätzung	30
Tabelle 5: Kriterien Empfehlungen.....	31

Abkürzungsverzeichnis

Bebauungsplan	BP
Regionaler Raumordnungsplan	RROP
Einwohner	EW
Flächennutzungsplan	FNP

1 ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Aufgabe der nachfolgenden Untersuchung besteht darin, für die Stadt Bad Dürkheim potentielle Standorte für neue Gewerbeflächen zu ermitteln, um im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes eine sowohl bedarfsgerechte als auch räumlich vertretbare Darstellung weiterer Flächen zu ermöglichen.

Die Untersuchung soll dabei insbesondere auf größere Flächeneinheiten abzielen, da es Ziel der Stadt ist, gewerbliche Einheiten zum einen möglichst stark zu bündeln und andererseits auch die Ansiedlung von Betrieben mit höherem Flächenbedarf zu ermöglichen.

1.1 Verfahrensablauf und Methodik

Die im Rahmen der Untersuchung angewendete Vorgehensweise verläuft stufenweise, die jeweiligen Einzelschritte werden nachfolgend erläutert:

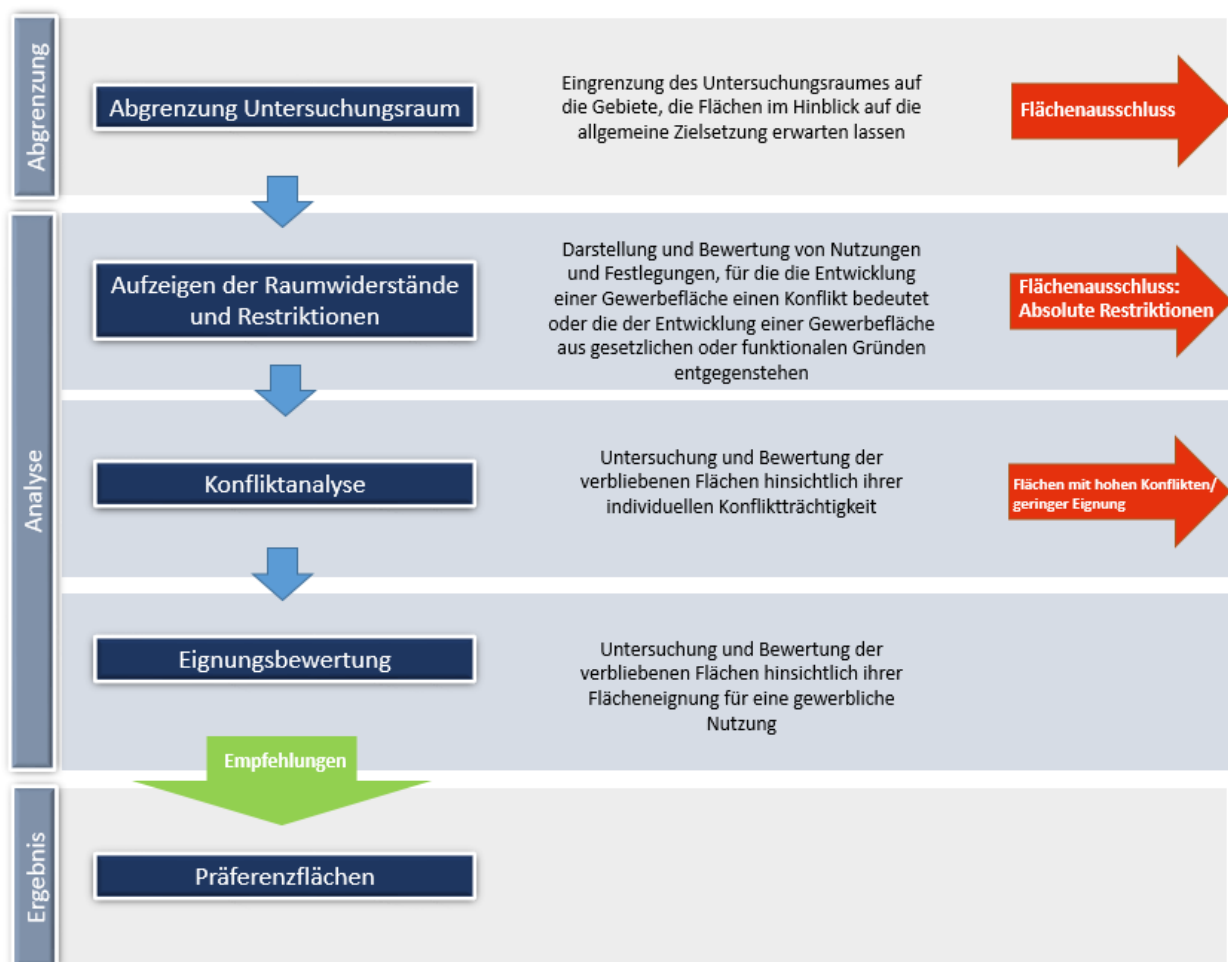


Abb. 1: Ablauf Verfahren (Eigene Darstellung)

▪ Stufe I.I: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Grundsätzlich bezieht sich die Untersuchung auf die gesamte Gemarkung der Stadt Bad-Dürkheim. Da der Raum sich insgesamt jedoch sehr inhomogen darstellt und gerade gewerbliche Nutzungen im Sinne der oben dargestellten Untersuchungsziele spezifische Anforderungen an ihre Flächen stellen, werden bereits zu Beginn diejenigen Gebiete aus der Untersuchung herausgenommen, in denen die Entwicklung gewerblicher Nutzungen aus unterschiedlichen Gründen nicht sinnvoll möglich oder wünschenswert ist.

▪ Stufe II: Aufzeigen von Raumwiderständen und Restriktionen

Zahlreiche Nutzungen oder gesetzliche Festlegungen innerhalb des Untersuchungsraumes stehen in unterschiedlicher Weise und unterschiedlichem Grad in Konflikt zur Entwicklung einer gewerblichen Baufläche. Im Zuge dieses Schrittes werden daher die entsprechenden Nutzungen und Festlegungen benannt und hinsichtlich des Grades ihrer Konfliktrichtigkeit bewertet.

Einige dieser Nutzungen und Festlegungen erweisen sich dabei erfahrungsgemäß als so konfliktrichtig, dass eine gewerbliche Nutzung nicht oder nur unter erheblichen Auflagen möglich ist. Diese Räume werden im Zuge der nachfolgenden Schritte als Tabuflächen behandelt, fallen also ebenfalls aus dem Untersuchungsraum heraus.

▪ Stufe III: Konfliktanalyse:

Der verbliebene Untersuchungsraum ist in der Regel nicht nur aufgrund unterschiedlich konfliktrichtiger Nutzungen inhomogen, auch finden sich in der Regel Überlagerungen mehrerer Konflikte. Die Stufe der Konfliktanalyse trägt diese Konflikte und ihre Überlagerungen zusammen. Grundsätzlich ist zwar davon auszugehen, dass eine erheblich von Konflikten überlagerte Fläche für eine Nutzung nur wenig in Frage kommt, da allerdings vermieden werden soll, besonders geeignete Flächen zu früh auszuschließen, fließen diese Aspekte in die Gesamtbewertung aller ermittelten Potentialflächen ein.

▪ Stufe III Eignungsanalyse

Im Rahmen der Eignungsprüfung werden die Flächen hinsichtlich derjenigen Faktoren untersucht, die die eigentliche Eignung der Flächen für die Realisierung gewerblicher Nutzungen bestimmen (Topographie, Erschließbarkeit etc.).

Flächen, die sich im Hinblick auf unterschiedliche funktionale und städtebauliche Faktoren als ungeeignet erweisen, werden im Zuge der detaillierteren Flächenbetrachtungen nicht weiter berücksichtigt.

Die flächenspezifische Bewertung der Kriterien erfolgt anschließend im Rahmen individueller Gebietssteckbriefe. Hier erfolgt eine verbalargumentative Bewertung, die in einer Empfehlung von Präferenzflächen mündet.

2 RAHMENDATEN, ÖRTLICHE STRUKTUR- UND BESTANDSDATEN, PROGNOSEN

2.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemarkung der Stadt Bad Dürkheim umfasst durch die Lage innerhalb des Naturraumes Pfälzerwald mit insgesamt 77,54 km² sehr hohe Waldanteile. Im Vergleich geringer ist mit 13,31 km² der Anteil landwirtschaftlicher Flächen, welche den Osten der Gemarkung dominieren. Die Einwohnerdichte beträgt ca. 180 EW/ km².

Flächennutzung zum 31.12.2018	Stadt Bad Dürkheim	Durchschnitt der Gemeinden gleicher Größenklasse (Verbandsfreie Gemeinden von 10.000 bis 20.000 EW am 31.12.2019)
Siedlungsfläche	6,3 %	11,3 %
Verkehrsfläche	3,3 %	6,4 %
Landwirtschaftsfläche	13,0 %	31,7 %
Waldfläche	75,6%	46 %
Wasserfläche	0,5 %	2,2 %

Tabelle 1: Flächennutzung in der Stadt Bad Dürkheim im Vergleich¹

Die Stadt besteht aus fünf Stadtteilen:

- Ungstein
- Leistadt

¹ Vgl.: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0733200002&tp=46975>, Zugriff 05/ 2021

- Hardenburg
- Grethen-Hausen
- Seebach

Ungstein und Leistadt liegen räumlich deutlich abgetrennt vom Siedlungsgefüge der Stadt und sind in ihrem Charakter noch deutlich als Weindörfer erkennbar, während die Stadtteile Hardenburg, Grethen-Hausen und Seebach weitgehend im Siedlungsgefüge Bad Dürkheims aufgegangen sind

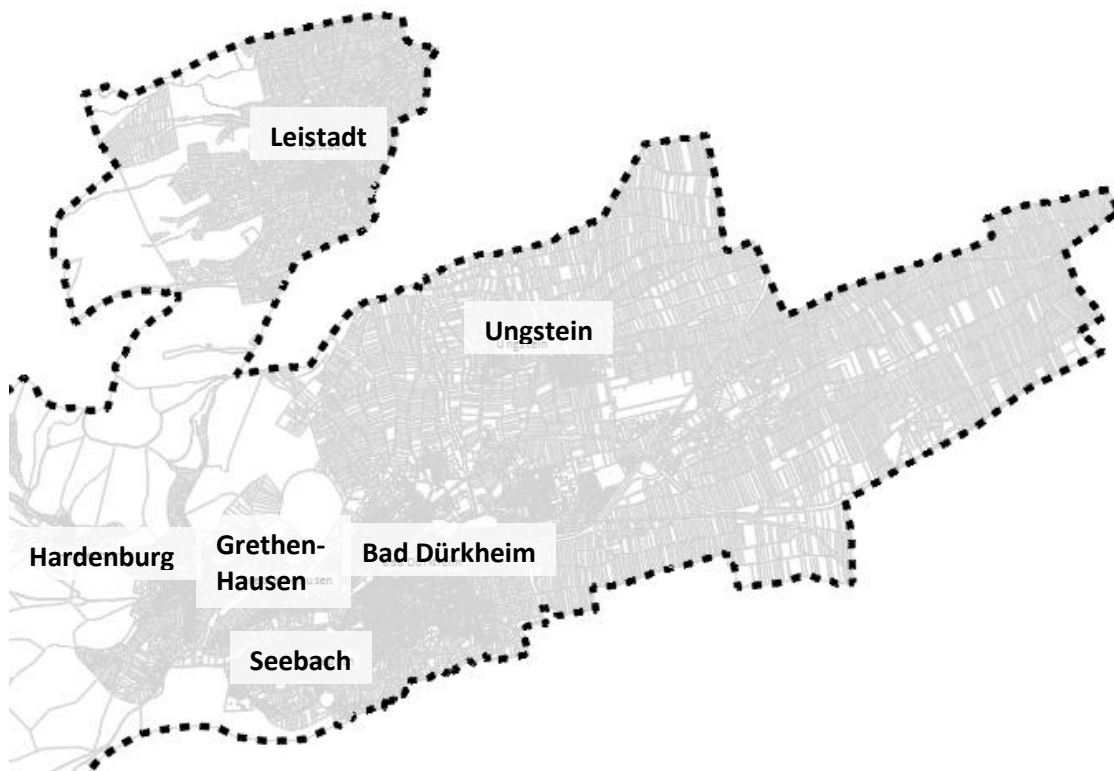


Abb. 2: Lage der Ortsbezirke²

2.2 Verkehrsanbindung

Über die Bundesautobahnen A61 und A650 verfügt Bad Dürkheim über eine sehr günstige Anbindung an die Wirtschaftsräume Rhein-Main, Rhein-Neckar und deutlich darüber hinaus. Über die A 65 ist insbesondere Karlsruhe sowie der gesamte süddeutsche Raum und Frankreich schnell erreichbar.

Lokale Anbindungen über das Straßennetz bestehen über die B 37 nach Kaiserslautern im Westen sowie zum Autobahnanschluss A650 im Osten als auch über die B 271 nach Norden Richtung Grünstadt sowie nach Süden Richtung Wachenheim und Deidesheim.

Die direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG, des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar sowie die Rhein-Haardt-Bahn ermöglichen es, Bad Dürkheim mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell und bequem zu erreichen. Über die Anschlussstellen Mannheim und Neustadt/ Weinstraße ist die Stadt an das europäische Hochgeschwindigkeitsnetz angebunden, die Rhein-Haardt-Bahn gewährleistet eine gute Verbindung in die Oberzentren Mannheim und Ludwigshafen.

² Eigene Darstellung WSW & Partner 2018, Grundlage Kataster



Abb. 3: Verkehrsanbindung der Stadt Bad Dürkheim - Funktionales Straßennetz³

Der international bedeutende Flughafen Frankfurt am Main ist mit dem PKW in ca. 50 Minuten erreichbar, der Flughafen Hahn in gut einer Stunde. Der näher gelegene Flugplatz Mannheim bietet mehrfach täglich Linienflüge zu deutschen Großstädten sowie europaweite Charterflüge für Geschäftsreisende an. Für kleinere Geschäftsflugzeuge steht der Flugplatz Bad Dürkheim zur Verfügung.⁴

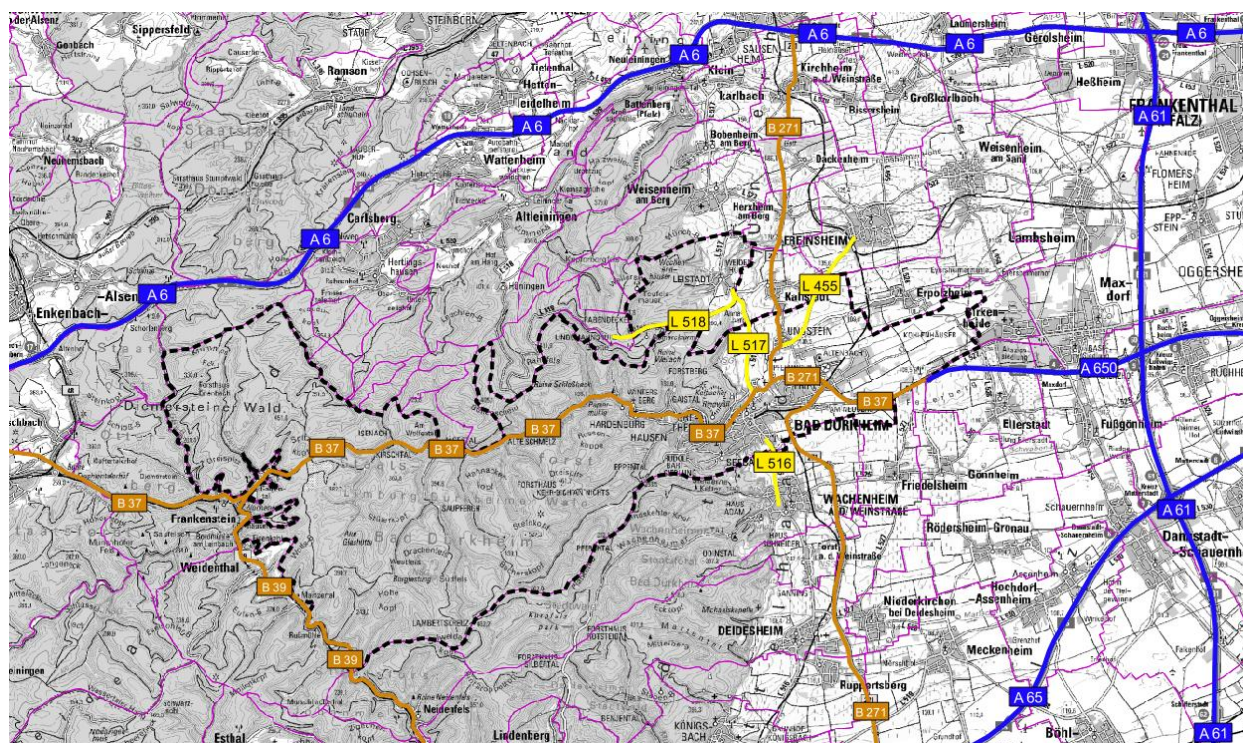


Abb. 4: Lokal und regional bedeutsame Anbindungen⁵

³ Stadtl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Genehmigungsstand 2014, S. 122 (Funktionales Straßennetz) mit eigenen Ergänzungen (WSW & Partner), 2016

⁴ Vgl.: <http://www.bad-duerkheim.de/lage>, Zugriff: 11/2018

⁵ Stadtl. LANIS RLP (http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php), eigene Ergänzungen WSW & Partner, 2016

2.3 Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) ist am 25.11.2008 in Kraft getreten. Es wurde zwischenzeitlich mehrfach fortgeschrieben, zuletzt bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energien (Dritte Teilfortschreibung).

