

Ortsgemeinde Geiselberg



GEWERBEFLÄCHENEIGNUNGSBEWERTUNG „GEBIET SEEBERG“

Stand November 2021

Vermerk:

Diese Gewerbeflächeneignungsbewertung wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Geiselberg mit Beschluss vom 09.02.2022 als konzeptionelle Grundlage für die künftige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Seeberg anerkannt.

Geiselberg, den 25.04.2022

Gez.

Siegel

(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel der Untersuchung.....	1
2	Verfahrensablauf und Methodik	1
3	Rahmendaten, Örtliche Struktur- und Bestandsdaten, Prognosen	2
3.1	Raum- und Siedlungsstruktur	2
3.2	Verkehrsanbindung	2
3.3	Landesplanung.....	3
3.4	Regionalplanung.....	3
3.5	Flächennutzungsplan.....	4
3.6	Bebauungsplan	5
4	Analyse	6
4.1	Stufe I: Restriktionsanalyse	6
4.2	Schritt II – Flächeneingrenzung	7
4.2.1	Beurteilungsgrundlagen von Raumwiderständen.....	7
4.2.2	Identifikation und Bewertung der Raumwiderstände.....	7
4.2.3	Gesamtübersicht: Ergebnis Stufe I und II	11
5	Schritt III – Eignungsanalyse und Empfehlung	13
5.1	Eignungsanalyse	13
5.1.1	Städtebauliche Analyse	13
5.1.2	Umweltbezogene Analyse/ ökologische-naturräumliche Aspekte	15
5.1.3	Sonstige Risiken	15
5.2	Steckbriefe „untersuchte Gebiete“	15
6	Fazit /Empfehlungen.....	16
7	Anhang.....	17
7.1	Gesetzesgrundlagen	17
7.2	Sonstige Quellen.....	18
7.2.1	Gebietssteckbriefe.....	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug wirksamer FNP, OG Geiselberg (roter Kreis = Bereich Seeberg)	1
Abb. 2:	Ablauf Verfahren (Eigene Darstellung)	1
Abb. 3:	Ausschnitt LEP IV – Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben	3
Abb. 4:	Regionalplan Westpfalz, Raumnutzungskarte, Stand April 2020	4
Abb. 5:	Ausschnitt aus dem Entwurfsstand Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Waldfischbach-Burgalben, Gemarkung Geiselberg	5
Abb. 6:	Bebauungsplan „Seeberg, 2. Erweiterung“	5
Abb. 7:	Darstellung der absoluten Ausschlusskriterien	7
Abb. 8:	Ergebnisflächen.....	12
Abb. 9:	Empfehlungen.....	16

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächennutzung in der Ortsgemeinde Geiselberg im Vergleich	2
---	---

1 ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Aufgabe der nachfolgenden Untersuchung besteht darin, für die Ortsgemeinde Geiselberg im Bereich des bestehenden Gewerbegebiets „Seeberg“ die Eignung der noch zur Verfügung stehenden freien Flächen zu untersuchen. Durch die Untersuchung wird eine fachliche Basis für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans geschaffen, der an die aktuellen sachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen angepasst werden muss.

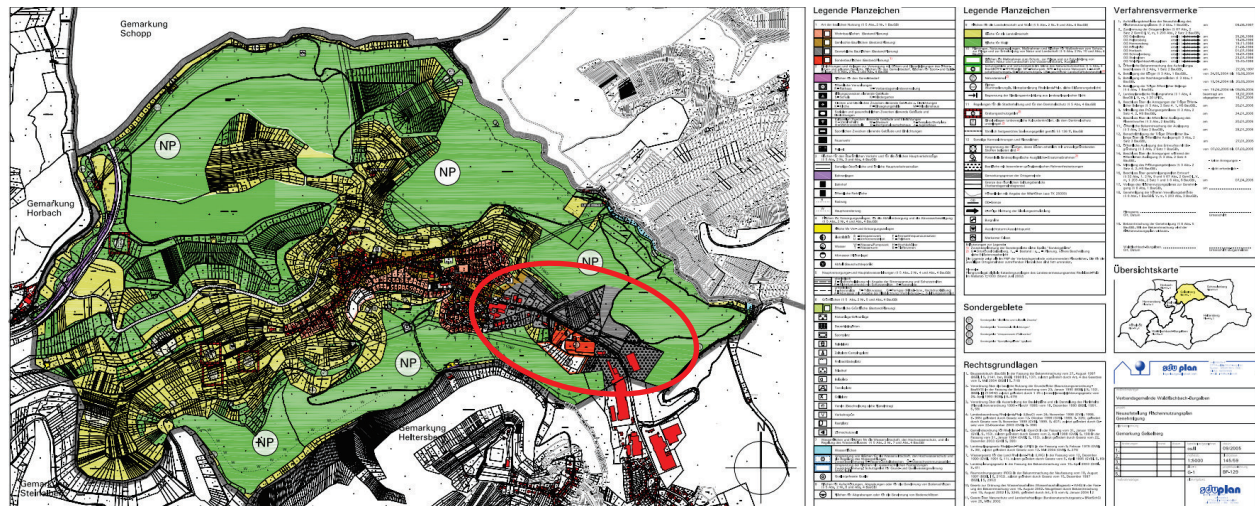


Abb. 1: Auszug wirksamer FNP, OG Geiselberg (roter Kreis = Bereich Seeberg)

2 VERFAHRENSABLAUF UND METHODIK

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

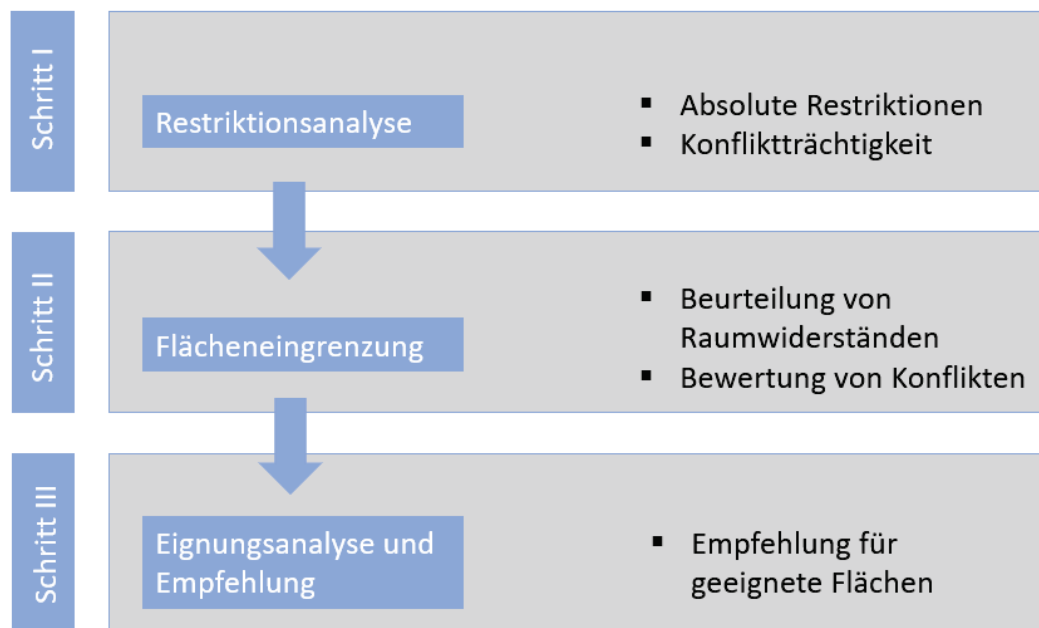


Abb. 2: Ablauf Verfahren (Eigene Darstellung)

Schritt I - Restriktionsanalyse

Zahlreiche Nutzungen oder gesetzliche Festlegungen innerhalb des Untersuchungsraumes stehen in unterschiedlicher Weise und unterschiedlichem Grad der Entwicklung von Siedlungsflächen entgegen. Diese

werden in einem ersten Schritt identifiziert und für die weitere Betrachtung ausgeschlossen.

Schritt II - Flächeneingrenzung

Im Zuge dieses Schrittes werden zuerst die absoluten Restriktionen (z.B. übergeordneten Vorgaben aus LEP und ROP, fachliche/naturschutzfachliche, wasser- und straßenrechtliche Vorgaben, relevante Leitungstrassen, bergbaurechtliche Vorgaben u.ä.) aufgezeigt. Danach werden die weiteren Restriktionen und Vorgaben auf den verbleibenden Flächen dargestellt, die einer Nutzung der Fläche zwar entgegenstehen, deren Entwicklung jedoch durch bestimmte Maßnahmen etc. unter bestimmten Umständen ermöglicht werden kann. Hier wird auch der Grad der Konfliktrichtigkeit bewertet, so dass eine Abschätzung getroffen werden kann, ob eine Nutzung nicht oder nur unter erheblichen Auflagen möglich ist

Schritt III – Eignungsanalyse und Empfehlung

Die nach Schritt I und Schritt II verbleibenden Flächen werden hinsichtlich siedlungsbezogener und umweltrelevanter Kriterien (z.B. Topografie, Erschließbarkeit) untersucht, auf Sinnhaftigkeit und Aktualität hin geprüft und abschließend beurteilt. Die Ergebnisse werden flächenbezogen in einem Datenblatt dargestellt. Des Weiteren erfolgt eine Darstellung der Flächen auf einer Karte mit Ampelfarben, durch die die Eignung der Flächen ablesbar ist.

3 RAHMENDATEN, ÖRTLICHE STRUKTUR- UND BESTANDSDATEN, PROGNOSEN

3.1 Raum- und Siedlungsstruktur

Die Gemarkung der Ortsgemeinde Geiselberg umfasst durch die Lage innerhalb des Naturraumes Pfälzerwald mit insgesamt 3,68 km² vergleichsweise hohe Waldanteile. Im Vergleich geringer ist mit 1,71 km² der Anteil landwirtschaftlicher Flächen. Die Einwohnerdichte beträgt ca. 120,7 EW/ km².

Flächennutzung zum 31.12.2018	Ortsgemeinde Geiselberg	Durchschnitt der Gemeinden gleicher Größenklasse (Verbandsfreie Gemeinden von 500 bis 1.000 EW am 31.12.2020)
Siedlungsfläche	8,4 %	5,8 %
Verkehrsfläche	4,3%	5,5 %
Landwirtschaftsfläche	27,1 %	42,3 %
Waldfläche	58,1%	42,9%
Wasserfläche	0,3 %	1,0 %

Tabelle 1: Flächennutzung in der Ortsgemeinde Geiselberg im Vergleich¹

3.2 Verkehrsanbindung

Die wichtigste Verkehrsanbindung der Ortsgemeinde Geiselberg ist die Bundesstraße B270. Diese ist ca. 10 PKW Minuten entfernt. Über die Bundesstraße B270 verfügt die Ortsgemeinde Geiselberg über eine günstige Anbindung an das im Norden gelegene Oberzentrum Kaiserslautern und an den dortigen Anschluss an die A6 und an das im Süden gelegene Mittelzentrum Pirmasens, sowie über den Anschluss an die B10/A8 mit der Südpfalz, bzw. dem Großraum Karlsruhe/ Wörth im Osten, sowie der mit der Stadt Zweibrücken und dem Saarland, bzw. Frankreich im Westen. Die nächstgelegene Anschlussstelle an die Autobahn ist ca. 25-30 Fahrzeit entfernt.

Lokale Anbindungen über das Straßennetz bestehen über die „Hauptstraße“ nach Heltersberg und an das Grundzentrum Waldfischbach-Burgalben. Lokal bedeutsam für Geiselberg ist vor allem die L499, die von Heltersberg einen Anschluss an die B48 schafft.

In Geiselberg besteht keine Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG. Der nächstgelegene Anbindungspunkt befindet sich in Steinalben, welcher in 10 PKW-Minuten erreicht werden kann. Die Ortsgemeinde kann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln lediglich über den Busverkehr erreicht werden.

¹ Vgl.: <https://infothek.statistik.rlp.de/MeineHeimat/content.aspx?id=103&l=3&g=0734006012&tp=46975>, Zugriff 09/ 2021

3.3 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).

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.).

