

Gemeindeverwaltungsverband Donaueschingen
(Bräunlingen – Donaueschingen – Hüfingen)
Schwarzwald-Baar-Kreis

**Flächennutzungsplan
Gesamtfortschreibung 2040**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 23.10.2023

Vorentwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen.....	1
2. Plangebiet.....	2
3. Erfordernis und Zielsetzung der Gesamtfortschreibung 2040.....	3
4. Übergeordnete raumordnerische Aussagen und Festlegungen.....	4
4.1 Landesentwicklungsplan 2002.....	4
4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg.....	4
5. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	7
5.1 Wohnbauflächenbedarf.....	7
5.2 Gewerbeflächenbedarf.....	9
5.3 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	12
6. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen.....	16
6.1 Ausschlusskriterien.....	16
6.2 Eignungskriterien.....	16
7. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen im Bereich Wohnen und Gewerbe.....	18
7.1 Grundsätzliche Systematik bei der Flächenbetrachtung.....	18
7.2 Wohnbauflächen – geeignete Flächen und geplante Ausweisungen.....	19
7.3 Gewerbeflächen – geeignete Flächen und geplante Ausweisungen.....	86
8. Sonstige Flächenausweisungen.....	124
8.1 Flächen für erneuerbare Energien (Photovoltaik).....	124
8.2 Sonderbauflächen.....	124
9. Wesentliche Erkenntnisse aus dem Umweltbericht.....	125
9.1 Donaueschingen.....	125
9.2 Hüfingen.....	127
9.3 Bräunlingen.....	128
10. (Unvermeidliche) Kollisionen mit Natura-2000-Gebieten durch Flächenneuausweisungen.....	129
11. Zusammenfassung Neuausweisungen, Rücknahmen und Änderungen im FNP 2040.....	133
11.1 Wohnbauflächen.....	134
11.2 Gewerbe- und Mischbauflächen.....	144
11.3 Sonstige Flächen.....	150
12. Anlagen.....	152

1. Verfahrensvermerke und Rechtsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs.1 BauGB	15.10.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	
Billigung des Vorentwurfs und Beschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Auslegung	
Frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) incl. gewährte Fristverlängerungen	
Billigung des Entwurfs und Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
Feststellungsbeschluss	
Genehmigung der Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung durch das Regierungspräsidium Freiburg mit Bescheid vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung (Rechtswirksamkeit)	

Rechtsgrundlagen dieser Flächennutzungsplan-Gesamtfortschreibung sind:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (Gbl. S. 170)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

2. Plangebiet

Der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Donaueschingen - Hüfingen - Bräunlingen liegt im Schwarzwald-Baar-Kreis, innerhalb des Regierungsbezirks Freiburg. Das Plangebiet umfasst die Gemarkungsflächen der Städte Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen. Der GVV umfasst eine Gebietsfläche von 22.536 Hektar mit insgesamt 35.994 Einwohnern (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abruf 12.07.2022).

Donaueschingen

Die Stadt Donaueschingen ist mit über 21.000 Einwohner die zweitgrößte Stadt im Schwarzwald-Baar-Kreis und umfasst neben dem Kernstadt Donaueschingen (mit Aufen) auch die Ortsteile Aasen, Grüningen, Heidenhofen, Hubertshofen, Neudingen, Pfohren und Wolterdingen.

Hüfingen

Die Stadt Hüfingen hat ca. 7.500 Einwohner und umfasst neben dem Kernstadt Hüfingen auch die Ortsteile Behla, Fürstenberg, Hausen vor Wald, Mundelfingen und Sumpfohren

Bräunlingen

Die Stadt Bräunlingen hat ca. 5.900 Einwohner und umfasst neben dem Kernstadt Hüfingen auch die Ortsteile Bruggen, Döggingen, Mistelbrunn, Unterbränd und Waldhausen.

3. Erfordernis und Zielsetzung der Gesamtfortschreibung 2040

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan (FNP) 2020 wurde in den vergangenen Jahren mehrfach punktuell fortgeschrieben und das Zieljahr 2020 bei allen Teilfortschreibungen beibehalten. Da 2020 weit überschritten ist, ist eine Gesamtfortschreibung notwendig, damit der Flächennutzungsplan seiner Bedeutung der vorbereitenden Bauleitplanung wieder gerecht werden kann.

4. Übergeordnete raumordnerische Aussagen und Festlegungen

4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 für das Land Baden-Württemberg enthält die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für die räumliche Entwicklung. Er legt insbesondere fest:

- Raumkategorien (Verdichtungsräume, Randzonen um Verdichtungsräume, ländliche Räume mit Verdichtungsbereichen)
- die höheren zentralen Orte, nämlich Oberzentren und Mittelzentren, sowie die Mittelbereiche
- die Landesentwicklungsachsen
- besondere regionale Entwicklungsaufgaben für bestimmte Teilräume.

4.1.1 Raumordnerische Aussagen und Festlegungen

Für den Gemeindeverwaltungsverband sind im LEP 2002 die im Folgenden dargestellten Ziele und Grundsätze genannt.

Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

Im LEP ist Donaueschingen als Mittelzentrum festgelegt. Zum Mittelbereich gehören Blumberg, Bräunlingen und Hüfingen.

Anbindungsgebot

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

4.2 Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg

4.2.1 Grundsätzliches

Der Gemeindeverwaltungsverband gehört zum Regionalverband Schwarzwald-Baar-Heuberg. Im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 werden die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsplans weiter konkretisiert. Entsprechend sind auch Aussagen des Regionalplans für die Flächennutzungsplanung der Städte und Gemeinden von großer Bedeutung.