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim ist nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.10.2008 wird der koordinierende fach- und ressortübergreifende räumliche Ordnungsrahmen für die Entwicklung des Landes Rheinland-Pfalz abgebildet. Das Programm legt die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung fest, die von den Gemeinden bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Diese beziehen sich auf die räumliche Struktur des Landes (Raumstruktur, Siedlungs- und Freiraum, zentralörtliche Gliederung, Entwicklungsschwerpunkte und Entwicklungsachsen) sowie auf verschiedene Sachbereiche (z.B. Wirtschaft, Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Erholung usw.).

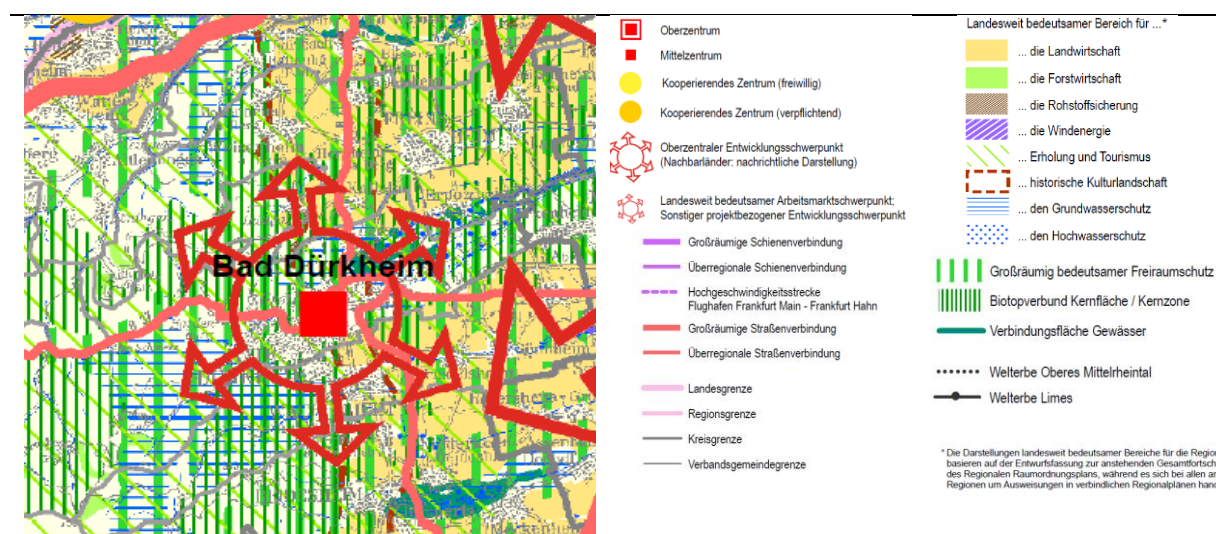


Abb. 5: Ausschnitt LEP IV – Stadt Dürkheim

Die siedlungsräumliche Grundstruktur wird mit Hilfe von großmaßstäblichen Raumkategorien dargestellt. Der Landkreis Bad Dürkheim wird dem verdichteten Bereich mit disperser Siedlungsstruktur zugeordnet. Außerdem hat der Landkreis Bad Dürkheim mit 8-20 Zentren in unter 30 PKW-Minuten eine hohe Zentrenreichbarkeit und -auswahl. Die Stadt Bad Dürkheim liegt zwischen dem Entwicklungsbereich mit oberzentraler Ausstrahlung und dem europäischen Verflechtungsraum. Es stellt zudem als Mittelzentrum gem. Z39 einen landesweit bedeutsamen Arbeitsmarktschwerpunkt dar.⁶

Bad Dürkheim liegt mit seinem westlichen Gemarkungsbereich in einer Waldlandschaft, der Teil östlich des Siedlungskörpers ist geprägt von Weinbaulandschaften der Ebene und des Hügellandes. Die Stadt hat eine herausragende Bedeutung bei der Ressource für den Grundwasserschutz und die Trinkwassergewinnung ein.⁷ Des Weiteren ist Bad Dürkheim ein landesweit bedeutsamer Bereich für Erholung und Tourismus, was auch an dem hohen Anteil an Waldflächen mit besonderen Schutz- und Erholungsaspekten liegt. Des Weiteren finden sich hier Kernflächen / Kernzonen des landesweiten Biotopverbundes.⁸

2.4 Regionalplanung

Regionalpläne entfalten zunächst keine Drittwirkung. Erst durch die Entwicklung der Bauleitplanung aus den Regionalplänen oder im Rahmen von bestimmten Genehmigungsverfahren erlangt er rechtliche Wirkung für Dritte.

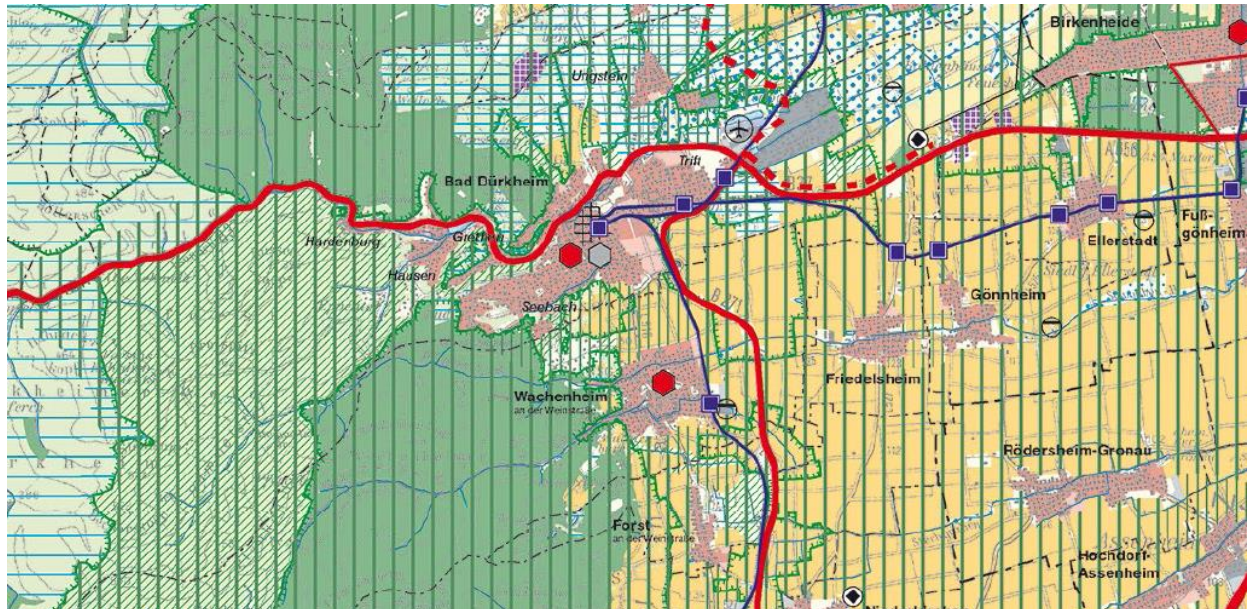
⁶ Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) mit Stand vom 25.11.2008, S. 40, S. 86, S. 62

⁷ Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) mit Stand vom 25.11.2008, S. 124.

⁸ Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) mit Stand vom 25.11.2008, S. 120.

Im Bereich der Stadt Bad Dürkheim ist derzeit der einheitliche Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar mit Stand Dezember 2014 gültig

Der Regionalplan legt die regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen fest. Zudem konkretisiert er die Entwicklungsvorstellungen zusammenhängender Lebens- und Wirtschaftsgebiete und definiert über kommunale Grenzen hinweg die Richtung für die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.



Regionale Freiraumstruktur

Regionale Siedlungsstruktur

- Siedlungsbereich Wohnen, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
- Siedlungsbereich Gewerbe, Gemeinde oder Gemeindeteil (Z)
- Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z)
- Zentralörtlicher Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)
- Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte (Z)

nachrichtlich
Bestand Planung

- Siedlungsfläche Wohnen (N)
- Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe (N)
- Sonderfläche Bund (N)
- Entwicklungsfläche militärische Konversion (N)

- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)
- Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G)
- Vorranggebiet für den Grundwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz (G)
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Z)
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (G)
- Vorranggebiet für die Landwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (G)
- Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft (Z)
- Vorbehaltsgebiet für Wald und Forstwirtschaft (G)
- Vorranggebiet für den Rohstoffabbau (Z)
- Vorbehaltsgebiet für die Rohstoffsicherung (G)

Abb. 6: Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Raumnutzungskarte, Stand Dezember 2014⁹

Folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar ausgewiesen:

- Regionale Grünzüge,
- Vorranggebiet für Wald und Forstwirtschaft,
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege,

⁹ Stadtl.: <http://www.m-r-n.com/start/regionalplanung-entwicklung.html>

- Vorranggebiet für die Landwirtschaft,
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorranggebiet für den Rohstoffabbau,
- Vorbehaltsgebiet für Wald- und Forstwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft,
- Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz,
- Vorbehaltsgebiet für den Grundwasserschutz,
- Landesweiter Biotopverbund Rheinland-Pfalz.

2.5 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 1999. Er wird aktuell fortgeschrieben mit dem Planungsziel 2035. Bis zum Vorliegen einer neuen Genehmigungsfassung besitzt er weiterhin Gültigkeit.

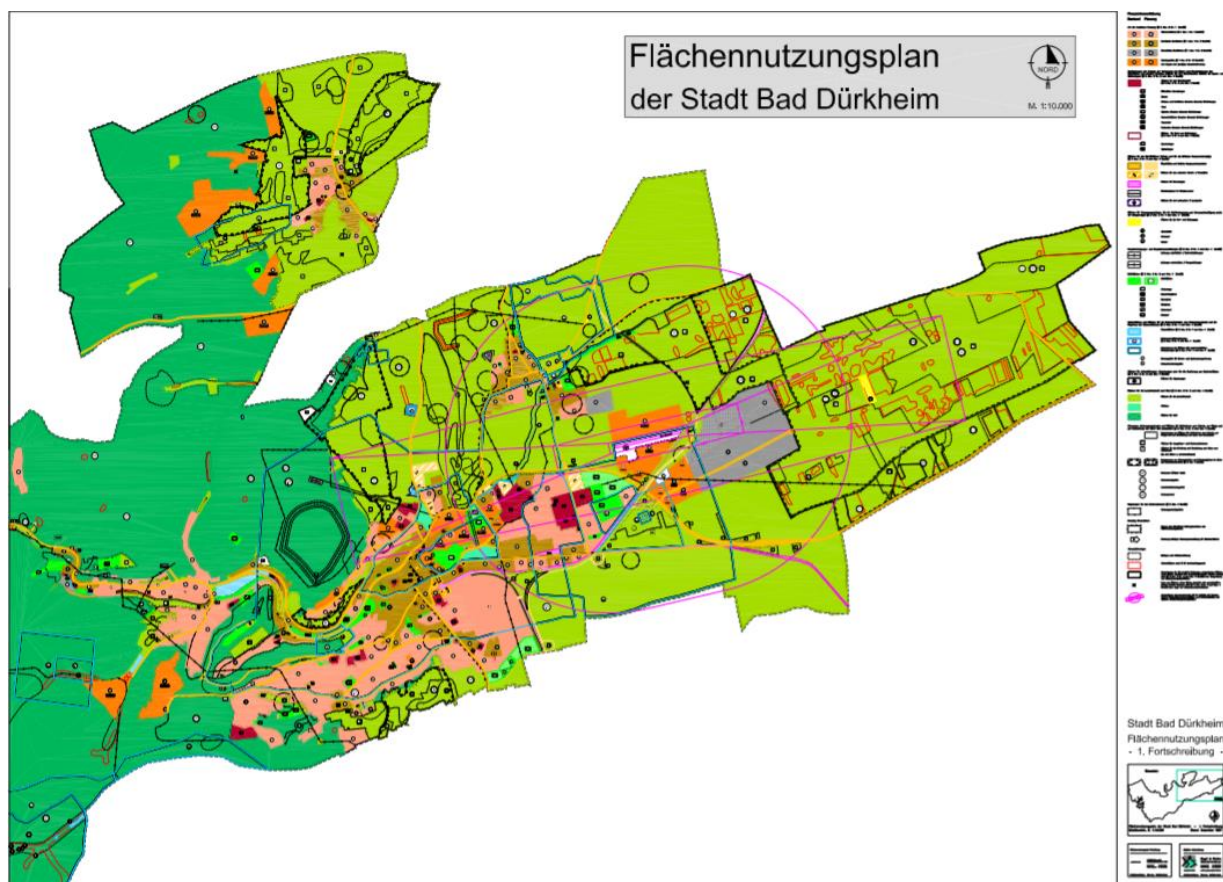


Abb. 7: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Dürkheim

2.6 Gewerbeflächenbedarf

Für die gewerbliche Nutzung gibt der Raumordnungsplan keine Schwellenwerte vor, sondern trifft lediglich die Aussage, dass in Gemeinden mit der besonderen Funktionszuweisung Gewerbe eine entsprechende Flächenvorhaltung durch die Bauleitplanung gewährleistet werden soll. In Gemeinden ohne Funktionszuweisung ist eine gewerbliche Entwicklung und entsprechende Flächenbevorratung ausschließlich im Rahmen der örtlichen Eigenentwicklung zulässig.

Die Stadt Bad Dürkheim hat durch die Regionalplanung die besondere Funktion *Gewerbeschwerpunkt* zugewiesen bekommen, so dass hier über den Eigenbedarf hinaus Gewerbeflächen entwickelt werden können. Die vorliegende Studie bildet die Grundlage für die Überlegungen wo diese Flächen sinnvoll entwickelt werden sollten/ können.

3 STUFE I: ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

3.1 Stufe I.1 – großräumige Eingrenzung des Untersuchungsraumes

Die Untersuchung zielt vor allem darauf ab, Flächen zu identifizieren, die sich auch für größere gewerbliche Einheiten eignen. Da derartige Gewerbeeinheiten nicht nur besondere Anforderungen an ihre Standorte stellen, sondern auch teils negative Auswirkungen auf ihre Umgebung besitzen können (z.B. Verkehrserzeugung, Emissionen), wird in einem ersten Schritt der Untersuchungsraum um diejenigen Flächen reduziert, in denen sich die anvisierten Nutzungen nur schwer realisieren lassen würden, oder in denen eine umfangreichere gewerbliche Nutzung aus anderen Gründen nicht wünschenswert erscheint.

Bereits die Betrachtung der Raumstruktur im Gemarkungsgebiet der Stadt zeigt, dass vor allem der Westen mit seiner deutlich bewegten Topographie nur unter hohen technischen und finanziellen Aufwendungen für gewerbliche Zwecke erschließbar wäre. Geht man davon aus, dass eine sinnvolle Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke bei max. 10% Steigung liegt, finden sich hier nur an sehr wenigen Stellen geeignete Areale. Nimmt man hingegen an, dass die optimale Eignung – gerade auch für großflächigere Gebäude eher bei max. 5% Gefälle liegt, finden sich im Westen der Gemarkung nahezu keine sinnvoll nutzbaren Gebiete mehr:

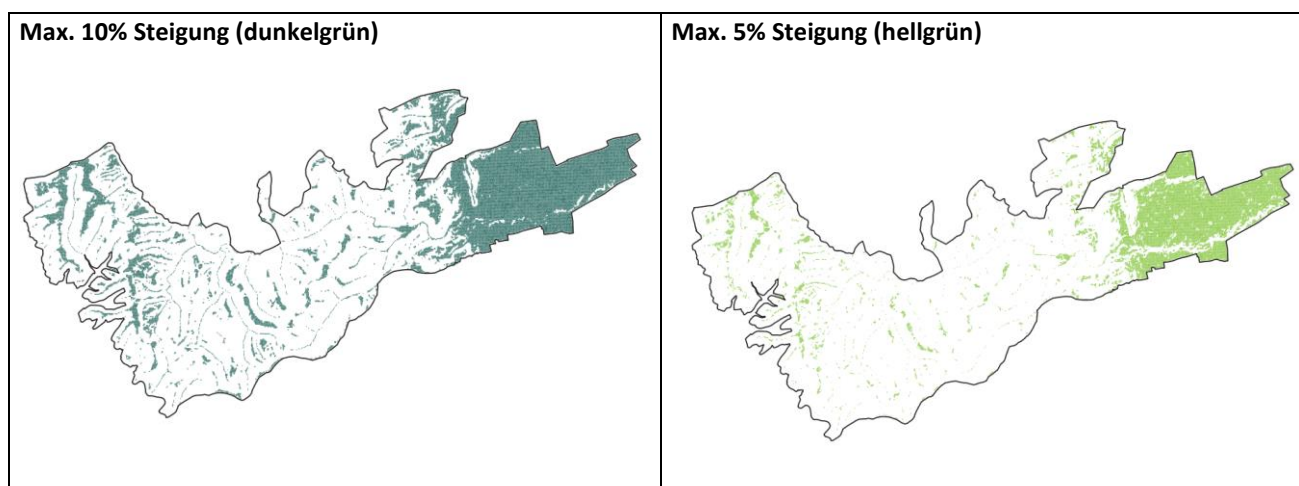


Abb. 8: Steigung (Gelände) im Bereich der Gemarkung ¹⁰

Die hier liegenden ausgedehnten Waldgebiete sind zudem Teil des Biosphärenreservats Pfälzerwald. Innerhalb dieses großflächigen Raumes sind Siedlungsgebiete und damit auch gewerbliche Nutzungen zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen, gerade großflächigere Gewerbeeinheiten stehen jedoch in erheblichem Konflikt zum Schutzzweck dieses Raumes.