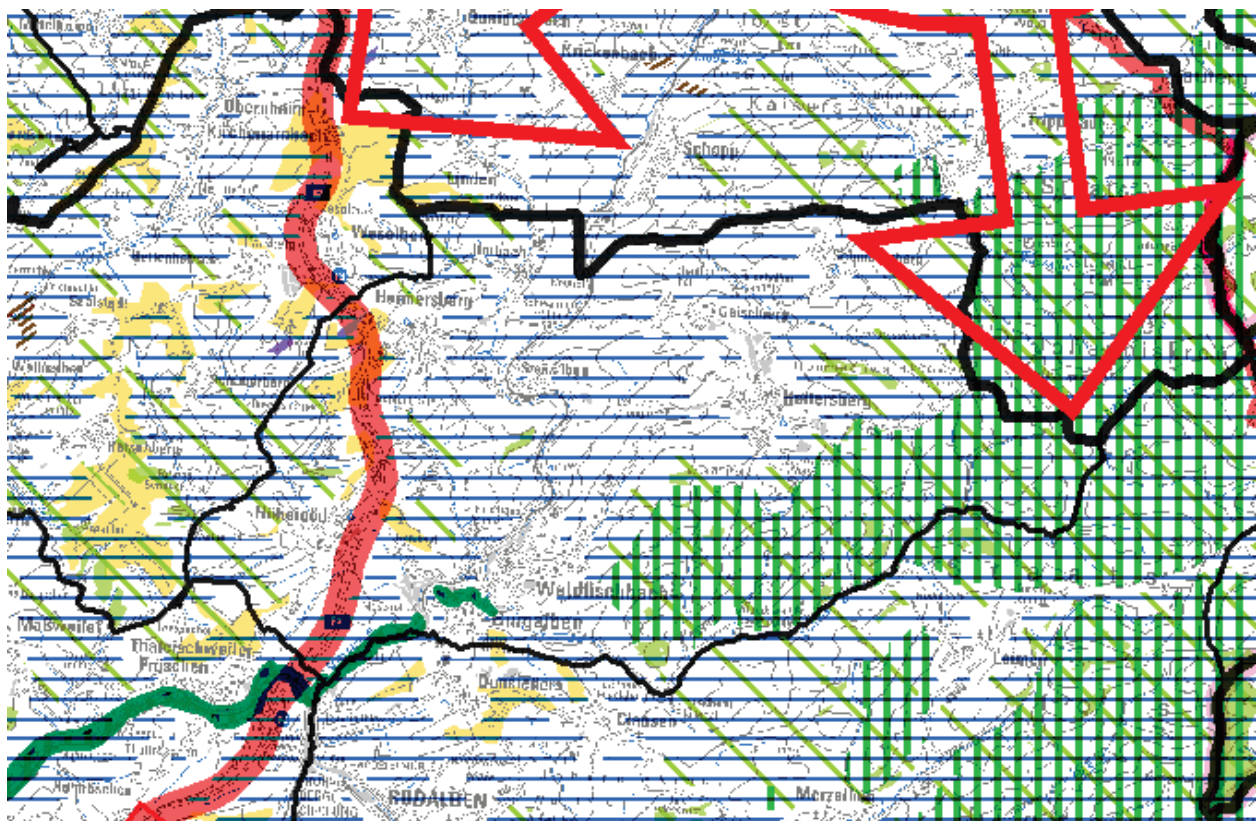


Abb. 3: Ausschnitt LEP IV – Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben

Die Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben ist gemäß LEP IV als ländlicher Raum eingestuft und hat keine spezifische Zentrumsfunktion in der Region Westpfalz. Das nächstgelegene Oberzentrum ist Kaiserslautern, das nächstgelegene Mittelzentrum Pirmasens.

Die OG Geiselberg liegt weitgehend innerhalb eines landesweit bedeutsamen Bereichs für den Grundwasserschutz.

3.4 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.

Im Bereich der Ortsgemeinde Geiselberg ist derzeit der einheitliche Regionalplan der Westpfalz mit der dritten Teilfortschreibung Stand 2018 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.

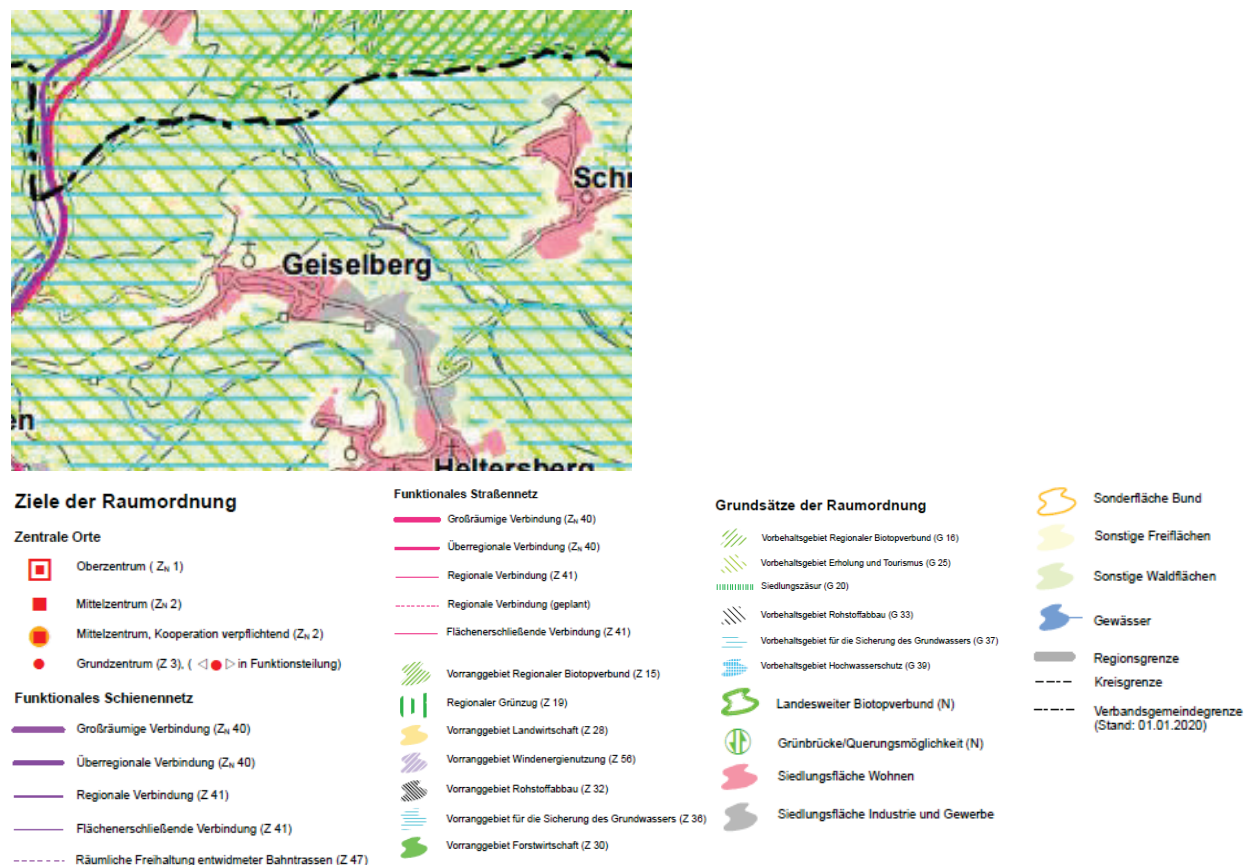


Abb. 4: Regionalplan Westpfalz, Raumnutzungskarte, Stand April 2020²

Folgende regionalplanerische Ziele und Grundsätze werden im Regionalen Raumordnungsplan der Westpfalz für die OG Geiselberg ausgewiesen:

- Vorranggebiet für die Sicherung des Grundwassers,
- Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus,

Für den Bereich Seeberg wird durch den Regionalplan Westpfalz Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt, so dass Grundsätze und Ziele der Regionalplanung nicht tangiert sind.

3.5 Flächennutzungsplan

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stammt aus dem Jahr 2005. Er wird aktuell fortgeschrieben mit dem Planungsziel 2030. Bis zum Vorliegen einer neuen Genehmigungsfassung besitzt der wirksame FNP jedoch weiterhin Gültigkeit.

² Vgl.: <https://www.pg-westpfalz.de/media/rop-iv-gesamtkarte-tf3-2018>

Geiselberg

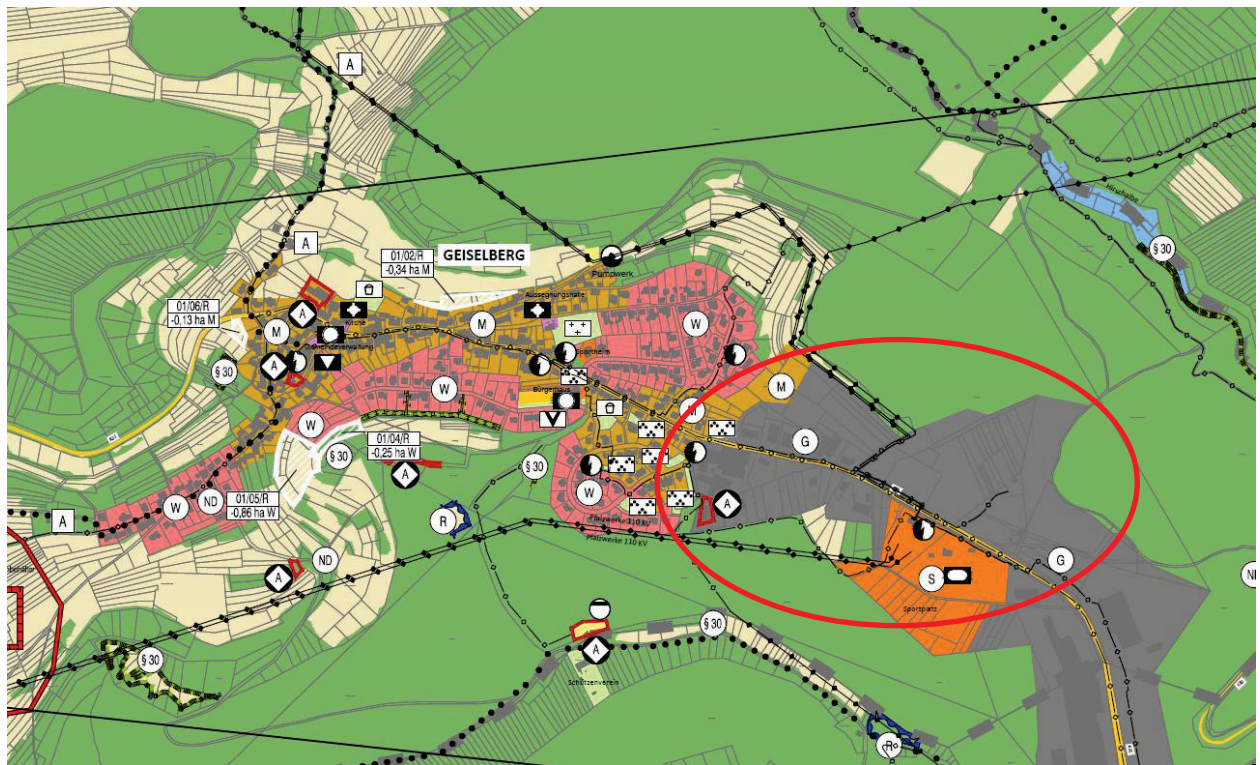


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Entwurfsstand Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Wald Fischbach-Burgalben, Gemarkung Geiselberg

3.6 Bebauungsplan

Für das Gebiet liegt der Bebauungsplan „Seeberg, 2. Erweiterung“ vor, der 1996 aufgestellt wurde. Dieser entspricht nicht mehr den sachlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen.

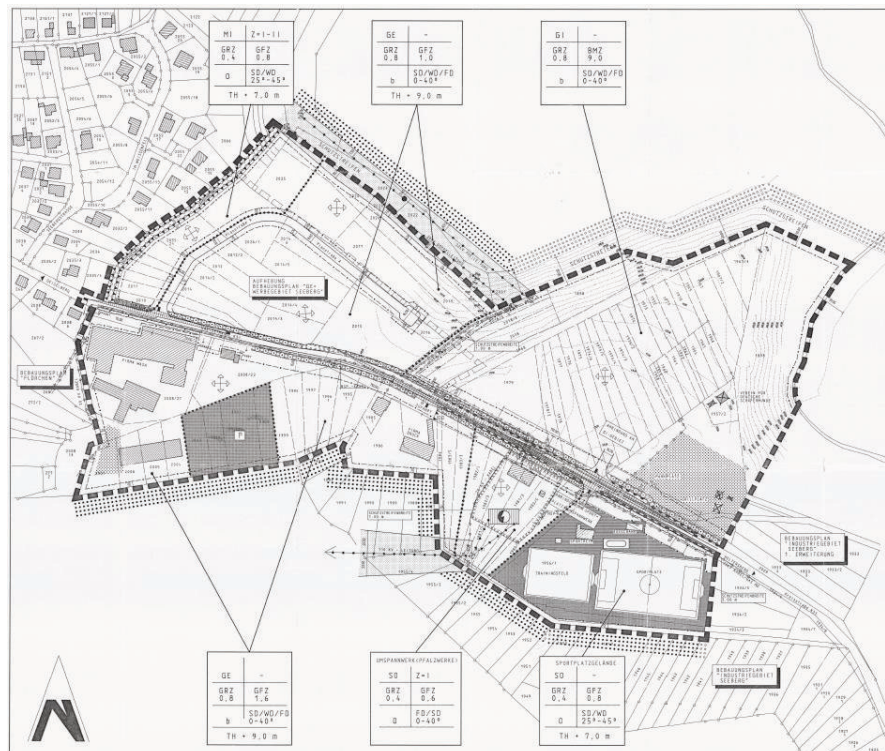


Abb. 6: Bebauungsplan „Seeberg, 2. Erweiterung“

4 ANALYSE

4.1 Stufe I: Restriktionsanalyse

Zahlreiche Nutzungen oder gesetzliche Festlegungen innerhalb des Untersuchungsraumes stehen in unterschiedlicher Weise und unterschiedlichem Grad der Entwicklung von Siedlungsflächen entgegen.

