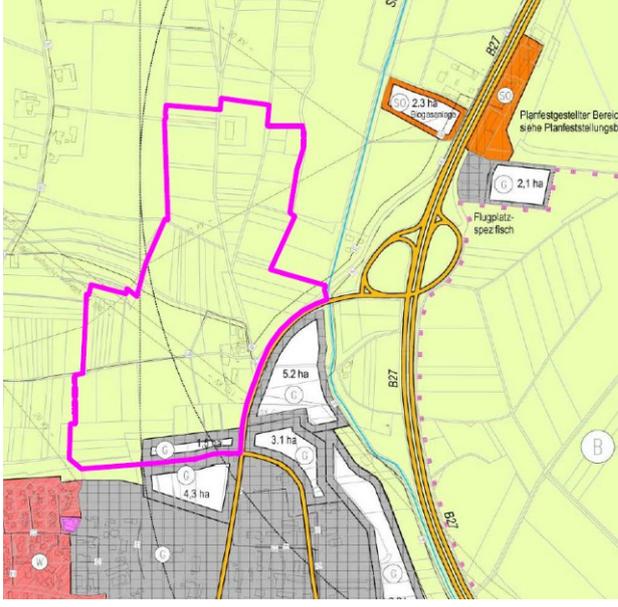
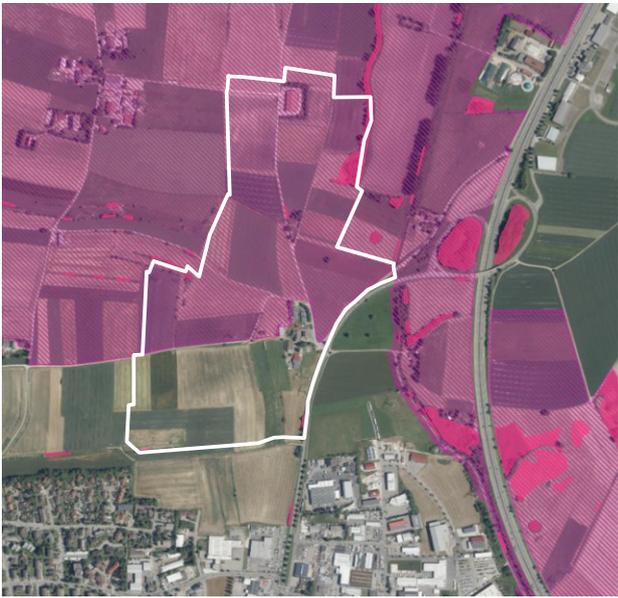
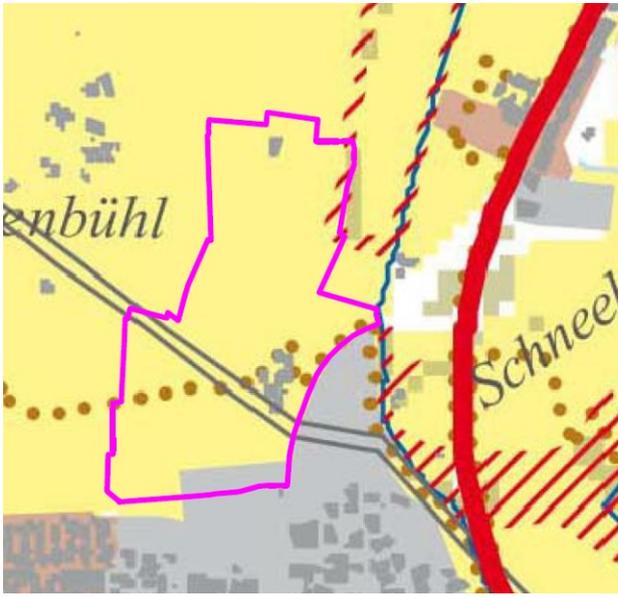
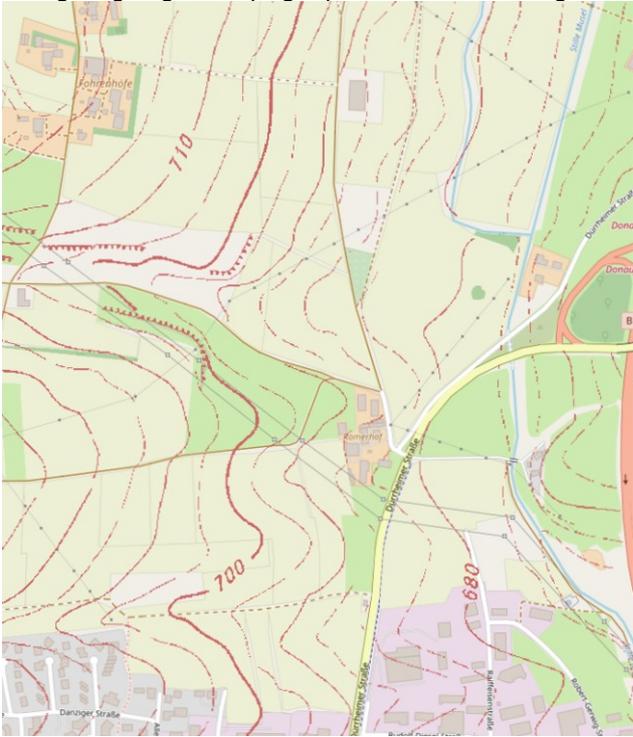