¹⁰ Eigene Darstellung WSW & Partner 2019 auf Basis d. DGM



Abb. 9: Luftbild/ Raumstruktur der Gemarkung

Ungünstig stellt sich dieser Raum auch hinsichtlich der Verkehrserschließung dar. Zwar führt die Trasse der B37 in Richtung Westen und gewährleistet damit u.a. eine Anbindung an das Oberzentrum Kaiserslautern, die Trasse quert jedoch neben den engen Ortsdurchfahrten der Stadtteile von Bad-Dürkheim auch weitere kleine Orte, in denen eine Erhöhung insbesondere von Schwerlastverkehr die bereits teils hohen Belastungen dieser Siedlungsflächen weiter erhöhen würde.

Der Westen der Gemarkung wird daher aus der nachfolgenden Untersuchung ausgenommen, wobei sich die Grenze zum verbleibenden Untersuchungsraum in weiten Teilen an der Grenze zwischen der Pflege und Entwicklungszone des Biosphärenreservates orientiert. Dort, wo dies nicht praktikabel ist, wird im Wesentlichen die Trasse der L517 die Grenze bilden:

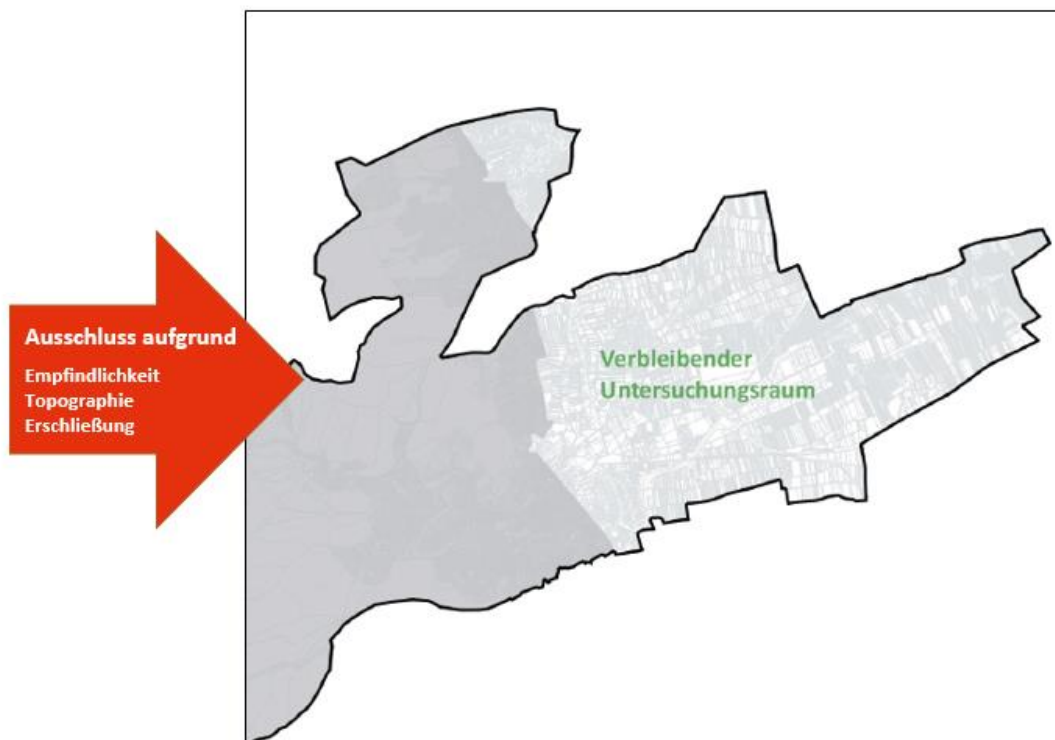


Abb. 10: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Stufe I.I

3.2 Stufe I.II – Ausschluss weiterer Flächen, die für eine Entwicklung gegenwärtig nicht in Frage kommen

Nutzung	Bewertung	Wirkung
Vorhandene Siedlungs- und Verkehrsflächen	Vorhandene Siedlungsflächen kommen in der Regel nur für die Entwicklung neuer Gewerbeflächen in Frage, wenn es sich um Konversionsflächen handelt oder umfangreiche Umstrukturierungen absehbar sind. Beides ist in Bad-Dürkheim nicht der Fall, weshalb sie als absolute Restriktion gewertet werden.	Flächenausschluss
Sport- und Freizeit	Sportflächen oder Freizeitgelände sind in der von Tourismus geprägten Stadt nicht nur für die Naherholung der lokalen Bevölkerung von Bedeutung. Eine Umwidmung ist nur im Fall geplanter Umstrukturierungen oder Verlagerungen denkbar. Für beides gibt es aktuell keine Anhaltspunkte, die Flächen werden daher als absolute Restriktion gewertet.	Flächenausschluss
Öffentliche Grünflächen	Öffentliche Grünflächen sind für Tourismus und Naherholung trotz der Nähe zu den ausgedehnten Waldgebieten von hoher Bedeutung. Insbesondere vor dem Hintergrund der zu erwartenden Klimaveränderungen spielen sie darüber hinaus eine zunehmende Rolle für ein gesundes Siedlungsklima. Sie sind in der Regel zudem nur kleinflächig und liegen in unmittelbarem Siedlungsumfeld, sind also auch aus anderen Gründen als gewerbliche Baufläche ungeeignet und werden daher als absolute Restriktion gewertet.	Flächenausschluss
Gewässer	Sowohl stehende Gewässer als auch Fließgewässer sind von hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und zudem durch Fachgesetze vor nachteiligen Wirkungen geschützt. Sie sind als absolute Restriktion zu werten.	Flächenausschluss

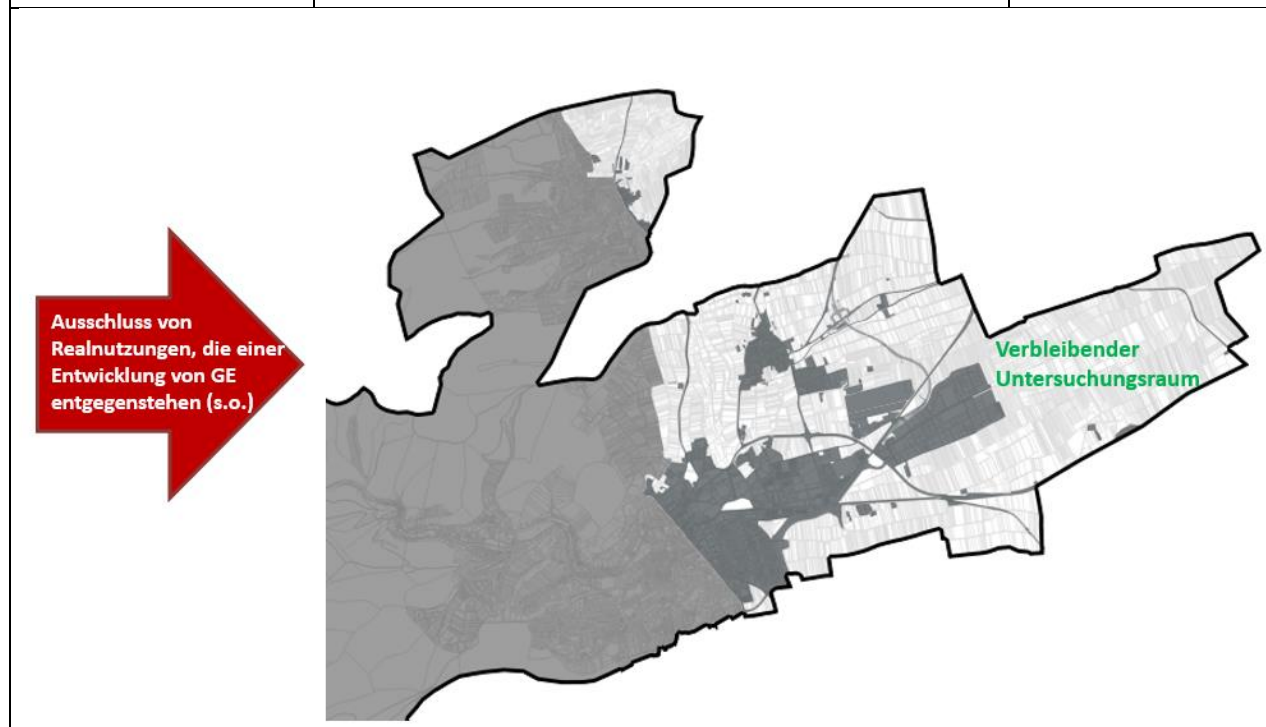


Abb. 11: Weitere Eingrenzung des Untersuchungsgebiets Stufe I.II

4 STUFE II: RAUMWIDERSTÄNDE UND RESTRIKTIONEN

4.1 Beurteilungsgrundlagen

Sowohl die Identifikation der Raumwiderstände als auch ihre Bewertung im Hinblick auf die angestrebte Nutzung orientieren sich an gesetzlichen und übergeordneten Vorgaben sowie an allgemeinen städtebaulichen und sonstigen Zielen der Stadt Bad-Dürkheim.

4.2 Identifikation und Bewertung der Raumwiderstände

Als Raumwiderstände im Sinne dieser Untersuchung gelten grundsätzlich alle realen Nutzungen sowie die übergeordneten bzw. fachplanerisch festgelegten Gebiete, die eine Realisierung gewerblicher Flächen verhindern oder erschweren können.

4.2.1 Realnutzungen

Nutzung	Bewertung	Wirkung
Wald/ Gehölze	Die Wälder der Stadt befinden sich weitgehend innerhalb der bereits zu Beginn aus dem Untersuchungsraum ausgeschlossenen Gebiete des Naturparks bzw. Biosphärenreservates. Darüber hinaus finden sich in der Gemarkung unterschiedlich ausgeprägte Gehölze, die als Lebensraumelemente für den Naturhaushalt von hoher Bedeutung sind. Ihre Inanspruchnahme soll nach Möglichkeit vermieden werden, ein völliger Flächenausschluss würde den Untersuchungsraum allerdings stark fragmentieren und ist auch dahingehend nicht erforderlich, da ggf. die Konzeption eines Baugebietes bestehende Gehölzflächen berücksichtigen kann.	Konflikt
Landwirtschaft	Die landwirtschaftlichen Flächen der Stadt sind nicht nur für die Betriebe von hoher wirtschaftlicher Bedeutung, sondern sie prägen auch die besondere Kultur- und Weinbaulandschaft. Sie sind in hohem Maß verantwortlich für die Identität und besondere Attraktivität der Stadt bzw. der gesamten Region. Eine Inanspruchnahme, die zu einem völligen Funktionsverlust führen würde und darüber hinaus auch das Schutzgut Boden besonders belasten würde, kommt daher nur in begründeten Fällen in Frage	Konflikt

Tabelle 2: konfliktträchtige Realnutzungen

4.2.2 Ziele der Raumordnung¹¹

4.2.2.1 Landesplanung

Die für die Untersuchung relevanten Inhalte der Landesplanung sind dargestellt im aktuellen LEP IV und betreffen vor allem Freiraumfunktionen.

Landesweiter Biotopverbund

Der Landesweite Biotopverbund, hat das Ziel, die Vernetzung europäischer Schutzgebiete auf Landesebene zu konkretisieren. Er beinhaltet die Natura 2000- Gebietskulisse, die Kernzonen des Biosphärenreservats Pfälzerwald und die Naturschutzgebiete im Sinne sogenannter Kernflächen. Als Verbindungselemente dienen Wildkorridore, gesetzliche und geplante Überschwemmungsgebiete sowie punkt- und linienförmige Landschaftselemente, die von bestimmten Arten als Lebensraum oder für ihre Ausbreitung genutzt werden.

Im Bereich der gesamten Stadt Bad Dürkheim finden sich Gebiete, die dem landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz zugewiesen sind, sie umfassen der Definition des LEP VI gemäß hauptsächlich die Gebiete des Schutzgebietsnetzes Natura 2000 (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete), den gesamten Raum des Biosphärenreservates sowie die gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiete.

¹¹ Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar sowie zugehöriger Umweltbericht, 2014

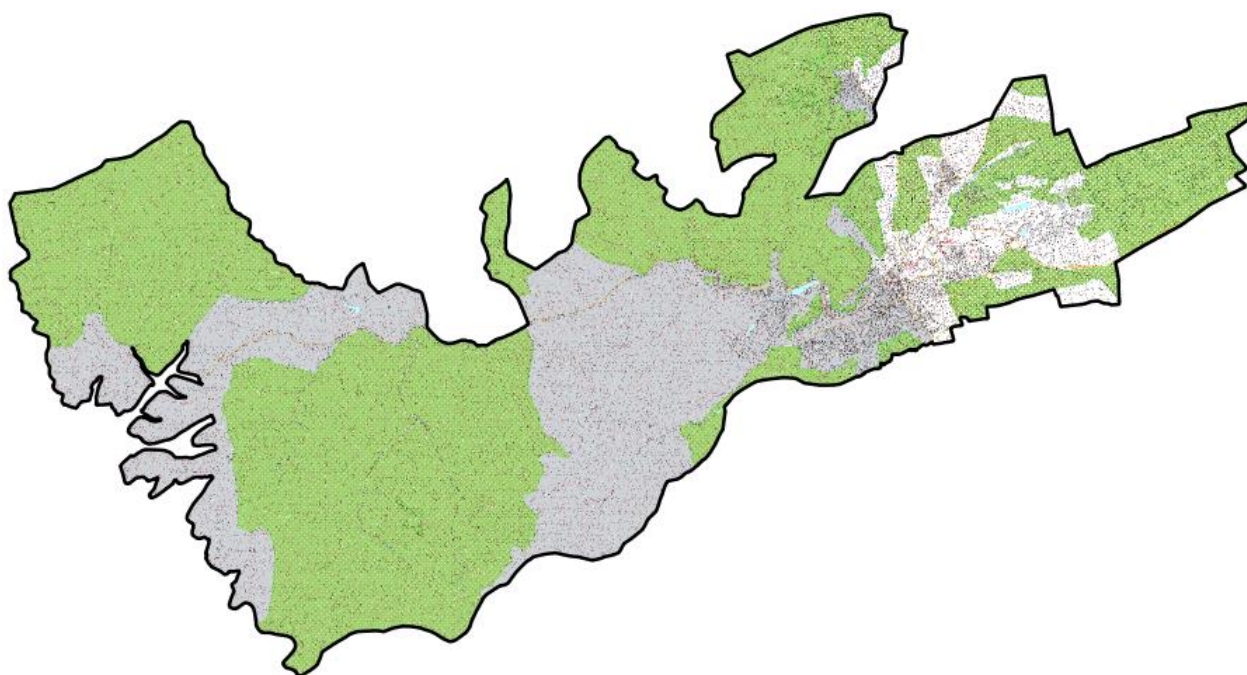


Abb. 12: Flächen des Landesweiten Biotopverbunds¹²

Die Flächen des landesweiten Biotopverbundes sind somit unmittelbar durch eigene Schutzgebietsverordnungen geschützt und werden in der Untersuchung entsprechend behandelt.

Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaft

Das LEP IV stellt die landesweit bedeutsamen Landschaftstypen bzw. Kulturlandschaften als Bestandteil des kulturellen Erbes auf eine ähnliche Wertstufe wie bauliche Denkmäler oder Bodendenkmäler.¹³ Sie sollen der Nachwelt in repräsentativen Beständen erhalten bleiben – insbesondere sind diesbezüglich -unter anderem - auch Reche und Weinbergsterrassen besonders zu beachten.

