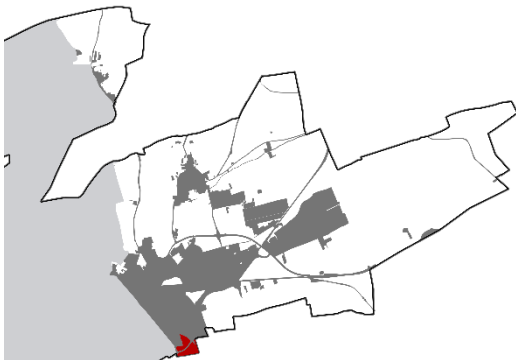


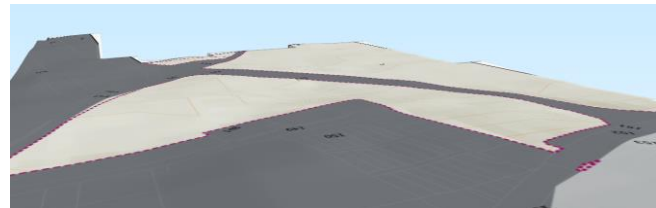

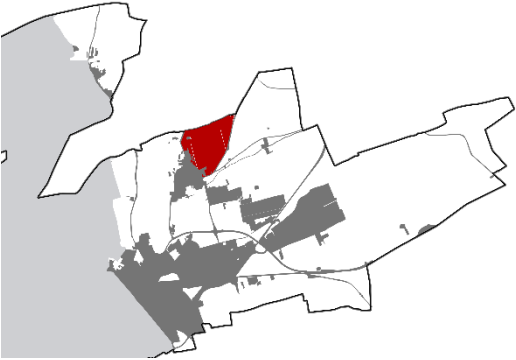

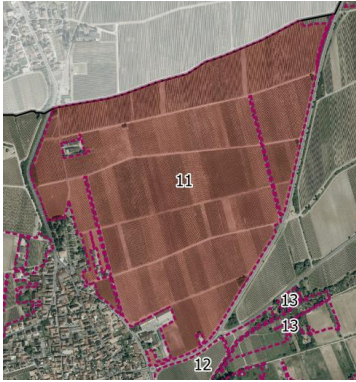

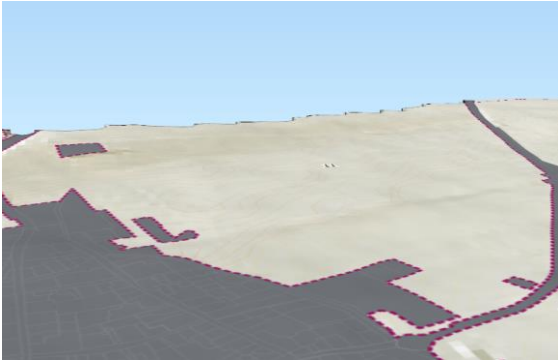
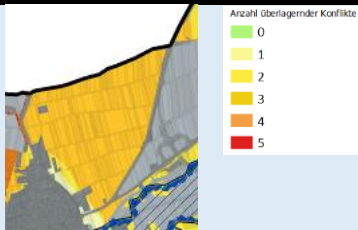


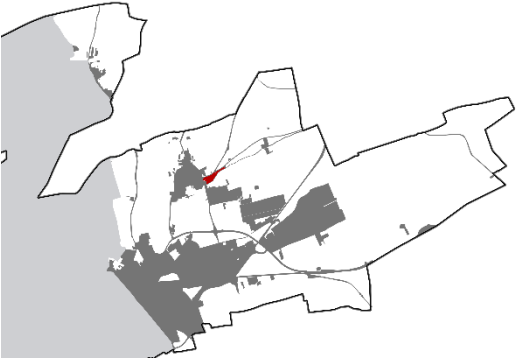

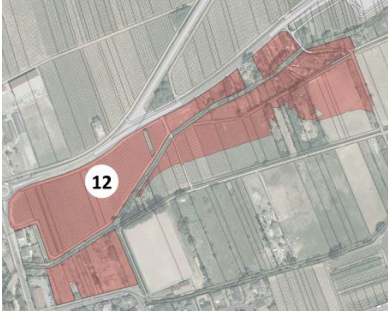

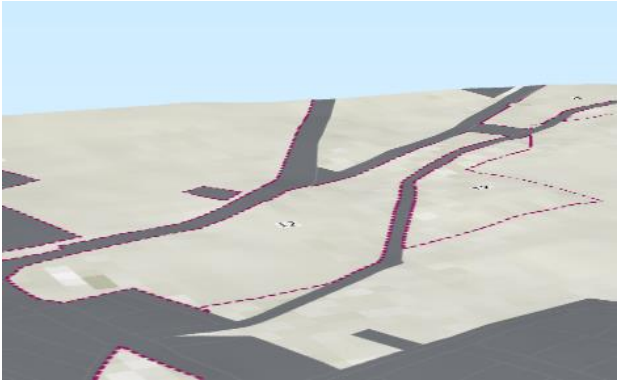
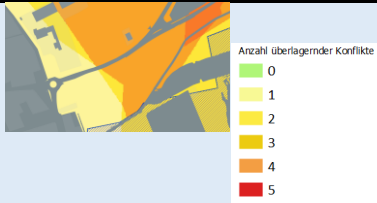
Gebietssteckbrief Fläche 4: Südlich angrenzend an Bad Dürkheim

