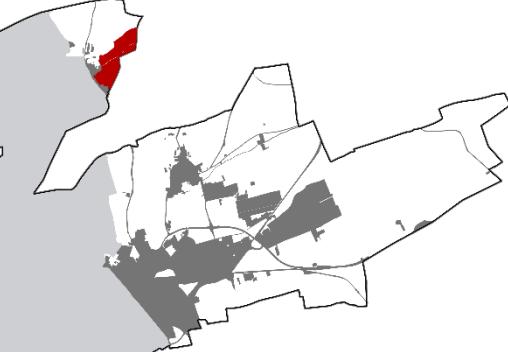
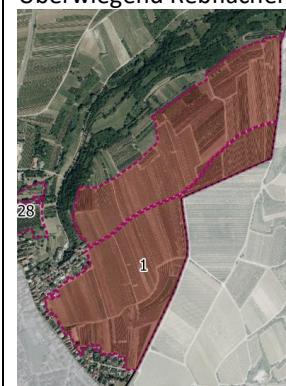
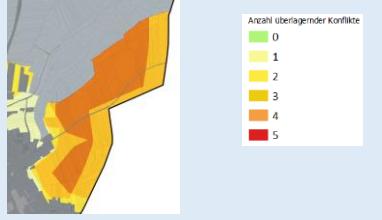
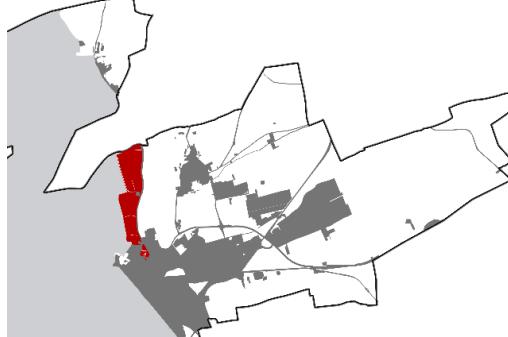
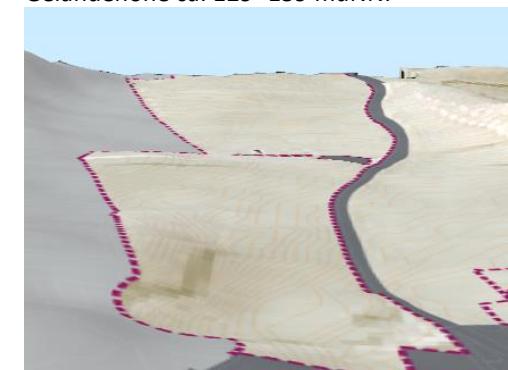
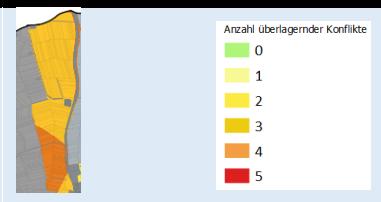


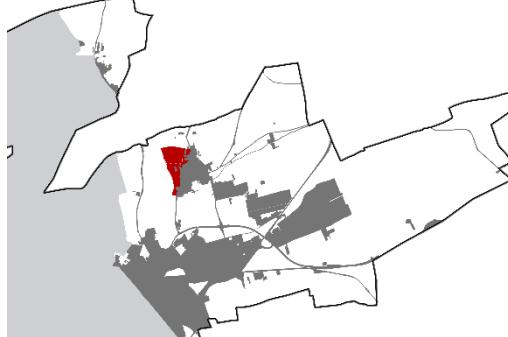
Gebietssteckbrief Fläche 1: Östlich von Leistadt

Allgemeines				
Lage/ Größe: Östl. Leistadt, ca 29,94 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Gelände Höhe ca. 225- 246 müNN.
				