Aus diesem Grund werden für den Untersuchungsraum (= Bereich Seeberg) im ersten Schritt alle absoluten Restriktionen für die Gewerbeentwicklung dargestellt. Unter absoluten Restriktionen sind in diesem Zusammenhang Tatbestände mit ausschließender Wirkung für eine Bebauung zu verstehen, wie bestehende oder geplante rechtsverbindliche, fachplanerische, landschaftsplanerische oder raumplanerische Restriktionen:

Nutzung	Bewertung	Wirkung									
Vorhandene bebaute Flächen sowie dazugehörige Grundstücksflächen	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 hier nicht der Fall, weshalb sie als absolute Restriktion gewertet werden. Angesiedelte Betriebe sind: <table><tr><td>Lösungsanbieter für elektrische Verbindungstechnik und Polyurethan Verguss</td></tr><tr><td>Zimmermann</td></tr><tr><td>Möbeltischler</td></tr><tr><td>Kfz-Reparaturwerkstatt</td></tr><tr><td>Reifengeschäft</td></tr><tr><td>Massivmöbel Manufaktur</td></tr><tr><td>Auto-Tuning-Werkstatt</td></tr><tr><td>Zimmerei</td></tr><tr><td>Karosseriewerkstatt</td></tr></table>	Lösungsanbieter für elektrische Verbindungstechnik und Polyurethan Verguss	Zimmermann	Möbeltischler	Kfz-Reparaturwerkstatt	Reifengeschäft	Massivmöbel Manufaktur	Auto-Tuning-Werkstatt	Zimmerei	Karosseriewerkstatt	Flächenausschluss
Lösungsanbieter für elektrische Verbindungstechnik und Polyurethan Verguss											
Zimmermann											
Möbeltischler											
Kfz-Reparaturwerkstatt											
Reifengeschäft											
Massivmöbel Manufaktur											
Auto-Tuning-Werkstatt											
Zimmerei											
Karosseriewerkstatt											
Verkehrsflächen und deren Abstandsflächen (straßenrechtliche oder immissionsschutzrechtliche Abstände)	Bestehende Verkehrsflächen sowie die dazugehörigen Abstandsflächen stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung, so dass sie als absolute Ausschlussflächen zu werten sind.	Flächenausschluss									
Gewässer und deren Bauverbotszonen	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.	Nicht vorhanden									
Aufgrund europäischer Richtlinien erlassene Habitat- oder FFH-Vogelschutzgebiete	Eine gewerbliche Nutzung solcher Bereiche ist aufgrund der hohen Bedeutung für den Naturhaushalt fast vollständig ausgeschlossen.	Nicht vorhanden									
Über- und unterirdische Hauptversorgungsleitungenstrassen	Der Verlauf von Hauptversorgungsleitungen ist freizuhalten.	Flächenausschluss									



Legende

absolute Restriktionsflächen

- ◆◆◆ oberirdische Versorgungsleitung
- ◇◇◇ unterirdische Versorgungsleitung
- Straße Bestand
- Siedlungsflächen
- Gebäude
- Abstandsflächen
- Kataster

Abb. 7: Darstellung der absoluten Ausschlusskriterien

4.2 Schritt II – Flächeneingrenzung

4.2.1 Beurteilungsgrundlagen von Raumwiderständen

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 Ortsgemeinde Geiselberg.

4.2.2 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. Kriterien sind beispielsweise

- (geplante) rechtsverbindliche Gebiete wie Naturschutzgebiete, Naturmonumente, Überschwemmungsgebiete, Schutzzonen oder Bebauungsplangebiete,
- Landschaftsplanerische Restriktionen (ausgeschlossen werden Landschaftsteile oder Strukturen mit hoher beziehungsweise sehr hoher Schutzwürdigkeit),

- Raumplanerische Kriterien, wie beispielsweise Grünzäsuren zwischen Gemeinden oder konkrete restriktive Vorgaben aus dem Regionalen Raumordnungsplan (z.B. Vorranggebiete, Grünzüge...),
- Räumliche Standortgegebenheiten, wie die Topografie (ab 20 % Hangneigung ist die Erschließung in der Regel mit unwirtschaftlichen Aufwendungen verbunden und daher die Fläche nicht mehr für Bebauung geeignet) oder die Exposition,
- Bodendenkmäler/ Naturdenkmäler,
- Überschwemmungsgebiete,
- ...

Als Konflikte/ Raumwiderstände werden nachfolgende Aspekte bewertet:

Realnutzungen

Nutzung	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Wald/ Gehölze	Teile des Bereichs Seeberg sind mit Wald bedeckt. Ihre Inanspruchnahme soll nach Möglichkeit vermieden werden, ein völliger Flächenausschluss ist jedoch nicht erforderlich, da entsprechender Ausgleich ggf. geschaffen werden kann.	hoch
Landwirtschaft	Teile des Bereichs werden offensichtlich landwirtschaftlich genutzt. Eine Inanspruchnahme führt zu einem völligen Funktionsverlust und belastet das Schutzgut Boden.	gering
Sonstige Nutzungen z.B. Freizeitnutzungen	In dem Bereich befindet sich der Grillplatz von Geiselberg sowie der Verein für deutsche Schäferhunde. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen soll vermieden werden, da diese aktiv genutzt und zum Teil bebaut sind.	Mittel bis hoch



Legende**Restriktionsflächen****Flächen** Gebiet Abgrenzung Kataster restriktive Flächen restriktive Versorgungsleitungen Sonstige Nutzungen Landwirtschaft Biotopkomplex Naturpark Pfälzer Wald**Konfliktpotenzial** Altlasten nach Altlastenkataster RLP Altlasten Verdacht Wald Neigung > 10 % technische Schwierigkeiten
bei der Erschließung**Ziele der Raumordnung/ Regionalplanung**

Ziel	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Vorranggebiet landesweiter Bio- topverbund	Nicht vorhanden	/
Vorranggebiete Landwirtschaft so- wie Rohstoffsiche- rung	Nicht vorhanden	/
Europäisches Schutzgebietsnetz Natura 2000	Nicht vorhanden	/
Regionale Grün- züge	Nicht vorhanden	/
Landschafts- schutzgebiet	Nicht vorhanden	/
Regionale Grün- züge	Nicht vorhanden	/
Vorranggebiete für Naturschutz und Landschafts- pflege	Nicht vorhanden	/

Weitere Vorgaben des Landes

Ziel	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Altlasten	Im Westen des Gebiets sind offiziell bestätigte Altlasten vorhanden. Diese weisen ein hohes Konfliktpotenzial auf. Im Osten des Gebietes bestehen Hinweise auf mögliche vorhandene Altlasten, die jedoch nicht abschließend bestätigt sind. In weiteren Planungsschritten muss ein Umgang damit geprüft werden. Das Konfliktpotenzial ist als mittel einzustufen.	Hoch/ mittel

Schutzobjekte/ -flächen

Ziel	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Nationale Schutz- gebietskatego- rien, hier Natur- park	Das zu betrachtende Gebiet befindet sich vollständig innerhalb der Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald (07-NTP-073-000). Die Entwicklungszone besitzt in etwa die Schutzwürdigkeit eines Landschaftsschutzgebietes, so dass ein Flächenausschluss nicht zu rechtfertigen ist. Das Gebiet wird daher als Konflikt gewertet und in Zusammenhang mit den anderen Konflikten betrachtet.	mittel
Biotopkomplexe	Ein kleinerer Bereich im Norden des Gebietes Seeberg liegt innerhalb des Biotopkomplexes Buchenwaldkomplex s Hirschalbermühle (BK-6612-0081-2015).	hoch
Naturdenkmale	Nicht vorhanden	
Bodendenkmäler/ Grabungsschutz- gebiete	Nicht vorhanden	
Flächen für Aus- gleichs- und Er- satzmaßnahmen	In dem Untersuchungsraum sind keine naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen vorhanden.	
Grundwasser- schutzgebiete	Nicht vorhanden	
Überschwem- mungsgebiete	Nicht vorhanden	

Gelände/ Topografie

Nutzung	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Hangneigung über 10%	In dem Gemarkungsgebiet weisen einige Bereiche eine Hangneigung über 10% auf. Ihre Inanspruchnahme soll nach Möglichkeit vermieden werden, da aufgrund der hohen Anforderungen an die Planung und Bebauung und den damit verbundenen hohen Kostenbelastungen eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.	hoch
Wasserabfluss/ Hangabfluss	Aufgrund der topografischen Gegebenheiten sammeln sich Niederschläge und sonstige Wässer in bestimmten Bereichen des Gebiets. Eine erhöhte Abflussakkumulation und ein damit verbundenes Hochwasserrisiko wird jedoch nicht erwartet. Eine konkrete Betrachtung des Hangabflusses wird im Einzelfall vorgenommen.	gering

Sonstige Raumwiderstände

Nutzung	Bewertung	Wirkungsgrad Raumwider- stand/ Konflikt
Verkehr	Im Gebiet befinden sich Flächen, bei denen es zu technischen und wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei der Realisierung einer Erschließung kommen kann. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen sollte nach Möglichkeit vermieden werden.	hoch

Artenschutz	In verschiedenen Bereichen wird die Arten- und Biotopvielfalt als potenziell konfliktträchtig eingestuft, so dass hier vor einer weiteren Inanspruchnahme weitergehende Untersuchungen notwendig sind.		hoch
	Schwalbenschwanz	Papilio machaon	
	Tagpfauenauge	Aglais io	
	Hummelschwärmer	Hemaris fuciformis	
	Kolkrabe	Corvus corax	
	Sperber	Accipiter nisus ³	

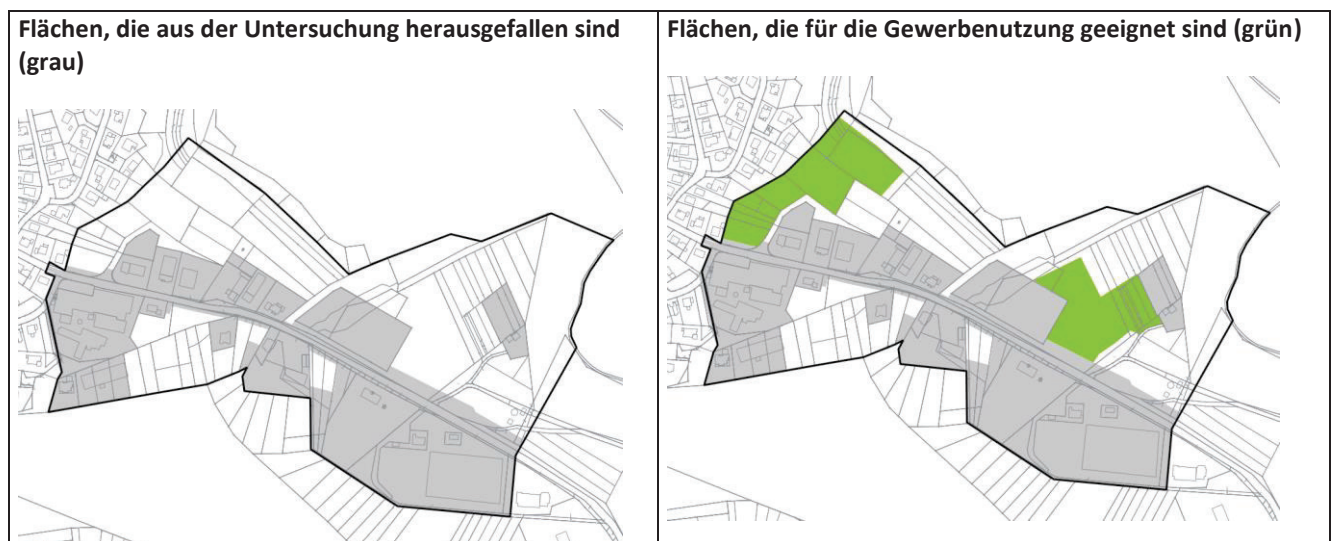
Schutz empfindlicher Nutzungen

Da es sich hier um die Untersuchung eines bereits bestehenden Gewerbegebiets handelt, das bereits durch FNP und Bebauungsplan rechtlich gesichert ist, ist die Verträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen bereits geprüft und damit gegeben.

4.2.3 Gesamtübersicht: Ergebnis Stufe I und II

Je nach Art und Menge der Restriktionen ergibt sich ein bestimmter Grad der Konfliktträchtigkeit, so dass eine Abschätzung getroffen werden kann, ob eine gewerbliche Nutzung nicht oder nur unter erheblichen Auflagen möglich ist.

Nachfolgende Grafik zeigt, welche Bereiche des Gebiets Seeberg für die weiteren Untersuchungen in Frage kommen.



³ Artennachweis (Raster 2km x 2km; Rasterzelle 4045464 und Rasterzelle 4065464)

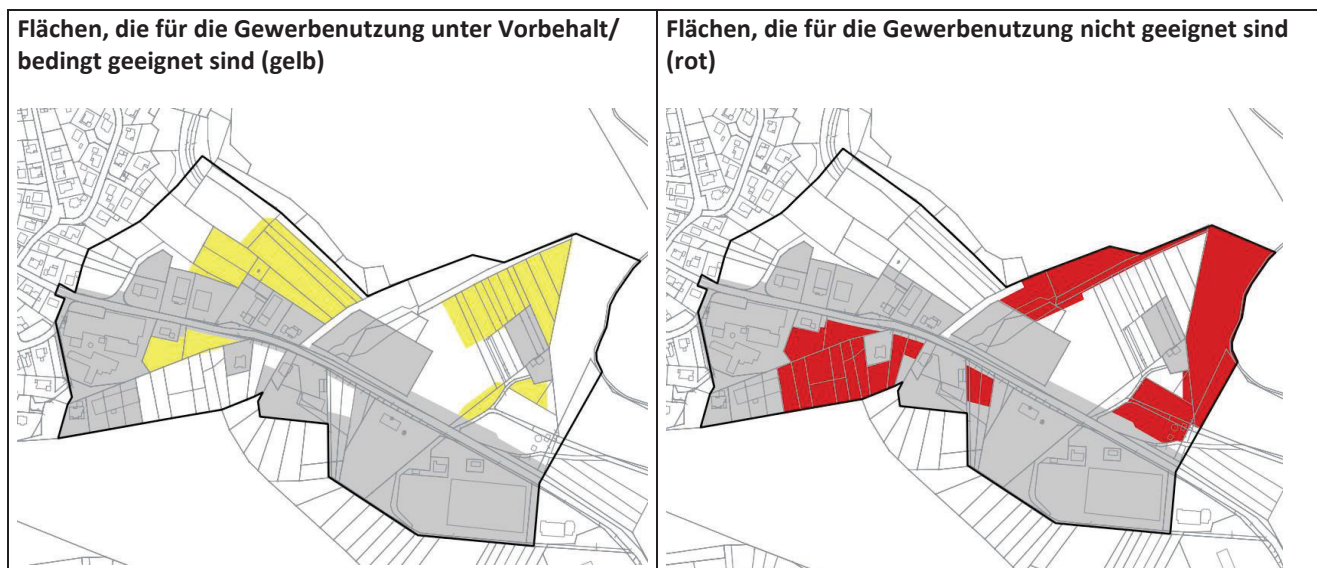


Abb. 8: Ergebnisflächen

Die **grauen Flächen** sind absolute Restriktionsflächen, welche nicht zur Bebauung und für künftige Gewerbenutzungen zur Verfügung stehen. Das gesamte Gebiet liegt im Naturpark Pfälzer Wald. Die Konfliktrichtigkeit wird allerdings hier als gering eingestuft.

