

**FLÄCHENSTECKBRIEFE
GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE**

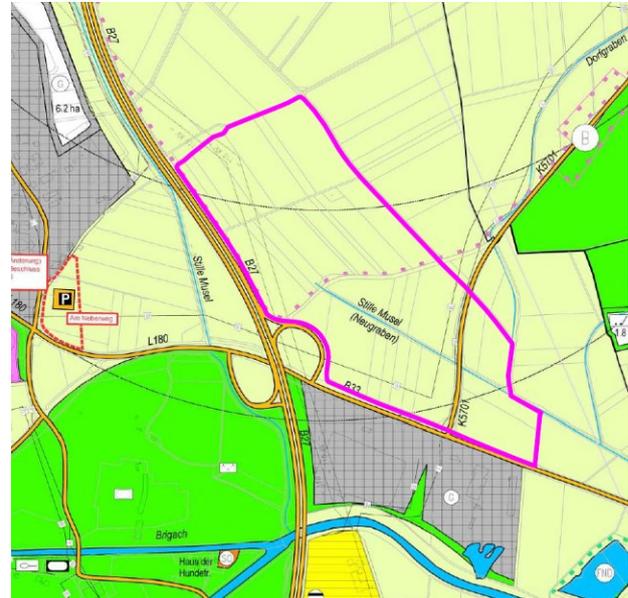
Donaueschingen

Gewerbe-Potenzialfläche "Brühl Rohren" (Vorprüfung)