Der Stadt hat dabei Anteile an der Kulturlandschaft Haardtrand, bei der folgende Elemente als besonders prägend und erhaltenswert eingestuft werden:

	<p>Haardrand [9.1]:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ortsbilder ▪ Burgen ▪ Steillagen-Weinbau, Trockenmauern, Hohlwege ▪ Niederwälder
--	---

Tabelle 3: Landesweit bedeutsame historische Kulturlandschaften in der Stadt¹⁴

¹² Eigene Darstellung WSW & Partner nach geodaten.naturschutz.rlp.de, Zugriff 2019/02

¹³ Vgl. LEP IV, Teil B, Kap. 4.2.1, G90/ Begründung

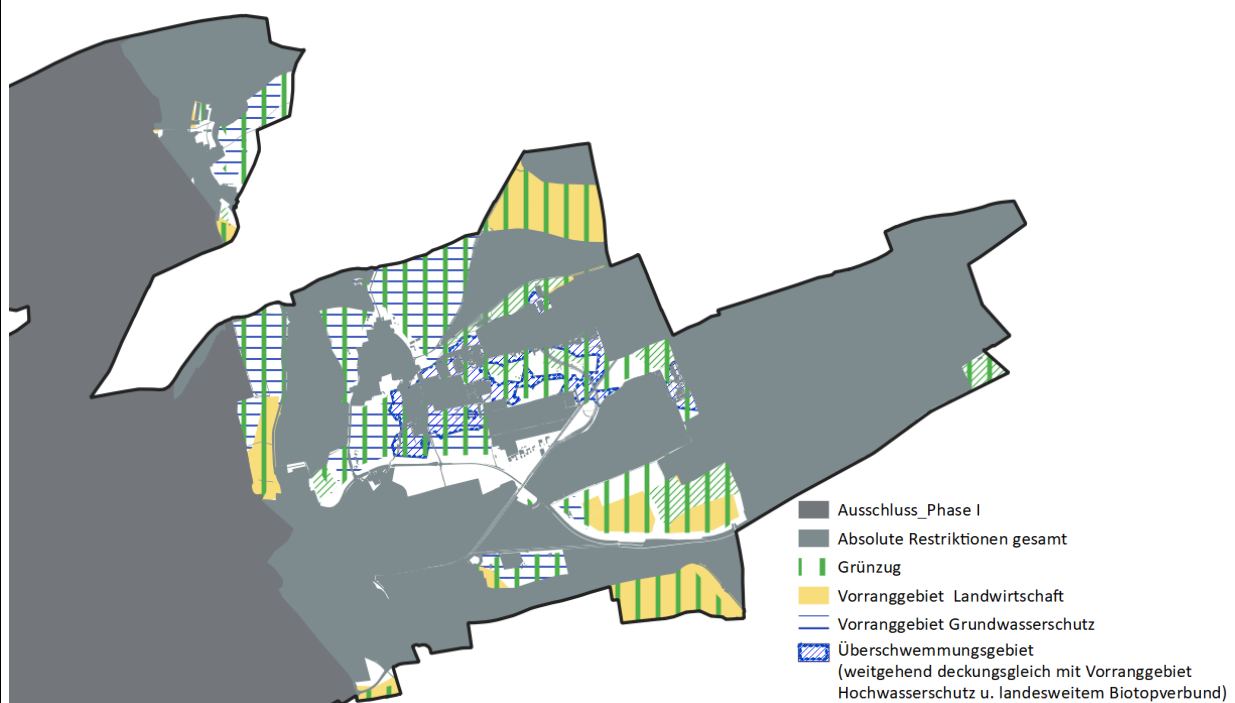
¹⁴ Eigene Darstellung auf Basis LEP IV, Teil B, Kap. 4.2.1 i.V. m. Karte 10 u. Anlage 3

Die Kulturlandschaft des Haardtrandes ist geprägt durch eine besondere Dichte und Vielfalt historischer Kulturlandschaftselemente, historisch geprägter Orten und landschaftsbildprägender Kulturdenkmäler. Demensprechend ist bei raumwirksamen Planungen in besonderer Weise auf die mögliche Wirkung auf das Landschaftsbild Rücksicht zu nehmen. Inwieweit dies geschehen kann, ist nur einzelfallbezogen zu klären. Zu betrachten sind dabei neben dem generellen Erscheinungsbild bzw. der Wirkung einer Maßnahme auch das Offenhalten wichtiger Sichtbeziehungen zu den lokalen Landmarken etc..

4.2.2.2 Regionalplanung

Die im Untersuchungsraum vorliegenden Ziele der Regionalplanung dienen neben der qualitativen und quantitativen Steuerung der Siedlungsentwicklung in besonderem Maß der Sicherung von Freiraumfunktionen von regionaler und überregionaler Bedeutung. Nutzungen, die dem jeweiligen Zweck zuwiderlaufen, sind grundsätzlich nicht erlaubt, können jedoch in Ausnahmefällen und unter bestimmten Voraussetzungen mit Hilfe eines Zielabweichungsverfahrens genehmigt werden. Aufgrund dieser Einschränkung gehen sie zwar als hoher Konflikt in die Untersuchung ein, werden allerdings nicht als Ausschlusskriterium gewertet.

Übersicht: Ziele der Regionalplanung¹⁵



Ziel	Bewertung	Wirkung
Regionale Grünzüge	Regionale Grünzüge dienen dem langfristigen Schutz und der Entwicklung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, dem Schutz und der Entwicklung der Kulturlandschaft, der siedlungsnahen, naturbezogenen Naherholung sowie der Gliederung des Siedlungsraumes. Für eine nachhaltige Freiraum- und Siedlungsentwicklung sind sie unverzichtbar. Sie werden in stark verdichteten Räumen ausgewiesen. Für die dargestellten Flächen gilt ein generelles Freihaltegebot. Bei geplanten Maßnahmen ist regelmäßig davon auszugehen, dass die Funktionsfähigkeit dieser	Konflikt

¹⁵ Eigene Darstellung WSW & Partner gem. Einheitlicher Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar 2014 - Die Abgrenzung der Gebiete erfolgte durch Nachdigitalisierung der georeferenzierten Raumnutzungskarte. Daraus folgt insbesondere in Bereichen starker Überlagerungen notwendigerweise eine mehr oder weniger erhebliche Unschärfe! Die Abgrenzungen der einzelnen Gebiete sind daher in der Wertung entsprechend zu behandeln. Ziele außerhalb der verbliebenen Untersuchungsräume sind hier nicht aufgeführt, wären aber bei einer Ausdehnung des U-raumes entsprechend zu berücksichtigen.

	<p>Grünbereiche durch Bebauung beeinträchtigt wird und deshalb keinerlei Bebauung zulässig ist.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Einschränkung sowie der nicht eindeutig möglichen räumlichen Abgrenzung werden sie als hoher Konflikt gewertet</p>	
Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege	<p>Die Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege sollen der Erhaltung und Entwicklung naturraumtypischer bedrohter Pflanzen- und frei lebender Tierarten sowie die sonstigen landespflegerisch bedeutsamen Bereiche der Erhaltung eines leistungsfähigen Naturhaushaltes, der Vielfalt und Eigenart von Natur und Landschaft sowie der naturnahen Erholung dienen.</p> <p>Insbesondere sollen die Gebietsausweisungen dazu beitragen, ein räumlich und funktional zusammenhängendes Netz ökologisch bedeutsamer Freiräume im Sinne der überörtlichen Biotopvernetzungsplanung herzustellen¹⁶.</p> <p>Innerhalb dieser Gebiete sind raumbedeutsame Maßnahmen und Vorhaben nicht zulässig, wenn sie den Zielen des Arten- und Biotopschutzes entgegenstehen. Hierzu zählen insbesondere bauliche Maßnahmen, z.B. Besiedlung oder Zerschneidungen zusammenhängender Lebensräume durch Verkehrsstraßen.</p>	Weitgehend abgedeckt durch die förmlichen Schutzgebietsausweisungen. Die identifizierbaren Flächen werden als Konflikt gewertet.
Vorranggebiete Landwirtschaft	Vorranggebiete für die Landwirtschaft dienen der Sicherung der landwirtschaftlichen Bodennutzung und insbesondere der traditionell vielfältigen Anbauarten in der Region. Die Flächen sind vor landwirtschaftsfremder Inanspruchnahme zu schützen und neben ihrer wirtschaftlichen Funktion auch unter ökologischen, klimatischen, freiraumerhaltenden und raumgliedernden Aspekten zu sichern.	Ziel der Regionalplanung, Wertung als Konflikt
Vorranggebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz	In Vorranggebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind jegliche, den Hochwasserabfluss hemmende Maßnahmen unzulässig. Ausnahmsweise sind solche Maßnahmen zulässig, die nur in solchen Zonen ihren Standort haben können.	Grundsätzlich Konflikt Weitestgehend deckungsgleich mit Überschwemmungsgebiet, daher keine separate zusätzliche Einbeziehung. (Auch aufgrund der darstellungsbedingt nicht eindeutig definierbaren Grenzen in der Planzeichnung des ERP)

Abb. 13: Übersicht: Ziele der Regionalplanung¹⁷

Zusätzlich zu den oben genannten Vorrangräumen stellt der Regionalplan ergänzend Vorbehaltsgebiete dar. Als Grundsätze der Raumordnung soll ihnen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden, konkurrierende Nutzungen sind jedoch

¹⁶ Hinweis der Kreisverwaltung Germersheim, Untere Naturschutzbehörde, Stellungnahme vom 18.06.2015: „Die Vorranggebiete ergänzen flächenbezogen und inhaltlich das Flächensystem des "Landesweiten Biotopverbundes Rheinland-Pfalz", das als Ziel "Z 98" im LEP IV verankert ist. Im Landesweiten Biotopverbund Rheinland-Pfalz sind insbesondere die Naturschutz- und die Natura 2000- Gebiete und geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG zusammengeführt. Für die planungsfachliche und -rechtliche Praxis bedeutet dies, dass beide sich ergänzende Netzwerke in der Landschaft als Vorranggebiete zu behandeln sind.“

¹⁷ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017 auf Basis ROP

nicht per se ausgeschlossen. Aufgrund ihres geringeren Gewichtes sowie der Tatsache, dass viele der dargestellten Flächen auch bereits durch weitere, rigidere Darstellungen geschützt sind, fließen sie nicht in die formale Untersuchung mit ein. Eine Beachtung ist im Rahmen nachfolgender Planungen erforderlich.

Exkurs: Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplanes – Stand zur Offenlage Frühjahr 2021

Den oben dargestellten Inhalten und Grafiken liegt der gültige Stand des Regionalplanes zugrunde. Dieser wird aktuell fortgeschrieben. Die Unterlagen der Planung (Plankarten, Begründung und Umweltbericht) wurden für das Beteiligungsverfahren vom 20.04.2021 – 15.06.2021 online der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Gemäß dieser Unterlagen ist seitens der Regionalplanung vorgesehen, südlich des vorhandenen Gewerbegebietes im Osten der Stadt auf etwa 15 ha bisherige regionalplanerische Ausweisungen zur *Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen* zurückzunehmen:



Abb. 14: Vorgesehene Änderung im Rahmen der 1. Änderung des ERP¹⁸

Zurückgenommen werden sollen hier Teile eines regionalen Grünzugs sowie eines Vorranggebietes für die Landwirtschaft. Sofern diese Planung in der Fortschreibung beibehalten wird, entfallen hier die oben beschriebenen Konfliktfaktoren.

4.2.3 Schutzgebiete und –Objekte des Natur- und Landschaftsschutzes

4.2.3.1 Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000

Natura 2000 ist ein europaweites Netzwerk zur Erhaltung der biologischen Vielfalt in Europa. Es knüpft ein zusammenhängendes ökologisches Netz naturnaher Gebiete, bestehend aus ausgewählten Gebieten nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Union. In diesen Richtlinien werden Arten und Lebensraumtypen genannt, die besonders schützenswert sind und für die ein Schutzgebietsnetz aufgebaut werden soll.

Im Untersuchungsraum finden sich folgende Schutzgebiete des Netzes Natura 2000:

¹⁸ Vgl. <https://beteiligung-regionalplan.de/vrrn/beteiligung.php> - Online Beteiligung zum ERP Zugriff 2021/05, Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte West

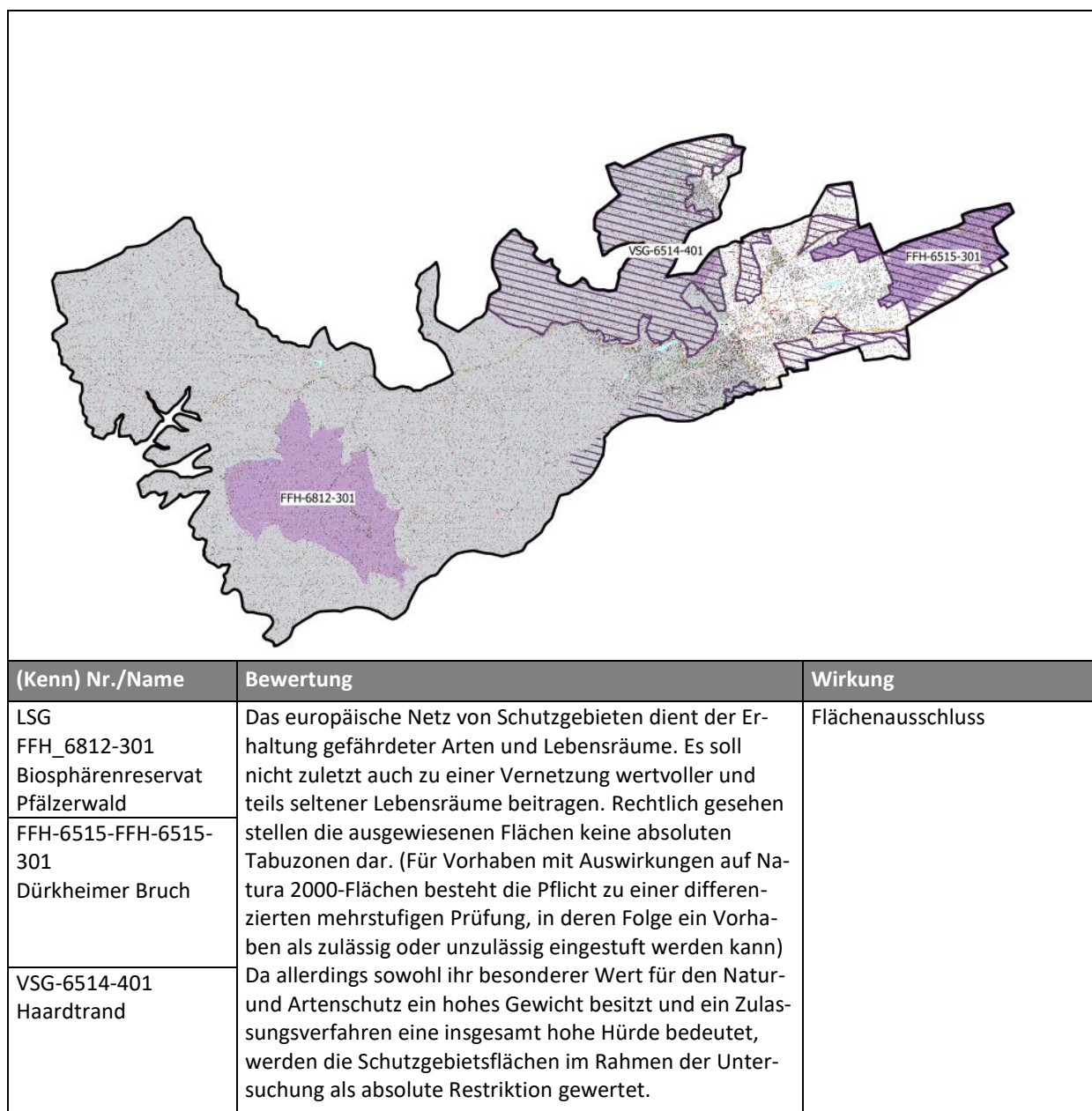


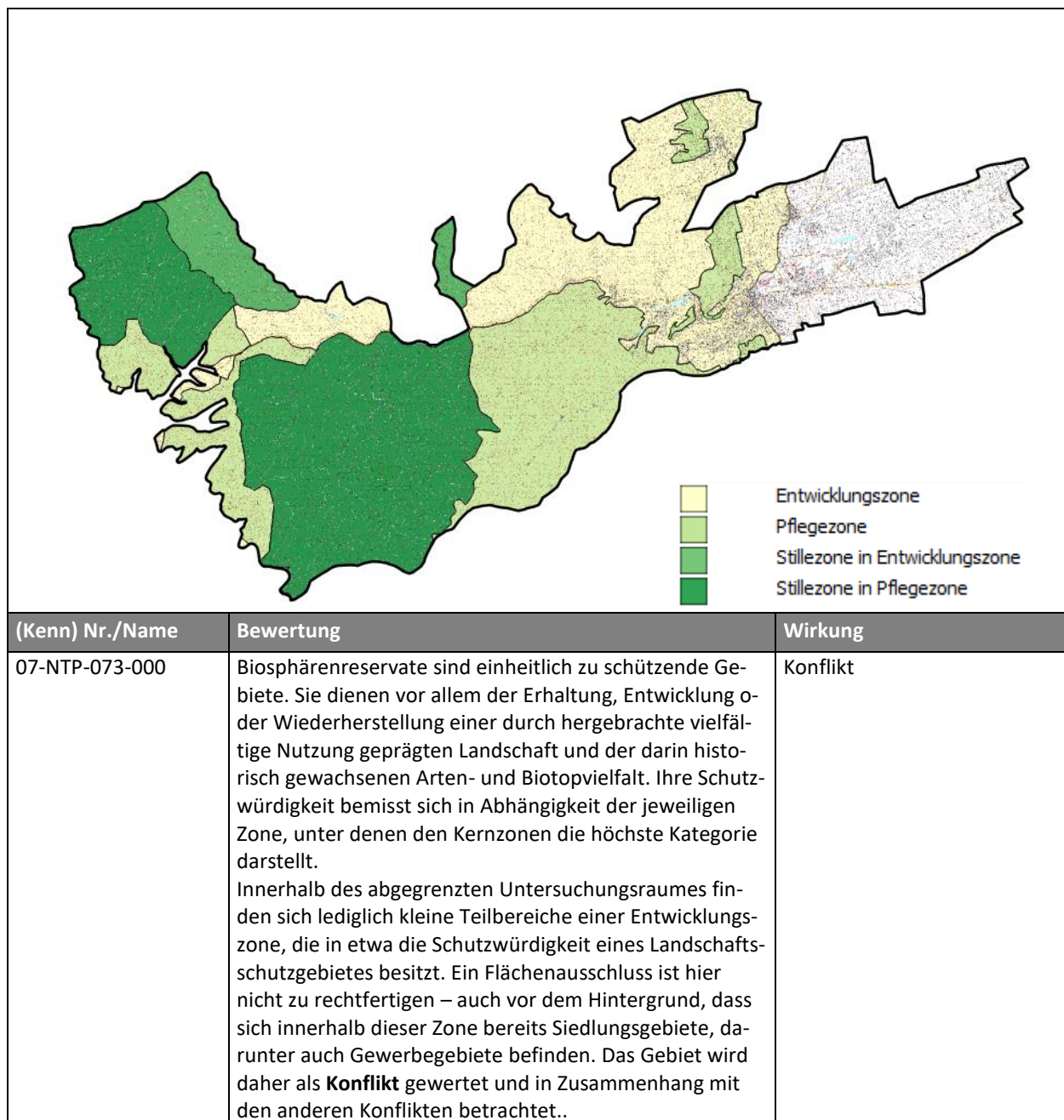
Abb. 15: Übersicht: Natura 2000-Gebiete in der Stadt Bad Dürkheim¹⁹

4.2.3.2 Nationale Schutzgebietskategorien

Naturpark Pfälzerwald

Der gesamte Westen der Gemarkung Bad Dürkheims befindet sich wie bereits beschrieben innerhalb des Naturparks Pfälzerwald bzw. des grenzüberschreitenden Biosphärenreservates Pfälzerwald – Vosges du Nord. Hier ist allerdings die Differenzierung des großräumigen Gebietes in unterschiedliche Schutzzonen zu berücksichtigen, welche Auswirkungen auf die Schutzwürdigkeit der jeweiligen Flächen besitzen.