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südl. Bad Dürkheim, ca 7,48 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche/Grünfläche (Planung), Fläche zum Schutz, zur Pflege / Entwicklung v. Natur u. Landschaft
			Topographie: Geländehöhe ca. 143- 154 müNN.  <i>Blick aus Richtung NW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug (anteilig), Vorranggebiet Landwirtschaft (anteilig)	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Landwirtschaft:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, gemischte Baufläche/Grünfläche (Planung), Fläche zum Schutz, zur Pflege / Entwicklung v. Natur u. Landschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt, die weiteren geplanten Darstellungen sind zu beachten	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, Lebensräume durch Verkehrs- u. Siedlungsflächen bereits deutlich beeinträchtigt	Konfliktpotential hinsichtlich Artenschutz ist ggf. vor Ort zu klären	
Wasserschutz		Kein spezifischer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nordwestlich angrenzende Wohnbebauung	Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit, ansonsten bereits bestehende Belastungen durch Verkehrsimmissionen	
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, vorbelastet durch Verkehrs- und Siedlungsflächen	Aufgrund Vorbelastungen eingeschränkter Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung möglich	Unmittelbar erschließbar über B271	
Topographie	Überwiegend schwach geneigt	Keine Einschränkung der Bebaubarkeit durch Topographie	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar und bebaubar, Konflikte entstehen aus der bestehenden Nutzung und teils konkurrierender Planungen. Zu beachten ist die benachbarte Wohnnutzung sowie die geringe Flächengröße. Fazit: Die bereits für Teile der Flächen bestehenden Planungen konkurrieren mit einer Gewerbeflächenplanung, aufgrund der benachbarten Siedlungsflächen ist eine Eignung als Gewerbefläche nur eingeschränkt gegeben. Denkbar erscheinen kleinflächige, wenig störende Gewerbenutzungen im Umfeld der Verkehrstrassen. Eine Empfehlung erfolgt daher nur mit deutlichen Einschränkungen .			 <div>Anzahl überlagernder Konflikte<ul style="list-style-type: none">012345</div>


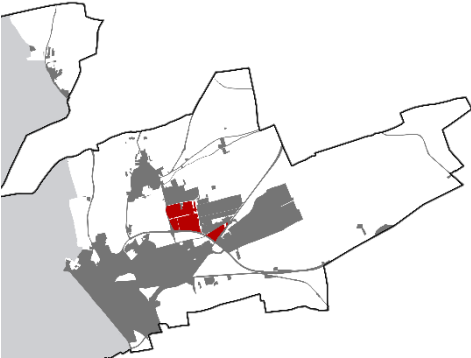

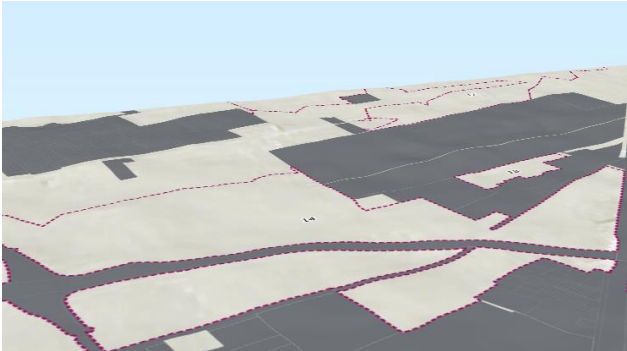
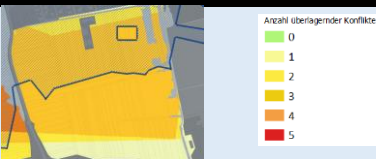
Gebietssteckbrief Fläche 11: Nordöstlich von Ungstein

Allgemeines				
Lage/ Größe: Nordöstl. Ungstein, ca 49,49 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Geländehöhe ca. 111- 151 müNN.
				 <i>Blick aus Richtung SW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Grundwasserschutz	<p>Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Grundwasser:</u> Konfliktpotential resultiert aus der Flächenversiegelung, sowie aus pot. Gefahren bei Betriebsunfällen mit wassergefährdenden Stoffen -> mittlerer Konflikt		
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, nachrichtliche Darstellung Wasserschutzgebiet	<p>Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt, die fachrechtlichen Darstellungen sind zu berücksichtigen</p>		
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	<p>Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt</p>		
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten	<p>Konflikte hinsichtlich d. Artenschutzes sind vor Ort zu klären</p>		
Wasserschutz	Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet	<p>Konfliktpotential resultiert aus Art der gewerblichen Nutzung, Nutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart möglich</p>		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich angrenzende Wohnbebauung	<p>Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit</p>		
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, im Ortsrandbereich bestehende Belastungen durch lw. Baukörper, zusätzlich Belastungen durch Verkehrsimmissionen	<p>Die Kulturlandschaft genießt eine hohe Schutzwürdigkeit, die Konfliktrichtigkeit ist durch bestehende Belastungen (Verkehr, Siedlungsflächen) partiell herabgesetzt. Das Bild der Kulturlandschaft genießt allerdings in direktem Umfeld des historischen Weinortes einen besonderen Stellenwert -> hoher Konflikt</p>		
Eignungsfaktoren/ Risiken				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über B271 u L 455 möglich	<p>Unmittelbar erschließbar, pot. Belastung von Ortsdurchfahrten (minimiert nach Realisierung der gepl. Umgehung)</p>		
Topographie	Im Süden weitgehend eben, nach Norden stärker geneigt	<p>Potentiell bebaubar ohne wesentliche Einschränkungen, im Norden stärkere Modellierungen erforderlich, hier eingeschränkte Eignung für größerflächige Baukörper</p>		
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es in Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen	<p>Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden</p>		
<p>Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar, wobei mögliche Belastungen enger Ortsdurchfahrten zu berücksichtigen sind. Die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft, sowie die Nähe zu empfindlicher Wohnbebauung erhebliche Konflikte.</p> <p>Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der genannten Aspekte max. kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus denkbar. Eine Nutzung ist daher nur mit sehr deutlichen Einschränkungen auf maximal kleinen Flächenanteilen denkbar.</p>				