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren				
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngzug, Vorranggebiet Grundwasserschutz	Ziele der Raumordnung sind grundsätzlich zu berücksichtigen, der Konflikt bemisst sich an der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Grüngzug</u>: Die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt▪ <u>Vorranggebiet Grundwasser</u>: Das Konfliktpotential einer Inanspruchnahme resultiert aus der Flächenversiegelung, sowie aus potentiellen Gefahren bei Betriebsunfällen mit wassergefährdenden Stoffen -> mittlerer Konflikt		Konflikt-potential
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	<ul style="list-style-type: none">• Liegt vollständig in einer Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald• Unmittelbar angrenzend NSG "Felsenberg Berntal"• Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten	Ein erhöhtes Konfliktpotential kann im Umfeld des NSG angenommen werden. Konfliktpotential hinsichtlich Artenschutz ist vor Ort zu klären		
Wasserschutz	Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet	Konfliktpotential resultiert aus Art der gewerblichen Nutzung, Nutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart möglich		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich/ westlich angrenzende Wohnbebauung	Konflikte sind abhängig von Art der gewerblichen Nutzung, der internen Strukturierung und dem Verkehrsaufkommen-> zu lösen im Zuge der Bauleitplanung		
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, erhöhte Einsehbarkeit aufgrund Topographie	Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit und Einsehbarkeit der Kulturlandschaft sehr hohes Konfliktpotential		
Eignungsfaktoren				
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung aus Richtung Südosten möglich (außerhalb Stadtgrenze) Erschließung über bestehende Siedlungsgebiete der Ortslage aufgrund enger Baustrukturen nicht möglich	Eine Erschließung über die Ortslage erscheint nicht möglich, für eine Erschließung außerorts wäre auf Flächen jenseits der Gemarkung zurückzugreifen, Belastung von Ortsdurchfahrten		
Topographie	Überwiegend schwach bis mäßig geneigt	Die Bebaubarkeit ist nur stellenweise eingeschränkt und erfordert dort mäßig erhöhten Aufwand an Bodenmodellierung		
Risiken	Stellenweise finden sich Bereiche, auf denen im Fall von Starkregenereignissen verstärkt Oberflächenwasser zusammenströmt	Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden		
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist für gewerbliche Nutzung prinzipiell geeignet, es bestehen allerdings erhebliche Konflikte, die nur eingeschränkt planerisch zu lösen oder minimierbar sind. Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist nicht zu empfehlen (max. kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau), keine Empfehlung für großflächigere Einheiten.				 Anzahl überlagernder Konflikte 0 1 2 3 4 5

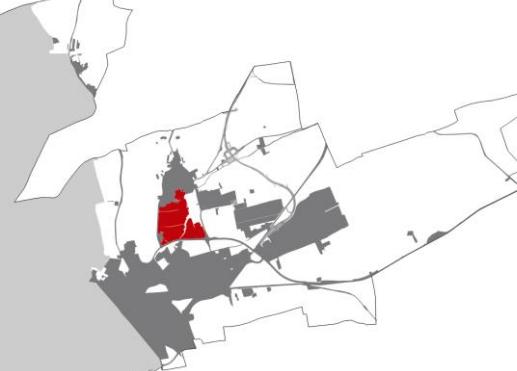
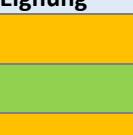
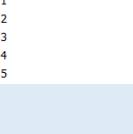
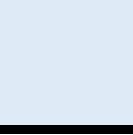
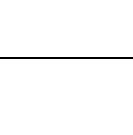
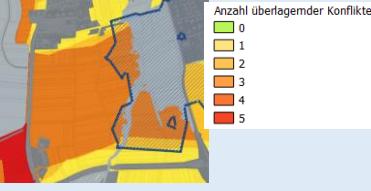
Gebietssteckbrief Fläche 2: Westlich der L517