Die **grünen Flächen** sind gut für eine Gewerbenutzung geeignet. Auf diesen Flächen liegen zwei Konflikte mit mittlerem Konfliktpotenzial. Die beiden Flächen werden aktuell landwirtschaftlich genutzt und werden hinsichtlich der Arten- und Biotopvielfalt als potenziell konfliktrichtig eingestuft.

Die als **gelb eingestuften** Flächen verfügen über drei Konflikte und sind lediglich unter Vorbehalt bzw. bedingt für die Gewerbenutzung geeignet. Die Flächen stellen sich als Waldflächen mit wirksamen Gehölzstrukturen dar. Diese Flächen befinden sich in Gebieten, in denen es zu technischen Schwierigkeiten bei der Erschließung kommen kann. Ein weiterer Konflikt stellt die Arten- und Biotopvielfalt dar, welche als potenziell konfliktrichtig eingestuft wird.

Die **rot markierten** Flächen sind schlecht für die Gewerbenutzung geeignet und verfügen über 4 oder mehr Konflikte. Diese Flächen sollen nach Möglichkeit baulich nicht genutzt werden. Die roten Flächen stellen sich zum Teil als Waldflächen mit wirksamen Gehölzstrukturen dar. Auf einer weiteren Fläche befinden sich potenziell vermutete Altlasten. Dies muss vor einer Bebauung geprüft werden. Zudem verfügen die Flächen teilweise über eine Steigung von über 10 %, wodurch eine Wirtschaftlichkeit der Nutzung der Flächen stark eingeschränkt wird. Teile der Flächen befinden sich in der zweiten Reihe der Bebauung, weshalb die Erschließung nur unter erschwerten Bedingungen oder als Erweiterung der Vorderliegerbetriebe stattfinden kann. Im nördlichen Bereich befindet sich zudem ein Biotopkomplex mit einer hohen Konfliktrichtigkeit. Ebenso ein Konflikt stellt die Arten- und Biotopvielfalt dar, welche als potenziell konfliktrichtig eingestuft wird.

5 SCHRITT III – EIGNUNGSANALYSE UND EMPFEHLUNG

5.1 Eignungsanalyse

Die verbliebenen potenziell bebaubaren Flächen werden einer städtebaulichen und einer umweltrelevanten Untersuchung unterzogen und anhand verschiedener sachbezogener Kriterien bewertet.

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.

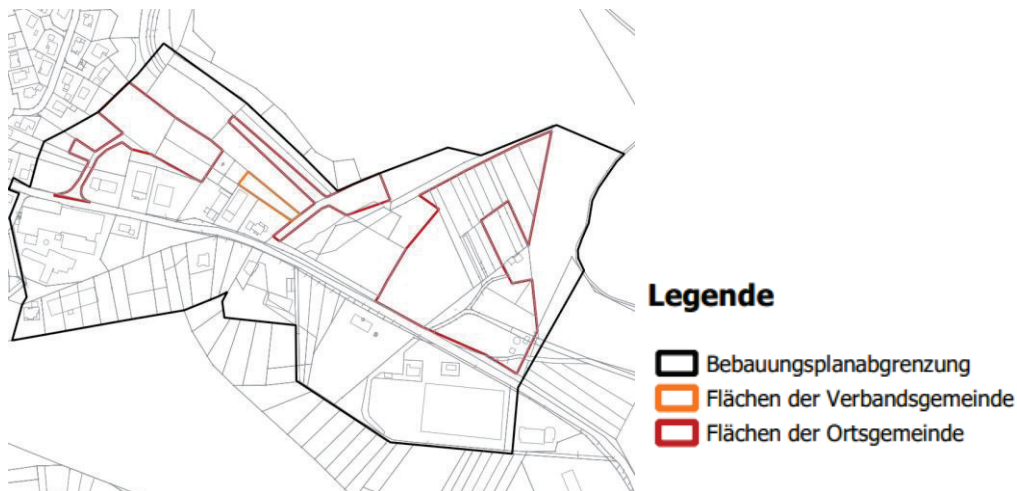
5.1.1 Städtebauliche Analyse

Die siedlungsbezogene Bewertung untersucht die Flächen auf ihre städtebauliche Eignung. Dabei werden nachfolgende Kriterienbereiche untersucht und mit gut – bedingt – schlecht geeignet bewertet.

▪ Fachplanerische Aspekte/ Darstellungen des Flächennutzungsplanes/ Realisierbarkeit

Bei der Ausweisung von neuen Bauflächen sind die Vorgaben der Bauleitplanung sowie übergeordneter Planungen zu beachten. Des Weiteren spielen Aspekte zur Realisierbarkeit eine große Rolle. Bei manchen Kriterien wie beispielsweise der Flächenverfügbarkeit kann keine pauschale Wertung vorgenommen werden: Gewerbebetriebe stellen in Abhängigkeit der Betriebsabläufe und Produktionsarten, aber auch Mitarbeiterzahlen unterschiedliche Ansprüche an die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen. Sowohl kleine Flächen als auch größere zusammenhängende Areale können sich als geeignet für eine gewerbliche Nutzung erweisen.

- **Konkurrenz von Nutzungsansprüchen**
- **Restriktionen / Einschränkungen durch z. B. Immissionen, Leitungstrassen, Gewässer etc.**
- **Flächenverfügbarkeit / Flächengröße/ Grundstücksbesitz/ Besitzverhältnisse**



- **zusätzliche Planungsverfahren (Fachplanung)**
- **Topographische/Hydrologische Aspekte; Bebaubarkeit**

Gerade gewerbliche Standorte benötigen aufgrund der zumeist vergleichsweise großen Baukörperkubaturen optimalerweise ein Baugelände, welches wenig geneigt ist (bis ca. 10% Hangneigung). Stärker geneigtes Gelände ist zwar nicht grundsätzlich ungeeignet, erfordert allerdings umfangreichere Erdarbeiten und verteuert dadurch das Vorhaben ggf. erheblich.

Auch muss die Straßenführung das Gelände berücksichtigen. Hier sollte ein Längsgefälle von 12 % nicht überschritten werden.

Zu berücksichtigen sind auch die Untergrundverhältnisse einschließlich des Grundwasserstands. Nicht ausreichend tragfähiger Untergrund erfordert hohen Aufwand für Bodenaustauschmaßnahmen.

Bei erhöhtem Grundwasserspiegel werden kostenintensive Maßnahmen, wie beispielsweise die Anhebung der Straßenniveaus notwendig. Ebenso sind kostenintensive Maßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten erforderlich. Unter Umständen vorhandene Altlasten müssen ebenfalls einkalkuliert werden.

- **Ebenheit/ Topografie**
- **Bodentragfähigkeit**
- **Hangrutschgebiete**
- **Grundwasserstand/ Hochwasser-/Starkregengefährdung**

Bereits im ersten Schritt der Untersuchung wurden im östlichen sowie im nordwestlichen Bereich des 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.

▪ **Verkehrsanbindung/ Erschließbarkeit**

Eine günstige Verkehrsanbindung ist nicht nur aus Sicht der Gewerbebetriebe relevant, die in Abhängigkeit der Branche auch unproblematisch durch Schwerlastverkehr anfahrbar sein müssen. Die Ortsgemeinde Geiselberg besitzt aufgrund fehlender direkter Anschlüsse an Bundesstraßen und Autobahnen vergleichsweise ungünstige Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbebeständen. Allerdings befindet sich der nächstgelegene Anschlusspunkt an die Bundesstraße B270 in 10 PKW-Minuten Entfernung von dem Gebiet „Seeberg“. Dabei ist positiv oder günstig zu bewerten, wenn für die potenziellen Flächen bereits vorhandene Erschließungswege genutzt werden können und eher negativ zu bewerten, wenn für die potenziellen Gewerbeflächen neue Erschließungswege erforderlich werden oder wenn Erschließungswege vorhandene Siedlungsflächen queren muss.

Zukünftige Bauflächen, die auch der Realisierung von Arbeitsplätzen dienen, sollen möglichst auch an öffentliche Verkehrsmittel angeschlossen sein. Bus- oder Bahnhaltepunkte befinden sich idealerweise in fußläufiger Nähe. Die großräumige verkehrliche Anbindung zu zentralen Orten oder Verdichtungsräumen spielt hier auch eine wichtige Rolle, sie sollte innerhalb kurzer Distanzen gewährleistet sein, idealerweise durch Fernstraßenanschluss.

- **Anbindung an das Straßennetz (Individualverkehr)**
- **ÖPNV Anbindung**
- **Anfahrbarkeit Baustellenverkehr**

Da sich bei den zu betrachtenden Flächen bei allen um Flächen des Gebietes Seeberg handelt, sind nahezu alle 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.

▪ **Städtebaulich-gestalterische und funktionale Aspekte**

Durch Neubebauungen soll die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll erweitert bzw. arrondiert werden. Daher sollten Flächen, die außerhalb einer bestimmten Entfernung von Siedlungsstrukturen liegen bzw. unverträglich mit dem bisherigen Ortsgrundriss sind, nur in Ausnahmefällen bebaut werden. Weitere Kriterien sind die Verträglichkeit der Nutzungen sowie die Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen.

- **Einfluss auf das Ortsbild**
- **Zuordnung zum Ortskern / Fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen**
- **Nutzungsordnung /Nachbarschaften**
- **Beeinträchtigung benachbarter Wohngebiete (z. B. Verkehr)**

▪ **Standortqualität**

Bei gewerblichen Flächen sollten durch den Standort Fühlungsvorteile etc. gegeben sein, des Weiteren sollte ein ungestörter Ablauf der betrieblichen Prozesse gewährleistet werden.

- **Fühlungsvorteile zu vorhandenen Betrieben/ Nutzungscluster**
- **Sichtbarkeit der Betriebe und bauliche Identifikationsbereiche**
- **Ungestörtheit der Unternehmen**

▪ **Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung**

Die technische Infrastruktur wie Gas, Wasser, Strom und Abwasser sollte bereits ausreichend dimensioniert in der Nähe von potenziellen Baugebieten vorhanden oder möglichst einfach anzuschließen sein.

Zusätzliche Infrastrukturmaßnahmen, die zur Erschließung eines Neubaugebietes notwendig werden, wie beispielsweise Wasserdruckerhöhungsanlagen, Staukanäle oder der Austausch von bestehenden Leitungssystemen sollten frühzeitig berücksichtigt werden, da diese Aufwendungen die Erschließungskosten beträchtlich in die Höhe treiben können.

- **Regenwasserbewirtschaftung**
- **Schmutzwasserableitung**
- **Wasserversorgung**
- **Gasversorgung**
- **Stromversorgung**

5.1.2 Umweltbezogene Analyse/ ökologische-naturräumliche Aspekte

Die umweltbezogene Bewertung untersucht die Flächen auf ihre Eignung hinsichtlich der umweltbezogenen Aspekte. Dabei werden nachfolgende Kriterienbereiche untersucht und mit gut – bedingt – schlecht geeignet bewertet.

Nachfolgende Schutzgüter/ Umweltgüter müssen im Rahmen der Neuinanspruchnahme von Flächen näher betrachtet werden:

- **Wasser → im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, deshalb keine Relevanz**
- **Grundwasser**
- **Klima**
- **Arten- und Biotope**

5.1.3 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 vor allem Risiken, die sich durch besondere Hochwasser- oder Starkregenereignisse ergeben können. Das betrachtete Gebiet Seeberg sowie die unmittelbare Umgebung wird von keinem Gewässer durchquert und zudem befinden sich keine Oberflächengewässer in diesem. Somit besteht keine Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen. Außerdem befindet sich das Gebiet in keinem Überschwemmungsgebiet. Bei extremen Regenereignissen kann es topographisch bedingt zu einem verstärkten Abfluss von Oberflächenwasser auch abseits der Gewässerläufe kommen. Dies ist in dem Gebiet Seeberg allerdings weitgehend ausgeschlossen. Somit ist eine Überflutung des Gebiets prinzipiell ausgeschlossen. Allerdings werden infolge des Klimawandels derartige Ereignisse statistisch häufiger ereignen, weshalb auch dieser Aspekt in der Standortentscheidung zu prüfen ist.

5.2 Steckbriefe „untersuchte Gebiete“

Im Anhang zu diesem Dokument finden sich die ausführlichen Untersuchungen nach den oben benannten Kriterien. Diese Untersuchungen wurden zur Wahrung der Übersichtlichkeit in einem separaten Dokument durchgeführt.