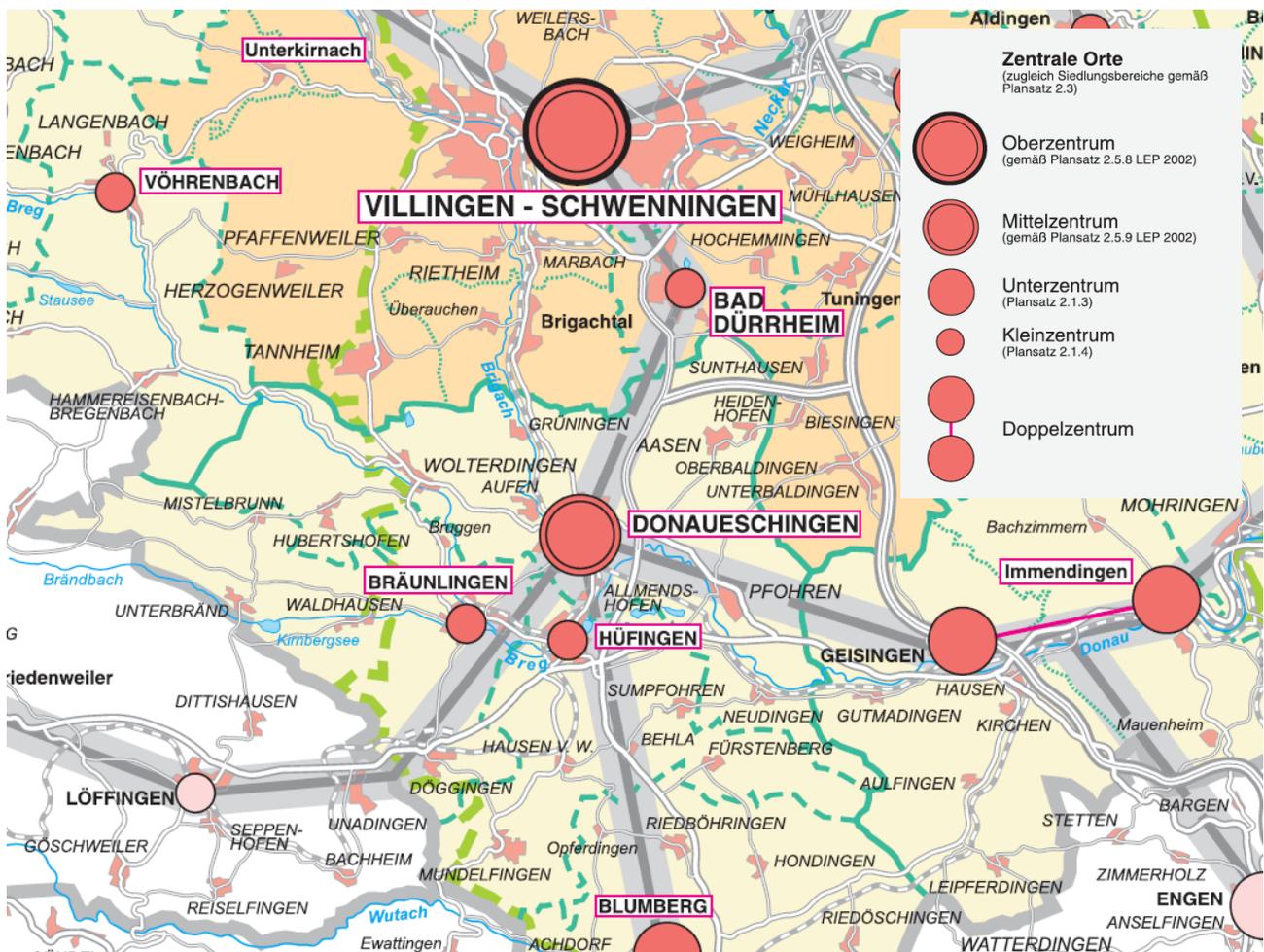
Der Regionalplan wird aktuell fortgeschrieben, im ersten Halbjahr 2022 wurden die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Der aktuelle Regionalplanentwurf der Gesamtfortschreibung sieht u.a. eine Hochstufung der derzeitigen Kleinzentren Hüfingen und Bräunlingen zu einem gemeinsamen Unterzentrum vor und legt Bruttowohnmindestdichten für die Bedarfsermittlung von Wohnbauflächen fest. Da die Re-

gionalplanfortschreibung noch im Verfahren ist, werden für die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans 2040 die Aussagen des aktuell rechtskräftigen Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003 herangezogen und nachfolgend kurz dargestellt.

4.2.2 Regionalplanerische Aussagen und Festlegungen

Zentralörtliche Funktionen

Donaueschingen hat gemäß Regionalplan die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sollen als Standorte eines vielfältigen Angebots an höherwertigen Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie den gehobenen und spezialisierten Bedarf ihrer Mittelbereiche decken können. Dabei soll die Kooperation der Mittelzentren mit dem Oberzentrum Villingen-Schwenningen unter Einbeziehung der regionalen Wirtschaft und anderer regionaler Akteure gefestigt werden.



Ausschnitt aus der Strukturkarte des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg 2003

Zum Mittelbereich Donaueschingen gehören Blumberg, Bräunlingen, Donaueschingen und Hüfingen.

Hüfingen und Bräunlingen sind als Kleinzentrum ausgewiesen. Kleinzentren sollen die Grundversorgung ihres Nahbereiches abdecken können. Ihnen kommt im Netz der Zentralen Orte besonders

im Einzelhandel eine wichtige Ergänzungsfunktion zu. Die Ausweisung der Kleinzentren soll dazu beitragen, dass in allen Nahbereichen der Region eine ausreichende Grundstruktur in der Einzelhandelsversorgung gehalten werden kann.

Ländlicher Raum im engeren Sinne

Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen gehören zum ländlichen Raum im engeren Sinn. Der Ländliche Raum im engeren Sinne soll so entwickelt werden, dass günstige Wohnstandortbedingungen möglichst ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige funktionsfähige Freiräume gesichert werden.

Siedlungsbereiche

- **Siedlungsbereiche für die Funktion Wohnen:**

Als Siedlungsbereiche für den Bereich Wohnen werden alle Zentralen Orte festgelegt.

- **Siedlungsbereiche für die Funktion Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen:**

Als Siedlungsbereiche für den Bereich Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen werden unter anderem alle Zentralen Orte festgelegt.

Somit sind Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen solche regionalplanerischen Siedlungsbereiche. Um die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten, soll die zukünftige Siedlungsentwicklung in erster Linie auf solche Schwerpunkte (Siedlungsbereiche) konzentriert werden, welche die besten Entwicklungsmöglichkeiten und Standortvoraussetzungen für eine verstärkte Entwicklung bieten.

Wohnen

Um den Landschaftsverbrauch und die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten, sollen bei der Wohnbauentwicklung im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung stets die Verfügbarkeit vorhandener Baulücken und Innenentwicklungspotenziale geprüft werden, bevor neue bislang baulich nicht genutzte Siedlungsflächen ausgewiesen werden.