Allgemeines				
Lage/ Größe:	Bild	Nutzung:	FNP:	Topographie:
Westlich der L517, ca 47,39 ha				
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren			Wirkung/ Fachliche Einschätzung	
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, anteilig Vorranggebiet für den Grundwasserschutz, anteilig Vorranggebiet für Landwirtschaft		<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 <u>Vorranggebiet Landwirtschaft</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt 	Konfliktpotential
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft, nachrichtliche Darstellungen: Wasserrecht, Grabungsschutz		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"> Liegt vollständig in einer Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald Biotop (Röhricht) im Randbereich, zusätzlich einige Feldgehölze Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume + Baum- und Gebüschräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Eidechsen) 		Ein erhöhtes Konfliktpotential kann im Umfeld des Biotops sowie im Bereich der Gehölze angenommen werden. Konfliktpotential hinsichtlich Artenschutz ist vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Liegt teilweise im abgegrenzten Wasserschutzgebiet sowie Heilquellenschutzgebiet		Konfliktpotential resultiert aus Art der gewerblichen Nutzung, Nutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Südlich angrenzendes Weingut		Im Umfeld des Weingutes und angrenzend an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit, ansonsten bereits bestehende Belastungen durch Verkehrsimmissionen	Eignung
Landschaftsbild	Entwicklungszone Naturpark Pfälzerwald, regionaltypische Kulturlandschaft, erhöhte Einsehbarkeit aufgrund Topographie		Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der besonderen Kulturlandschaft sehr hohes Konfliktpotential	Konfliktpotential
Eignungsfaktoren/ Risiken				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über L517 möglich		Unmittelbar erschließbar, Belastung von Ortsdurchfahrten	
Topographie	Mäßig bis stellenweise stark geneigt		Stellenweise erhöhter Aufwand für Bodenmodellierung -> eingeschränkt geeignet	
Risiken	Stellenweise finden sich Bereiche, auf denen im Fall von Starkregenereignissen verstärkt Oberflächenwasser zusammenströmt		Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden	
Gesamteinschätzung: Die Flächeneignung für gewerbliche Nutzungen resultiert hauptsächlich aus der günstigen Anbindung, wobei zu beachten ist, dass Ortsdurchfahrten zu durchqueren sein werden. Die Bebaubarkeit ist stellenweise durch die Topographie beeinträchtigt. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft erhebliche Konflikte.			 <p>Anzahl überlagernder Konflikte</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 1 2 3 4 5 	
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der hohen Gesamtkonflikte grundsätzlich nicht zu empfehlen (max. kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus).				

Gebietssteckbrief Fläche 7: Westlich von Ungstein

Allgemeines						
Lage/ Größe: Westl. Ungstein, ca 17,48 ha	Bild  	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, Grabungsschutzgebiete	Topographie: Geländehöhe ca. 121-143 m üNN.		
 						
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpotential		
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, Vorranggebiet Grundwasserschutz		Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel ▪ <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 Darstellungen: Grabungsschutz		Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt, die die weiteren geplanten Darstellungen und 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"> Liegt vollständig in einer Entwicklungszone des Naturparks Pfälzerwald Biotopt (Löscheite) im Bereich der Fläche Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, Baum- u. Gebüschrüter, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten 		Ein erhöhtes Konfliktpotential kann im Umfeld des Biotops sowie im Bereich der Gehölze angenommen werden. Konfliktpotential hinsichtlich Artenschutz ist vor Ort zu klären	 		
Wasserschutz	Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet		Konfliktpotential resultiert aus Art der gewerblichen Nutzung, Nutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	 		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	<ul style="list-style-type: none"> Östlich angrenzende Wohnbebauung Fläche umschließt Weingut 		Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit, ansonsten bereits bestehende Belastungen durch Verkehrsimmisionen	 		
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, erhöhte Einsehbarkeit aufgrund Topographie		Aufgrund der hohen Schutzwürdigkeit der Kulturlandschaft -> sehr hohes Konfliktpotential	 		
Eignungsfaktoren/ Risiken				Eignung		
Verkehrliche Erschließung	Erschließung über B271 möglich		Unmittelbar erschließbar, pot. Belastung von Ortsdurchfahrten	 		
Topographie	Überwiegend schwach geneigt		Potentiell bebaubar ohne wesentliche Einschränkungen, im Süden und Westen stärkere Modellierungen erforderlich, hier eingeschränkte Eignung für größerflächige Baukörper	 		
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es in geringen Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen		Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden	 		
<p>Gesamteinschätzung: Die Fläche ist grundsätzlich über die B271 erschließbar, wobei mögliche Belastungen der engen Ortsdurchfahrt zu berücksichtigen sind. Die Topographie ermöglicht in weiten Teilen eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit, Einschränkungen ergeben sich stellenweise in stärker geneigten Bereichen. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele, den Schutz des Landschaftsbildes bzw. die Erhaltung der Kulturlandschaft und die Nähe zu empfindlicher Wohnbebauung erhebliche Konflikte</p> <p>Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist trotz der vergleichsweise leichten verkehrlichen Erschließ- und Bebaubarkeit aufgrund der insgesamt hohen Konflikte nicht zu empfehlen (max. kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus).</p>						
						