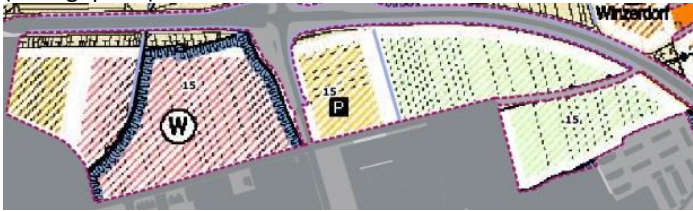

Gebietssteckbrief Fläche 12: Östlich von Ungstein

Allgemeines			
Lage/ Größe: Östl. Ungstein, ca 5,94 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, Grünland mit einzelnen Gehölzen, Fläche wird durch I-senach gequert	FNP: Überwiegend Fläche für die Landwirtschaft
			
Topographie: Geländehöhe ca. 109- 112 müNN.			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Grundwasserschutz, Vorranggebiet für den vorsorgenden Hochwasserschutz	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">Grünzug: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher KonfliktVorranggebiet Grundwasser: Konfliktpotential resultiert aus der Flächenversiegelung, sowie aus pot. Gefahren bei Betriebsunfällen mit wassergefährdenden Stoffen -> mittlerer KonfliktVorranggebiet Hochwasserschutz: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	Konfliktpotential
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche (Westen), wasserrechtliche Darstellungen, entlang der Isenach Flächen nach §5 (2) 10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt, die fachrechtlichen Darstellungen sind zu berücksichtigen	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none">Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Eidechsen)Potentielle Betroffenheit gewässerbegleitender LebensräumeTeile südlich der Isenach innerhalb landesweitem Biotopverbund (Verbindungsfläche), da Überschwemmungsgebiet -> Änderung möglich aufgrund veränderter Gegebenheiten!	Ein erhöhtes Konfliktpotential kann im Umfeld der Isenach angenommen werden. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	<ul style="list-style-type: none">Fläche wird gequert von der IsenachLiegt vollständig im Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none">Gewässerrandstreifen sind zu beachtenNutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Westlich angrenzende Wohnbebauung	Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit	
Landschaftsbild/ Erholung	Regionaltypische Kulturlandschaft, im Ortsrandbereich bestehende Belastungen durch Iw. Baukörper, zusätzlich Belastungen durch Verkehrsimmissionen	Die Kulturlandschaft genießt eine hohe Schutzwürdigkeit, die Konfliktrichtigkeit ist durch bestehende Belastungen (Verkehr, Siedlungsflächen) herabgesetzt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über L 455/ K5 möglich	Unmittelbar erschließbar, pot. Belastung von Ortsdurchfahrten	
Topographie	Ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
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 leicht erschließbar, (Belastungen enger Ortsdurchfahrten zu berücksichtigen) und topogr. Leicht bebaubar. Es bestehen v.a. im Hinblick auf regionalplanerische Ziele (partiell), die teils angrenzende Bebauung, den Schutz des Fließgewässers und die Erhaltung der Kulturlandschaft deutliche Konflikte. Der Zuschnitt der Fläche und die Querung durch die Isenach schränken die Nutzbarkeit für gewerbliche Zwecke weiter ein. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist nur unter deutlichen Einschränkungen denkbar (max. kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus). Der Flächenanteil südöstlich der Isenach wird aus naturschutzfachlichen Gründen sowie des schwer nutzbaren Zuschnitts nicht empfohlen, der Bereich nördlich der Honigsäckelstraße ist nur für nicht störendes Gewerbe geeignet.			