Um den Landschaftsverbrauch und die Zersiedlung der Landschaft möglichst gering zu halten, sollen bei der Wohnbauentwicklung neue Bauflächen vorrangig an die bestehenden Ortslagen und baulich bereits genutzte Gebiete angebunden werden.

Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen

Bei der Neuausweisung von Gewerbestandorten soll die Entwicklung interkommunaler Gewerbegebiete und interkommunaler Gewerbeflächenpools verstärkt berücksichtigt werden. An bereits bestehenden Standorten von Interkommunalen Gewerbegebieten oder Gewerbeflächenpools soll - auch außerhalb der Siedlungsbereiche - eine verstärkte Entwicklung möglich sein.

5. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

5.1 Wohnbauflächenbedarf

Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Wohnbauflächenbedarfsberechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

5.1.1 Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis des Hinweispapiers des Landes Baden-Württemberg

Die Wohnbauflächenbedarfsermittlung erfolgt auf Basis des Hinweispapiers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 (Plausibilitätsprüfung der Bauflächennachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach § 6 BauGB sowie nach § 10 Abs. 2 BauGB). Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuchs, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB: Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB: Planungsleitlinien sollen u.a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen sowie die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Vor der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben.

Die wichtigsten Strukturdaten, die für die Berechnung erforderlich sind und mit einfließen, sind:

- Einwohnerzahl
- Erwartete Einwohnerzahl nach Prognose des Statistischen Landesamtes im Zieljahr des Planungszeitraums.
- Belegungsdichte (Einwohner / Wohneinheit)
- Raumkategorie

5.1.2 Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2040

Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispaars des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 dar.

Ermittelter <u>relativer</u> Wohnbauflächenbedarf bis 2040 (Werte jeweils gerundet)		
1.	Stadt Donaueschingen	20,20
	Kernstadt	14,04
	Aasen	1,17
	Grünigen	0,72
	Heidenhofen	0,24
	Hubertshofen	0,38
	Neudingen	1,46
	Pföhren	1,59
	Wolterdingen	0,59
2.	Stadt Hüfingen	11,87
	Kernstadt	8,16
	Behla	0,71
	Fürstenberg	0,70
	Hausen	0,82
	Mundelfingen	1,08
	Sumpfhöfen	0,40
3.	Stadt Bräunlingen	6,70
	Kernstadt	4,64
	Bruggen	0,12
	Döggingen	1,19
	Mistelbrunn	0,11
	Unterbränd	0,38
	Waldhausen	0,26
4.	GW gesamt	38,77

Alle Angaben in ha

5.2 Gewerbeflächenbedarf

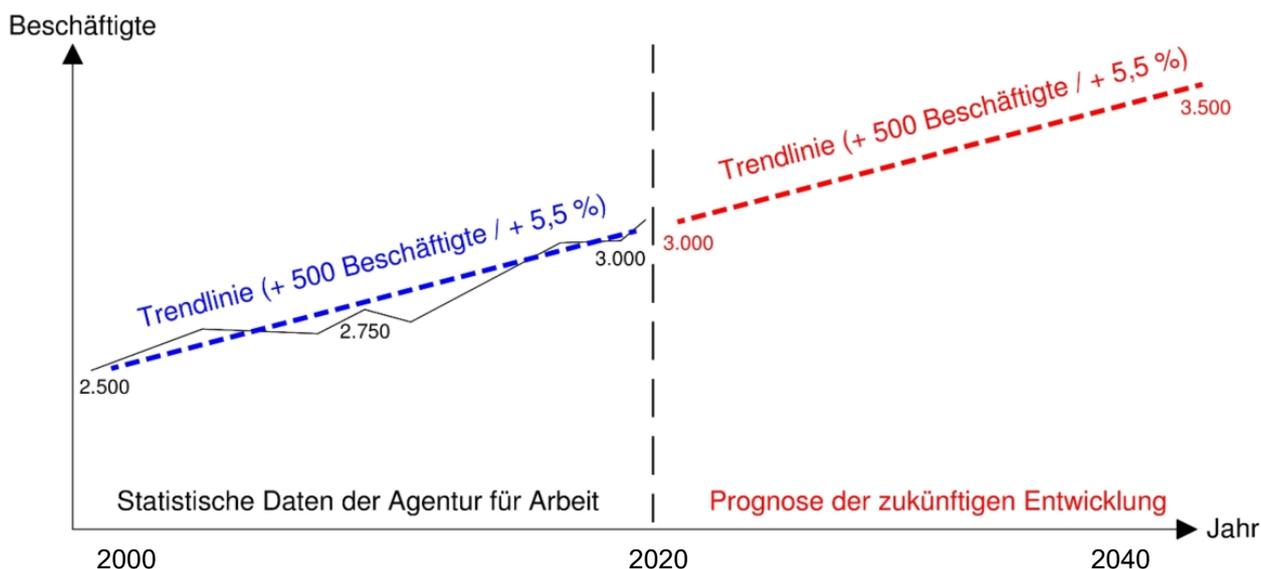
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinden bestmöglich zu erfassen und zu prognostizieren. Ein wesentlicher Baustein ist dabei die Gewerbeflächenbedarfsrechnung, deren Methodik und Ergebnisse nachfolgend beschrieben werden.

5.2.1 GIFPRO-Methodik

Die Ermittlung des zukünftigen Gewerbe- und Industrieflächenbedarfs basiert auf dem Berechnungsmodell TBS-GIFPRO (trendbasierte, standortspezifische Gewerbe- und Industrieflächenprognose) des Difu (Deutsches Institut für Urbanistik). Die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs beruht dabei auf drei zentralen Annahmen, die nachfolgend erläutert werden.