Gewerbe-Potenzialfläche "Ziegelhof" (Vorprüfung)

Lage im Raum	FNP 2020
	
Restriktionen	Regionalplanfortschreibung 2022
	
Ist-Zustand	
Darstellung FNP 2020	Fläche für Landwirtschaft, südlicher Teilbereich (1,5 ha) geplante G-Fläche „Birchling“
Aktuelle Nutzung	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche, landwirtschaftliche Hofstelle

Lage zum Siedlungskörper	Nördlicher Ortsausgang, angrenzend an bestehendes/zu entwickelndes Gewerbegebiet
Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotop entlang der östlichen Grenze Naturpark Südschwarzwald
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Offenlandbiotop im Nordosten)
Eignung als zukünftige Baufläche	
Nutzungsart	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 43 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	Vorhanden über Dürzheimer Straße mit direktem Anschluss an B 27
Topographie	Für Gewerbenutzung leichte bis stärkere Hangneigungen; topographisch eher bewegt 
Sonstiges	• --

Vorläufiges Fazit Flächeneignung

Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung mit Einschränkungen geeignet:

- Verkehrlich durch direkte Anbindung an B 27 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet.
- Für gewerbliche Nutzungen aufgrund der topographischen Verhältnisse – keine Eignung für flächenmäßig große Nutzungen – in Teilen nur bedingt geeignet.
- Vorhandene landwirtschaftliche Hofstelle liegt „mitten im Gebiet“.
- Im Südwesten grenzt Wohnbebauung an.
- Südlich ist bereits eine große gewerbliche Nutzung vorhanden, die Richtung Norden weiter entwickelt werden kann.

Bei Flächenausweisung zu beachten:

- Wie ist das Gebiet in Bezug auf die „Körnung“ von gewerblichen Nutzungen auf Grund der vorhandenen Topographie zu gliedern / zonieren?
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.).
- Wie sind vorhandene landwirtschaftliche Gebäude integrierbar bzw. ist eine Verlagerung zwingend erforderlich?
- Sind Lärmschutzmaßnahmen auf Grund der im Südwesten angrenzenden Wohnbebauung erforderlich?

Noch zu klärende Fragestellungen:

- Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar?
- Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar?

Hinweis

Die Vorprüfung der Eignung der Fläche erfolgt – auf Grund der FNP-Bearbeitungsebene – ohne Betrachtung von Entwässerungsfragen und Detailfragen der verkehrlichen Erschließung.