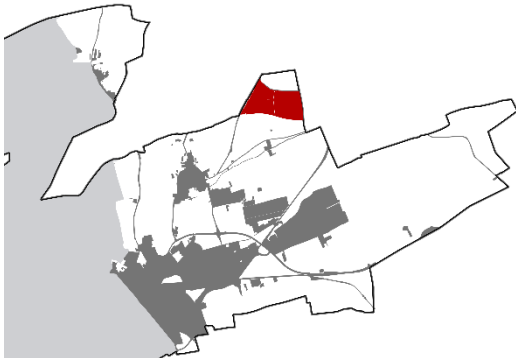


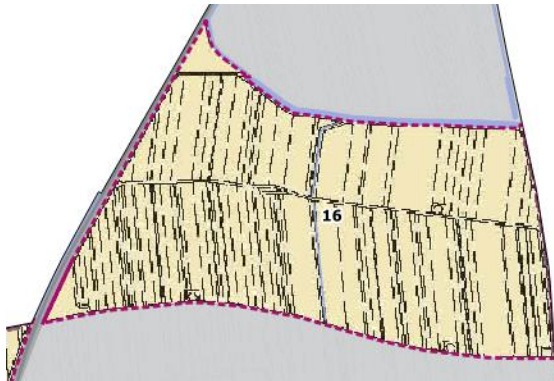
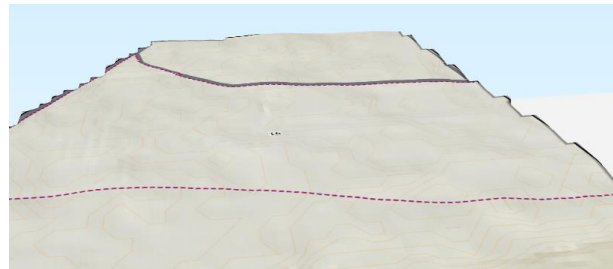
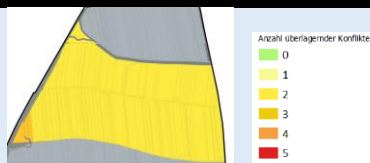
Gebietssteckbrief Fläche 14: Zwischen Flugplatz und B37

Allgemeines			
Lage/ Größe: Zwischen Flugplatz und B 37, ca 24,48 ha	Bild 	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Sonderbauflächen geplant, Grünfläche geplant, Parkplatz (geplant)
			Topographie: Geländehöhe ca. 108- 112 müNN.  <i>Blick aus Richtung SW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung		Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Grundwasserschutz	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Grundwasser</u>: Konfliktpotential resultiert aus der Flächenversiegelung, sowie aus pot. Gefahren bei Betriebsunfällen mit wassergefährdenden Stoffen -> mittlerer Konflikt
Darstellungen im Flächennutzungsplan		Fläche für die Landwirtschaft Sonderbauflächen "Winzerdorf", Grünfläche, Parkplatz (jeweils geplant)	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu: die weiteren geplanten Darstellungen sind zu prüfen und zu beachten
Realnutzungen/ Sachwerte		Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt
Arten- u. Biotopschutz		Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, angrenzende Siedlungsflächen und Verkehrswege reduzieren Lebensraumqualität Nördlicher Teil liegt innerhalb landesweitem Biotopverbund (Verbindungsfläche), da Überschwemmungsgebiet -> Änderung möglich aufgrund veränderter Gegebenheiten!	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären
Wasserschutz		Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet, grenzt an Überschwemmungsgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit		Im Nordosten angrenzend ein Campingplatz, Flugplatz (zu berücksichtigen ist eine Bauverbotszone)	Erhöhte Konfliktträchtigkeit aufgrund geringer Verträglichkeit von Erholungsnutzung und Gewerbe – Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich
Landschaftsbild/ Erholung		Bereits bestehende Beeinträchtigungen durch Flugplatz, angrenzende Bundesstraße und nahe gelegenes Gewerbegebiet Rebflächen als charakteristischer Teil der Kulturlandschaft Potentielle Beeinträchtigung/ Attraktivitätsminderung für nahe gelegenen Campingplatz	Die Kulturlandschaft, insbesondere auch der Campingplatz genießt eine hohe Schutzwürdigkeit, auch wenn die Konfliktträchtigkeit bereits durch bestehende Belastungen (Verkehr, Baukörper) herabgesetzt ist
Eignungsfaktoren/ Risiken			Eignung
Verkehrliche Erschließung		Direkte Erschließung über B37 möglich aber aufgrund zahlreicher bereits bestehender Anschlüsse wenig realistisch, alternativ Anbindung an Kanalstraße im Westen oder In den Almen/ Zum Flugplatz im Osten	Ohne deutliche Einschränkungen erschließbar
Topographie		Ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung
Risiken		Bei Extremereignissen kann es zu Überflutungen kommen	Mögliche Überflutungsgefahren sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen, ggf. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar, die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit, wobei aufgrund des Flugplatzes eine Bauverbotszone zu berücksichtigen ist. Es bestehen im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes der Überflutungsrisiken und die Erhaltung der Kulturlandschaft sowie aufgrund der benachbarten Erholungsflächen Konflikte. Diese werden zwar durch die Vorbelastungen relativiert, eine uneingeschränkte Nutzung für gewerbliche Zwecke ist dennoch als deutlicher Konflikt zu betrachten. Darüberhinaus wären die bereits bestehenden Darstellungen des FNPs zu prüfen und zu ändern. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der Lage im Umfeld empfindlicher Nutzung nur für Teilbereiche bzw. unter deutlichen Einschränkungen denkbar (z.B. Weinbau, spezifische, dem Tourismus zugeordnete Nutzungen). Es sind zudem erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Kubatur von Baukörpern zu stellen.			
			