Der Bedarf an Flächen ist von der Entwicklung der Beschäftigten abhängig

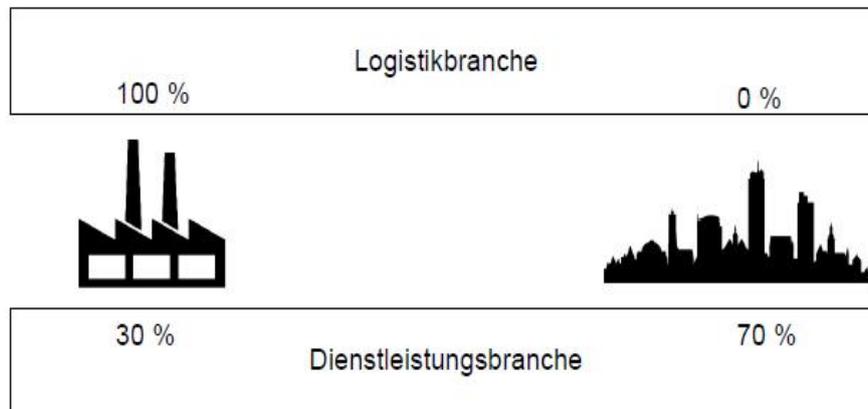
Die Beschäftigtenzahl wird - getrennt nach Branchen - auf Basis der zurückliegenden Beschäftigtenentwicklung in die Zukunft prognostiziert, wobei atypische Ereignisse in der Vergangenheit unberücksichtigt bleiben (z. B. die einmalige Neuansiedlungen eines Großbetriebs).



Beispielhafte Darstellung: Prognose Beschäftigtenentwicklung bis 2040

Nicht jede Branche ist ausschließlich im Gewerbe- oder Industriegebiet anzufinden

Um zu berücksichtigen, dass nicht jede Branche ausschließlich in einem Gewerbe- oder Industriegebiet angesiedelt werden kann, wird bei den Berechnungen zusätzlich ein Faktor verwendet. So befinden sich zum Beispiel nur rund ein Drittel der Betriebe aus der Dienstleistungsbranche in Gewerbegebieten.



Beispielhafte Darstellung: Anteil der Branchen in Gewerbegebieten

Die Betriebsfläche pro Beschäftigtem ist von Branche zu Branche unterschiedlich

Weiterhin wird bei den Berechnungen berücksichtigt, dass je nach Branche die durchschnittliche Flächen- gröÙe pro Beschäftigtem sehr unterschiedlich ist. In der Logistikbranche sind beispielsweise 250 qm Fläche pro Beschäftigtem üblich, während es in der Dienstleistungsbranche lediglich 50 qm sind. Diese Unterschiede fließen in Form der sog. branchenspezifischen Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigter) ebenfalls in die Berechnungen ein.

Musterberechnung am Beispiel der Logistik- und Dienstleistungsbranche:

	Logistik- branche	Dienstleistungs- branche
Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	1.000 Beschäftigte
	x	x
Anteil der Branche in Gewerbegebieten	100 %	30 %
	=	=
Anstieg der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäf- tigten bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	300 Beschäftigte
	x	x
Flächenbedarf pro Beschäftigtem	250 m ²	50 m ²
	=	=
Relativer zusätzlicher Flächenbedarf in Gewerbegebieten bis zum Zieljahr	25 Hektar	1,5 Hektar

5.2.2 Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2040 (GIFPRO)

Unter Berücksichtigung des für Flächennutzungspläne üblichen Zeithorizonts von 15 Jahren wurde mit Hilfe des GIFPRO-Modells der Gewerbeflächenbedarf der vergangenen Jahre ermittelt und für den Zeitraum 2025 bis 2040 (15 Jahre) fortgeschrieben. Die Details der Gewerbeflächenbedarfsermittlung sind der Anlage zu entnehmen. Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten Gewerbeflächenbedarf dar.

Relativer Gewerbeflächenbedarf bis 2040	
Donaueschingen	38,45
Hüfingen	10,76
Bräunlingen	12,64
GV gesamt	61,85

Alle Angaben in ha

Für den Bereich Hüfingen ist anzumerken, dass auf Grund statistischer Geheimhaltungen für die Branche „Logistik und Lagerhaltung“ keine Daten vorliegen bzw. veröffentlicht werden. Grund hierfür ist, dass direkt Rückschlüsse auf das LIDL-Zentrallager gezogen werden könnten, was datenschutzrechtlichen Regelungen widersprechen würde. Die Gewerbeflächenbedarfsberechnung wurde daher auf Grundlage der LIDL-Erweiterungen zwischen 2012 und 2020 (ca. 3,72 ha) bis ins Jahr 2040 hochgerechnet und entsprechend berücksichtigt.

5.2.3 Plausibilisierung der GIFPRO-Ergebnisse auf Basis konkret bestehender Gewerbeflächenanfragen

Die auf Basis der GIFPRO-Methodik ermittelten Bedarfe wurden zusätzlich mit Hilfe der konkret vorliegenden Gewerbeflächenanfragen plausibilisiert. Zusammenfassend zeigt sich im gesamten GV eine sehr hohe Nachfrage, die in den letzten Jahren in keiner der drei Gemeinden bedient werden konnte. Aktuell liegen im GV Anfragen zu Gewerbeflächen in einer Größenordnung von über 100 ha vor. Der mit Hilfe der GIFPRO-Methodik errechnete Gewerbeflächenbedarf bis 2040 in Höhe von rd. 62 ha wird somit in der Realität weit überschritten.

Zu den Gewerbeflächenanfragen existieren in den Kommunen entsprechende Aufstellungen, einzelne Details können im Rahmen der vorliegenden FNP-Gesamtfortschreibung aus Datenschutzgründen jedoch nicht dargestellt werden. Beispielhaft haben 18 Unternehmen ein konkretes Interesse an einem Gewerbegrundstück im aktuell in Erschließung befindlichen Gewerbegebiet „Ziegeleschle II“ in Hüfingen, das Gewerbeflächen von insgesamt rd. 3,3 ha umfasst. Dies entspricht einem Bedarf von insgesamt ca. 6,4 ha – die Nachfra-

ge übersteigt die im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbefläche also bereits um rd. 94 %. Zugleich sind die Bauplätze teilweise schon anderweitig reserviert, sodass nach Fertigstellung der Erschließung ohnehin nur noch rd. 2,0 ha vergeben werden können und der vorliegende Bedarf somit nicht mal ansatzweise gedeckt werden kann.