Gebietssteckbrief Fläche 9/ 29: Südlich von Ungstein

Allgemeines				
Lage/ Größe: Südl. Ungstein, ca 32,56 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen	FNP: Fläche für die Landwirtschaft, im Norden geplante Wohnbaufläche	Topographie: Gelände Höhe ca. 110- 114 müNN.
				
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, 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, geplante Wohnbaufläche (anteilig im Norden), Fläche nach §5(2)10 BauGB (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) im Umfeld der Isenach	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu -> mittlerer bis hoher Konflikt, die sonstigen Planungen und 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	Potenzieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten Teil östlich der Isenach liegt 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	Fläche wird im Süden von der Isenach gequert, liegt nahezu vollständig im Wasser- und Heilquellenschutzgebiet	Uferrandstreifen sind zu beachten, Nutzungseinschränkungen/ Auflagen in Abhängigkeit der Betriebsart -> mittlerer bis hoher Konflikt		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Nördlich angrenzende Wohnbebauung	Im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen eingeschränkte Nutzbarkeit, ansonsten bereits bestehende Belastungen durch Verkehrsimmisionen		
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, Belastungen durch Verkehrs- und Siedlungsflächen	Die Kulturlandschaft genießt eine hohe Schutzwürdigkeit, die Konflikträchtigkeit ist allerdings durch bestehende Belastungen (Verkehr, Siedlungsflächen) herabgesetzt		
Eignungsfaktoren				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über B271 möglich	Unmittelbar erschließbar, potentielle Belastung von Ortsdurchfahrten		
Topographie	Weitgehend ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung		
Risiken	<ul style="list-style-type: none">▪ Aufgrund der Geländeneigung kann es in Teilen des Gebietes bei Starkregenereignissen zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen▪ Teile der Fläche können im Fall von Extremereignissen überflutet werden	Abflussbahnen von Oberflächenwasser sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen, um Gefährdungen zu vermeiden, mögliche Überflutungsgefahren sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen		
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist verkehrlich leicht erschließbar, wobei mögliche Belastungen der engen Ortsdurchfahrt zu berücksichtigen sind. Die Topographie ermöglicht eine vergleichsweise leichte Bebaubarkeit. Es bestehen insbesondere im Hinblick auf regionalplanerische Ziele (partiell), den Schutz des Landschaftsbildes und die Erhaltung der Kulturlandschaft, deutliche Konflikte. Zudem ist die Gefahr von Überflutungen im Fall von Extremereignissen zu berücksichtigen. Der Uferrandstreifen der Isenach ist ebenfalls zu berücksichtigen, zu empfehlen wäre hier eine naturnah gestaltete Pufferzone				
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte allenfalls unter der Bedingung denkbar, dass weite Teile als Zäsur zwischen den Ortslagen offen bleiben. Denkbar ist zum Schutz der Kulturlandschaft sowie zur Vermeidung erheblicher Verkehrsbelastungen in der Erholungslandschaft sowie der zusätzlichen Belastung von Ortsdurchfahrten maximal eine eingeschränkte Nutzung (eher kleinflächig im direkten Umfeld der Ortslage, z.B. für lokales Handwerk, Weinbau, Tourismus) -> keine Empfehlung .				