Gebietssteckbrief Fläche 15: Südlich der B37

Allgemeines			
Lage/ Größe: Südl. der B37, ca 16,47 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Parkplatz, Grünfläche (alles geplant)
			 <i>Blick aus Richtung SW</i>
Topographie: Geländehöhe ca. 106- 112 müNN.			
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Keine raumordnerischen Zielsetzungen	Kein Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche, Wohnbaufläche, Parkplatz, Grünfläche (alles geplant)	Die weiteren geplanten Darstellungen sind zu prüfen und zu beachten	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten, erhebliche Einschränkungen der Lebensraumqualität durch Verkehrsflächen und Siedlungsräume	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich angrenzende Wohnbebauung	Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit	
Landschaftsbild/ Erholung	Bereits bestehende deutliche Vorbelastungen durch Verkehrs- und Siedlungsflächen, Immissionen seitens Verkehr und angrenzende Sportflächen	Kein/ geringer Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über B37 möglich aber aufgrund zahlreicher bereits bestehender Anschlüsse wenig realistisch, alternativ Anbindung an Kanalstraße mit Querung vorhandener Siedlungsflächen	Grundsätzlich erschließbar, pot. Belastung von Ortsdurchfahrten	
Topographie	Ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Risiken	Bei Extremereignissen kann es zu Überflutungen kommen	Mögliche Überflutungsgefahren sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen, ggf. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist nur unter Einschränkungen verkehrlich erschließbar, die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft keine relevanten Konflikte, allerdings sind im aktuellen FNP konkurrierende Nutzungen dargestellt, die zu prüfen und ggf zu ändern wären. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke wird aufgrund der eingeschränkten Erschließbarkeit, der Nähe empfindlicher Nutzungen und des problematischen Zuschnitts unter Einschränkungen empfohlen (z.B. nicht störendes Handwerk, Freizeit-/ Sportnahe Betriebe).			



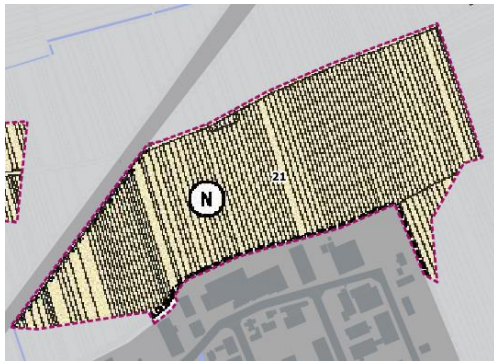
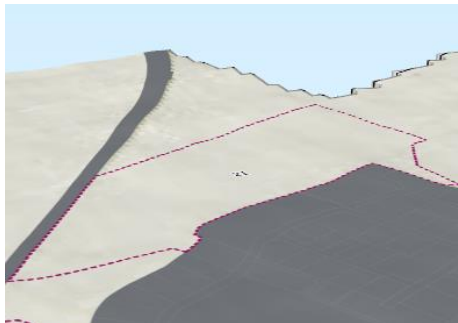
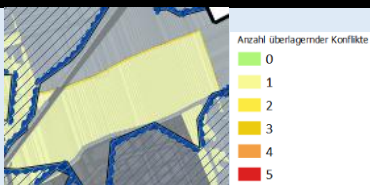
Gebietssteckbrief Fläche 16: Zwischen Erpolzheim und Kallstadt

Allgemeines				
Lage/ Größe: Zw. Erpolzheim und Kallstadt, ca 41,53 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen,	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Geländehöhe ca. 120- 129 müNN.
				
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren			Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpo- tential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Landwirtschaft		Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Landwirtschaft:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> ho-her Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft		Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)		Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten		Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Südwestlicher Randbereich im Wasserschutzgebiet		Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Keine Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit im Umfeld		Kein Konflikt	
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft abseits bestehender Belastungen		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	Direkte Erschließung über L 455 möglich		Ohne Einschränkungen erschließbar, deutlich erhöhter Aufwand für technische Ver- und Ent-sorgung	
Topographie	Weitgehend ebenes Gelände		Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist ohne Einschränkungen verkehrlich erschließbar, die Topographie ermöglicht eine leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft deutliche Konflikte, die durch die Lage abseits bestehender Siedlungsgebiete zusätzlich verstärkt werden. Die Lage abseits bestehender technischer Erschließungsanlagen bedeutet einen erheblichen Mehraufwand für die Sicherstellung der Ver-/ Entsorgung.				
Fazit: Gegen eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke bestehen aufgrund des besonderen Wertes der Kulturlandschaft sowie des zu erwartenden hohen Aufwands für die Herstellung der techn. Ver- und Entsorgung trotz der hohen Eignung sehr erhebliche Vorbehalte .				

Gebietssteckbrief Fläche 17: Schlüsselwiesen | Altenbach

Allgemeines			
Lage/ Größe: Östl. Ungstein, ca 29,00 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft
			