6 FAZIT /EMPFEHLUNGEN

Aus der Zusammenschau der Untersuchung der einzelnen Flächen ergibt sich das Gesamtergebnis der Untersuchung.

Dabei wird folgende farbliche Darstellung gewählt:

Eignung als gewerbliche Fläche
Empfehlung
Bedingte Empfehlung/ Eignung unter Vorbehalt
Ungeeignet

Daraus ergibt sich folgendes Bild:

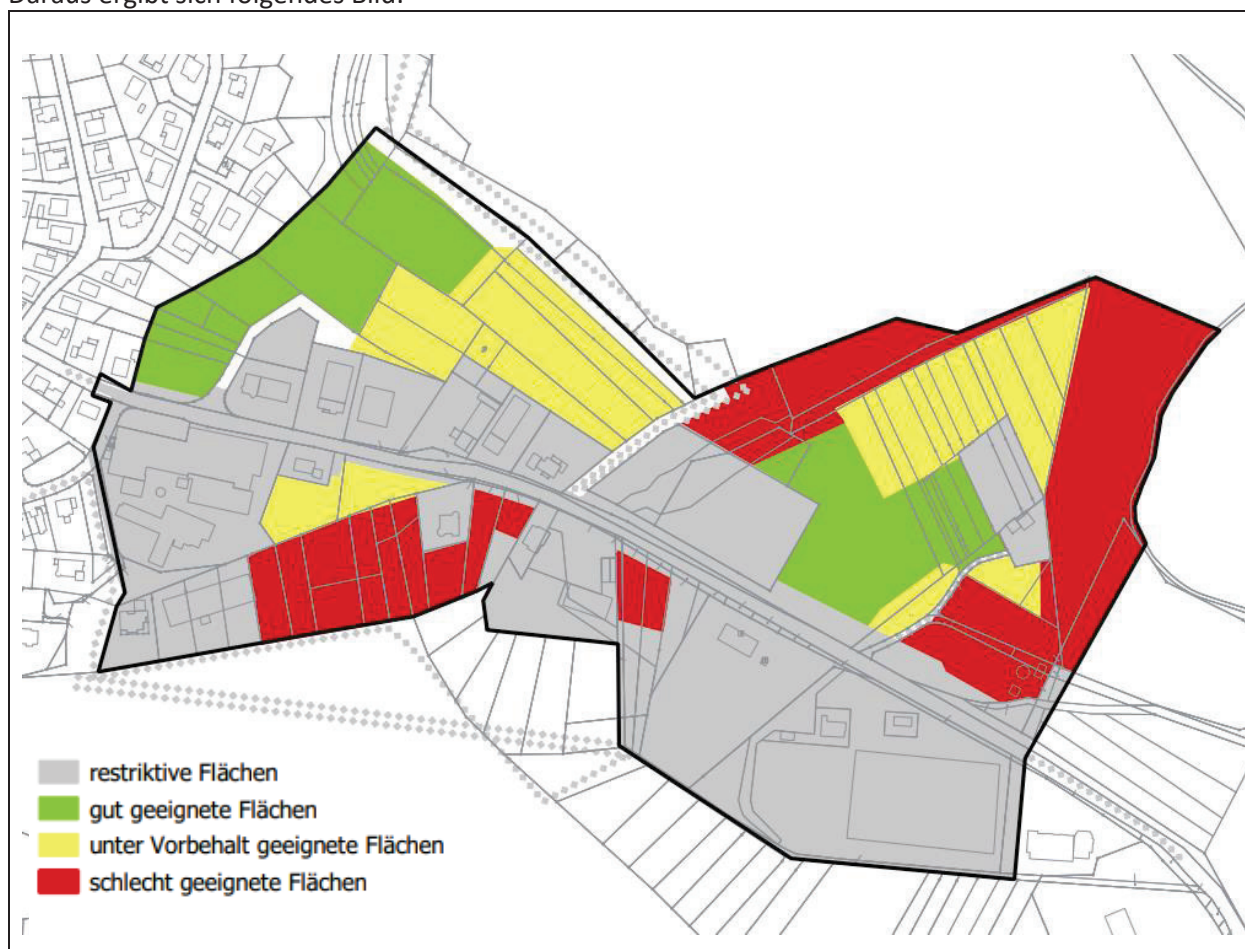


Abb. 9: Empfehlungen

Entsprechend dieser Ergebnisdarstellung ist bei einer Änderung des Bebauungsplans zu überlegen, Teilbereiche aus dem Bebauungsplan zu entlassen sowie die Erschließung zu überarbeiten.

7 ANHANG

7.1 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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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)**
Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV)**
Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94) das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**
Gesetz über die Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2a des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.
- **Bundesklingartengesetz (BKleingG)**
Bundesklingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).
- **Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. März 1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 719).
- **Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 und 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GVBl. S. 728).
- **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).

- **Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft für das Land Rheinland-Pfalz (Landesnatuschutzgesetz - LNatSchG)**
Vom 06. Oktober 2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01. August 1977 (GVBl. S. 273), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 2015 (GVBl. S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).
- **Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Juni 1970 (GVBl. S. 198), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Juli 2003 (GVBl. S. 209).
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juli 2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26. Juni 2020 (GVBl. S. 287).

7.2 Sonstige Quellen

- Regionaler Raumordnungsplan Westpfalz
- Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) des Landes Rheinland-Pfalz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.10.2008
- Vorentwurf des Landschaftsplans für die Verbandsgemeinde Waldfishbach-Burgalben, Stand 01/2021
- Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland – Pfalz/ LANIS. URL: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php, Stand 09/21
- 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.ge-portal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/Stand: 11/19>
- Landesamt für Vermessung RLP: <https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten-geoshop/opendata/>

7.2.1 Gebietssteckbriefe Vermerk:
Diese Gewerbeflächeignungsbewertung wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Geiselberg mit Beschluss vom 09.02.2022 als konzeptionelle Grundlage für die künftige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Seeberg anerkannt.

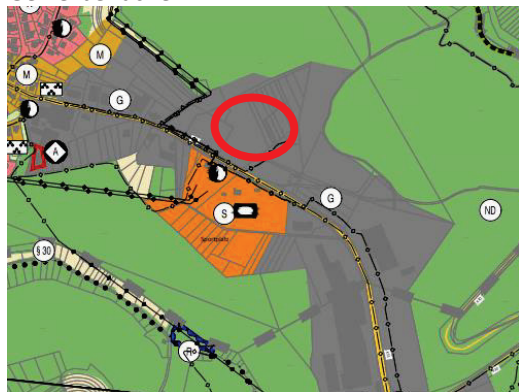
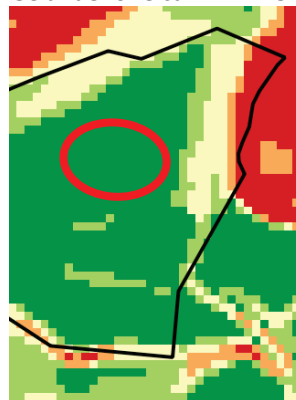
Geiselberg, den 25.04.2022

Gez.

Siegel

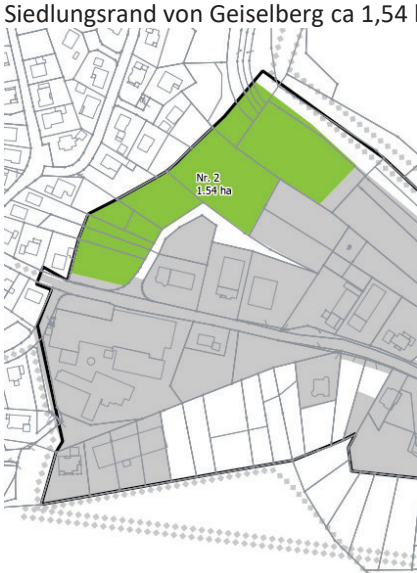
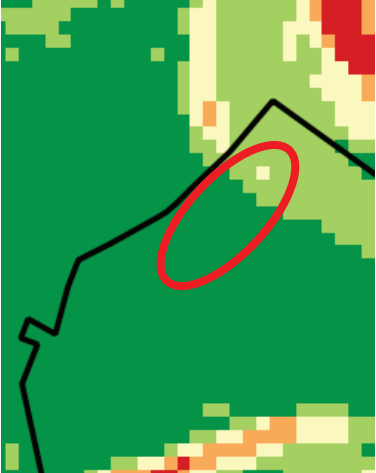
(Marika Vatter)
Ortsbürgermeisterin

Gebietssteckbrief Fläche 1: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines						
Lage/ Größe: Nordöstlich im Gewerbegebiet von Geiselberg, ca. 1,2 ha		Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen		FNP: Gewerbefläche	Topographie: Geländehöhe ca. 411-418 müNN.	
						
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren				Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpo- tential
Ziele der Raumordnung		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe		Kein Konflikt		
Darstellungen im Flächennutzungsplan		Gewerbliche Baufläche		Kein Konflikt		
Darstellungen im Bebauungsplan		Industriegebiet		Kein Konflikt		
Realnutzungen/ Sachwerte		Landwirtschaftlich genutzte Fläche		Landwirtschaftlich genutzte Flächen besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiel- len Wert. Mittlerer Konflikt		
Arten- u. Biotopschutz		Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebens- räume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt		Potenziell konfliktträchtig. Konfliktpotential hinsichtlich Artenschutz ist ggf. vor Ort zu klären		
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung		- Kein Oberflächengewässer - befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet - voraussichtlich keine Gefahr bei Abflussakkumulation und Hochwasser und Starkrege- nereignissen - Grundwasserneubildung: hoch; >225-250 mm/Jahr		Geringer Konflikt		
Boden/ Hangrutschgebiet		- Bodenart: anlehmiger Sand - Ertragspotenzial: Mittel - Bodenfunktionsbewertung: gering - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert		Kein Konflikt		
Altlasten		Nicht kartiert		Kein Konflikt		
Nationale Schutzgebiete		Befindet sich in dem Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)		Mittlerer Konflikt		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit		Westlich grenzt an das Gebiet die Weldcom GmbH, ein Betrieb welcher Immissionen ausstößt. Nördlich der Fläche befindet sich ein Biotopkomplex mit erhöhter Empfindlichkeit.		Aufgrund Vorbelastungen durch Verkehrs- und Gewerbeimmissionen eingeschränkter Konflikt		
Landschaftsbild / Erholung / Einfluss auf das Ortsbild		Regionaltypische Landschaft, vorbelastet durch Verkehrs- und Gewerbeflächen; befindet sich in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet -> geringen Einfluss auf das Ortsbild		geringer Konflikt aufgrund Vorbelastungen		
Eignungsfaktoren						Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung		Direkte Erschließung möglich. Jedoch ist aufgrund der Größe des Gebiets eine Linksabbieger- spur von der Hauptstraße erforderlich.		Unmittelbar erschließbar über L499/ Kostenfaktor		

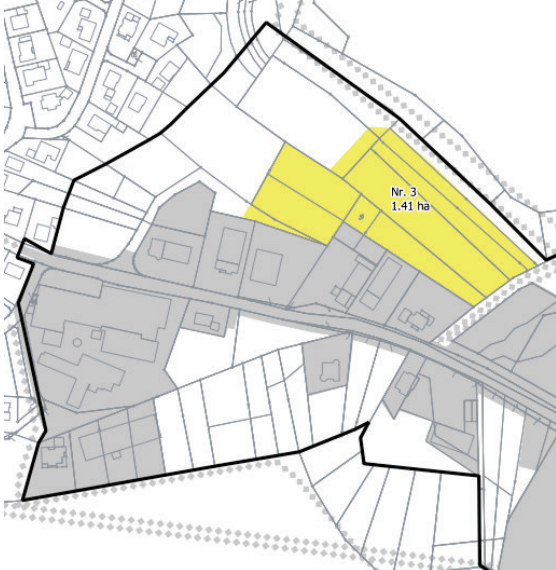
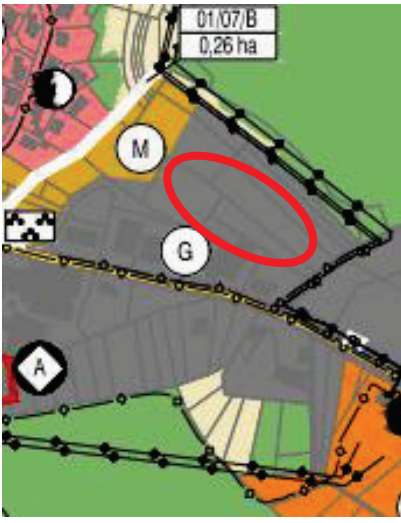
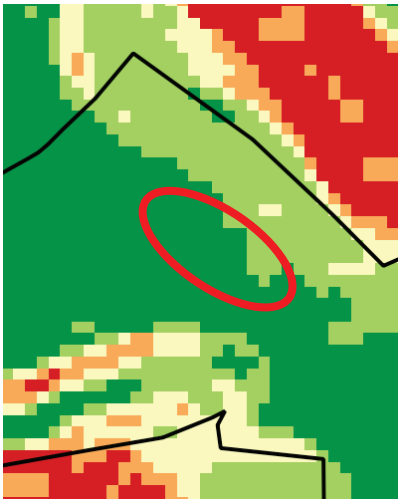
	Die nächste ÖPNV-Haltstelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	
Topographie	Im nördwestlichen Bereich der Fläche steigt die Fläche an, Neigung liegt unter 5%	Keine Einschränkung der Bebaubarkeit durch Topographie
Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung	In der Hauptstraße sind diverse Leitungen vorhanden, so dass von dort Ver- und Entsorgung machbar wäre. Da jedoch der Datenbestand veraltet ist, lässt sich keine abschließende Aussage treffen.	Zu klärende Situation → Mittlerer Konflikt
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar und bebaubar, Konflikte entstehen aus der bestehenden Nutzung. Die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit. Zu beachten ist der benachbarte Biotopkomplex „Buchenwälder südlich Hirschalbenmühle“. Das Thema der technischen Erschließung ist im Rahmen der Projektbetrachtung zu prüfen. Fazit: Eine Eignung als Gewerbefläche ist gegeben. Aufgrund der Flächengröße und der guten Erschließbarkeit sind jegliche Arten von Gewerbenutzungen möglich.		