¹⁹ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 02/ 2020

Abb. 16: Übersicht: Zonen Naturpark Pfälzerwald²⁰**Landschaftsschutzgebiet**

Der Osten der Gemarkung ist überdeckt vom Landschaftsschutzgebiet Dürkheimer und Erpolzheimer Bruch. Dieses ist entsprechend seinem Schutzzweck in der Untersuchung zu berücksichtigen. Es wird zum überwiegenden Teil bereits durch absolute Restriktionen überlagert (Vogelschutzgebiet, FFH- Gebiet).

²⁰ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 02/ 2020

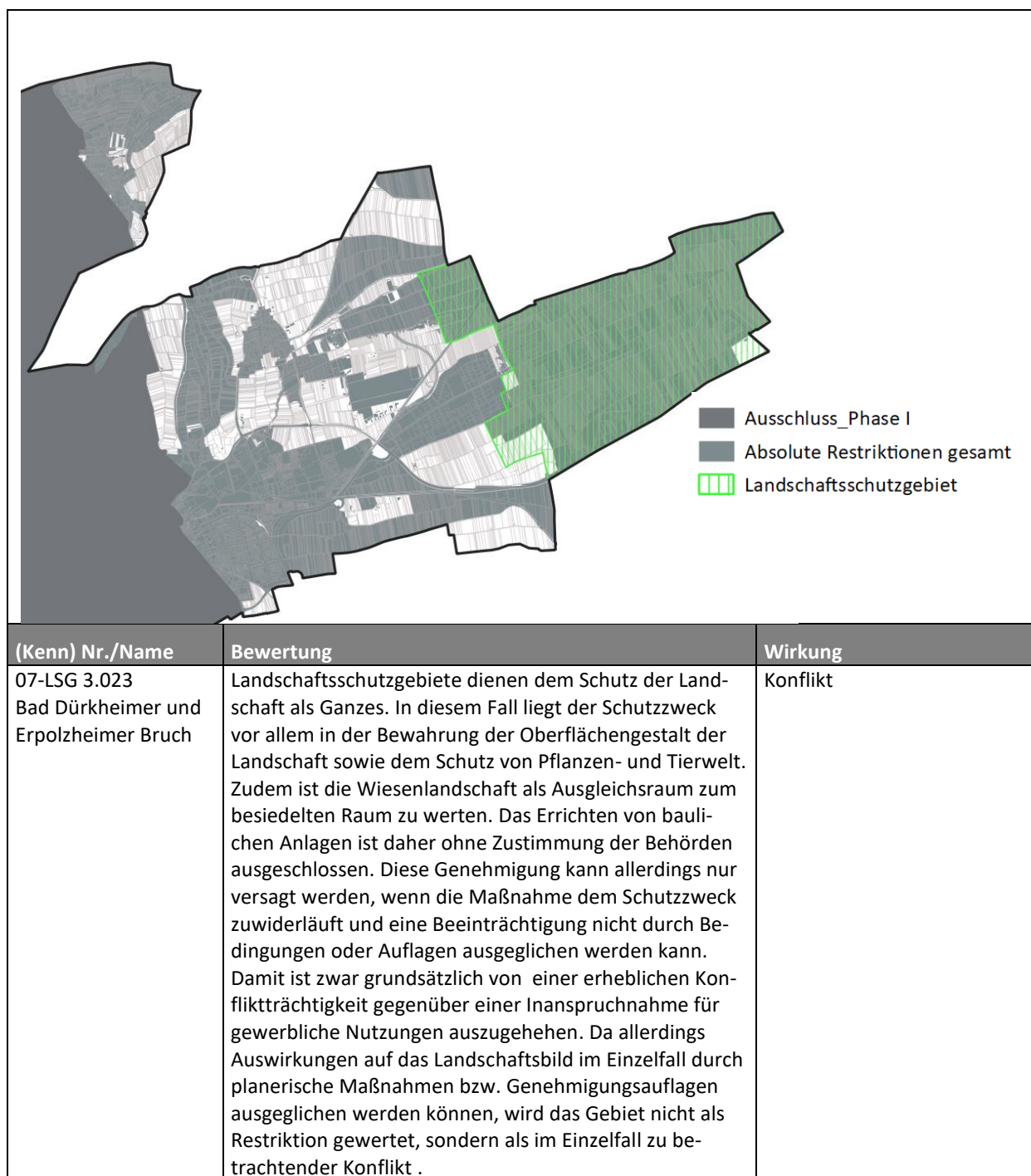


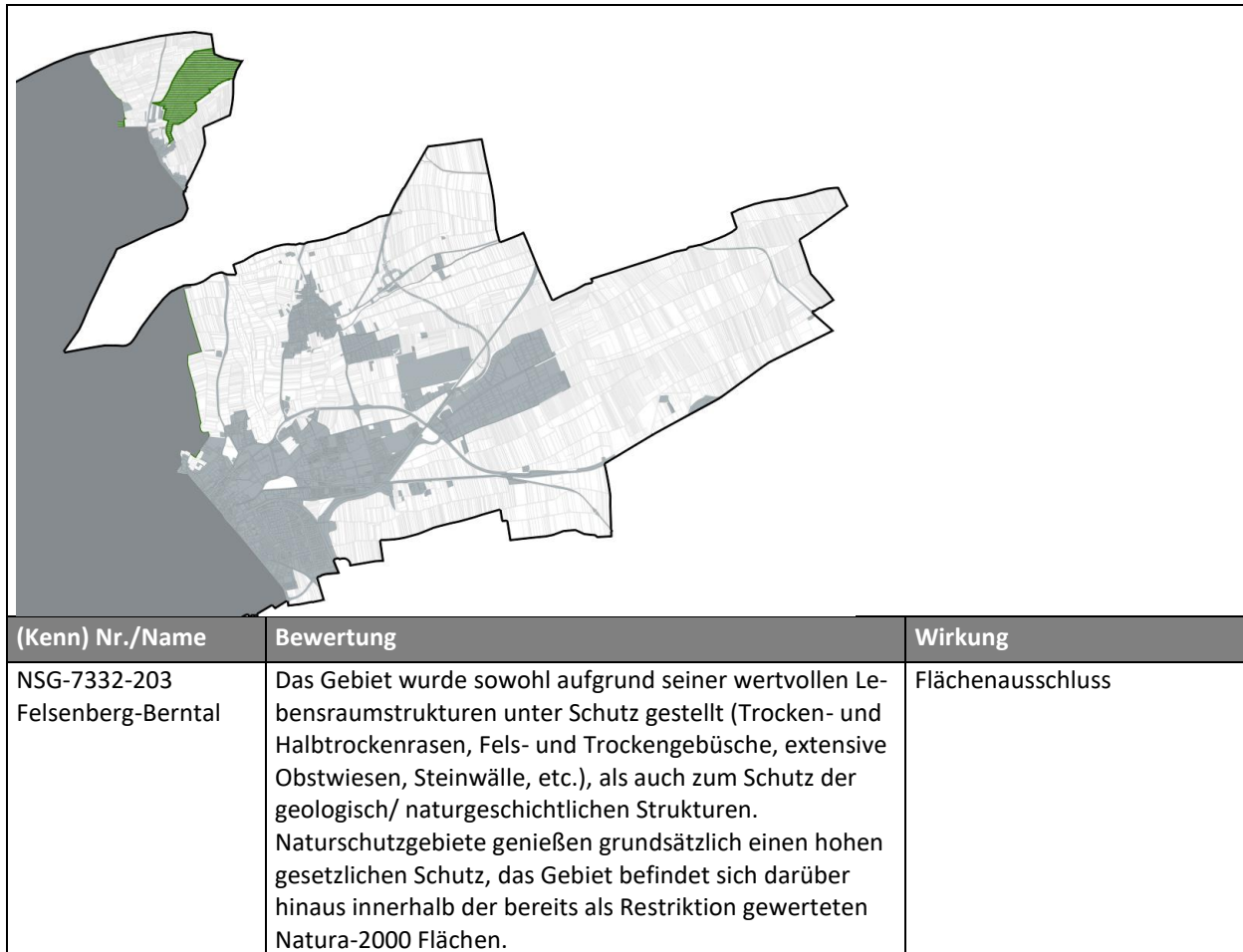
Abb. 17: Übersicht: Landschaftsschutzgebiet²¹

Naturschutzgebiete

Die Naturschutzgebiete im Raum der Stadt Bad Dürkheim liegen mit einer Ausnahme außerhalb des in Phase I abgegrenzten Untersuchungsraumes. Zu berücksichtigen ist hier daher nur das NSG Felsenberg-Berntal östlich von Leistadt.

Sofern sich die Grenzen des Untersuchungsraumes noch einmal entsprechend verschieben würden, wären auch die übrigen Naturschutzgebiete als absolut restriktiv zu werten.

²¹ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 02/ 2020

Abb. 18: Naturschutzgebiete ²²

²² Eigene Darstellung WSW & Partner 2019, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 03/ 2020.

Pauschal geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG/ § 15 LNatSchG)

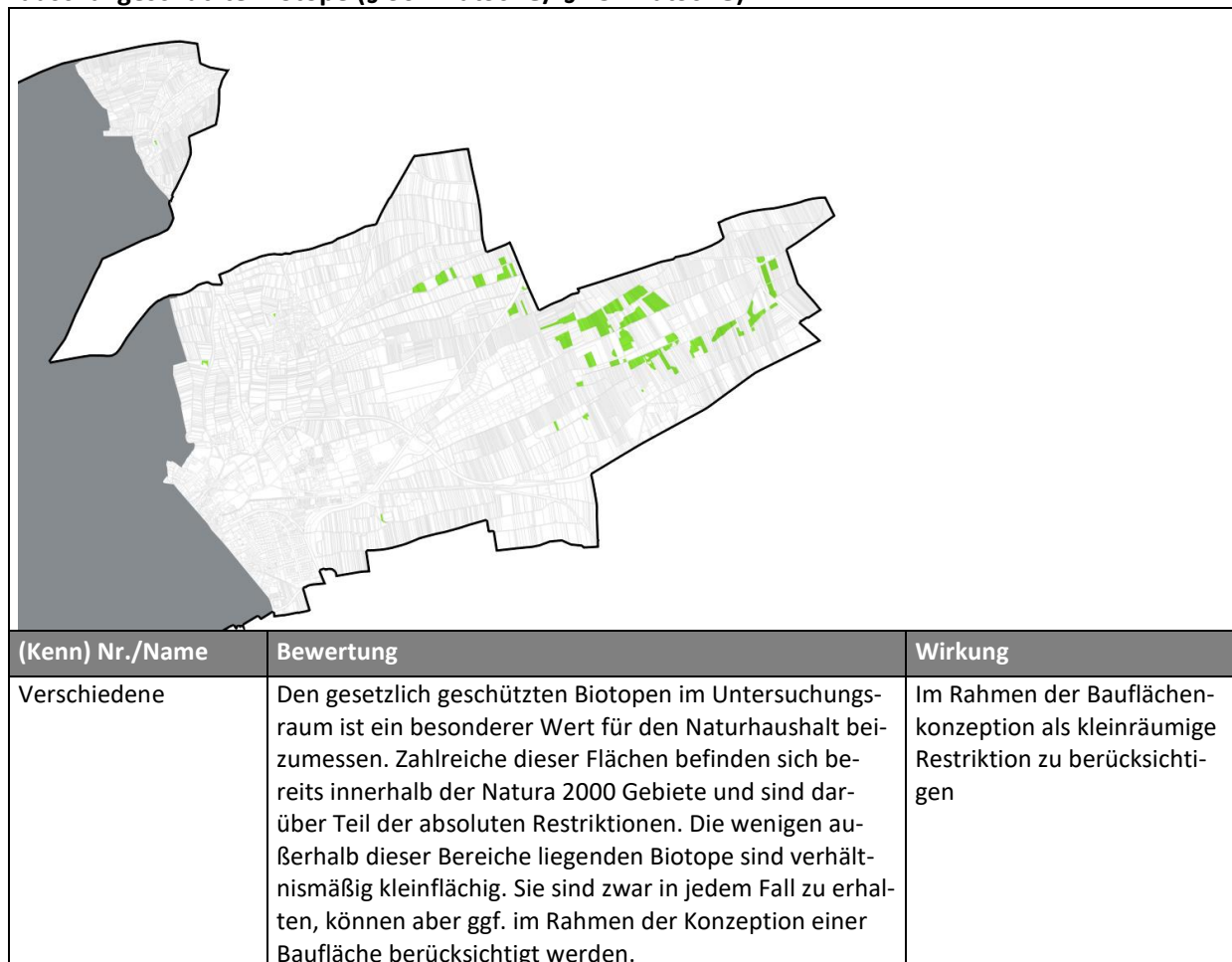
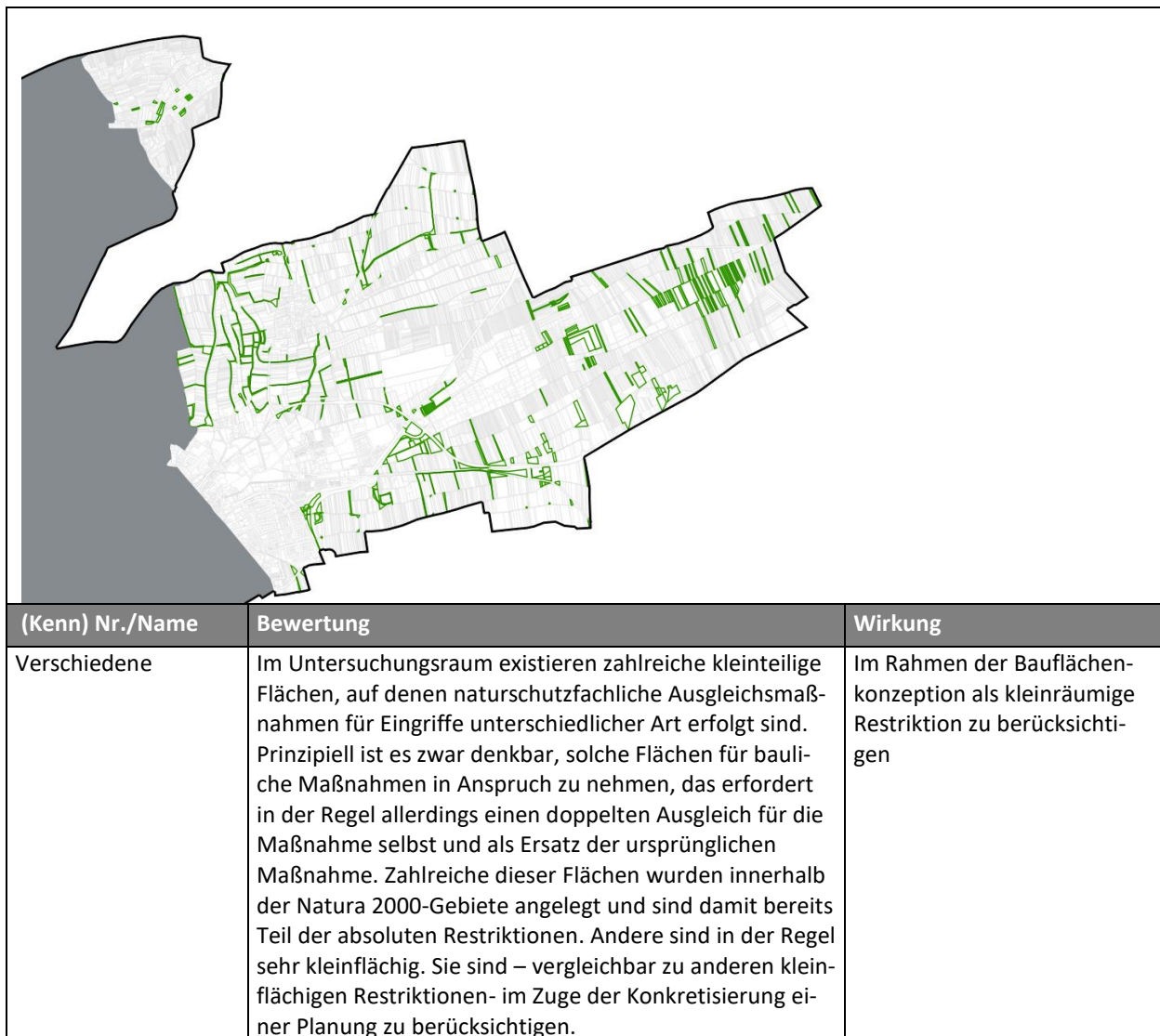


Abb. 19: Biotypen nach § 30 BNatSchG/ §15 LNatschG ²³

Naturdenkmale

Naturdenkmalen kommt grundsätzlich ein hoher Wert zu. Als Naturdenkmal sind allerdings in aller Regel Einzelobjekte mit sehr geringer Flächenausdehnung betroffen. Sie werden daher im Rahmen dieser Untersuchung nicht gesondert betrachtet, sondern sind ggf. bei der Konkretisierung einer Planung zu berücksichtigen.