Gebietssteckbrief Fläche 13: Südlich der K5

Allgemeines										
Lage/ Größe:	Bild	Nutzung:	FNP:	Topographie:						
Südlich K5, ca 8,85 ha										
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpotential						
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (westl. Randbereich)	<p>Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Grüngürtel</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt <u>Vorranggebiet Hochwasserschutz</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt <u>Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt 								
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft 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 überwiegend 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 Potentielle Betroffenheit gewässerbegleitender Lebensräume 	Ein erhöhtes Konfliktpotential kann im Umfeld der Isenach und der Gehölze angenommen werden. Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären								
Wasserschutz	Westlicher Teilbereich im Wasserschutzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> Gewässerrandstreifen sind zu beachten Nutzungseinschränkungen für Gewerbe in Abhängigkeit der Betriebsart möglich 								
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Keine schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Nähe, bereits bestehende Belastungen durch Verkehrsimmisionen	Keine erhöhte Konflikträchtigkeit								
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, bestehende Belastungen durch Baukörper, zusätzlich Belastungen durch Verkehrsimmisionen	Die Kulturlandschaft genießt eine hohe Schutzwürdigkeit, die Konflikträchtigkeit ist durch bestehende Belastungen (Verkehr, Baukörper) herabgesetzt								
Eignungsfaktoren				Eignung						
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über 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 größtenteils 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 erhebliche Konflikte, welche zwar durch die Vorbelastungen relativiert werden, eine Bebauung würde abseits der Ortslage dennoch das Landschaftsbild unverhältnismäßig belasten.				 Anzahl überlagernder Konflikte <table border="1"> <tr><td>0</td></tr> <tr><td>1</td></tr> <tr><td>2</td></tr> <tr><td>3</td></tr> <tr><td>4</td></tr> <tr><td>5</td></tr> </table>	0	1	2	3	4	5
0										
1										
2										
3										
4										
5										
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke ist aufgrund der Lage abseits bestehender Siedlungsflächen, der resultierenden Störung des Landschaftsbildes und der schwierigen Erschließungssituation max. kleinflächig, z.B. für Gartenbau/ Weinbau und unter erheblichem Vorbehalt denkbar.										

Gebietssteckbrief Fläche 20: Am Neuberg

Allgemeines				
Lage/ Größe: Am Neuberg, ca 15,01 ha	Bild	Nutzung: Überwiegend Rebflächen, einzelne Gehölze	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Geländehöhe ca. 115- 137 mNN.
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung		Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, Vorranggebiet Grundwasserschutz, Vorranggebiet Landwirtschaft (anteilig)	<p>Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Grüngürtel:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Ziel der Offenhaltung -> hoher Konflikt <u>Vorranggebiet Landwirtschaft:</u> Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> 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	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	Liegt vollständig im Wasserschutzgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich		
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Fläche umschließt mehrere Weingüter	Nutzungseinschränkungen für Gewerbe zum Schutz bestehender Bauflächen		
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, Vorbelastungen durch Gebäude und Verkehrswege	Erhöhter Konflikt in Abhängigkeit der pot. Bautypen und Größen, ggf. Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen und Bauformen erforderlich		
Eignungsfaktoren				Eignung
Verkehrliche Erschließung	Direkte Erschließung über B271/ Mannheimer Straße möglich	Ohne deutliche Einschränkungen erschließbar, der Zuschnitt in Verbindung mit den bestehenden Baustrukturen erschwert allerdings eine wirtschaftliche Erschließung		
Topographie	Schwach bis mäßig geneigt	Stellenweise erhöhter Aufwand für Geländemodellierung		
Risiken	Aufgrund der Geländeneigung kann es im Westen des Gebietes bei Starkregenereignissen potentiell zu erhöhtem Oberflächenabfluss kommen	Mögliche Überflutungsgefahren sind im Zuge der Bauleitplanung und Objektplanung zu berücksichtigen		
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist ohne wesentliche Einschränkungen verkehrlich erschließbar, wobei der Flächenzuschnitt und die Größe der Fläche eine Nutzung erschweren. Die Topographie erfordert ggf. mäßige Geländemodellierungen. Die Flächengröße und die bereits bestehenden Nutzungen schränken die Eignung auf Betriebe mit geringem Störpotential und Flächenanpruch ein. Es bestehen deutliche Konflikte, insbesondere seitens der Regionalplanung sowie im Hinblick auf Landschaftsbild.				<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> Anzahl überlagernder Konflikte <div style="display: flex; gap: 10px;"> 0 1 2 3 4 5 </div> </div>
Fazit: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke wird aufgrund der deutlichen Einschränkungen der Nutzbarkeit und der erheblichen Konflikte - gerade auch mit den bestehenden l.w. Betrieben - nicht empfohlen .				