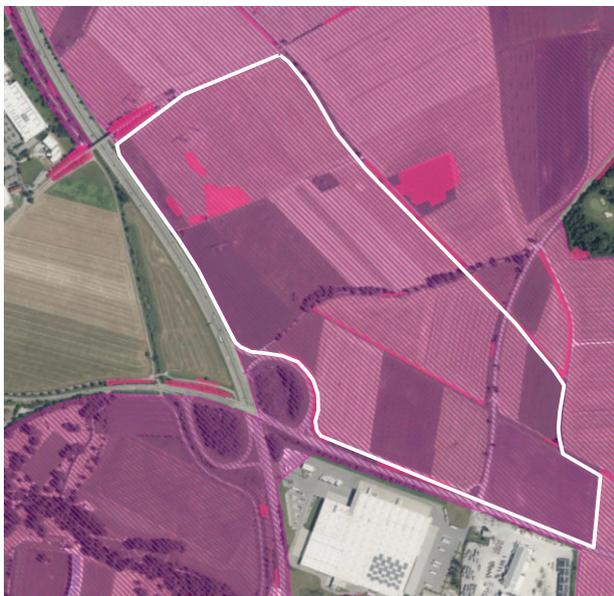
Lage im Raum



FNP 2020



Restriktionen



Regionalplanfortschreibung 2022



Ist-Zustand

Darstellung FNP 2020

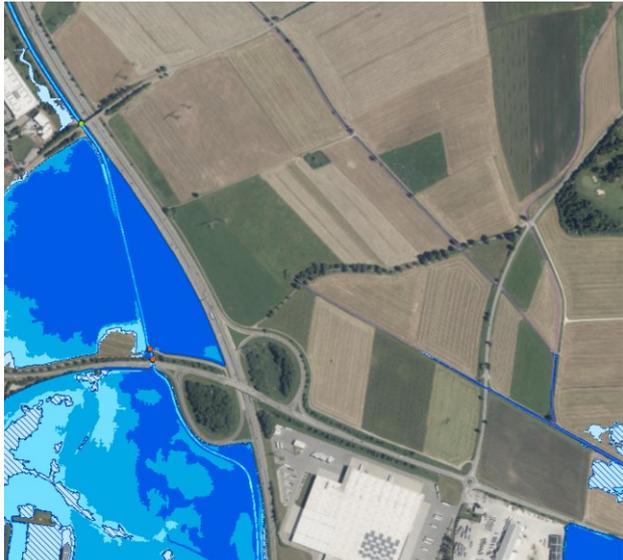
Fläche für Landwirtschaft

Aktuelle Nutzung

Grünland / Landwirtschaftliche Fläche

Lage zum Siedlungskörper

Östlich des bestehenden Gewerbegebiets,
westlich der Golfanlagen Öschberghof,

	südlich angrenzend Aldi-Zentrallager und Wintermantel Jakob GmbH
Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotope Naturpark Südschwarzwald
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) Überschwemmungsgebiet
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (nordöstlicher Randbereich) Überschwemmungsgebiet (festgesetzt durch Rechtsverordnung nach Wassergesetz <u>alte Fassung</u> . aktuell kein Überschwemmungsgebiet, s. nachfolgender Auszug LUBW)
	
Eignung als zukünftige Baufläche	
Nutzungsart	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 53 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	Vorhanden über Pfohrerer Straße (K 5701) und Ostbaarstraße mit direktem Anschluss an B 27
Topographie	Weitestgehend eben
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> • Flächenausweisung befindet sich im Zufahrtsbereich des Ortsteils Aasen bzw. des Öschberghofs, welche durch das ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe allerdings bereits heute gewerblich geprägt ist. • „Alte Stille Musel“ verläuft durch Gebiet. Röhrichte entlang des Neugrabens (Stille Musel) sind

ein Offenlandbiotop.

Vorläufiges Fazit Flächeneignung

Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung hervorragend geeignet:

- Verkehrlich durch direkte Anbindung an B 27 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet.
- Durch ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die Richtung Norden weiter entwickelt werden kann.
- Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet.
- Fläche kann perspektivisch in Richtung Norden erweitert werden (bis zur Auffahrt B 27 Flugplatz).

Bei Flächenausweisung zu beachten:

- „Alte Stille“ Musel mit begleitendem Offenlandbiotop sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich).
- Baumallee im Bereich Flst. 6042 sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich).
- Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.).
- K 5701 sollte ggf. als Zufahrt nach Aasen und zum Öschberghof gestalterisch aufgewertet werden („grünes Band“, ...). Separate Fuß- und Radwegführung entlang K 5701 sinnvoll.

Noch zu klärende Fragestellungen:

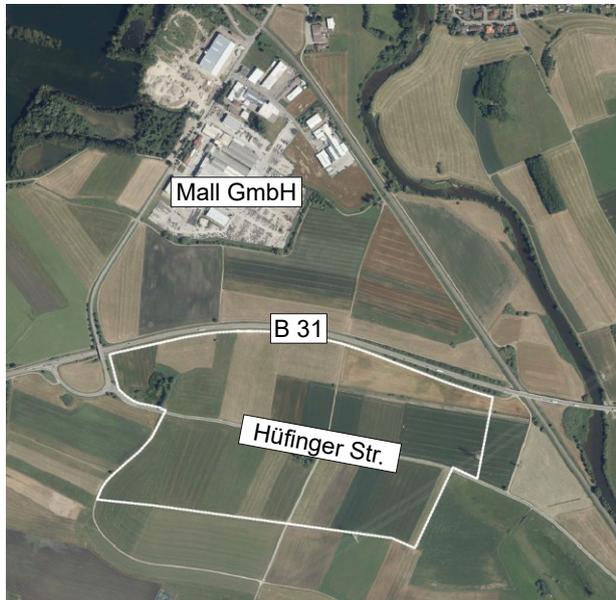
- Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar?
- Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar?
- Verstößt die Ansiedlung gegen das Anbindungsgebot des LEP 2002, da lediglich südlich bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind?