			Topographie: Geländehöhe ca. 106- 108 müNN. <i>Blick aus Richtung SW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz , Vorranggebiet Natur und Landschaft (anteilig)	Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Hochwasserschutz</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Natur und Landschaft</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Liegt zum Teil im Wasserschutzgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich angrenzend Erholungsnutzung (Campingplatz)	Im Anschluss an den Campingplatz erhöhte Konfliktrichtigkeit aufgrund geringer Verträglichkeit mit Erholungsnutzung und Gewerbe	
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, geringfügige Vorbelastungen (Campingplatz, Siedlungsgebiete)	Die Inanspruchnahme der Fläche wäre ein deutlicher Eingriff in das Bild der Offenlandschaft -> hoher Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über Ortslage aus Richtung Westen möglich (hier auch pot. Betroffenheit von Wohngebieten). Erschließung über geplante Umgehung denkbar/ zu prüfen	Hohes Belastungsrisiko für Anlieger der potentiellen Zufahrtsstraßen bei Erschließung über Ortslage. (Option einer Anbindung an neue Ortsumgehung wäre zu prüfen und würde die Eignung deutlich erhöhen!)	
Topographie	Ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Risiken	Bei Extremereignissen Überflutungsgefahr (Neubewertung denkbar aufgrund Hochwasserschutzmaßnahmen bei Erpolzheim)	Mögliche Überflutungsgefahren sind zu prüfen und im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen, ggf. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich	
Gesamteinschätzung: Die verkehrliche Erschließbarkeit der Fläche ist danach zu beurteilen, inwieweit eine Anbindung an die neu geplante Ortsumgehung realisiert werden kann. Andernfalls wären Wohngebiete Ungsteins erheblich betroffen. Die Topographie ermöglicht eine leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft deutliche Konflikte, die durch die Lage abseits bestehender Siedlungsgebiete zusätzlich verstärkt werden. Fazit: Ohne Anbindung über die geplante Umgehungsstraße ist die Inanspruchnahme der gesamten Fläche für gewerbliche Zwecke nicht zu empfehlen . Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke erscheint trotz der grundsätzlichen Flächeneignung aufgrund des besonderen Wertes der Kulturlandschaft und der Konflikte mit der Wohnbebauung bzw. dem Campingplatz insgesamt nur in Teilbereichen bzw. unter deutlichen Einschränkungen denkbar (z.B. nicht störendes Handwerk im direkten Anschluss an bereits vorhandene Gewerbeflächen) .			

Gebietssteckbrief Fläche 21: Nördlich des Gewerbegebiets

Allgemeines				
Lage/ Größe: Nördl d. Gewerbegebietes, ca 13,65 ha	Bild 	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze 	FNP: Fläche für die Landwirtschaft 	Topographie: Geländehöhe ca. 103- 106 müNN.  <i>Blick aus Richtung SW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren			Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpo- tential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz, Vorranggebiet Natur und Landschaft (kleine Anteile im Osten)		Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Hochwasserschutz:</u> die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Natur und Landschaft:</u> die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft		Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für re-gionaltypische Sonderkulturen (Wein)		Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Wein-bau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten		Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Keine fachrechtlichen Darstellungen		Kein überdurchschnittlicher Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit er-höhter Empfindlichkeit	Die Fläche grenzt an das Gewerbegebiet mit bereits vorhandenen Vorbelastungen		Kein Konflikt	
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist durch die bestehenden Gewerbebauten und die Verkehrsflächen bereits deutlich überprägt		Geringer Konflikt, sofern bei einer baulichen Inanspruchnahme eine umfassende randliche Eingrünung gewährleistet wird	
Eignungsfaktoren				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung nur über bestehende Gewerbeflächen möglich		Die Erschließbarkeit der Fläche ist deutlich eingeschränkt	
Topographie	Ebenes Gelände		Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Risiken	Bei Extremereignissen Überflutungsgefahr in Teilbereichen		Mögliche Überflutungsgefahren sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist nur eingeschränkt unter Inanspruchnahme (noch) privater Flächen verkehrlich erschließbar, die Topographie ermöglicht eine leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere regionalplanerische Konflikte und Konflikte mit der Landwirtschaft. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Gebiet als künftige Gewerbefläche im Vergleich zu anderen Flächen günstiger zu bewerten, da bereits erhebliche Vorbelastungen bestehen.				
Fazit: Die Fläche eignet sich prinzipiell für Erweiterungen des bestehenden Gewerbegebietes, Einschränkungen bestehen aufgrund der schwierigen Zugänglichkeit. Die Empfehlung erfolgt daher unter dem Vorbehalt , dass eine verkehrliche Anbindung über das bestehende Gewerbegebiet ermöglicht werden kann. Eine Pufferzone zu dem angrenzenden Schutzgebiet sollte eingehalten werden (ggf. für Kompensation nutzen)				

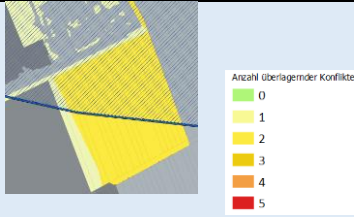
Gebietssteckbrief Fläche 22: Nördlich der Bruchstraße

Allgemeines				
Lage/ Größe: Östl. Gewerbegebiet, ca 2,45 ha	Bild	Nutzung: Lw. Flächen, Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Geländehöhe ca. 106- 108 müNN., ebenes Ge- lände
				
<i>Blick aus Richtung SW</i>				

Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpo- tential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung, zu be- trachten ist hier allerdings die Unschärfe der Abgrenzung		
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt		
Realnutzungen/ Sachwerte	Wiesen/ Weiden und Gehölze, landwirtschaftlich gut nutzbare Böden	Bei einer Inanspruchnahme entfallen die gegenwärtigen Strukturen, die insbeson- dere einen Wert für das Landschaftsbild besitzen. Zudem geht Boden als pot. land- wirtschaftliche Produktionsfläche verloren -> mittlerer Konflikt		
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Baum- und Gebüschbrütern sowie Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten Nördlicher Teil liegt innerhalb landesweitem Biotopverbund (Verbindungsfläche), da Überschwem- mungsgebiet -> Änderung möglich aufgrund veränderter Gegebenheiten!	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären		
Wasserschutz	Keine wasserrechtlichen Festsetzungen	Kein erhöhter Konflikt		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Angrenzend bestehende gewerbliche Nutzungen	Kein erhöhter Konflikt		
Landschaftsbild	Lage im Landschaftsschutzgebiet, allerdings bereits erhebliche Vorbelastungen durch das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet	Erhöhter Konflikt, ggf. lösbar in Absprache mit Naturschutzbehörde, wenn zukünf- tige Bauflächen durch Gehölze umfangreich gegen die Offenlandschaft abgeschirmt werden und Auflagen für die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden		
Eignungsfaktoren				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über das Gewerbegebiet möglich	Ohne Einschränkungen erschließbar		
Topographie	Ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung		

Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich erschlossen, die Topographie ermöglicht eine leichte Bebaubarkeit, die Verwendbarkeit ist allerdings aufgrund der geringen Größe deutlich begrenzt. Die Fläche liegt im regionalen Grünzug, wobei dessen konkrete Abgrenzung unklar ist. Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist das Gebiet für gewerbliche Nutzungen im Vergleich zu anderen Flächen günstiger zu bewerten, da bereits erhebliche Vorbelastungen bestehen. Denkbar erscheinen Nutzungen mit geringen Gebäudeanteilen bzw eine Nutzung als Lager/ Ausstellungsgelände bzw. für gartenbauliche Betriebe.

Fazit: Die Fläche **eignet sich nur bedingt für eine geringfügige Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes**, wesentliche Einschränkungen bestehen aufgrund der (Rand)-Lage im Landschaftsschutzgebiet (deutliche Auflagen zu erwarten) sowie ihrer sehr geringen Größe.



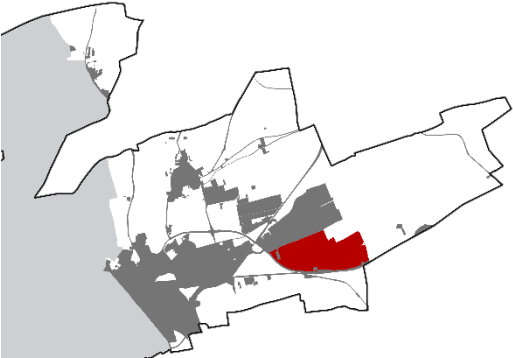
Anzahl überlagernder Konflikte

- 0
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5


Gebietssteckbrief Fläche 23: Südlich des Gewerbegebietes

Allgemeines

Lage/ Größe:
Südl. Gewerbegebiet, ca 75,35 ha




Bild




Nutzung:

Grünlandbrachen, Rebflächen, einzelne Gehölze



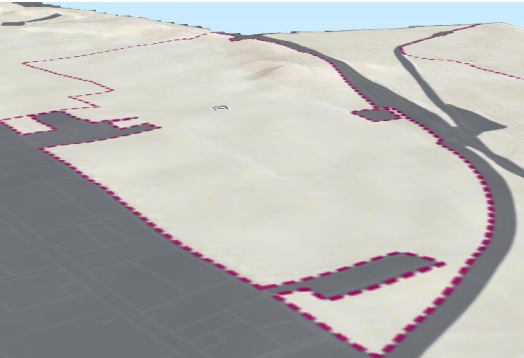
FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Topographie:

Geländehöhe ca. 105- 134 müNN.




Blick aus Richtung NW

Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Landwirtschaft, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (westl. Randbereich) → <u>Aufhebung der Regionalplanerischen Darstellungen für Teilbereich im Norden im Rahmen der Fortschreibung des ERP vorgesehen</u>	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">Grünzug: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher KonfliktVorranggebiet Hochwasserschutz: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke, und sonstige landwirtschaftliche Kulturen sowie Gehölze auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung, landwirtschaftlich gut geeigneter, offener Boden ist ein hoher Wert an sich -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none">Potentieller Lebensraum von Baum- und Gebüschbrütern sowie Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Eidechsen)Kleinteilig innerhalb des Gebietes bestehende Kompensationsflächen	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären, kleinteilige hochwertige Flächen sind ggf. zu erhalten und in eine Gebietskonzeption zu integrieren	
Wasserschutz	Westl. Teilbereich im Wasserschutzgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Weingut im Westen der Fläche, im Norden angrenzend an bestehendes GE Freizeitgelände (Reiten)	Im Anschluss an Weingut und Reiterhof erhöhte Konfliktrichtigkeit aufgrund geringer Verträglichkeit von Erholungsnutzung und Gewerbe – Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich	
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild ist im nördlichen Bereich durch die bestehenden Gebäude und die Verkehrsflächen bereits deutlich überprägt, der Süden entspricht der traditionellen Kulturlandschaft und ist durch Hecken und Gehölze verhältnismäßig stark gegliedert. Der Osten wird teils überlagert durch das Landschaftsschutzgebiet	Im Anschluss an die bestehenden Gewerbeflächen Konflikt in Abhängigkeit der pot. Bautypen und Größen, ggf. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen zum Schutz des Winzerbetriebes und der Freizeitnutzungen erforderlich. Im Süden und Osten Konflikt mit der typischen Kulturlandschaft bzw. dem LSG	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über das bestehende Gewerbegebiet (Erschließungsansätze bereits vorhanden)	Ohne Einschränkungen erschließbar	
Topographie	Weitgehend ebenes Gelände, im Südosten stärker geneigt	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung (Ausnahme Süden)	
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es in Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen potentiell zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen	Mögliche Risiken sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen	