In Donaueschingen liegen konkrete Gewerbebeanfragen in einer Größenordnung von rd. 200 ha vor. Da die Gemeinde aufgrund der vorherrschenden Flächenknappheit keine Gewerbeflächen bewirbt, beziehen sich diese Anfragen insbesondere auf die Erweiterungsabsichten bereits ortsansässiger Unternehmen. Darüber hinaus gibt es regelmäßig Anfragen externer Unternehmen, die jedoch nicht bedient werden können und die daher häufig abgewiesen oder auf unbestimmte Zeit vertröstet werden. Lässt man bei der Betrachtung die Anfragen außer Acht, die sich auf Flächen beziehen, für die bereits Baurecht besteht oder aktuell geschaffen wird (Gebiete Am Neberweg, Auf dem Frohnhof, Leimgrube, Breitelen), so verbleibt eine Nachfrage von insgesamt rd. 85 ha, welche nicht bedient werden kann.

5.3 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

5.3.1 Relevanz von Baulücken im Bereich Wohnbau

Die im GVV zusammengeschlossenen Gemeinden Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen unternahmen in den letzten Jahren sowohl einzeln als auch gemeinsam große Anstrengungen, um die noch vorhandenen Innenentwicklungspotenziale zu erschließen und Baulücken einer Nutzung zuzuführen.

Von 2016 bis Ende 2018 wurde gemeinsam das vom Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg geförderte Projekt „Einsatz eines kommunalen Flächenmanagers für Wohnzwecke im GVV Donaueschingen“ durchgeführt. Ziel war es, bisher ungenutzte Grundstücke und Leerstände in allen 16 Teilorten des GVV Donaueschingen einer neuen Nutzung zuzuführen. Das Projekt umfasste zahlreiche Aktivitäten, u.a.:

- Luftbildauswertung und Analyse der Einwohnerdaten, Erstellung eines Baulückenkatasters für den gesamten GVV
- Publikation zahlreicher Artikel in den lokalen Medien (Reportagen, Best-Practice-Beispiele, etc.)
- gezielte Anschreiben an Immobilieneigentümer (Hinweis auf kostenlose Beratungsangebote, Veranstaltungen, etc.)
- Durchführung von Bürgerinformationsveranstaltungen und Seminaren für die Ortsvorsteher
- Durchführung mehrerer Fachvorträge zu rechtlich relevanten Themen, hierzu gezielte Einladung aller Potenzialeigentümer
- Durchführung zahlreicher kostenfreier Beratungen
- Erarbeitung von Testentwürfen für 11 Neuordnungsbereiche
- Erarbeitung von Demografieberichten

Im Ergebnis konnten innerhalb des Projektzeitraums fast 100 Beratungen von Eigentümern von Baulücken und (teil-)leerstehenden Gebäuden durchgeführt werden. Sie resultierten in elf Förderanträge für konkrete Maßnahmen im Entwicklungsprogramm ländlicher Raum (ELR). Da die Nachfrage nach Beratung den im Projektbudget vorgesehenen Umfang überstieg, finanzierten die Gemeinden aus Eigenmitteln weitere Beratungen nach. Das Beratungsangebot wurde in allen drei Gemeinden auch nach Abschluss der Projektlaufzeit aufrecht erhalten.

Unabhängig von diesem gemeinsamen Projekt wurden und werden in den drei Gemeinden des GVV unter anderem die folgenden Aktivitäten zur Aktivierung von Baulücken durchgeführt:

Die Stadt Donaueschingen hat schon vor Jahrzehnten in eigener Regie ein Baulückenkataster erstellt und versucht, über Kontakte zu den Eigentümern die identifizierten Baulücken an den Markt zu bringen. Für die Ortsteile Pfohren und Aasen wurden vollständige Innenentwicklungskonzepte erarbeitet.

Bereits seit 2015 existiert das Programm „Ortskernförderung“ für die Stadtteile Allmendshofen und Aufen sowie für alle Ortsteile. Gefördert werden der Erwerb und die Sanierung von Wohngebäuden (mindestens 40 Jahre alt), der Bau eines neuen Wohnhauses in einer vorhandenen oder durch Abbruch geschaffenen Baulücke sowie der Umbau eines Ökonomiegebäudes zu Wohnzwecken. Sofern die in den Richtlinien genannten Voraussetzungen erfüllt sind, wird ein einmaliger Zuschuss in Höhe von 10% der entstandenen Erwerbs- und/oder Bau- bzw. Modernisierungskosten, maximal 15.000 Euro je Objekt und Zuschuss gezahlt. Für Kinder können weitere Zuschüsse erfolgen.

Auch in der Kernstadt hat Donaueschingen in den vergangenen Jahren mit der umfangreichen Konversion ehemals militärischer genutzter Areale sehr aktiv Innenentwicklung betrieben. So entsteht aktuell auf dem insgesamt rd. 14 ha großen Areal der ehemaligen französischen Streitkräfte das neue Quartier „Am Buchberg“ mit über 340 geplanten Wohneinheiten.

Die Gemeinde Hüfingen hat in der Vergangenheit für alle Ortsteile Innenentwicklungskonzepte erstellen lassen, auf deren Basis zahlreiche Kontakte zu Eigentümern von Baulücken und Leerständen stattfanden.

In der Kernstadt und den Ortsteilen wurden in den letzten zwölf Jahren insgesamt 262 Neubauten für Wohngebäude errichtet, davon 96 auf Baulücken im Innenbereich. Der Ortsteil Mundelfingen war zwischen 2010 und 2015 MELAP+ Modellgemeinde, sodass hier besonders viele Baulücken aktiviert werden konnten.

Zur Förderung der Innenentwicklung hat der Gemeinderat das Förderprogramm „Innen vor Außen“ (Programm zur Stärkung der Innenentwicklung und Förderung von Familien mit Kindern) beschlossen. Ähnlich wie in Donaueschingen werden unter bestimmten Voraussetzungen Förderungen für die Sanierung älterer Gebäude oder den Neubau in Baulücken ausgezahlt.

Bräunlingen erarbeitete bereits vor Beginn des gemeinsamen Projekts (s.o.) ein (grobes) Baulückenkataster und ein Innenentwicklungskonzept für den Ortsteil Döggingen.

Durch die Bemühungen der Gemeinde konnten in den letzten Jahren insbesondere in den Ortsteilen (auch durch ELR-Förderungen) zahlreiche Leerstände oder mindergenutzte Immobilien umgebaut und damit im Bestand neuer Wohnraum geschaffen werden. Vereinzelt wurden auch in der Gesamtstadt Baulücken geschlossen.