Hinweis

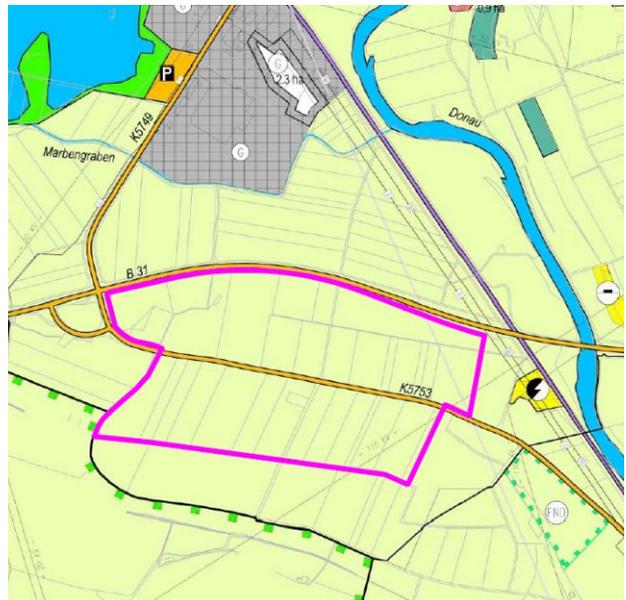
Die Vorprüfung der Eignung der Fläche erfolgt – auf Grund der FNP-Bearbeitungsebene – ohne Betrachtung von Entwässerungsfragen und Detailfragen der verkehrlichen Erschließung.

Gewerbe-Potenzialfläche "Im unteren Ried" (Vorprüfung)