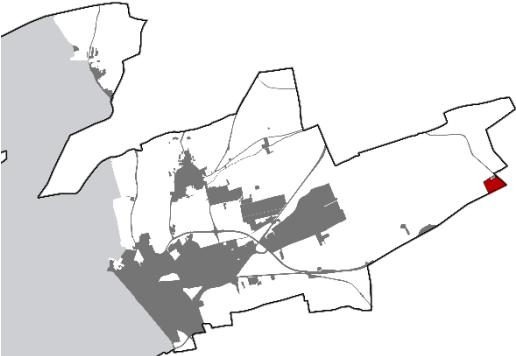


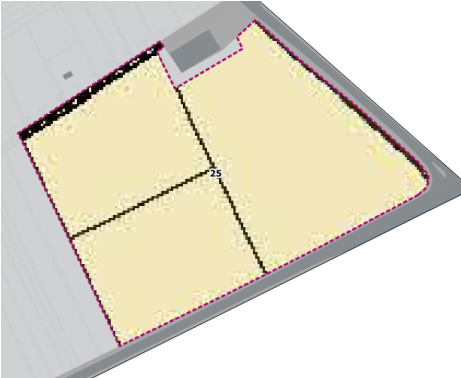
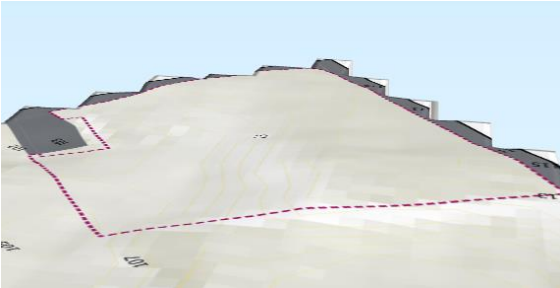
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar, Ansätze über das bestehende Gewerbegebiet sind bereits vorhanden. Die Topographie ermöglicht größtenteils eine leichte Bebaubarkeit. Es bestehen vor allem Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele (ggf. in Teilen entfallend -> schraffierter Bereich) und der teilweise empfindlichen Umgebungsnutzungen. Das Landschaftsbild ist im Norden bereits durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet.

Fazit: Die Fläche eignet sich für eine Erweiterung/ Abrundung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden. Eine Inanspruchnahme größerer Flächen bzw der Bereiche innerhalb des LSGs wird zum Schutz der bestehenden Nutzungen und der traditionellen Kulturlandschaft nicht empfohlen. Der Teilbereich 23b eignet sich allerdings in besonderer Weise für Maßnahmen zum Ausgleich.

Hinweis: Verfügbarkeit prüfen!



Gebietssteckbrief Fläche 25: Westlich von Birkenheide

Allgemeines			
Lage/ Größe: Westl. Birkenheide, ca 5,60 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen	FNP: Fläche für die Landwirtschaft
			
			Topographie: Geländehöhe ca. 103- 115 müNN.  <i>Blick aus Richtung NW</i>
Nutzungskonkurrenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet Natur- und Landschaft	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grünzug</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Natur- und Landschaft</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt	
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Realnutzungen/ Sachwerte	Rebstöcke auf landwirtschaftlichen Flächen mit hohen Bodengüten bzw. besonderer Eignung für regionaltypische Sonderkulturen (Wein)	Rebstöcke besitzen aufgrund der Investitionssumme einen materiellen Wert. Weinbau ist auch für den Tourismus von erheblicher Bedeutung -> mittlerer bis hoher Konflikt	
Arten- u. Biotopschutz	Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Eidechsen)	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Keine wasserrechtlichen Festsetzungen	Kein spezifischer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Jenseits der L526 unmittelbar angrenzend Wohngebiete (Birkenheide)	Hinsichtlich der bestehenden Siedlungsflächen bestehen bereits Vorbelastungen durch die unmittelbar vorbeiführenden Straßen, im Zuge der Planung eines Gewerbegebietes müssten weitere Belastungen ausgeschlossen werden, woraus sich Einschränkungen bei der Nutzbarkeit der Flächen ergeben	
Landschaftsbild	Vorbelastungen durch Verkehrsflächen, Leitungstrassen und angrenzende Siedlungsgebiete	Eingeschränkter Konflikt aufgrund bereits vorhandener Vorbelastungen	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über L527 u/o. L526 möglich	Ohne Einschränkung Erschließbar, Belastung von Ortsdurchfahrten möglich	
Topographie	Schwach geneigt	Keine wesentlichen Einschränkungen der Bebaubarkeit	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist weitgehend verkehrlich erschlossen, die Topographie ermöglicht größtenteils eine leichte Bebaubarkeit. Es bestehen vor allem deutliche Konflikte aufgrund regionalplanerischer Ziele und der teils empfindlichen Umgebungsnutzungen. Das Landschaftsbild ist durch Siedlungs- und Verkehrsflächen vorbelastet. Fazit Die Fläche eignet sich grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen, die aber mit der Nachbargemeinde abzustimmen wären. Inwieweit hier Bedarf für gewerbliche Nutzungen besteht wäre abzuwarten. Die Nutzung ist daher nur sehr eingeschränkt zu empfehlen (ggf.kleinflächiges Gewerbe mit geringer Störintensität).			