²³ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; aktualisiert 2019/2020, WSW & Partner

Flächen, auf denen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stattfinden**Abb. 20: Vorhandene Maßnahmen des Naturschutzes ²⁴**

²⁴ Eigene Darstellung WSW & Partner 2017, Basis: Angaben der Stadt Bad Dürkheim sowie des LBM und des DLR, Stand 202105

4.2.4 Schutz von Oberflächengewässern- und Grundwasser, Hochwasserschutz Grundwasserschutzgebiete

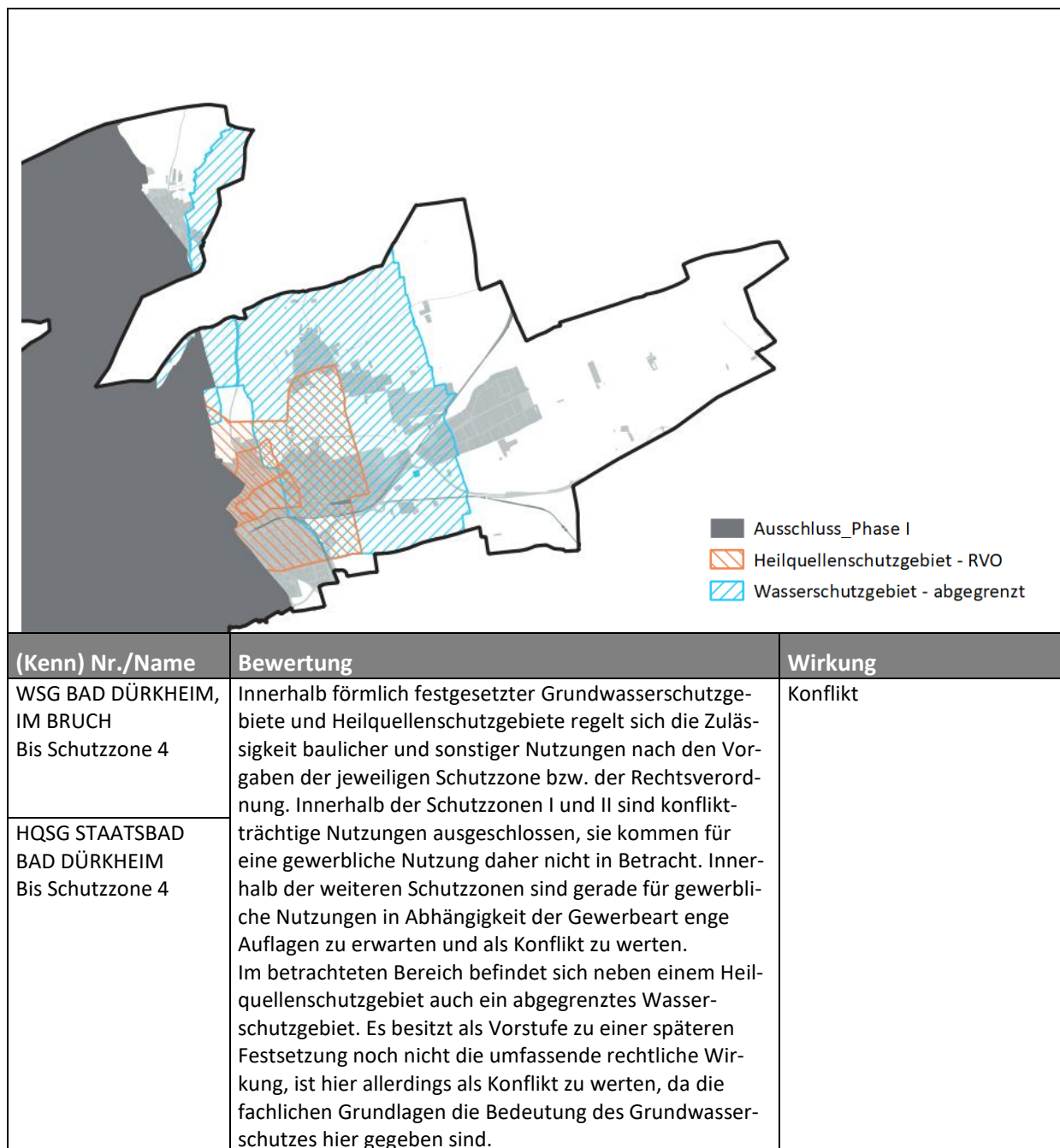
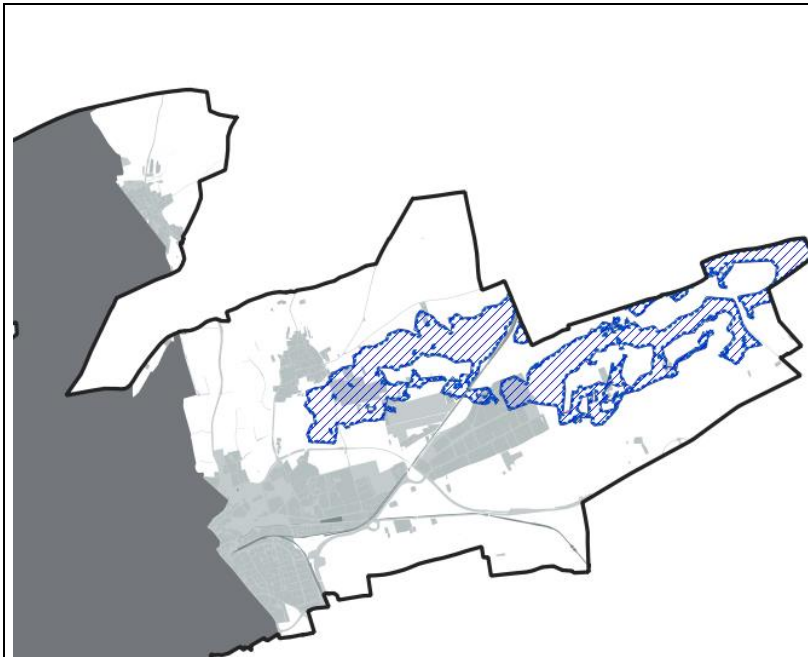


Abb. 21: Grund- und Heilquellenschutzgebiete²⁵

²⁵ Eigene Darstellung WSW & Partner 2020, Basis: Geodatensatz erhalten durch die SGD Nord Stand 2019

Überschwemmungsgebiete



(Kenn) Nr./Name	Bewertung	Wirkung
Überschwemmungsgebiete entlang der Isenach	Die räumliche Abgrenzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt durch eine hydraulische Modellierung der Wasserstände mit den Geländehöhen vor Ort. Zugrunde gelegt wird dabei ein hundertjähriges Hochwasserereignis. Die Festsetzung von Überschwemmungsgebieten erfolgt zur Sicherung des schadlosen Hochwasserabflusses. Innerhalb der Bereiche ist die Ausweisung neuer Bauflächen grundsätzlich nicht erlaubt, bzw. kann nur in Ausnahmefällen unter hohen Auflagen zugelassen werden.	Prinzipiell Flächenausschluss (s. nachfolgenden Hinweis)
<p>Hinweis: Im Zuge der Planung von Hochwasserschutzmaßnahmen im Bereich Isenach/ Eckbach wurden neue Abgrenzungen für HQ 100 berechnet. Da HQ100 die wesentliche Grundlage für die förmliche Festlegung gesetzlicher Überschwemmungsgebiete ist, ist davon auszugehen, dass sich diese Abgrenzungen ändern werden. Zur Information sind in den Plänen daher sowohl die neuen Flächen dargestellt (integriert in die absoluten Restriktionen) und die aktuell gültigen Überschwemmungsgebiete.</p>		

Abb. 22: gesetzliche Überschwemmungsgebiete²⁶

²⁶ Eigene Darstellung WSW & Partner 2020, Basis: Geodatenatz erhalten durch die SGD Stand 2019, Hintergrundkarte: dtk5 rlp

4.2.5 Bodenschutz/ Schutz wertvoller landwirtschaftlicher Produktionsflächen

Gerade in einer so erheblich von der traditionellen Landwirtschaft geprägten Region spielt die Bewahrung der landwirtschaftlichen Flächen nicht nur im Sinne des Bodenschutzes, sondern auch als wirtschaftliche Basis der Betriebe eine besondere Rolle. Dadurch sind grundsätzlich alle Eingriffe in offene landwirtschaftlich genutzte Böden sowohl als Konflikt im Hinblick auf das Schutzgut Boden allgemein, als auch als Eingriff in die wirtschaftliche Grundlage der Betriebe zu werten. Dieser Konflikt trifft nahezu flächendeckend alle betrachteten Räume. Daher wird er im Zuge der Gesamtbewertung der Flächen berücksichtigt und fließt zunächst nicht in die formelle Betrachtung ein.

4.2.6 Schutz des charakteristischen Landschaftsbildes

Das charakteristische Landschaftsbild entlang der Weinstraße spielt für die Region eine besondere Rolle, da es nicht nur die Identität der Bewohner prägt, sondern auch ursächlich für die Attraktivität als Fremdenverkehrsregion ist. Der Erhalt der regionaltypischen Besonderheiten ist daher auch von hoher wirtschaftlicher Bedeutung. Eine formalistische Betrachtung dieser Aspekte im Hinblick auf empfindlichere und weniger empfindliche Bereiche erscheint allerdings hier nicht zielführend, weshalb auch dieser Aspekt im Rahmen der abschließenden Beurteilung einzelner Flächen eine Rolle spielen wird.

4.2.7 Schutz empfindlicher Nutzungen

Gerade gewerbliche Flächen können ihre Umgebung belasten – sei es durch direkte Immissionen (Lärm, Stäube, sonstige Luftschadstoffe) oder durch die Wirkungen eines erhöhten Ziel-/ Quellverkehrs mit regelmäßig auch erhöhtem Schwerlastanteil. Daher ist bei der Beurteilung der Flächenoptionen auch zu berücksichtigen, inwieweit besonders empfindliche Bereiche (hier vor allem Wohngebiete oder touristisch relevante Gebiete/ Erholungsflächen) von diesen potentiell nachteiligen Wirkungen betroffen sein können. Die Einwirkung kann dabei direkt über eine unmittelbare Nachbarschaft erfolgen, aber auch dadurch, dass die Erschließungswege empfindliche Gebiete tangieren oder queren. Da hier eine formelle Betrachtung nicht sinnvoll erscheint, fließt dieser Aspekt – vergleichbar zum Landschaftsbild - in die allgemeine Flächenbeurteilung ein.

4.3 Gesamtübersicht: Ergebnis Stufe II

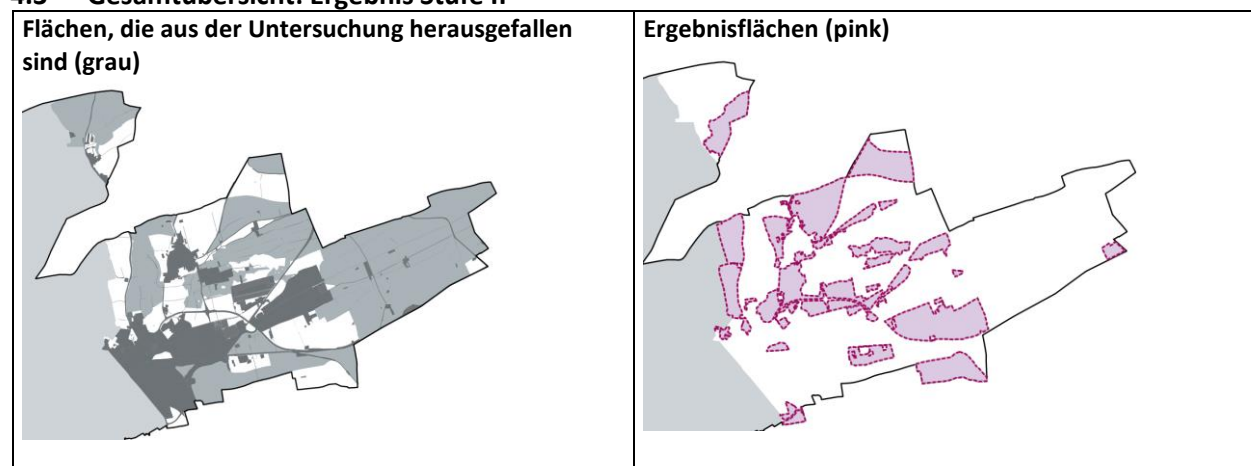


Abb. 23: Resultat Stufe II ²⁷

Die oben beschriebene Analyse gab dabei zahlreiche Flächen zurück, die bereits hier erkennen lassen, dass sie für eine gewerbliche Entwicklung nicht in Betracht kommen. Dies sind vor allem sehr kleinteilige, ungünstig geschnittene Flächen, häufig zusätzlich verbunden mit ungünstiger Lage oder schlechten Voraussetzungen für die verkehrliche Erschließung.

Die jeweiligen Flächen sind mit den entsprechenden Begründungen in Plan IIIa aufgeführt.

²⁷ Eigene Darstellung WSW & Partner 2019, Basis. http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 03/ 2019

5 STUFE III KONFLIKTANALYSE

Die Konfliktanalyse betrachtet die nach den vorangegangenen Schritten verbliebenen Untersuchungsräume dahingehend, welche der oben angeführten Raumwiderstände Konflikte verursachen und wie viele unterschiedliche Konflikte sich ggf. überlagern. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass nicht jeder der möglichen Widerstände gleichermaßen konfliktträchtig im Hinblick auf gewerbliche Nutzungen reagiert. Um die vorliegende Studie allerdings in ihrer Komplexität nicht weiter zu erhöhen, wird zunächst jeder Konflikt gleich gewichtet. Die sich möglicherweise ergebenden Unterschiede werden im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung in Frage kommender Flächen näher untersucht.

Die Überlagerungen aller fach- und regionalplanerischer Konflikte ergab dabei das folgende Bild (vgl. auch Plan IIIb):

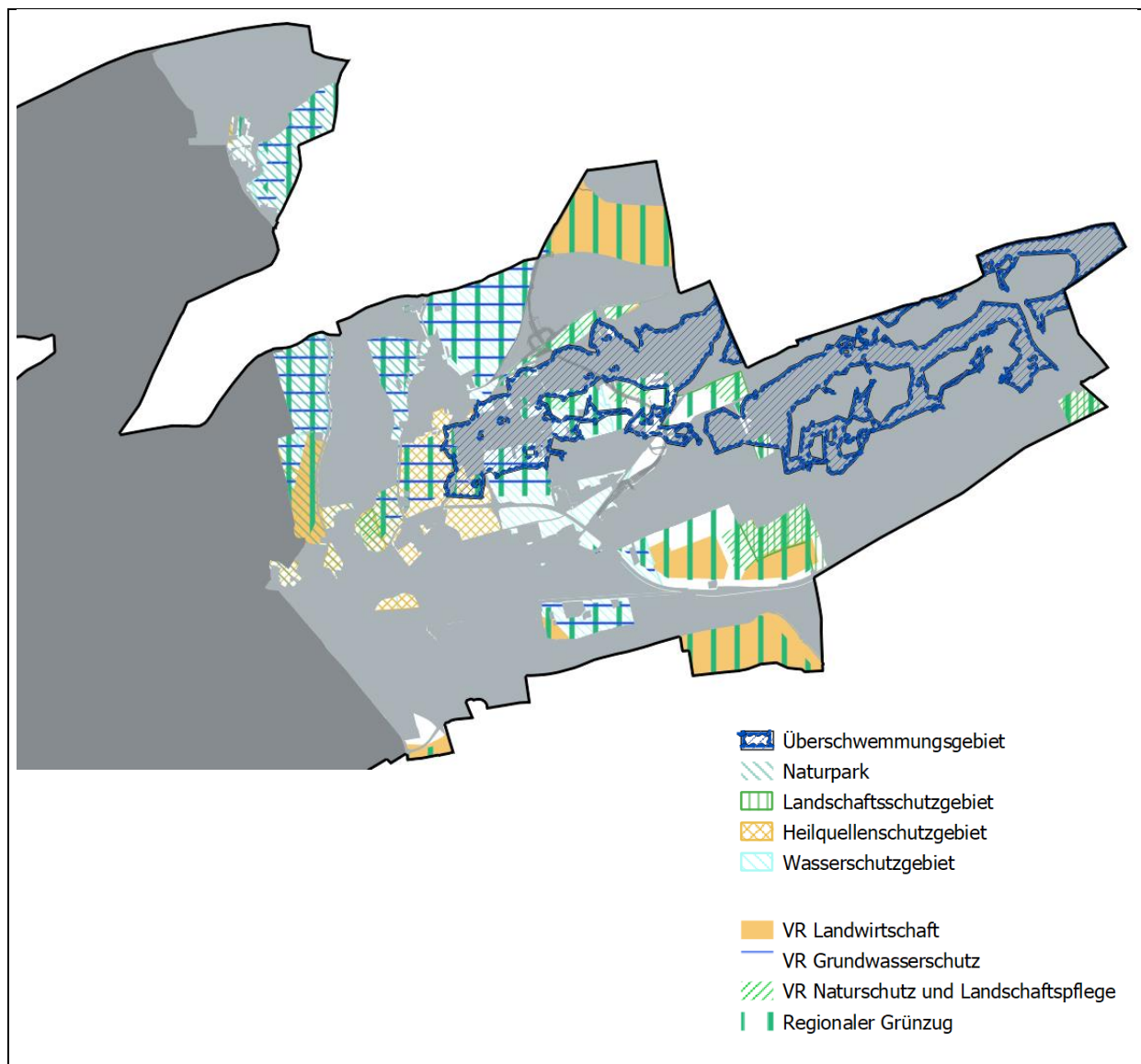


Abb. 24: Konflikte im verbleibenden Untersuchungsraum ²⁸

Die Darstellung zeigt deutlich, dass die überwiegende Anzahl der Flächen mit zahlreichen unterschiedlichen Konflikten belegt ist. Hier kann man prinzipiell davon ausgehen, dass die kumulierende Wirkung einer zunehmenden Anzahl dazu führt, dass mit steigender Wahrscheinlichkeit keine Empfehlung für eine gewerbliche Nutzung ausgesprochen werden kann, auch wenn die einzelnen Konflikte grundsätzlich unterschiedlich zu gewichten sind.