Gebietssteckbrief Fläche 24: Östlich des Neubergs

Allgemeines			
Lage/ Größe: Östl. d. Neubergs, ca 35,38 ha	Nutzung: Überwiegend Rebflächen	FNP: Fläche für die Landwirtschaft	Topographie: Geländehöhe ca. 131- 139 müNN.
			 <i>Blick aus Richtung NO</i>
Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grüngürtel, Vorranggebiet Landwirtschaft	Grundsätzlich zu berücksichtigen, Konflikt gem. der Vereinbarkeit mit dem Schutzziel <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Grüngürtel</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	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	Potenzieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	
Wasserschutz	Keine wasserrechtlichen Festsetzungen	Kein spezifischer Konflikt	
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Keine schutzwürdigen Nutzungen im unmittelbaren Umfeld	Kein spezifischer Konflikt	
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft abseits bestehender Belastungen	Die Inanspruchnahme der Fläche abseits bestehender Siedlungen wäre ein deutlicher Eingriff in das Bild der Offenlandschaft. -> hoher Konflikt	
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Erschließung aktuell nur über Wirtschaftswege möglich, grenzt an Trasse der Rhein-Haardt-Bahn	Zur Erschließung des Gebietes wäre die Anlage zusätzlicher Erschließungswege oder der deutliche Ausbau bestehender Wirtschaftswege in der Offenlandschaft erforderlich, weiterer Aufwand ergäbe sich zur Herstellung der technischen Anlagen zur Ver- und Entsorgung.	
Topographie	Weitgehend ebenes Gelände	Potenziell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist nur mit verhältnismäßig hohem Aufwand verkehrlich und technisch erschließbar, 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: Eine Inanspruchnahme für gewerbliche Zwecke wird nicht empfohlen .			 Anzahl überlagernder Konflikte: 0, 1, 2, 3, 4, 5

Gebietssteckbrief Fläche 27: Nördlich der Bahn

Allgemeines

Lage/ Größe:

Nördlich der Bahn, ca 9,90 ha



Nutzung:

Überwiegend Rebflächen



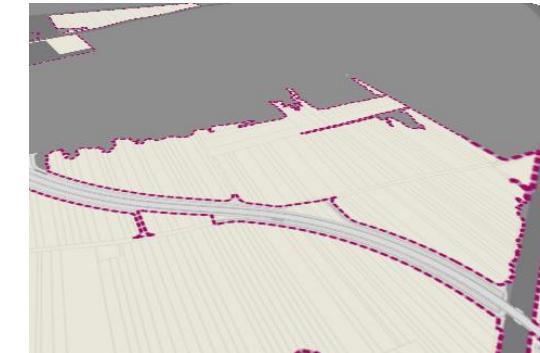
FNP:

Fläche für die Landwirtschaft



Topographie:

Geländehöhe ca. 104 - 107 müNN.