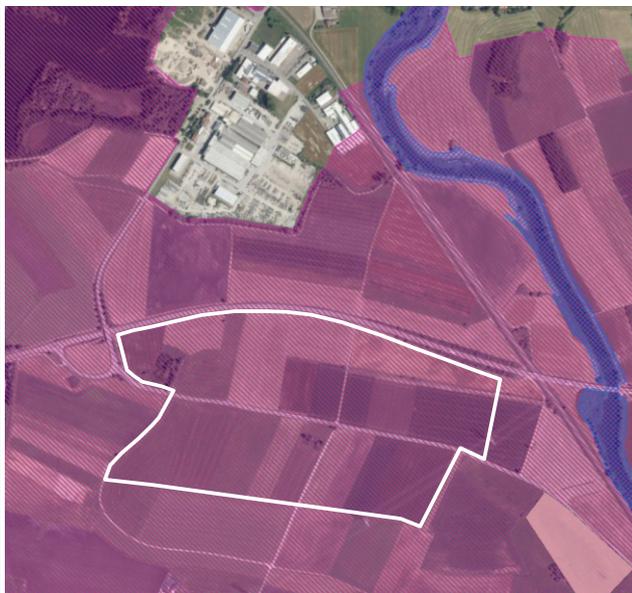
Lage im Raum



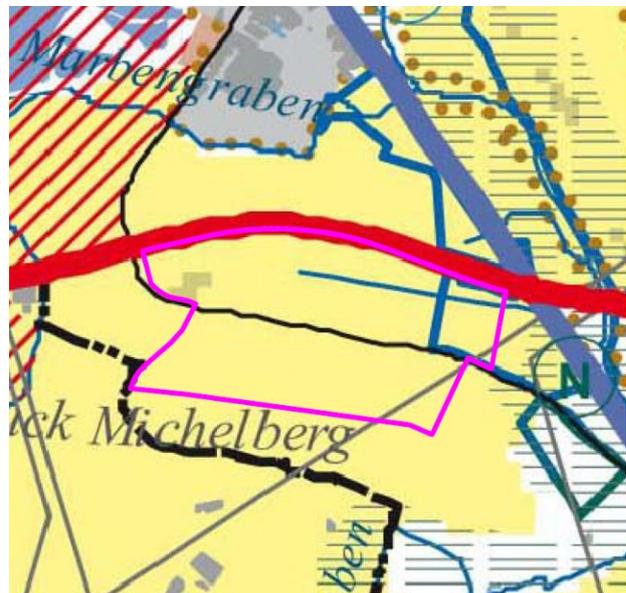
FNP 2020



Restriktionen



Regionalplanfortschreibung 2022



Ist-Zustand

Darstellung FNP 2020

Fläche für Landwirtschaft

Aktuelle Nutzung

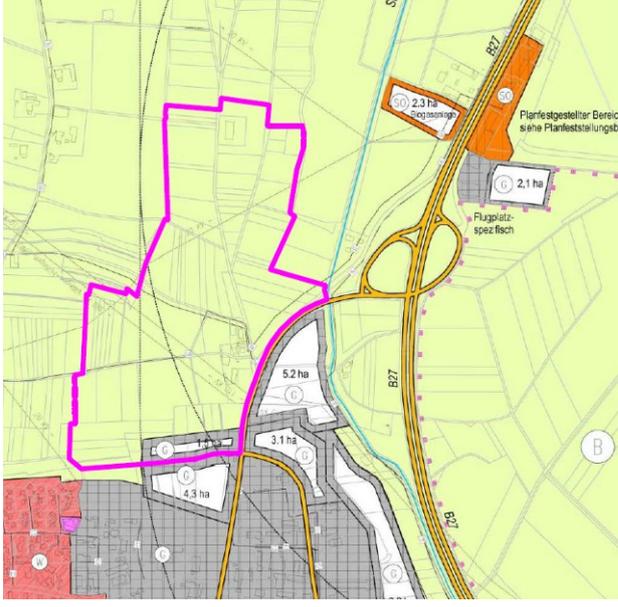
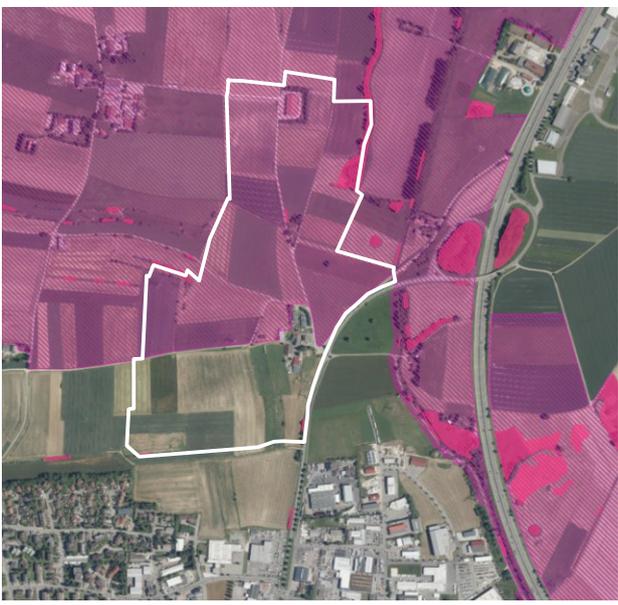
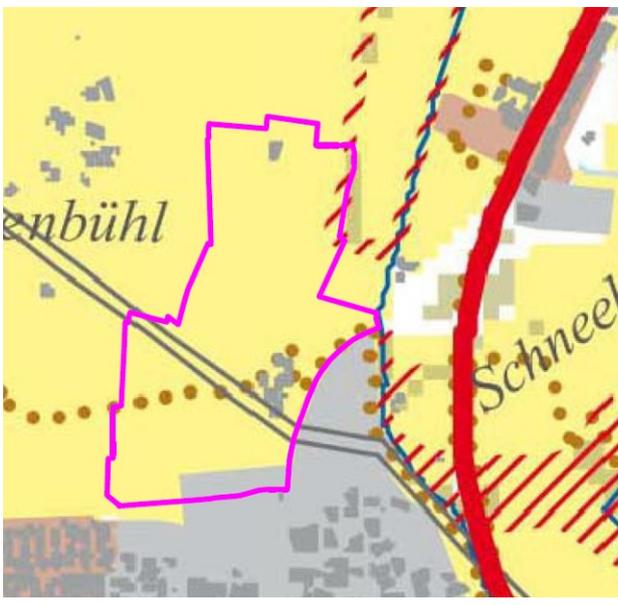
Grünland / Landwirtschaftliche Fläche