Gebietssteckbrief Fläche 2: Nördlich der Hauptstraße, östlicher Siedlungsrand von Geiselberg

Allgemeines			
Lage/ Größe: Nördlich der Hauptstraße, östlicher Siedlungsrand von Geiselberg ca 1,54 ha		Nutzung: Landwirtschaftlich genutzte Flächen	FNP: Gemischte Baufläche
			
		Topographie: Geländehöhe ca. 408- 412 müNN.	
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Mischgebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Landwirtschaftlich genutzte Flächen	Landwirtschaftsflächen besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert → Mittlerer Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konfliktträchtig. Konflikte hinsichtlich d. Artenschutzes sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konfliktträchtige Abflussakkumulation sowie Hochwassergefährdung bei Starkregenereignissen; das Gebiet grenzt allerdings an ein Sturzflutentstehungsgebiet - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	Geringer Konflikt	
Boden / Hangrutschgebiet	- Bodenart: lehmiger Sand - Ertragspotenzial: Mittel - Bodenfunktionsbewertung: gering	Geringer Konflikt	

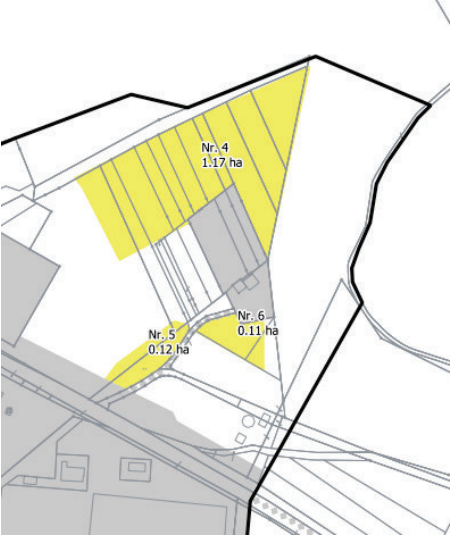
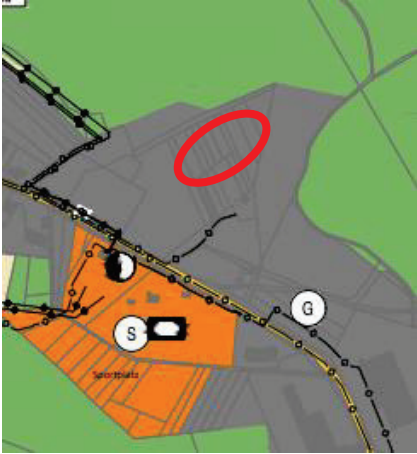
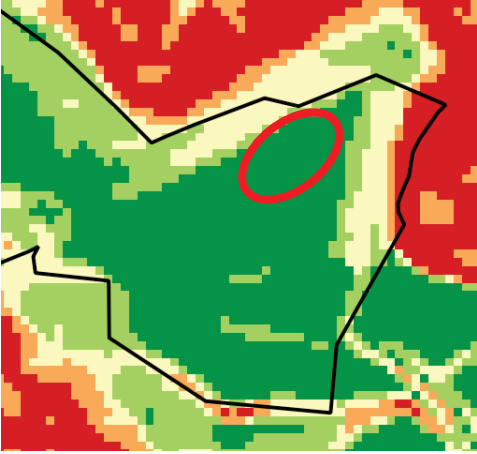
	▪ Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss ▪ Hangrutschgebiet: nicht kartiert		
Altlasten	Nicht vorhanden	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Westlich angrenzende Wohnbebauung, südöstlich angrenzende Kleingewerbebetriebe	Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Landschaftsbild /Erholung/ Einfluss auf das Ortsbild	Regionaltypische Landschaft, vorbelastet durch Verkehrs- und Gewerbeflächen, Gewerbeflächen können das Ortsbild negativ beeinträchtigen	Das Landschaftsbild genießt eine Schutzwürdigkeit, die Konfliktrichtigkeit ist durch bestehende Belastungen (Verkehr, Siedlungsflächen) partiell herabgesetzt -> mittlerer Konflikt	
Eignungsfaktoren/ Risiken			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	Direkte Erschließung über die L499 möglich, eine Einfahrt welche das Gebiet erschließen soll, existiert bereits Die nächste ÖPNV Haltestelle befindet sich in ca. 350 m Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Unmittelbar über die L499 erschließbar, Einfahrt bereits vorhanden	
Topographie	weitgehend eben, Hangneigung ist kleiner als 5%	Keine Einschränkungen der Bebaubarkeit aufgrund der Topografie	
Technische Erschließung, Ver- und Entsorgung	In der Hauptstraße sind diverse Leitungen vorhanden, so dass von dort Ver- und Entsorgung machbar wäre. Diese müsste jedoch in relativ großer Fläche ergänzt werden. Da jedoch der Datenbestand veraltet ist, lässt sich keine abschließende Aussage treffen.	Zu klärende Situation → Mittlerer Konflikt	
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es in Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen	Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich gut erschließbar und die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit. Die umliegenden Nutzungen sind zu beachten und entsprechende Schutzmaßnahmen bei Bedarf zu ergreifen. Fazit: Eine gewerbliche Nutzung dieser Fläche ist möglich.			

Gebietssteckbrief Fläche 3: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Nördlich der Hauptstraße, ca 1,41 ha		Nutzung: Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen	FNP: Gewerbefläche
			
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung		Kein Konflikt	
Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe			Konfliktpotential

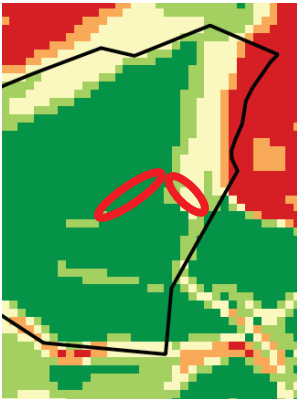
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Gewerbegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen; für die Nutzung der Fläche müssen einige Bäume gefällt werden	Um die Fläche nutzen zu können, müssen Waldflächen, welche eventuell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, gefällt werden -> erhöhtes Konfliktpotenzial	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konfliktträchtig. Konflikte hinsichtlich d. Artenschutzes sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konfliktträchtige Abflussakkumulation - Grenzt an ein Sturzflutentstehungsgebiet bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	Geringer Konflikt	
Boden / Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert, da Waldfläche - Ertragspotenzial: mittel - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert, da Waldfläche - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Kein Konflikt	
Altlasten	Nicht vorhanden	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Das Gebiet befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich grenzen Gewerbebetriebe an die Flächen, Nördlich der Flächen befinden sich Waldflächen mit erhöhter Empfindlichkeit	Mittleres Konfliktpotenzial	
Landschaftsbild / Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	Aufgrund der angrenzenden Gewerbeflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet, allerdings bieten die Waldflächen einen Erholungswert, geringer Einfluss auf das Ortsbild	Geringes Konfliktpotenzial	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV-Anbindung	Keine direkte Erschließung möglich; Erweiterung der bestehenden Einfahrt notwendig, aufgrund der Steigung kann es zu technischen Schwierigkeiten bei der Erschließung kommen, Die Erschließung des hinteren Flurstücks wäre sinnhaft nur über eine Privatstraße umzusetzen, da es bei der Erschließung aufgrund der Hangneigung in Teilbereichen zu technischen Schwierigkeiten kommen kann. Die nächste ÖPNV Haltestelle befindet sich in ca. 500 m Entfernung an dem Bürgerhaus von Geiselberg	Potenziell erschließbar, allerdings unter erschwerten Bedingungen	
Topographie	Das von Süden nach Norden abfallende Gebiet ist topografisch anspruchsvoll, zum Teil befinden sich Neigungen über 10% in dem Gebiet	Hangneigung, Bebauung ist voraussichtlich unwirtschaftlich	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	In der Hauptstraße sind diverse Leitungen vorhanden, so dass von dort Ver- und Entsorgung machbar wäre, wenn das westlich gelegene Gebiet ebenfalls realisiert würde. Ansonsten müssen Leitungen über bestehende, bereits bebaute Flächen geführt werden. Da jedoch der Datenbestand veraltet ist, lässt sich keine abschließende Aussage treffen.	Schwierige Erschließung, Zu klärende Situation → Mittlerer Konflikt	
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es in Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen	Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden.	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich Ver- und Entsorgung schwierig erschließbar. Des Weiteren ist eine Bebauung aus topografischer Sicht ggf. unwirtschaftlich aufgrund der Geländebewegung. Des Weiteren müsste in Waldflächen eingegriffen werden, was artenschutzrechtliche Belange tangieren kann und separat zu prüfen ist.			
Fazit: Eine Eignung für gewerbliche Zwecke ist nur bedingt gegeben . Verschiedene Aspekte müssen im Vorfeld untersucht werden, um die Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Des Weiteren ist eine Entwicklung nur in Zusammenhang mit der westlich gelegenen Fläche sinnhaft.			

Gebietssteckbrief Fläche 4: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südlich der Hauptstraße, westlich des Umspannwerkes, ca. 1,17 ha		Nutzung: Die Fläche wird aktuell zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Im Norden der Fläche befinden sich Waldflächen.	FNP: Gewerbefläche
			
Topographie: Geländehöhe ca. 398 - 414 müNN.			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	
Darstellungen im Flächennutzungsplan		Gewerbliche Baufläche	
Darstellungen im Bebauungsplan		Industriegebiet	
Realnutzungen/ Sachwerte		Die Fläche wird aktuell zum Teil landwirtschaftlich genutzt. Im Norden der Fläche befinden sich Waldflächen.	
Arten- u. Biotopschutz		Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung		- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konfliktträchtige Abflussakkumulation sowie - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	
Boden und Hangrutschgebiet		- Bodenart: anlehmgiger Sand - Ertragspotenzial: mittel - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	
Altlasten		Nicht kartiert	
Nationale Schutzgebiete		Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit		Im Süden grenzt an das Gebiet die Welcom GmbH & Co KG., welche Immissionen ausstößt; nördlich und westlich des Gebiets befinden sich Waldflächen mit erhöhter Empfindlichkeit, östlich grenzt der Verein für deutsche Schäferhunde, im Norden befinden sich Waldflächen	
Landschaftsbild/Erholung/ Einfluss auf das Ortsbild		Regionaltypische Kulturlandschaft, geringfügige Störungen durch Gewerbeimmissionen im Süden, geringer Einfluss auf das Ortsbild	

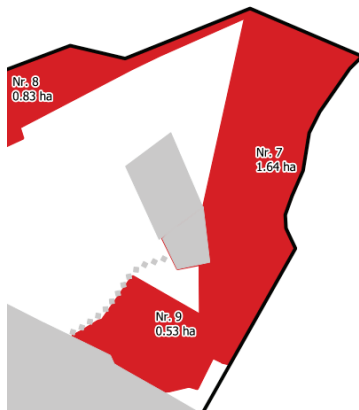
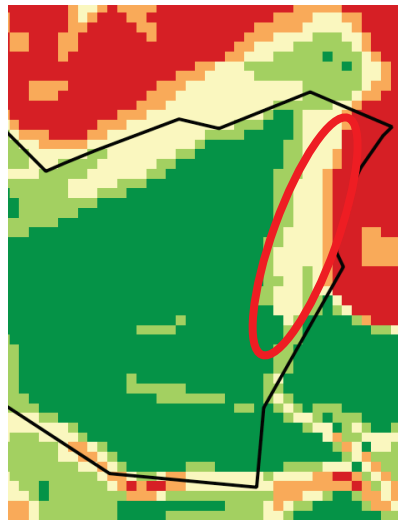
Eignungsfaktoren/ Risiken			Eig-nung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV-Anbindung	Keine direkte Erschließung möglich, eine neue Erschließungsstraße muss geplant werden; auf der Fläche kann es bei der Erschließung aufgrund von einer starken Hangneigung zu technischen Schwierigkeiten kommen. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Mit starken Einschränkungen erschließbar	
Topographie	Weitestgehend Ebenes Gelände, Neigung zum Teil über 10%	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	In der Hauptstraße sind diverse Leitungen vorhanden, so dass von dort Ver- und Entsorgung machbar wäre, wenn das südlich gelegene Gebiet ebenfalls realisiert würde. Ansonsten müssen Leitungen über weitere Strecken geführt werden. Da jedoch der Datenbestand veraltet ist, lässt sich keine abschließende Aussage treffen.	Schwierige Erschließung, Zu klärende Situation → Mittlerer Konflikt	
Risiken	Aufgrund der bewegten Topografie ggf. Probleme mit Oberflächenwasserabfluss bei Starkregen	Mittlerer Konflikt	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist sowohl verkehrlich als auch hinsichtlich Ver- und Entsorgung schwierig erschließbar. Des Weiteren ist eine Bebauung aus topografischer Sicht ggf. unwirtschaftlich aufgrund der Geländebewegung. Des Weiteren müsste anteilig in Waldflächen eingegriffen werden, was artenschutzrechtliche Belange tangieren kann und separat zu prüfen ist. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der Rahmenbedingungen nur bedingt geeignet .			