²⁸ Eigene Darstellung WSW & Partner 2019, Basis: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php; 03/ 2020. bzw. digitalisierte Daten auf Basis der Raumnutzungskarte West des rechtskräftigen ERP. Die Darstellung umfasst die Konfliktflächen unter der Annahme, dass sich die Ausdehnung der aktuellen ges. Überschwemmungsgebiete durch die Hochwasserschutzmaßnahmen ändern werden. Die aktuellen gesetzlichen Überschwemmungsgebiete sind als blaue Schraffur daher überlagernd dargestellt. Da sie allerdings automatisch Teil des landesweiten Biotopverbundes sind und zudem als Vorranggebiet für den Hochwasserschutz auch Ziel der Raumordnung sind, erhöht dies die Konfliktrichtigkeit. Hier zieht allerdings die Fachplanung die Regional- und Landesplanung weitgehend mit, so dass auf zusätzliche Darstellungen verzichtet wird. Auch hier kommt es zudem möglicherweise durch die Veränderungen des HQ100 zu Veränderungen. Aufgrund des Charakters regionalplanerischer Darstellungen allgemein bzw. der entspr. Datengrundlagen im Besonderen sind die Grenzen zwischen den einzelnen Konfliktbereichen nicht als exakte flächenscharfe Linien zu betrachten!

Zur besseren Übersicht über die Anzahl der Konflikte, die sich in den Flächen jeweils überlagern, wurde die folgende Übersicht erstellt:



Abb. 25: Anzahl der Konflikte im verbleibenden Untersuchungsraum ²⁹

Exkurs: Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplanes – Stand zur Offenlage Frühjahr 2021

Wie oben beschrieben (s. Kap.4.2.2.2) ist in der gegenwärtig betriebenen Fortschreibung des ERP südlich des bestehenden Gewerbegebietes die Rücknahme der bisherigen regionalplanerischen Ziele vorgesehen. Sofern diese Planung nach Abschluss des Beteiligungsverfahrens in die Fortschreibung übernommen wird, hat das zur Folge, dass innerhalb des betreffenden Gebietes keine regionalplanerischen Konflikte mehr bestehen würden. Da hier bereits aktuell ausschließlich regionalplanerische Ziele die Konfliktrichtigkeit bestimmen (Regionaler Grünzug und Vorranggebiet für die Landwirtschaft), bestünden mit dieser Planung innerhalb der Fläche insgesamt keine diesbezüglichen Konflikte mehr.

Prinzipiell ist davon auszugehen, dass die hier liegenden Widerstände grundsätzlich auch überwunden werden könnten (z.B. durch Zielabweichungsverfahren) oder die potentiell negative Wirkung gewerblicher Nutzungen planerisch bzw. durch Genehmigungsaufgaben gemindert werden können (z.B. innerhalb von Wasserschutzgebieten). Allerdings sind einige der untersuchten Flächen erkennbar bereits so erheblich von Konflikten überlagert oder aus anderen Gründen nicht sinnvoll entwickelbar (etwa aufgrund mangelnder Erschließungsoptionen, der Flächengröße oder topographischer Gegebenheiten), dass sie nach diesem Schritt nicht weiterbetrachtet werden (vgl. Plan IV):

²⁹ Eigene Darstellung WSW & Partner 2021



Abb. 26: weiterer Flächenausschluss (rot)³⁰

Um den Ausschluss nachvollziehbar zu machen bzw. für den Fall, dass für diese Flächen dennoch eine Entwicklung angestrebt werden soll, wurden für sie Einzelsteckbriefe angefertigt, in denen Konflikt- und Eignungsfaktoren benannt sind. Sie finden sich als Dokument im Anhang.

6 STUFE IV - BEURTEILUNG DER FUNKTIONALEN EIGNUNG

6.1 Allgemeine Eignungsfaktoren für gewerbliche Flächennutzungen

Bei der Betrachtung der Flächeneignung für gewerbliche Nutzungen besteht die wesentliche Herausforderung darin, die Eignungsfaktoren zu definieren, da gerade Gewerbe branchenspezifisch sehr differenzierte Ansprüche an einen Standort stellt. Die vorliegende Betrachtung konzentriert sich daher zunächst auf die wesentlichen allgemeingültigen Faktoren. Weitere Betrachtungen erfolgen dann ggf. im Zuge der einzelnen Flächenbeurteilungen.

6.1.1 Erschließung

6.1.1.1 Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Eine günstige Verkehrsanbindung ist nicht nur aus Sicht der Gewerbebetriebe relevant, die in Abhängigkeit der Branche auch unproblematisch durch Schwerlastverkehr anfahrbar sein müssen. Die Stadt Bad Dürkheim besitzt durch ihren Autobahnanschluss grundsätzlich bereits günstige Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbestandorten. Differenziert zu betrachten ist allerdings dabei die individuelle Erschließung und Anfahrbarkeit der einzelnen potentiellen Standorte im Stadtgebiet. Ein unmittelbarer Anschluss an überörtliche oder gut ausgebaute Verkehrswege ist dabei besonders günstig zu bewerten, ungünstig ist eine Erschließung, welche vorhandene Siedlungsflächen queren muss oder ggf. den Bau zusätzlicher Erschließungswege erfordern würde. Eine Querung empfindlicher Wohngebiete oder Erholungsflächen sollte grundsätzlich vermieden werden. Wird der Bau zusätzlicher Erschließungswege jenseits der Fläche selbst erforderlich, erhöht dies nicht nur die Erschließungskosten, sondern insbesondere die Eingriffserheblichkeit und sollte nur dann erfolgen, wenn sich keine alternativen Lösungen als praktikabel erweisen.

³⁰ Eigene Darstellung WSW & Partner 2021 – Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet ist zur Orientierung mit dargestellt.

Zur Untersuchung der diesbezüglichen Flächeneignung bieten sich grundsätzlich zwei Möglichkeiten an:

- Formalisiert über die Lage angrenzend oder in einer maximal sinnvollen Entfernung von einer Hauptverkehrsstraße
- Als Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der spezifischen Eigenschaften

Da sich bei einer überschlägigen Betrachtung der aus den vorangegangenen Untersuchungsschritten verbliebenen Flächen gezeigt hat, dass nahezu alle diese Flächen entweder unmittelbar an leistungsfähige Verkehrswege angebunden sind oder über bestehende Netze angebunden werden könnten, erscheint es sinnvoller, die Qualität dieser möglichen Anschlüsse in einer Einzelfallbetrachtung näher zu untersuchen. Ein formalisierter Bewertungsschritt erfolgt daher nicht.

6.1.1.2 Ver- und Entsorgung/ technische Erschließbarkeit

Neue Siedlungsflächen sind nicht nur verkehrlich zu erschließen, sie müssen an die Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Kommunikationssysteme sowie die Entsorgungssysteme angeschlossen werden. In der Regel erfolgt dies über die bestehenden Ortssysteme, kann allerdings z.B. im Fall einer ungünstigen Lage zum bestehenden Siedlungskörper oder im Fall mangelnder Kapazität der bestehenden Systeme erheblichen technischen – und damit auch finanziellen – Aufwand bedeuten. Auch die Erschließung von Flächen, die deutlich abseits bestehender Siedlungsgebiete liegen, ist regelmäßig deutlich aufwändiger, da Leitungen über eine mehr oder weniger lange Strecke ohne Anschluss über Land gelegt werden müssen und hierfür ggf. Flächen oder zumindest die erforderlichen Rechte zu erwerben sind.

Sowohl die Kapazitäten der vorhandenen Netze als auch der entsprechend erforderliche technische Aufwand für die Ver- und Entsorgung ist im Rahmen dieser Untersuchung mangels vorhandener Daten nicht sinnvoll zu betrachten. Es wird allerdings berücksichtigt, ob eine Fläche in einer deutlicheren Entfernung zu bestehenden Siedlungskörpern liegt.

6.1.2 Allgemeine Bebaubarkeit/ Topographie

Gerade gewerbliche Standorte benötigen aufgrund der zumeist vergleichsweise großen Baukörperkubaturen optimalerweise ein Baugelände, welches wenig geneigt ist. Stärker geneigtes Gelände ist zwar nicht grundsätzlich ungeeignet, erfordert allerdings umfangreichere Erdarbeiten und verteuert dadurch das Vorhaben ggf. erheblich.

Bereits im ersten Schritt der Untersuchung wurden mit dem gesamten westlichen Gemarkungsgebiet Flächen ausgeschlossen, die aufgrund ihrer Topographie für gewerbliche Zwecke wenig geeignet erscheinen. Allerdings liegen innerhalb der verbleibenden Flächen ebenfalls noch unterschiedliche Geländeneigungen vor, die lokal zu einer eingeschränkten Bebaubarkeit führen können. Auch hier erscheint es sinnvoll, diese Faktoren im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung zu untersuchen, insbesondere, da größere Flächen teils unterschiedlich geneigte Bereiche aufweisen, so dass zumindest partiell eine Nutzung in Frage käme.

6.1.3 Sonstige Risiken

Selbst insgesamt gut geeignete Flächen mit günstiger Verkehrsanbindung können Risiken ausgesetzt sein, die eine gewerbliche Nutzung nicht oder nur eingeschränkt empfehlenswert macht. Hierzu zählen im Raum der Stadt vor allem Risiken, die sich durch besondere Hochwasser- oder Starkregenereignisse ergeben können. Der Raum der Stadt wird von mehreren Bächen gequert, welche das Oberflächenwasser aus mehreren Tälern des Pfälzerwaldes aufnehmen und daher im Fall extremer Ereignisse schnell und deutlich ansteigen. Die stärksten Risikobereiche sind bereits als gesetzliche Überschwemmungsgebiete gekennzeichnet und aus der Untersuchung ausgeschlossen worden. Darüber hinaus sind allerdings zusätzlich Bereiche bekannt, in denen eine Überflutung ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann. Abseits der Gewässerläufe kann es zudem topographisch bedingt bei extremen Regenereignissen zu verstärktem Abfluss von Oberflächenwasser kommen, welches ggf. im Einzelfall erhebliche Schäden nach sich zieht. Infolge des Klimawandels werden sich derartige Ereignisse statistisch häufiger ereignen, weshalb auch dieser Aspekt in der Standortentscheidung zu berücksichtigen ist. Da ggf. allerdings nur Teilbereiche einer Fläche innerhalb von Risikozonen liegen und hier möglicherweise die innere Organisation eines künftigen Baugebietes entsprechend gewählt werden kann, geht auch dieser Aspekt in die Gesamtbetrachtung der Fläche ein und wird nicht formalisiert untersucht.

6.1.4 Flächengröße

Gewerbebetriebe stellen in Abhängigkeit der Betriebsabläufe und Produktionsarten, aber auch Mitarbeiterzahlen unterschiedliche Ansprüche an die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen. Daher kann dieser Faktor kaum sinnvoll in eine formalisierte Methode einfließen, denn sowohl kleine Flächen als auch größere zusammenhängende Areale können sich als geeignet für eine gewerbliche Nutzung erweisen. Dieser Faktor wird daher zunächst nur am Rand betrachtet und geht ggf. in die Flächenbeurteilung mit ein.

6.2 Betrachtung der Einzelflächen im Hinblick auf die Eignungsfaktoren

Zusammenfassend werden die aus den Stufen I –III hervorgegangenen Flächen mit den im Anhang aufgeführten Bewertungsbögen tabellarisch auf die nachfolgenden Kriterien hin abgeprüft, woraus sich jeweils ein spezifisches Konfliktpotential (hoch/rot, mittel/gelb, gering/grün) bzw. ein Grad der Eignung (hoch/grün, mittel/gelb, gering/rot) ableitet.

Nutzungskonkurrenzen/ pot. Konfliktfaktoren	Faktor/ Beschreibung	Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Ein- Konfliktpo- tential
Ziele der Raumordnung			
Darstellungen im Flächennutzungsplan			
Realnutzungen/ Sachwerte			
Arten- u. Biotopschutz			
Wasserschutz			
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit			
Landschaftsbild			
Eignungsfaktoren			Eignung
Erschließung			
Topographie			
Risiken			
Gesamteinschätzung/Fazit			

Tabelle 4: Struktur Gesamteinschätzung

Die zusammenfassende Gesamteinschätzung dient dann als Grundlage für die abschließende Empfehlung, sie findet sich steckbriefartig für jede betrachtete Fläche im Anhang.

7 FAZIT /EMPFEHLUNGEN

Aus der Zusammenschau der Konflikte sowie der Gunst- oder Ungunstfaktoren der einzelnen Flächen ergeben sich aus der Einzelflächenbewertung die Empfehlungen als Gesamtergebnis der Untersuchung. Um diese möglichst transparent zu machen, folgen sie den nachfolgend tabellarisch aufgeführten Kriterien.

Allerdings können einige Flächen auch hinsichtlich dieser Kriterien durchaus graduelle Unterschiede aufweisen, so dass beispielsweise eine Nutzung für Einzelflächen in ihrer Gesamtheit nicht empfohlen werden kann, allerdings einzelne Teilbereiche für kleinere Gewerbenutzungen durchaus in Frage kommen. Zudem sind für die abschließende Einschätzung noch verschiedene Fragen zu klären. Diese Punkte werden flächenbezogen benannt.

Empfehlung	Kriterien	
Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Maximal ein Konflikt 	

	<ul style="list-style-type: none"> Keine relevante Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. leicht zu minimierende Beeinträchtigung Keine relevante Störung empfindlicher Nutzungen Leichte Erschließbarkeit, kein erkennbar höherer Aufwand für Ver- und Entsorgung Günstiger Zuschnitt/ leichte Parzellierbarkeit 	
Eingeschränkte Empfehlung	<ul style="list-style-type: none"> Max. zwei Konflikte Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind minimierbar Keine/ minimierbare Beeinträchtigung empfindlicher Nutzungen Leichte Erschließbarkeit Weitgehend günstiger Zuschnitt 	
Deutliche Einschränkungen	<ul style="list-style-type: none"> Zwei oder mehr Konflikte Schwer minimierbare Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten und/ oder: Störungen empfindlicher Nutzungen zu erwarten Problematische Erschließung/ höherer Erschließungsaufwand zu erwarten und/ oder: problematische Größe/ Zuschnitt 	
Ungeeignet	<ul style="list-style-type: none"> Überwiegend drei oder mehr Konflikte Zwei Konflikte + <u>mindestens zwei weitere Ungungsfaktoren:</u> <ul style="list-style-type: none"> Kaum ausgleichbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und/ oder: Störungen empfindlicher Nutzungen zu erwarten Problematische Erschließung/ höherer Erschließungsaufwand zu erwarten und/ oder: problematische Größe/ Zuschnitt 	

Tabelle 5: Kriterien Empfehlungen

Daraus ergibt sich folgendes Bild: (Blau umgrenzt sind die aktuellen gesetzlichen Überschwemmungsgebiete)

