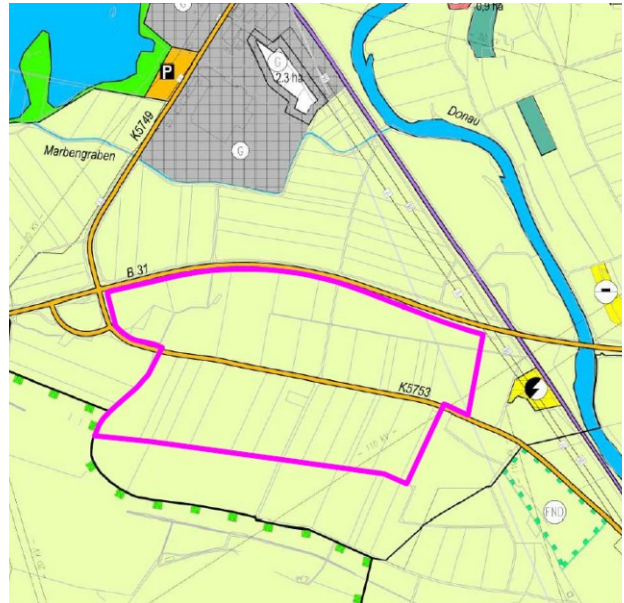


Gewerbe-Potenzialfläche "Im unteren Ried" (Vorprüfung)

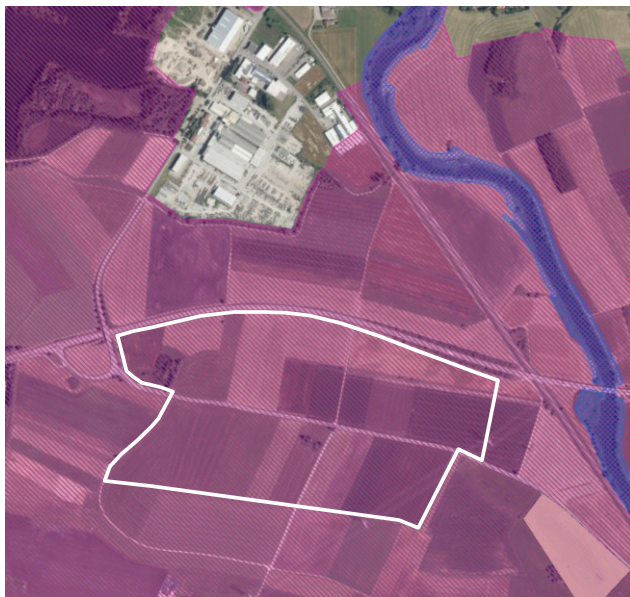
Lage im Raum



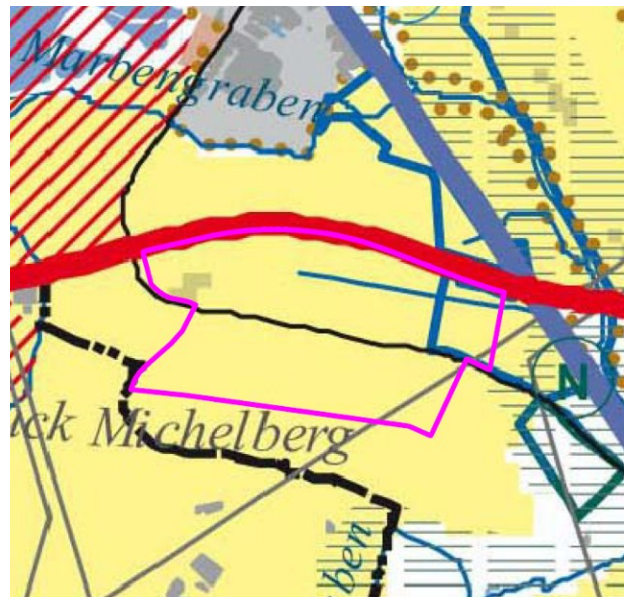
FNP 2020



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>	