Lage zum Siedlungskörper

Im Süden des Ortsteils Pfohren,
ca. 250 m südlich des Betriebs Mall GmbH

Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft
Eignung als zukünftige Baufläche	
Nutzungsart	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 39 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	Vorhanden über Hüfinger Straße mit direktem Anschluss an B 31
Topographie	Weitestgehend eben
Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsentwicklung abseits vorhandener Siedlungsflächen • Verstoß gegen Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans 	
Vorläufiges Fazit Flächeneignung	
<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>grundsätzlich geeignet, aufgrund Verstoß gegen Anbindungsgebot LEP aber wahrscheinlich nicht realisierbar:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlich durch B 31 inklusive Abfahrt zur K 5753 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. • Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. • Fläche verstößt gegen Anbindungsgebot des LEP. • Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) stellen Zusatzkosten dar (Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung?). <p>Bei Flächenausweisung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.). <p>Noch zu klärende Fragestellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? • Ist die Fläche wirtschaftlich zu entwickeln? • Ist das Anbindungsgebot des LEP 2002 überwindbar, obwohl Gründe hierfür nicht ausreichend vorhanden sind? <p>Hinweis Die Vorprüfung der Eignung der Fläche erfolgt – auf Grund der FNP-Bearbeitungsebene – ohne Betrachtung von Entwässerungsfragen und Detailfragen der verkehrlichen Erschließung.</p>	

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

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

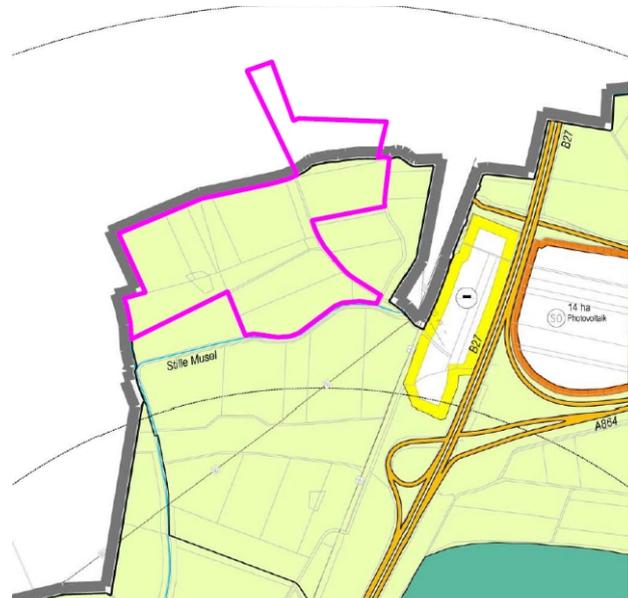
Die Vorprüfung der Eignung der Fläche erfolgt – auf Grund der FNP-Bearbeitungsebene – ohne Betrachtung von Entwässerungsfragen und Detailfragen der verkehrlichen Erschließung.

Gewerbe-Potenzialfläche "IKG" (Vorprüfung)

Lage im Raum



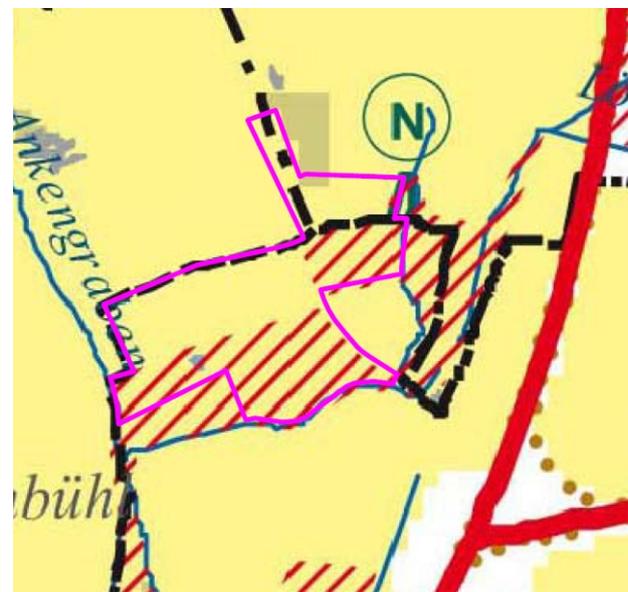
FNP 2020



Restriktionen



Regionalplanfortschreibung 2022



Ist-Zustand

Darstellung FNP 2020

Fläche für Landwirtschaft

Aktuelle Nutzung

Grünland / Landwirtschaftliche Fläche

Lage zum Siedlungskörper

Periphere Lage zw. Brigachtal (Luftlinie zum Zentrum ca. 3,8 km), Bad Dürkheim (ca. 2,9 km)