Gebietssteckbrief Fläche 5 und 6: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Nördlich der Hauptstraße, ca. 0,12 ha und 0,11 ha 		Nutzung: Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen 	FNP: Gewerbefläche 
		Topographie: Geländehöhe ca. 408 müNN und 406mÜNN 	
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpo-tential
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Industriegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen	Erhöhtes Konfliktpotenzial; um die Fläche nutzen zu können müssen wirksame Gehölzstrukturen gefällt werden	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konflikträftig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Es befindet sich kein Gewässer auf der Fläche - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konflikträftige Abflussakkumulation sowie Hochwassergefährdung bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung	Kein Konflikt	

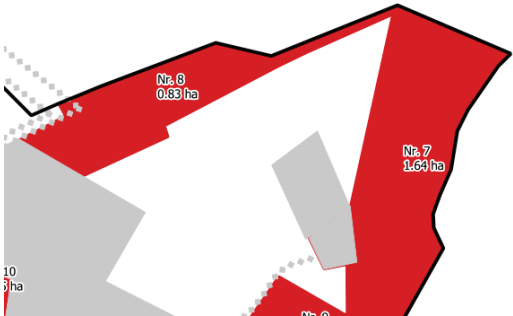
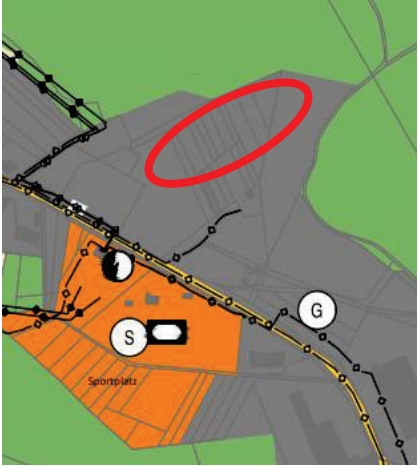
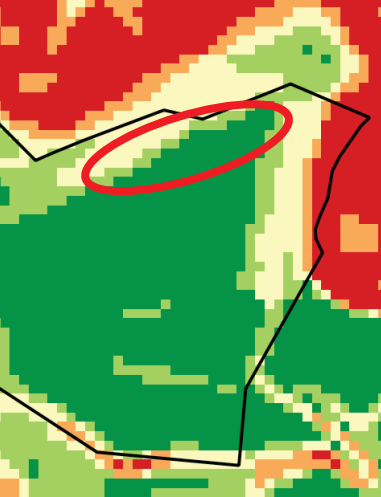
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert - Ertragspotenzial: mittel - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Geringer Konflikt	
Altlasten	Keine Altlasten kartiert	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich grenzt das Gebiet an die L499, Nördlich der Fläche befinden sich Waldflächen, welche über eine hohe Schützbarkeit verfügen	Mittleres Konfliktpotenzial; angrenzende schutzwürdige Flächen mit erhöhter Empfindlichkeit	
Landschaftsbild/ Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	die nördlichen angrenzenden Waldflächen haben einen hohen Erholungswert; bereits bestehende deutliche Vorbelastungen durch Verkehrsflächen, Aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper kein Einfluss auf das Ortsbild	Geringer bis mittlerer Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	Erschließung möglich, potenziell erschließbar über den bereits bestehenden Landwirtschaftsweg Die nächste ÖPNV Haltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Grundsätzlich erschließbar allerdings unter erschwerten Bedingungen, wahrscheinlich unwirtschaftlich, hoher Konflikt	
Topographie	Ebenes Gelände	Kein Konflikt	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	In der Hauptstraße sind diverse Leitungen vorhanden, so dass von dort Ver- und Entsorgung machbar wäre, wenn das westlich gelegene Gebiet ebenfalls realisiert würde. Ansonsten müssen Leitungen teilweise über weitere Strecken geführt werden. Da jedoch der Datenbestand veraltet ist, lässt sich keine abschließende Aussage treffen.	Schwierige Erschließung, Zu klärende Situation → Mittlerer Konflikt	
Gesamteinschätzung: Die Fläche weist nur eine geringe Flächengröße mit ungünstigem Zuschnitt auf, des Weiteren ist sie weitgehend mit Wald bestanden. Der vordere Teil könnte in Zusammenhang mit dem westlichen Gebiet erschlossen werden, der hintere Bereich ist nur erschwert möglich. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke wird aufgrund der geringen Größe, des problematischen Zuschnitts sowie der vorhandenen Waldbestände nur bedingt empfohlen.			

Gebietssteckbrief Fläche 7: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines				
Lage/ Größe: Nördlich der Hauptstraße, ca. 1,64 ha		Nutzung: Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen	FNP: Gewerbefläche	Topographie: Geländehöhe ca. 397 - 408 müNN.
				
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung		Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe		Kein Konflikt

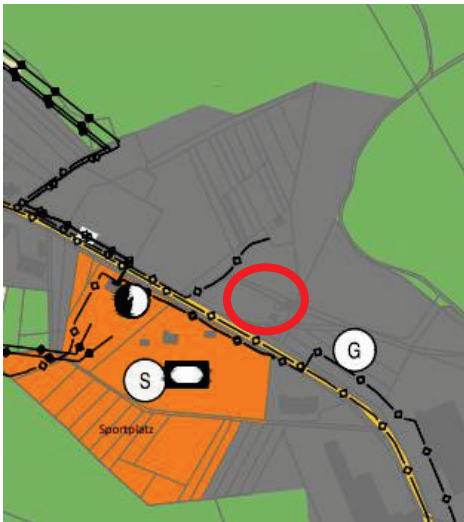
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Industriegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen; für die Nutzung der Fläche müssen einige Bäume gefällt werden	Erhöhtes Konfliktpotenzial, Um die Fläche nutzen zu können, müssen Bäume, welche eventuell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, gefällt werden	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konflikträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konflikträchtige Abflussakkumulation - Das Gebiet grenzt an ein Sturzflutentstehungsgebiet bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung: hoch; >225-250 mm/a	Mittlerer Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert, da Waldfläche - Ertragspotenzial: sehr gering - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert, da Waldfläche - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Geringes Konfliktpotenzial	
Altlasten	In dem Gebiet sind keine Altlasten kartiert	Kein Konfliktpotenzial	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittleres Konfliktpotenzial	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nörllich, östlich und südlich befinden sich Waldflächen	Mittleres Konfliktpotenzial; in der Umgebung befinden sich schutzwürdige Nutzungen	
Landschaftsbild/ Einfluss auf das Ortsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft abseits bestehender Belastungen, aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper nur geringer Einfluss auf das Ortsbild	Die Inanspruchnahme der Fläche abseits bestehender Siedlungen würde einen erheblichen Eingriff in das Bild der empfindlichen Offenlandschaft bedeuten -> sehr hoher Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV-Anbindung	Erschließung möglich, jedoch müssten weite Strecken bis zur Fläche in Kauf genommen werden, was hohe Kosten verursacht. Die nächste ÖPNV Haltstelle befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Ggf. hohe Kosten → hoher Konflikt	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Erschließung möglich, jedoch müssten weite Strecken bis zur Fläche in Kauf genommen werden, was hohe Kosten verursacht.	Ggf. hohe Kosten → hoher Konflikt	
Topographie	Das von Südwesten nach Nordosten stark abfallende Gebiet ist topografisch sehr anspruchsvoll, Neigung über 10% und z.T. Neigung über 20%	Starke Hangneigung, Bebauung lediglich unter erschwerten Bedingungen möglich, Bebauung mit hohen Kostenfaktoren	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist aus erschließungstechnischer Sicht nur unter hohen Kosten zu nutzen, des Weiteren ist ein hoher Kostenfaktor bei Umsetzung und Bebauung zu erwarten.			
Fazit: Eine Eignung der Fläche für gewerbliche Zwecke ist nicht gegeben .			

Gebietssteckbrief Fläche 8: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Nördlich der Hauptstraße, ca. 0,83 ha		Nutzung: Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen	FNP: Gewerbefläche
			
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Industriegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Waldfläche mit wirksamen Gehölzstrukturen; für die Nutzung der Fläche müssen einige Bäume gefällt werden	Erhöhtes Konfliktpotenzial; um die Fläche nutzen zu können, müssen Bäume, welche eventuell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, gefällt werden	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konflikträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine erhöhte Abflussakkumulation sowie Hochwassergefahr bei Starkregenerenignissen - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	Geringer Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert - Ertragspotenzial: gering - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert, da Waldfläche - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Geringer Konflikt	
Altlasten	In dem Gebiet sind keine Altlasten kartiert	Kein Konfliktpotenzial	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittleres Konfliktpotenzial	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nördlich grenzen Waldgebiete an die Fläche sowie ein schützenswertes Biotopkomplex	Hohes Konfliktpotenzial	
Landschaftsbild/ Einfluss auf das Ortsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft abseits bestehender Belastungen, aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper keinen Einfluss auf das Ortsbild allerdings starken Einfluss auf das offene Landschaftsbild	Die Inanspruchnahme der Fläche abseits bestehender Siedlungen würde einen erheblichen Eingriff in das Bild der empfindlichen Offenlandschaft bedeuten -> sehr hoher Konflikt	
Eignungsfaktoren		Eignung	
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	Keine direkte Erschließung möglich; es kann aufgrund der starken Hangneigung zu technischen und finanziellen Schwierigkeiten bei der Erschließung kommen Die nächste ÖPNV Haltstelle befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Erschwerte Bedingungen bei der Erschließung	

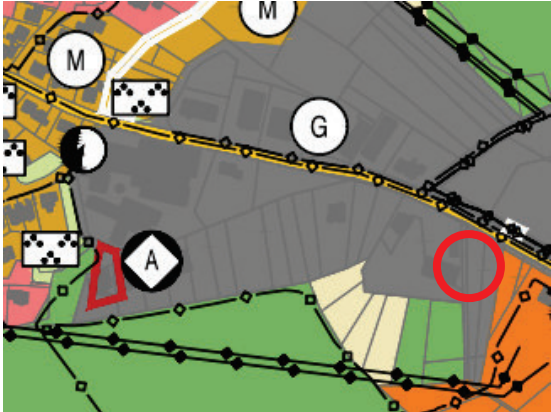
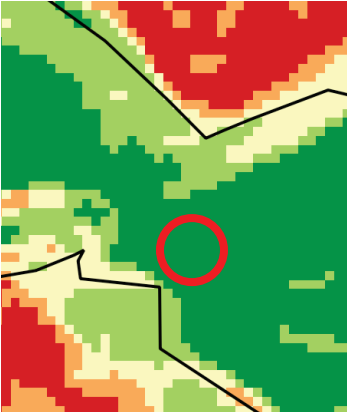
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Erschließung nur über weite Strecken und hängiges Gelände bis zur Fläche möglich, hohe Kosten zu erwarten.	hohe Kosten zu erwarten→ hoher Konflikt	
Topographie	Das stark abfallende Gebiet ist topografisch sehr anspruchsvoll, Neigung über 10% und z.T. Neigung über 20%	Starke Hangneigung, Bebauung lediglich unter erschwerten Bedingungen möglich, Bebauung ist unwirtschaftlich	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich und erschließungstechnisch nur unter sehr hohem Aufwand zu erschließen. Des Weiter sind Waldflächen betroffen und es handelt sich um ein stark bewegtes Gelände.			
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist nicht zu empfehlen , da eine Nutzung hohe Kostenfaktoren nach sich ziehen würde.			

Gebietssteckbrief Fläche 9: Nördlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südlich der Hauptstraße, ca. 0,53 ha		Nutzung: Grillhütte von Geiselberg mit Wiese und vereinzelt Gehölzstrukturen	Topographie: Geländehöhe ca. 410 - 412 müNN.
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung		Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan		Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan		Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte		Hohes Konfliktpotenzial; eine Inanspruchnahme der Fläche bedeutet den Verlust des Grillplatzes der Gemeinde	
Arten- u. Biotopschutz		Potenziell konfliktträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung		Kein Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete		Geringer Konflikt	
Altlasten		Hohes Konfliktpotenzial	