Fazit

Zusammenfassend bestehen im GVV seit vielen Jahren große Anstrengungen zur Nutzung vorhandener Innenentwicklungspotenziale. Das Aktivierungspotenzial nahm in den letzten Jahren jedoch merklich ab und gerade in den Ortsteilen gestaltet sich die Aktivierung der restlichen noch vorhandenen Baulücken schwierig.

Es handelt sich bei Baulücken in der Regel um Flächen in Privatbesitz und die Gemeinden haben daher nur bedingt Einfluss darauf, ob bzw. wann und in welcher Form diese aktiviert werden können. Auch vor dem Hintergrund der großen Anstrengungen der vergangenen Jahre ist das Potenzial nach Einschätzung der Verwaltungen weitestgehend ausgereizt, sodass für die bis heute verbliebenen Baulücken im GVV von einem Aktivierungspotenzial in einer Größenordnung von maximal 10 % ausgegangen werden kann.

Im Rahmen der Überprüfung und Aktualisierung der vom Umweltbüro des Gemeindeverwaltungsverbands zur Verfügung gestellten Baulückenerhebung (s. Anlagen) wurden für den gesamten GVV insgesamt rd. 25 ha Baulücken ermittelt. Auf Basis eines möglichen Aktivierungsgrads von ca. 10 % ist somit von rd. 2,5 ha aktivierbaren Baulücken auszugehen. Vor dem Hintergrund, dass sich diese Fläche auf insgesamt 20 Siedlungsbereiche (3 Kernstädte sowie 17 Ortsteile) verteilt, handelt es sich letztlich um eine im Rahmen der FNP-Gesamtfortschreibung zu vernachlässigende Größenordnung.

Baulückenpotenzial	
Ermittelte Baulücken gesamter GVV	25,21 ha
davon aktivierbar (10 %)	2,52 ha
verteilt auf 20 Siedlungsbereiche im GVV	0,13 ha je Siedlungsbereich
→ Das aktivierbare Baulückenpotenzial im GVV ist damit zu vernachlässigen.	

5.3.2 Relevanz von Baulücken im Bereich Gewerbe

Im Gemeindeverwaltungsverband liegen – auch vor dem Hintergrund der enormen Nachfrage nach Gewerbeflächen (s. Kap. 5.2.2) – keine Baulücken in Gewerbegebieten vor. Die wenigen unbebauten Flächen sind größtenteils Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen.

5.3.3 Absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

Von der Ermittlung des absoluten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs (= ermittelter relativer Bedarf abzüglich der im FNP 2020 bereits enthaltenen, bisher noch unentwickelten Bauflächen) wird abgesehen, da es sich schlussendlich um eine rein rechnerische Größe handelt. Stattdessen wurden zahlreiche potenzielle und bisher noch unentwickelte Wohn- und Gewerbebauflächenstandorte überprüft, unabhängig davon ob sie bereits im FNP 2020 enthalten sind. Damit wird sichergestellt, dass nur die geeignetsten Bauflächen in den FNP 2040 aufgenommen werden.

Von der Ermittlung des absoluten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfs (= ermittelter relativer Bedarf abzüglich der im FNP 2020 bereits enthaltenen, bisher noch unentwickelten Wohn- und Gewerbeflächen wird abgesehen, da es sich schlussendlich um eine rein rechnerische Größe handelt.

Im FNP 2040 enthalten sind:

- Flächenrücknahmen:
Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren.
- Flächenbeibehaltungen:
Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040
- Flächenneuausweisungen:
Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren

6. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen

6.1 Ausschlusskriterien

Zunächst wurden Ausschlusskriterien aufgestellt, bei denen eine Siedlungsentwicklung kategorisch ausgeschlossen ist. Diese Kriterien sind:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiet Zone I und II

6.2 Eignungskriterien

Um die nach Anwendung der oben dargestellten Ausschlusskriterien verbliebenen potenziellen Entwicklungsflächen zu bewerten, wurden im Folgenden drei Bewertungskriterien definiert:

6.2.1 Städtebauliche Eignung

Die Städtebauliche Eignung wurde insbesondere anhand der vier nachfolgenden Kriterien bewertet:

- Erhalt und Schaffung möglichst kompakter Siedlungskörper
- Vermeidung von Zersiedlung
- geeignete Topographie
- gute verkehrliche Erschließbarkeit

Hinweis: Der Aufwand für die Ver- und Entsorgung möglicher Siedlungsflächen sowie Fragestellungen in Zusammenhang mit Themen wie Baugrund, Geologie etc. wurde nicht untersucht und müssen im weiteren Verfahren überprüft werden.

6.2.2 Restriktionen auf Grund von regional- und fachplanerischen Vorgaben

Um die regional- und fachplanerischen Aussagen bei der Flächensuche in vollem Umfang zu berücksichtigen, wurden drei Kategorien aufgestellt, welche sich hinsichtlich ihres „Schutzstatus“ unterscheiden.

Flächen der Kategorie 1 unterliegen keinen diesbezüglichen Restriktionen. Restriktionen der Kategorie 2 sind grundsätzlich überwindbar und unterliegen der kommunalen Abwägungsentscheidung. Restriktionen der Kategorie 3 sind nicht oder nur in Einzelfällen überwindbar. Um in diese Flächen einzugreifen, muss dargelegt werden, warum in diese Flächen eingegriffen werden soll und belegt werden, dass tatsächlich keine geeigneten Flächen außerhalb der Kategorie 3 verfügbar sind.