	und Donaueschingen (ca. 5,1 km)
Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotop im Süden Naturpark Südschwarzwald
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotop)
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
Eignung als zukünftige Baufläche	
Nutzungsart	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 28 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	B 27 mit Anschluss an A 864 in direkter Nähe, jedoch ohne direkte Auffahrtsmöglichkeit
Topographie	Weitestgehend eben
Sonstiges	
<ul style="list-style-type: none"> • Verstoß gegen Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans 	
Vorläufiges Fazit Flächeneignung	
<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>bedingt geeignet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende äußere verkehrliche Erschließung für gewerbliche Entwicklung ist bisher nicht vorhanden. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. • Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. • Zuschnitt der Fläche (z.B. „Schmalheit“ im Norden) für gewerbliche Nutzung nur bedingt geeignet • Fläche verstößt ggf. gegen Anbindungsgebot des LEP. Kann ggf. aufgrund IKG-Konzeption überwunden werden (?) • Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) stellen Zusatzkosten dar (Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung?). <p>Bei Flächenausweisung zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Komplette äußere Erschließung ist vollständig neu zu planen • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.) <p>Noch zu klärende Fragestellungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? 	

- Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar?
- Ist ein direkter Anschluss an die B 27 realisierbar?
- Ist die Fläche aufgrund der peripheren Lage wirtschaftlich zu entwickeln?
- Ist das Anbindungsgebot des LEP 2002 überwindbar, da es sich um ein IKG handelt?

Hinweis

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

Gegenüberstellung Gewerbepotenzialflächen Donaueschingen

	Brühl Rohren	Im unteren Ried	Ziegelhof	IKG
Ist-Zustand				
Darstellung FNP 2020	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Landwirtschaft	Fläche für Landwirtschaft, südlicher Teilbereich (1,5 ha) geplante G-Fläche „Birchling“	Fläche für Landwirtschaft
Aktuelle Nutzung	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche, landwirtschaftliche Hofstelle	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche
Lage zum Siedlungskörper	Östlich des bestehenden Gewerbegebiets, westlich der Golfanlagen Öschberghof, südlich angrenzend Aldi-Zentrallager und Wintermantel Jakob GmbH	Im Süden des Ortsteils Pfohren, ca. 250 m südlich des Betriebs Mall GmbH	Nördlicher Ortsausgang, angrenzend an bestehendes/zu entwickelndes Gewerbegebiet	Periphere Lage zw. Brigachtal (Luftlinie zum Zentrum ca. 3,8 km), Bad Dürnheim (ca. 2,9 km) und Donaueschingen (ca. 5,1 km)
Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotope Naturpark Südschwarzwald	Vogelschutzgebiet	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotop entlang der östlichen Grenze Naturpark Südschwarzwald	Vogelschutzgebiet Offenlandbiotop im Süden Naturpark Südschwarzwald
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) Überschwemmungsgebiet	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur) Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Biotop)
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (nordöstlicher Randbereich) Überschwemmungsgebiet (festgesetzt durch Rechtsverordnung nach Wassergesetz <u>alte Fassung</u> , aktuell kein Überschwemmungsgebiet)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Offenlandbiotop im Nordosten)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege
Eignung als zukünftige Baufläche				
Nutzungsart	Gewerbefläche	Gewerbefläche	Gewerbefläche	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 53 ha	ca. 39 ha	ca. 43 ha	ca. 28 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	Vorhanden über Pfohrer Straße (K 5701) und Ostbaarstraße mit direktem Anschluss an B 27	Vorhanden über Hüfinger Straße mit direktem Anschluss an B 31	Vorhanden über Dürnheimer Straße mit direktem Anschluss an B 27	B 27 mit Anschluss an A 864 in direkter Nähe, jedoch ohne direkte Auffahrtsmöglichkeit
Topographie	Weitestgehend eben	Weitestgehend eben	Für Gewerbenutzung leichte bis stärkere Hangneigungen; topographisch eher bewegt	Weitestgehend eben
Sonstiges	<ul style="list-style-type: none"> Flächenausweisung befindet sich im Zufahrtbereich des Ortsteils Aasen bzw. des Öschberghofs, welche durch das ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe allerdings bereits heute gewerblich geprägt ist. „Alte Stille Musel“ verläuft durch Gebiet. Röhrichte entlang des Neugrabens (Stille Musel) sind ein Offenlandbiotop. 	<ul style="list-style-type: none"> Siedlungsentwicklung abseits vorhandener Siedlungsflächen Verstoß gegen Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans 	<ul style="list-style-type: none"> -- 	<ul style="list-style-type: none"> Verstoß gegen Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans

