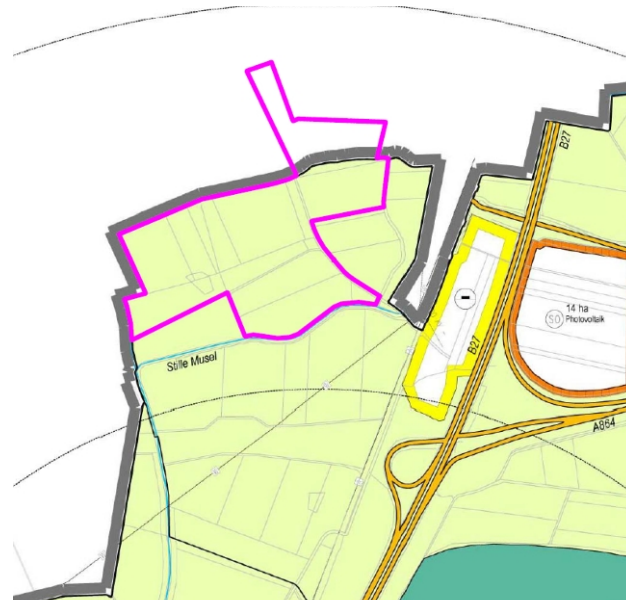


Gewerbe-Potenzialfläche "IKG" (Vorprüfung)

Lage im Raum



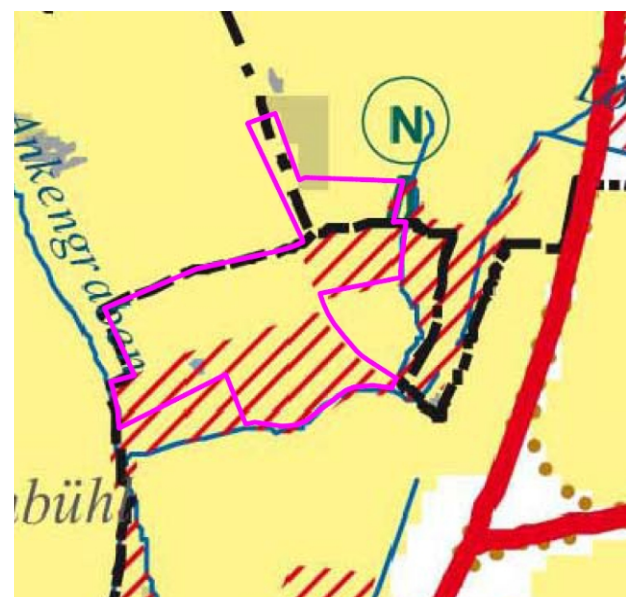
FNP 2020



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.