Blick aus Richtung SW

Nutzungskonkurenzen/ Pot. Konfliktfaktoren		Wirkung/ Fachliche Einschätzung	Konfliktpotential
Ziele der Raumordnung	Regionaler Grünzug, Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz	<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 Hochwasserschutz</u>: Die Inanspruchnahme widerspricht dem Schutzziel -> hoher Konflikt 	Red
Darstellungen im Flächennutzungsplan	Fläche für die Landwirtschaft	Der Landwirtschaft (hier Weinbau) kommt innerhalb der Region eine besondere Rolle zu: mittlerer bis hoher Konflikt	Yellow
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	Yellow
Arten- u. Biotopschutz	<p>Potentieller Lebensraum von Arten trocken-warmer Lebensräume, mögliche Betroffenheit streng geschützter Arten (z.B. Eidechsen)</p> <p>Weite Teile innerhalb landesweitem Biotopverbund (Verbindungsfläche), da Überschwemmungsgebiet -> Änderung möglich aufgrund veränderter Gegebenheiten!</p>	Konflikte hinsichtlich Artenschutz sind vor Ort zu klären	Yellow
Wasserschutz	Liegt fast vollständig im Wasserschutzgebiet	Nutzungseinschränkungen für Gewerbenutzungen in Abhängigkeit der Betriebsart möglich	Yellow
Immissionsschutz/ benachbarte Nutzungen mit erhöhter Empfindlichkeit	Bestehende Störungen durch die im Süden vorbeiführende Bahntrasse, Störungen durch die geplante Ortsumgehung in Zukunft zu erwarten	Die Fläche ist bereits in Teilen belastet, weitere Belastungen sind zu erwarten. Eine gewerbliche Nutzung würde voraussichtlich keine empfindlichen Nutzungen wesentlich stärker als bisher beeinträchtigen	Green
Landschaftsbild	Regionaltypische Kulturlandschaft, geringfügige Störungen durch die bestehende bzw. geplante Verkehrstrasse	Die Inanspruchnahme der Fläche weitgehend abseits bestehender Siedlungen wäre ein deutlicher Eingriff in das Bild der Offenlandschaft -> hoher Konflikt	Red
Eignungsfaktoren			Eignung
Verkehrliche Erschließung	Die Erschließung wäre ausschließlich über die geplante Umgehung sinnvoll möglich – inwieweit dies denkbar und/ oder wirtschaftlich wäre, wäre zu prüfen. Aufgrund der Lage abseits bestehender Siedlungsflächen ist mit höheren Aufwendungen für die Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen zu rechnen	Erschließung über die Umgehung ist zu prüfen und aktuell daher noch als unsicher anzusehen	Yellow
Topographie	Weitgehend ebenes Gelände	Potentiell bebaubar ohne erhebliche Modellierung	Green
Gesamteinschätzung: Die Fläche ist vergleichsweise konfliktarm und leicht bebaubar, wobei eine gewerbliche Nutzung an dieser Stelle einen erheblichen Eingriff in das Bild der Offenlandschaft bedeuten würde. Die verkehrliche Erschließung ist nur über die neu geplante Umgehungsstraße sinnvoll möglich, weshalb die Realisierbarkeit davon abhängig ist, ob eine Anbindung an diese Trasse technisch und wirtschaftlich möglich/ gewünscht ist. Fazit Die Fläche eignet sich grundsätzlich für gewerbliche Nutzungen, würde allerdings einen deutlichen Eingriff in das Bild der Offenlandschaft bedeuten, die Erschließbarkeit ist zu prüfen (nur denkbar über neue Umgehung), erscheint aktuell allerdings nicht realisierbar; daher-> keine Empfehlung .			<p>Anzahl überlagernder Konflikte</p> <ul style="list-style-type: none"> 0 1 2 3 4 5 6 7