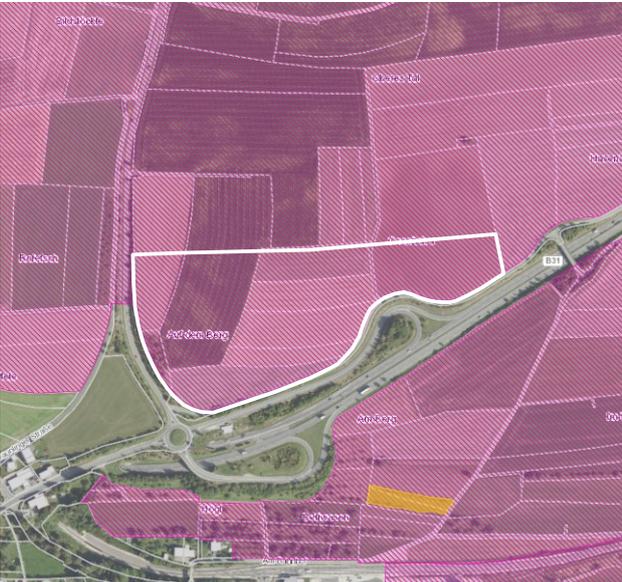
Vorläufiges Fazit Flächeneignung				
Gesamteinschätzung	<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>hervorragend geeignet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlich durch direkte Anbindung an B 27 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. • Durch ALDI-Zentrallager und Wintermantel Baustoffe ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die Richtung Norden weiter entwickelt werden kann. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. • Fläche kann perspektivisch in Richtung Norden erweitert werden (bis zur Auffahrt B 27 Flugplatz). 	<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>grundsätzlich geeignet, aufgrund Verstoß gegen Anbindungsgebot LEP aber wahrscheinlich nicht realisierbar</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlich durch B 31 inklusive Abfahrt zur K 5753 hervorragend angebunden. Dadurch werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. • Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. • Fläche verstößt gegen Anbindungsgebot des LEP. Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) stellen Zusatzkosten dar (Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung?). 	<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>mit Einschränkungen geeignet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung <u>bedingt geeignet</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausreichende äußere verkehrliche Erschließung für gewerbliche Entwicklung ist bisher nicht vorhanden. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. • Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. • Zuschnitt der Fläche (z.B. „Schmalheit“ im Norden) für gewerbliche Nutzung nur bedingt geeignet • Fläche verstößt ggf. gegen Anbindungsgebot des LEP. Kann ggf. aufgrund IKG-Konzeption überwunden werden (?) Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) stellen Zusatzkosten dar (Wirtschaftlichkeit der Gebietsentwicklung?).
Bei Flächenausweisung zu beachten	<ul style="list-style-type: none"> • „Alte Stille“ Musel mit begleitendem Offenlandbiotop sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich). • Baumallee im Bereich Flst. 6042 sollte erhalten werden (ggf. möglicher Korridor für naturschutzrechtlichen Ausgleich). • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.). • K 5701 sollte ggf. als Zufahrt nach Aasen und zum Öschberghof gestalterisch aufgewertet werden („grünes Band“, ...). Separate Fuß- und Radwegführung entlang K 5701 sinnvoll. 	<ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.). 	<ul style="list-style-type: none"> • 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? 	<ul style="list-style-type: none"> • Komplette äußere Erschließung ist vollständig neu zu planen • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Fläche muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.)
Noch zu klärende Fragestellungen	<ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? • Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar? • Verstößt die Ansiedlung gegen das Anbindungsgebot des LEP 2002, da lediglich südlich bereits bauliche Nutzungen vorhanden sind? 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? • Ist die Fläche wirtschaftlich zu entwickeln? • Ist das Anbindungsgebot des LEP 2002 überwindbar, obwohl Gründe hierfür nicht ausreichend vorhanden sind? 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? • Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar? 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar?