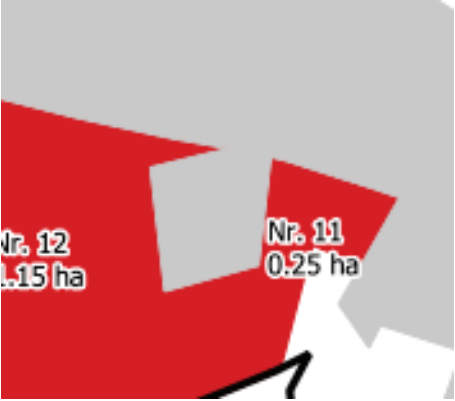
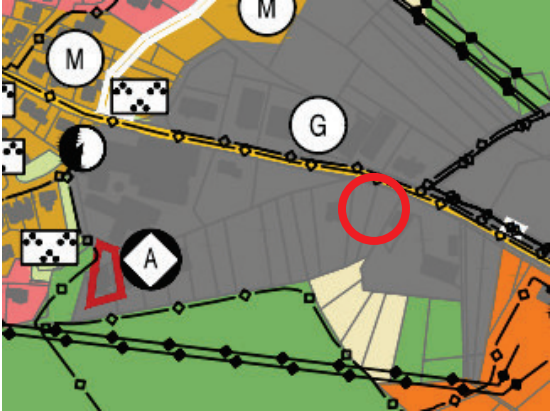
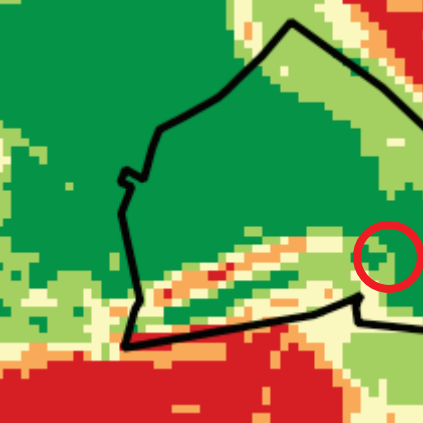
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich in dem Nationalpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich der Fläche befindet sich die L499, Nördlich grenzen Waldflächen an die Fläche	Mittleres Konfliktpotenzial; Das Gebiet ist bereits aufgrund von Verkehrslärm vorbelastet, allerdings grenzen an das Gebiet schutzwürdige Nutzungen (Waldflächen)	
Landschaftsbild/ Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	Aufgrund der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet, lediglich die nördlich angrenzende Waldfläche einen Erholungswert, aufgrund der Entfernung zum Siedlungskörper keinen Einfluss auf das Ortsbild	Die Fläche ist aufgrund von Verkehrsimmissionen bereits vorbelastet und bietet aus diesem Grund nur einen geringen Erholungswert → mittleres Konfliktpotenzial	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	Erschließung möglich, Klärung mit LBM erforderlich Die nächste ÖPNV- Haltestelle befindet sich in ca. 1 km Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Ohne deutliche Einschränkungen erschließbar	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße vorhanden, jedoch liegt nur eine veraltete Datengrundlage vor, so dass keine abschließende Aussage möglich ist	Mittlerer Konflikt → Klärung der Sachlage	
Topographie	Weitestgehend ebene Fläche	Potenziell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Risiken	Auf der Fläche werden Altlasten vermutet, vor der Inanspruchnahme der Fläche ist dies zu prüfen	Potenziell hohes Konfliktpotenzial	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar, jedoch ist die Sachlage mit dem LBM zu klären, Des Weiteren müssen die Themen Ver- und Entsorgung sowie Altlastenvermutung geklärt werden. Auch stehen sich konkurrierende Nutzungen (Grillplatz) gegenüber.			
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist nicht zu empfehlen . Es bestehen zahlreiche zu klärende Sachlagen, was aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht im Verhältnis zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit steht.			

Gebietssteckbrief Fläche 10: Südlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südlich der Hauptstraße, ca. 0,15 ha		Nutzung: Zum Teil versiegelte Fläche, die eventuell als Abstellmöglichkeit genutzt wird, Gehölzstrukturen	
			
		FNP: Gewerbefläche	
			
		Topographie: Geländehöhe ca. 412 müNN.	
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Gewerbegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Zum Teil versiegelte Fläche, die eventuell als Abstellmöglichkeit von dem benachbarten Betrieb genutzt wird, vereinzelte Gehölzstrukturen	Eine Inanspruchnahme der Flächen bedeutet einen Verlust der Fläche als Abstellmöglichkeit; zusätzlich müssen um die Fläche nutzen zu können Bäume, welche eventuell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, gefällt werden → mittleres Konfliktpotenzial	

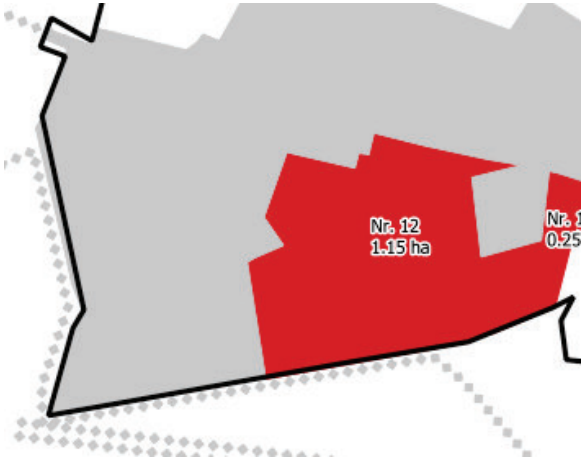
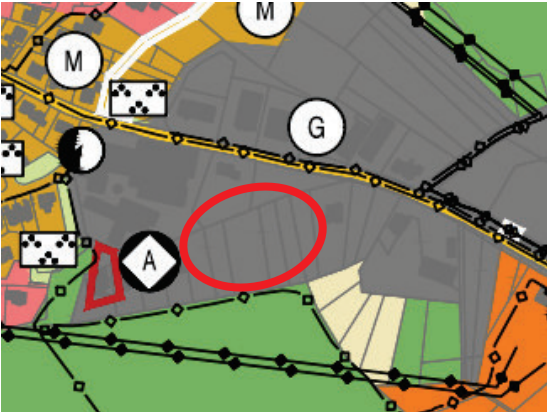
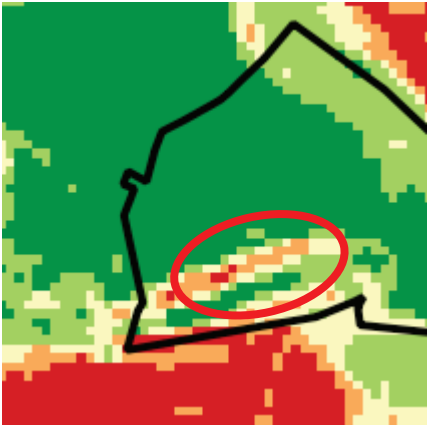
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konflikträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konflikträchtige Abflussakkumulation sowie keine konflikträchtige Hochwassergefahr bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	Kein Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert, da Siedlungsfläche - Ertragspotenzial: mittel - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert, da Siedlungsfläche - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Geringer Konflikt	
Altlasten	Keine Altlasten kartiert	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nördlich und Westlich angrenzende Gewerbebetriebe; Östlich gelegen befindet sich das Umspannwerk von Geiselberg, Südlich angrenzende Waldflächen	Das Gebiet ist bereits aufgrund von Gewerbeimmissionen vorbelastet → geringes Konfliktpotenzial	
Landschaftsbild/ Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	Aufgrund der bereits zum Teil versiegelten Fläche sowie aufgrund der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet und hat keinen Einfluss auf das Ortsbild, lediglich die Waldfläche, welches südlich an das Gebiet angrenzt hat einen Erholungswert	Die Kulturlandschaft und zum Teil versiegelt ist bereits vorbelastet und bietet aus diesem Grund keinen Erholungswert → geringes Konfliktpotenzial	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	direkte Erschließung an die L499 möglich möglich, Klärung mit LBM erforderlich Die nächste ÖPNV Haltstelle befindet sich in ca. 750 m Entfernung	Erschließbar, jedoch nur mit Abklärung → mittlerer Konflikt	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße vorhanden, jedoch liegt nur eine veraltete Datengrundlage vor, so dass keine abschließende Aussage möglich ist	Mittlerer Konflikt → Klärung der Sachlage	
Topographie	Das Gebiet ist weitestgehend eben	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist prinzipiell für eine Bebauung geeignet.			
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der geringen Größe jedoch ausgeschlossen, es ist lediglich eine Erweiterung des nebenliegenden Gewerbebetriebs auf dieser Fläche sinnvoll.			

Gebietssteckbrief Fläche 11: Südlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südlich der Hauptstraße, ca. 0,25 ha		Nutzung: Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen	FNP: Gewerbefläche
			
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Gewerbegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Grünfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen, eventuell privater Garten	Eine Inanspruchnahme bedeutet den Verlust von einem privaten Garten -> hohes Konfliktpotenzial	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konfliktträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konfliktträchtige Abflussakkumulation sowie keine konfliktträchtige Abflussakkumulation bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung: hoch, >225-250 mm/a	Kein Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: nicht kartiert, da Siedlungsfläche - Ertragspotenzial: mittel - Bodenfunktionsbewertung: nicht kartiert, da Siedlungsfläche - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Mittlerer Konflikt	
Altlasten	Keine Altlasten kartiert	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nördlich angrenzende L499 sowie Gewerbebetriebe, östlich und westlich angrenzende Siedlungsflächen, Südlich angrenzende Waldflächen	Konflikte sind abhängig von der Art der gewerblichen Nutzung, ansonsten bereits bestehende Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbeimissionen	
Landschaftsbild/ Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	Aufgrund der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet und hat keinen Einfluss auf das Ortsbild, lediglich die Waldfläche, welches südlich an das Gebiet angrenzt hat einen Erholungswert	Die Landschaft ist bereits anthropogen verändert sowie aufgrund der Verkehrs- und Gewerbeimissionen bereits vorbelastet -> geringes Konfliktpotenzial	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung, ÖPNV Anbindung	Erschließung potenziell möglich, Klärung mit LBM erforderlich Die nächste ÖPNV Haltestelle befindet sich in ca. 600 m Entfernung am Bürgerhaus von Geiselberg	Potenziell erschließbar, Klärung LBM -> mittlerer Konflikt	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße vorhanden, jedoch liegt nur eine veraltete Datengrundlage vor, so dass keine abschließende Aussage möglich ist	Mittlerer Konflikt -> Klärung der Sachlage	

Topographie	Weitestgehend Eben	Potenziell bebaubar ohne wesentliche Einschränkungen	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist prinzipiell für eine Bebauung geeignet.			
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der geringen Größe jedoch ausgeschlossen , es ist lediglich eine Erweiterung der nebenliegenden Gewerbebetriebseauf dieser Fläche sinnhaft.			

Gebietssteckbrief Fläche 12: Südlich der Hauptstraße

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südlich der Hauptstraße, ca. 1,15 ha		Nutzung: Schotterfläche, Abstellfläche, wirksame Gehölzstrukturen	Topographie: Geländehöhe ca. 394-412 müNN.
			
			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche	Kein Konflikt	
Darstellungen im Bebauungsplan	Gewerbegebiet	Kein Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Schotterfläche, Abstellfläche, Gehölzstrukturen	Um die Fläche nutzen zu können, müssen Bäume, welche eventuell als Lebensraum für Tiere und Pflanzen dienen, gefällt werden -> erhöhtes Konfliktpotenzial	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Gewerbeflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Potenziell konflikträchtig. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz, Grundwasser, Hochwasser und Starkregengefährdung	- Kein Oberflächengewässer - Liegt in keinem Wasserschutzgebiet - Voraussichtlich keine konflikträchtige Abflussakkumulation - Befindet sich in einem Sturzflutentstehungsgebiet bei Starkregenereignissen - Grundwasserneubildung: erhöht, >200-225	Sturzflutentstehungsgebiet → Hoher Konflikt	
Boden und Hangrutschgebiete	- Bodenart: Sand - Ertragspotenzial: gering - Bodenfunktionsbewertung: sehr gering - Bodengroßlandschaft: mit hohem Anteil an Sand-, Schluff-, und Tonsteinen; häufig im Wechsel mit Löss - Hangrutschgebiet: nicht kartiert	Kein Konflikt	
Altlasten	Keine Altlasten kartiert	Kein Konflikt	
Nationale Schutzgebiete	Befindet sich im Naturpark Pfälzerwald (07-NTP-073-000)	Mittlerer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nördlich und westlich angrenzende Gewerbebetriebe, Östlich angrenzende Wohnbebauung, Südlich angrenzende Waldflächen	Im Anschluss an bestehene Wohnbebauung und Waldflächen eingeschränkte Nutzbarkeit, ansonsten bereits Vorbelastungen durch Gewerbeimmissionen → mittleres Konfliktpotenzial	

Landschaftsbild/ Erholung / Einfluss auf das Ortsbild	Aufgrund der bereits zum Teil versiegelten Fläche, der aktuellen Nutzung als Abstellfläche sowie aufgrund der angrenzenden Verkehrs- und Gewerbeflächen ist das Gebiet bereits vorbelastet und hat keinen Einfluss auf das Ortsbild, lediglich die südlich angrenzende Waldfläche hat einen Erholungswert	Aufgrund der Vorbelastung → geringes Konfliktpotenzial	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Keine direkte Erschließung möglich; es muss geprüft werden, wo der Anschluss an das Straßennetz am sinnvollsten ist	Potenziell erschließbar, allerdings unter erschwerten Bedingungen	
Technische Erschließung / Ver- und Entsorgung	Ver- und Entsorgungsleitungen in der Hauptstraße vorhanden, jedoch liegt nur eine veraltete Datengrundlage vor, so dass keine abschließende Aussage möglich ist	Mittlerer Konflikt → Klärung der Sachlage	
Topographie	Das von Norden nach Süden stark abfallende Gebiet ist topografisch anspruchsvoll, Neigung über 10% und z.T. Neigung über 20%; starke Hangneigung	Starke Hangneigung, Bebauung lediglich unter erschwerten Bedingungen möglich, Bebauung ist unwirtschaftlich → hoher Konflikt	
Gesamteinschätzung: Die Fläche weitgehend nur über bestehende Bauflächen zu erschließen, auch die Ver- und Entsorgung müsste über diese Grundstücke erfolgen. Eine Bebauung wäre somit weitgehend nur in „2. Reihe“ machbar. Aufgrund der starken Hängigkeit des Geländes wäre zudem eine Bebauung mit hohen Kosten verbunden. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist nicht zu empfehlen.			

Vermerk:
Diese Gewerbeflächeneignungsbewertung wurde vom Gemeinderat der Ortsgemeinde Geiselberg mit Beschluss vom 09.02.2022 als konzeptionelle Grundlage für die künftige Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes Seeberg anerkannt.

Geiselberg, den 25.04.2022

Gez.

Siegel

(Marika Vatter)

Ortsbürgermeisterin