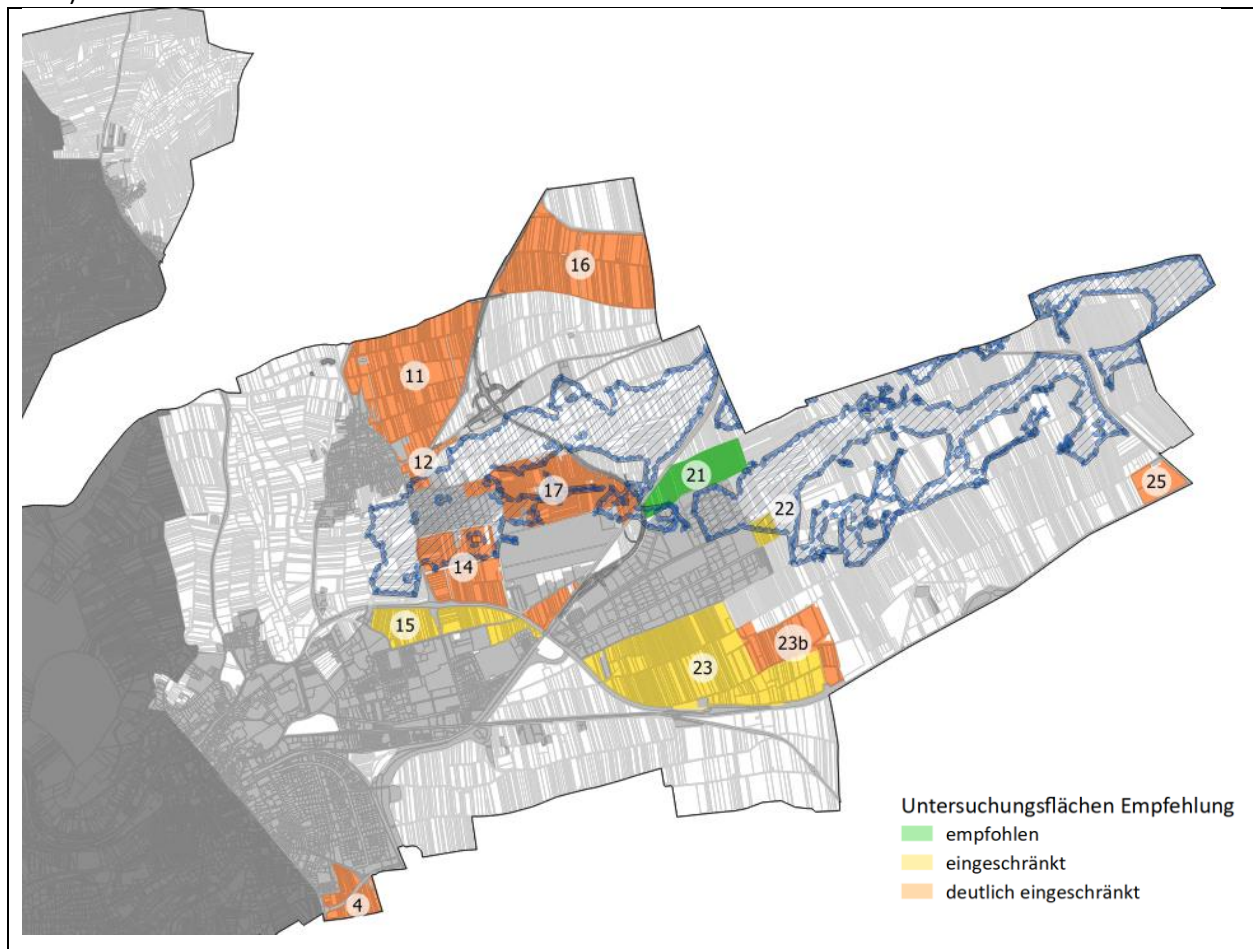
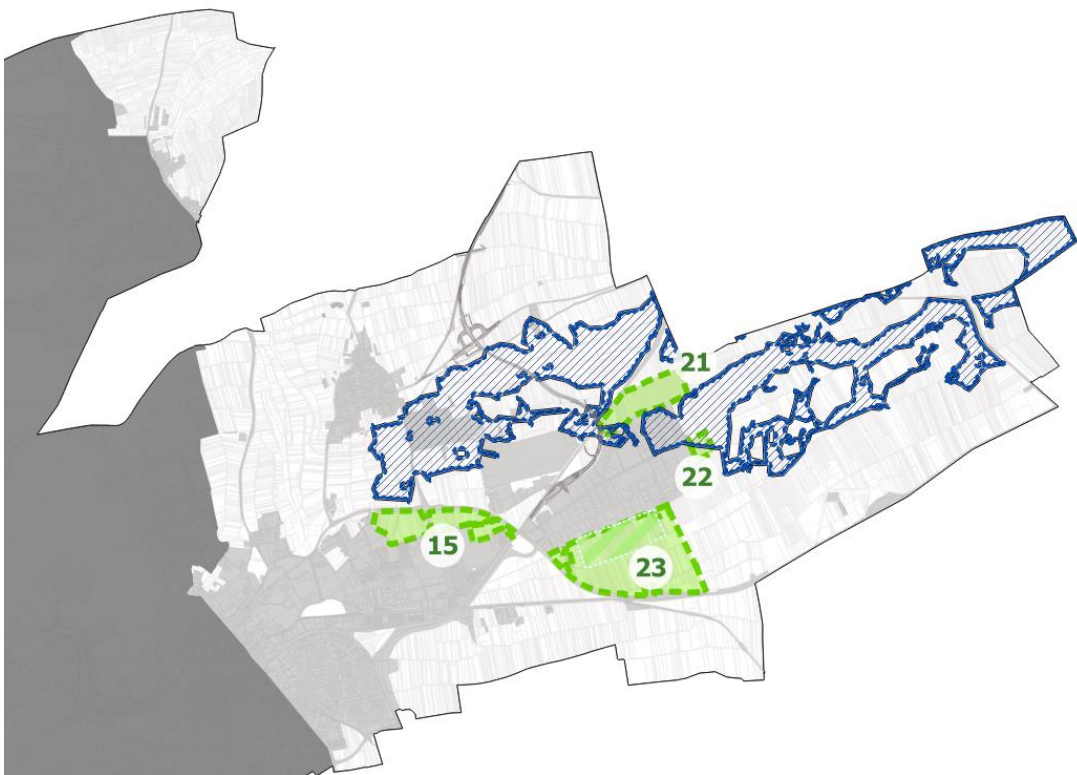




Abb. 27: Übersicht Flächenpotentiale

Abschließend für eine Weiterbetrachtung im Rahmen nachfolgender Verfahren werden die folgenden Flächenpotentiale empfohlen (vgl. Plan VI):

			
Nr.	Luftbild/ Bewertung		
15			Rd. 16,5 ha
<p>Fläche südlich der B 37</p> <p>Die weitgehend erschlossene und ebene Fläche befindet sich nördlich vorhandener Siedlungsgebiete. Vorhanden sind dort bereits Störungen durch die Verkehrsimmissionen sowie angrenzende Sportflächen. Die bestehenden Konflikte (Wasserschutzgebiet, in Teilen Heilquellenschutzgebiet) bedeuten Einschränkungen für einige Arten gewerblicher Nutzungen, welche allerdings über Genehmigungsauflagen lösbar sind. Die Rebflächen sind von Bedeutung für die lokale Landwirtschaft.</p> <p>Einen weiteren relevanten Konflikt bedeutet die Nähe zu empfindlicher Wohnbebauung. Hier sind ggf. Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich (z.B. Nutzungsstaffelungen, Ausweisung eines Mischgebietes als Puffer etc.)</p> <p>Die Flächengröße bzw. der Zuschnitt begrenzt ebenfalls die gewerbliche Nutzbarkeit, für etliche Betriebsformen (z.B. Handwerk) sind die Zuschnitte allerdings ausreichend.</p> <p>Die vorhandenen naturschutzfachlichen Maßnahmenflächen innerhalb des Gebietes können unproblematisch in eine Planung integriert werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes sollte eine umfangreiche Eingrünungsmaßnahme entlang der B37 erfolgen.</p>			

21		Rd. 13,5 ha
	<p>Fläche nördlich des Gewerbegebietes</p> <p>Die weitgehend ebene Fläche grenzt nördlich unmittelbar an das bestehende Gewerbegebiet und ist damit bereits wesentlichen Störungen ausgesetzt. Weitere Störungen gehen von der Trasse der Bahnlinie aus. Der intensiv für Weinbau genutzte Bereich unterliegt regionalplanerischen Zielen für den Freiraumschutz (Regionaler Grünzug, im östlichen Randbereich Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. ER ist bedeutsam für die lokale Landwirtschaft. Die regionalplanerische Kartendarstellung lässt zudem die Überlagerung mit einem Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz vermuten, hier ist allerdings die genaue Abgrenzung unklar) Nur sehr kleine Flächenanteile im Südwesten liegen im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet, welches allerdings bereits weite Teile des vorhandenen Gewerbegebietes überlagert. Vom neu berechneten HQ100 wird der Bereich nicht tangiert.</p> <p>Die Fläche kann ausschließlich über bestehende Parzellen erschlossen werden, eine Bereitschaft, erforderliche Erschließungsflächen abzutreten, wurde bereits von Betrieben signalisiert.</p> <p>Empfindliche Lebensräume befinden sich im Osten der Fläche, unmittelbar angrenzend beginnt ein Natura-2000- Gebiet.</p> <p>Der Raum eignet sich in besonderer Weise für Erweiterungen der bereits ansässigen Betriebe, welche auch bereits Erweiterungswünsche geäußert haben. Durch eine entsprechende Ausweisung des Gebietes könnten sie somit am bestehenden Standort gehalten werden.</p> <p>Die Planung würde aufgrund der regionalplanerischen Darstellungen ein Zielabweichungsverfahren erfordern. Die naturschutzfachlichen Konflikte (artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich!) können gelöst werden, indem ein breiter Puffer innerhalb der Fläche zu den Schutzgebieten für naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen genutzt wird, die für die Kompensation baulicher Inanspruchnahmen grundsätzlich erforderlich werden. Hier kann an bereits bestehende Maßnahmenflächen angeschlossen werden.</p> <p>Intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen werden für den Schutz des empfindlichen Landschaftsbildes erforderlich.</p>	

22		Rd. 2,5 ha
	<p>Fläche nördlich der Bruchstraße</p> <p>Die weitgehend ebene Fläche grenzt unmittelbar östlich an das bestehende Gewerbegebiet und ist damit bereits wesentlichen Störungen ausgesetzt. Die südlich vorbeiführende Bruchstraße gewährleistet bereits eine leichte Erschließbarkeit. Konflikte bestehen durch die Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges, sowie des bestehenden Überschwemmungsgebietes, welches gegenwärtig auch eine Lage im landesweiten Biotopverbund bzw. im Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz bedeutet. Dies kann sich allerdings nach dem Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen ändern. Vom neu berechneten HQ100 ist die Fläche nicht mehr betroffen.</p> <p>Die auf der Fläche vorhandenen Grünland- und Gehölzbestände bedeuten eine höhere naturschutzfachliche Empfindlichkeit, verstärkt durch die unmittelbar angrenzenden Flächen des Natura-2000 Gebietes.</p> <p>Auch die geringe Flächengröße schränkt eine gewerbliche Nutzung deutlich ein.</p> <p>Empfohlen wird die Nutzung der Fläche daher nur vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der sehr günstigen Erschließung. Eine Bebauung kann hier nur kleinteilig erfolgen als geringfügige funktionale Ergänzung des bestehenden Gebietes. Die Pufferflächen zu den angrenzenden Schutzgebieten sollten für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Minimierung der Einflüsse auf das Landschaftsbild genutzt werden, hier werden intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine Überplanung erfordert ein Zielabweichungsverfahren sowie artenschutzrechtliche Prüfungen.</p>	


23		Rd. 75 ha
	<p>Fläche südlich des Gewerbegebietes</p> <p>Die in weiten Teilen nahezu ebene Fläche grenzt im Norden an das bestehende Gewerbegebiet und ist damit bereits wesentlichen Störungen ausgesetzt. Teile des Gebietes werden von einem Freizeitbetrieb (Pferdehaltung) genutzt. Konflikte bestehen durch regionalplanerische Ausweisungen (Regionaler Grünzug, anteilig Vorranggebiet Landwirtschaft, im äußersten Westen auch Vorranggebiet für den Grundwasserschutz). In der Fortschreibung des ERP ist allerdings (Stand Mai 2021) für einen Teil der Fläche die Aufhebung der regionalplanerischen Ziele vorgesehen. Hier ist eine Planung daher ohne entsprechende Zielabweichung möglich. Einen weiteren Konflikt bedeutet ein vorhandener Aussiedlerhof, welcher im Westen von der Potentialfläche umschlossen wird.</p> <p>Im äußersten Westen wird das Gebiet von einem abgegrenzten Wasserschutzgebiet überlagert.</p> <p>Die auf der Fläche vorhandenen Gehölzbestände, die in Teilen auf Ausgleichsmaßnahmen zurückgehen, bedeuten eine höhere naturschutzfachliche Empfindlichkeit, verstärkt durch die unmittelbar angrenzenden Flächen des Natura-2000 Gebietes. Die Grünland- und Rebflächen besitzen Bedeutung für die lokale Landwirtschaft.</p> <p>Empfohlen wird die Nutzung von Teilen der Fläche, wie sie bereits auch von der Regionalplanung über die Auflösung der dortigen Ziele vorgegeben wird. Da allerdings bereits Nutzungen innerhalb der Fläche bestehen, können voraussichtlich nur Teile entwickelt werden.</p> <p>Die Pufferflächen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen sollten für den naturschutzfachlichen Ausgleich sowie die Minimierung der Einflüsse auf das Landschaftsbild genutzt werden. Es werden intensive randliche Eingrünungsmaßnahmen erforderlich.</p> <p>Eine Überplanung größerer Flächen erfordert ein Zielabweichungsverfahren sowie artenschutzrechtliche Prüfungen. (Grünland, Gehölze)</p>	

Abb. 28: Übersicht Flächenempfehlungen³¹

Die übrigen ermittelten Flächenpotentiale können aufgrund unterschiedlicher Faktoren nicht in Ihrer vollen Ausdehnung empfohlen werden. In Randbereichen einiger Gebiete finden sich allerdings kleinflächige Potentiale, die ggf. für besondere bzw. spezifische gewerbliche Nutzungen in Frage kommen und daher mit aufgeführt werden:

³¹ Die Luftbilddaten stammen aus dem entsprechenden WMS-Dienst des Landesamtes für Vermessung RLP – Stand 2021/05

Fläche im Umfeld des Flugplatzes

Die nahezu ebenen Flächen sind bereits verkehrlich erschlossen, durch die Umgebungsnutzungen bestehen Störungen unterschiedlicher Art. Eine bauliche Nutzung im Westen des Flugplatzes ist durch Bauverbotszonen begrenzt, allerdings sind ggf. sonstige Nutzungen denkbar (Lager, Ausstellung,...)

Im Osten/ Norden grenzen Aussiedlerhöfe an (Winzer). Angesichts des nahen Campingplatzes, der Winzerbetriebe sowie des Flugplatzes eignet sich dieser Bereich ggf. für thematisch passende Gewerbenutzungen (etwa mit Bezug zu Freizeit, Sport, Weinbau,...)

Erforderlich werden Eingrünungsmaßnahmen

**Flächen bei Ungstein/ Altenbach**

Die weitgehend ebenen und erschlossenen bzw. leicht erschließbaren kleinen Flächen sind in unterschiedlicher Art bereits vorbelastet. (Verkehr, Siedlungsgebiete) Hier kommen ggf. kleinteilige Nutzungen in Frage, die einen Bezug zur Umgebung besitzen sollten und angrenzende empfindliche Nutzungen nicht stören (Weinbau, Handwerk,...). Nutzungen mit hohem Ziel- und Quellverkehr kommen vor allem für die Fläche nördlich des Gewerbegebietes Altenbach nicht in Frage.

Aktuell befinden sich Anteile im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet. (Damit automatisch Vorranggebiet vorbeugender Hochwasserschutz bzw. Landesweiter Biotopverbund) Hier kommt eine Nutzung nur in Frage, wenn sich dessen Abgrenzungen nach Realisierung der Hochwasserschutzmaßnahmen ändern sollten. Vorgaben werden auch aufgrund der Lage im abgegrenzten Wasserschutzgebiet erforderlich.

Die Lage im Regionalen Grünzug erfordert ein Zielabweichungsverfahren. Eine bauliche Inanspruchnahme erfordert randliche Eingrünungen zur Einbindung in die Offenlandschaft.

**Fläche am südlichen Ortsrand**

Die weitgehend ebene und erschlossene Fläche ist aktuell zahlreichen Störungen ausgesetzt (Verkehr, angrenzende Siedlungsflächen). Die Nähe zu empfindlichen Nutzungen (angrenzendes Wohngebiet) erfordert erhöhte Rücksichtnahmen und schränkt das Spektrum gewerblicher Nutzungen ein. Vorstellbar sind allerdings Nutzungen mit geringer Störintensität, die ggf. Bezug zur Wohnnutzung haben und diese funktional ergänzen. Die Fläche ist ansonsten konfliktfrei. Eine potentielle Inanspruchnahme sollte über eine intensive Eingrünung einen harmonischen Siedlungsabschluss bilden.



Abb. 29: Übersicht optionale Potentiale für kleinflächige Ergänzungen

8 ANHANG

8.1 Flächensteckbriefe

8.1.1 Steckbriefe Flächen ohne Weiterbetrachtung nach Konfliktanalyse

S. sep. Dokument

8.1.2 Steckbriefe Flächen nach Eignungsbewertung

S. sep. Dokument

8.2 Gesetzesgrundlagen

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. April 2019 (BGBl. I S. 432) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. März 2020 (BGBl. I S. 433) geändert worden ist.
- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)**
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Dezember 2014 (GVBl. S. 245) geändert worden ist.
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), die durch Artikel 37 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448) geändert worden ist.

- **Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juni 2019 (GVBl. S. 112) geändert worden ist.
- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. Dezember 2016 (GVBl. S. 583) geändert worden ist.
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Mai 2020 (GVBl. S. 157).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. November 2019 (GVBl. S. 338).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209) geändert worden ist.
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19. Dezember 2018 (GVBl. S. 448)

8.3 Sonstige Quellen

- Einheitlicher Regionalplan Metropolregion Rhein-Neckar
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland – Pfalz/ LANIS. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 11/19
- Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz unter: http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=6, Abruf: 11/19
- www.gda-wasser.rlp.de
- Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, Themenkarten Wasser Vgl. [http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/Stand: 11/19](http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/Stand:11/19)
- Landesamt für Vermessung RLP: <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>