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

**FLÄCHENSTECKBRIEFE
GEWERBEFLÄCHENPOTENZIALE**

Bräunlingen

Gewerbe-Potenzialfläche "B31 Döggingen" (Vorprüfung)

Lage im Raum	FNP 2020
	
Restriktionen	Regionalplanfortschreibung 2022
	
Ist-Zustand	
Darstellung FNP 2020	Fläche für Landwirtschaft
Aktuelle Nutzung	Grünland / Landwirtschaftliche Fläche
Lage zum Siedlungskörper	Nordöstlich von Döggingen, am Kreisverkehr B31 / Freiburger Straße

Schutzgebiete / Restriktionen	Vogelschutzgebiet Naturpark Südschwarzwald
Regionalplanerische Aussagen (Gültiger Regionalplan 2003)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorrangflur)
Regionalplanerische Aussagen (Fortschreibungsentwurf 2022)	Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft (Vorbehalt)
Eignung als zukünftige Baufläche	
Nutzungsart	Gewerbefläche
Flächengröße	ca. 7,8 ha
Äußere verkehrliche Erschließung	Vorhanden über Dögginger Straße (K 5739) mit direktem Anschluss an B 31 und Abfahrt B 31
Topographie	Weitestgehend eben
Sonstiges <ul style="list-style-type: none"> • Siedlungsentwicklung abseits vorhandener Siedlungsflächen • Verstoß gegen Anbindungsgebot des Landesentwicklungsplans 	
Vorläufiges Fazit Flächeneignung	
Fläche ist für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet: <ul style="list-style-type: none"> • Verkehrlich durch direkte Anbindung an B 31 gut angebunden (Genaue Möglichkeiten der Anbindung sind mit dem Straßenbaulastträger zu erörtern). Es werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. • Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – grundsätzlich gut geeignet. • Fläche kann perspektivisch erweitert werden. 	
Bei Flächenausweisung zu beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen muss gewährleistet sein (Zufahrten, Entwässerungsgräben, etc.). 	
Noch zu klärende Fragestellungen: <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Ausweisung mit dem Vogelschutz vereinbar? • Ist die Ausweisung mit dem Naturpark Südschwarzwald vereinbar? • Ist das Anbindungsgebot des LEP 2002 überwindbar? 	

Hinweise bezüglich einer (vergrößerten) Ausweisung als IKG:

- Der Verstoß gegen das Anbindungsgebot des LEP kann ggf. mit Hilfe einer IKG-Konzeption überwunden werden.
- Eine Vergrößerung des Gebiets in Richtung Norden ist grundsätzlich möglich. Hier bestehen eine weitestgehend gleich bleibende Topographie und keine weiteren Restriktionen.
- Eine Vergrößerung in Richtung Süden, d.h. über die B31 bis zur Bahnlinie ist schwierig und wenig sinnvoll (Topografie, Anbindung, Vogelschutz, FFH-Mähwiese, etc.)

Hinweis

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