Kategorie 1: Keine Restriktionen

Kategorie 2: Grundsätzlich überwindbare Restriktionen

- Waldflächen
- HQextrem
- Biotopverbundflächen (Kernräume)
- Biotope
- Waldschutzgebiete
- FFH-Mähwiesen

Kategorie 3: Nicht oder nur in Einzelfällen überwindbare Restriktionen

- Natura 2000 Gebiete (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete)
- Vorranggebiete Regionalplan
 - Regionale Grünzüge
 - Grünzäsuren
- Gebiete für den Abbau und die Sicherung oberflächennaher Rohstoffe
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturdenkmale
- Wildkorridore
- Anbindungsgebot von Siedlungsflächen gemäß Plansatz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan LEP 2002

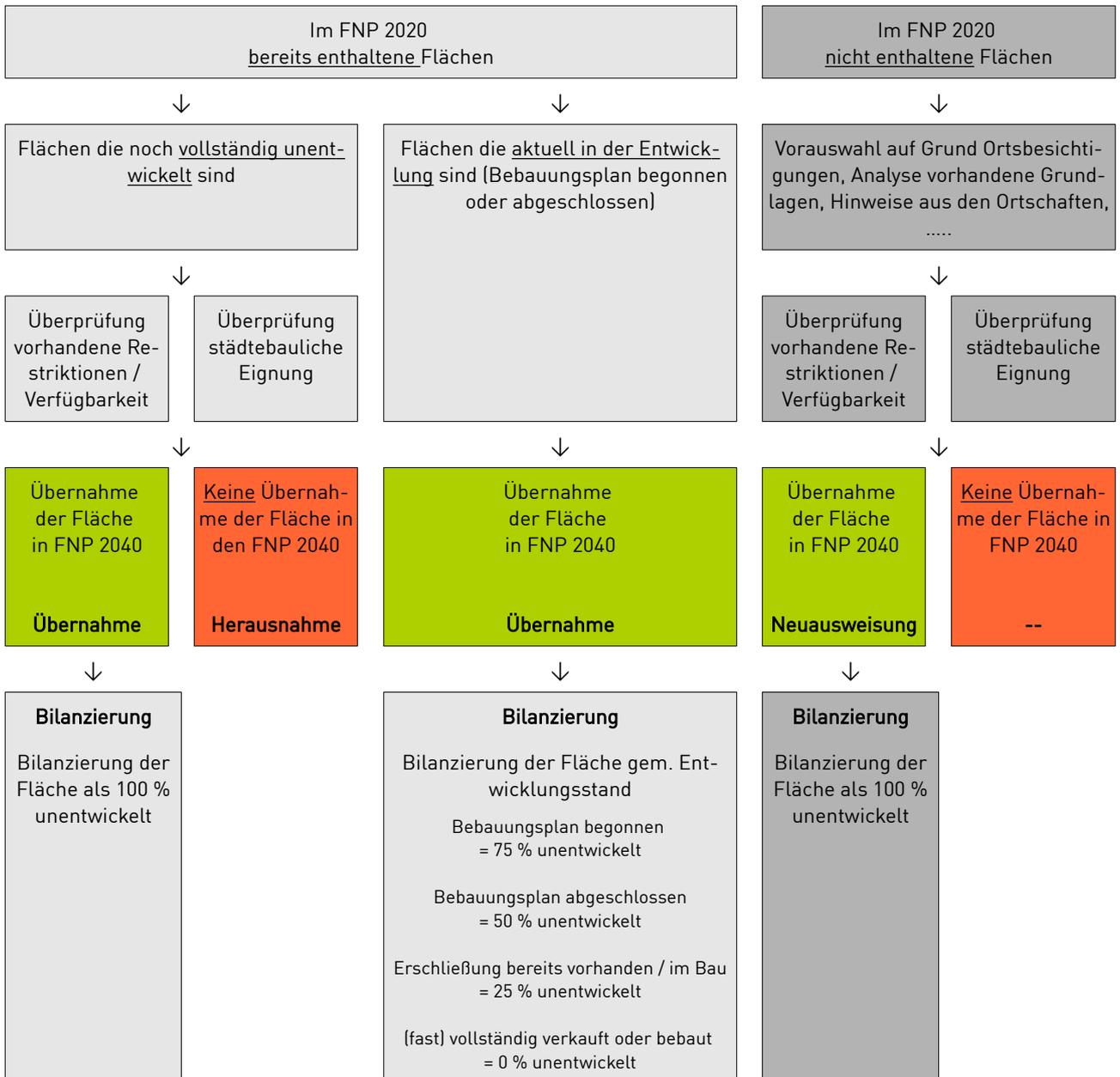
Für die Flächensuche wurden „Restriktionskarten“ erstellt, die dem Anhang beigefügt sind. In weiß dargestellt sind dabei alle Flächen, die keinen Restriktionen unterliegen (Kategorie 1), in gelb alle Flächen mit „grundsätzlich überwindbaren Restriktionen“ (Kategorie 2) und in rot alle Flächen mit „nur in Einzelfällen überwindbaren Restriktionen“ sowie Ausschlusskriterien „Wasserschutzgebiete Zone I und II“ und „Überschwemmungsgebiete“ (Kategorie 3).

Hinweis: Das Anbindungsgebot des LEP 2002 ist in den Restriktionskartierung nicht dargestellt, da diese Restriktion nicht flächig dargestellt werden kann und immer im Einzelfall betrachtet werden muss.

7. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen im Bereich Wohnen und Gewerbe

7.1 Grundsätzliche Systematik bei der Flächenbetrachtung

Die Überprüfung von noch vorhandenen – (teilweise) unentwickelten – Flächen sowie die Eingrenzung von potenziell neuen Siedlungsentwicklungsflächen wird wie folgt vorgenommen und bilanziert:



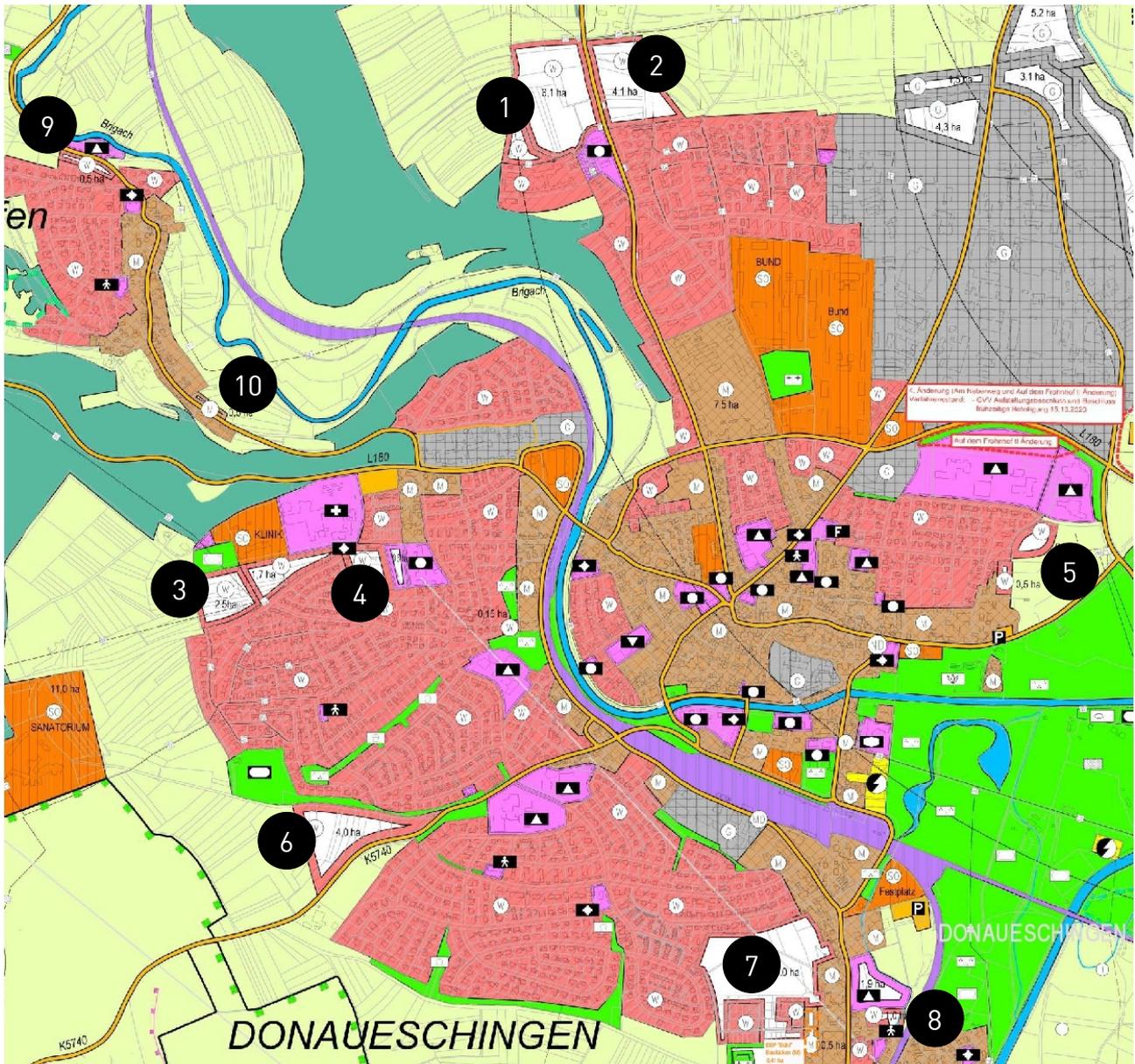
7.2 Wohnbauflächen – geeignete Flächen und geplante Ausweisungen

7.2.1 Donaueschingen

Kernstadt

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In der Kernstadt incl. Aufen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Donaueschingen incl. Aufen

- | | | |
|----------------------|-----------------------|--|
| 1 = Buchberg | 5 = Killtel | 9 = Brigachtalstraße (Aufen) |
| 2 = Harzer | 6 = Süße Wasen | 10 = Niederwiesen (Aufen) - Mischbaufläche |
| 3 = Beim Stellplatz | 7 = Schützenberg | |
| 4 = An der Holzsteig | 8 = Südl. Brunnenbach | |

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Buchberg:** Die Fläche ist städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung geeignet, wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche / Grünland genutzt und hat nur wenige Restriktionen. Der südlich Teil der Fläche ist größtenteils im Eigentum der Stadt, die nördlich gelegenen Grundstück sind in Privatbesitz. Vor diesem Hintergrund wird die FNP-Fläche im FNP 2040 verkleinert übernommen (südlicher Bereich).
- **Harzer:** Die Fläche ist städtebaulich für eine Wohnbauentwicklung geeignet, wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche / Grünland genutzt und hat nur wenige Restriktionen. Die Fläche besitzt eine markante Grünstruktur in Nord-Süd-Richtung, welche möglichst erhalten bleiben sollte. Vor diesem Hintergrund wird die FNP-Fläche im FNP 2040 verkleinert übernommen (südöstlicher Bereich).
- **Beim Stellplatz:** Die Fläche liegt südlich der Kliniken an der Alten Wolterdinger Straße. Die Fläche wird daher im FNP 2040 nicht mehr als Wohnbaufläche dargestellt, sondern als Sonderbaufläche für gesundheitliche Zwecke, da Erweiterungsbedarfe vorhanden bzw. absehbar sind.
- **An der Holzsteig:** Die Fläche ist ringsum vollständig bebaut und daher städtebaulich als Wohnbaufläche hervorragend geeignet. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen.
- **Killtel:** Die Fläche wird als Pferdekoppel genutzt und ist bis 2033 verpachtet. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Süße Wasen:** Die Fläche ist als Arrondierungsfläche städtebaulich hervorragend für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen.
- **Schützenberg:** Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Donaueschingen. Es existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Bühlstraße 2. vereinfachte Änderung Baugebiet Schützenberg“) aus dem Jahr 2011, der ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen.
- **Südlich Brunnenbach:** Die Fläche ist für sich nur sehr schwer erschließbar und auf Grund der Eigentumssituation perspektivisch nicht entwickelbar. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Brigachtalstraße (Aufen):** Die Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Niederwiesen (Aufen):** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen – WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Buchberg	7,92	--		--	--	• teilweise	• teilweise	4,95
2.	Harzer	4,71	--		--	--	• teilweise	• teilweise	2,77
3.	Beim Stell- platz	4,51	--		--	--		•	0,00
4.	An der Holzsteig	1,23	--		--	--	•		1,23
5.	Kilttel	0,67	--		--	--		•	0,00
6.	Süße Wa- sen	4,98	--		--	--	•		4,98
7.	Schützen- berg	1,32	ja	rechtskräf- tig	ja	--	•		0,33
8.	Südl. Brun- nenbach	0,70	--		--	--		•	0,00
9.	Brigachtal- straße (Aufen)	0,33	--		--	--		•	0,00
10.	Niederwie- sen (Aufen)	0,33	--		--	--		•	0,00
14,26									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Kernstadt Donaueschingen incl Aufen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Waldstraße (Aufen)

2 = Am Hüfinger Steig (ehemals SSC Donaueschingen)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

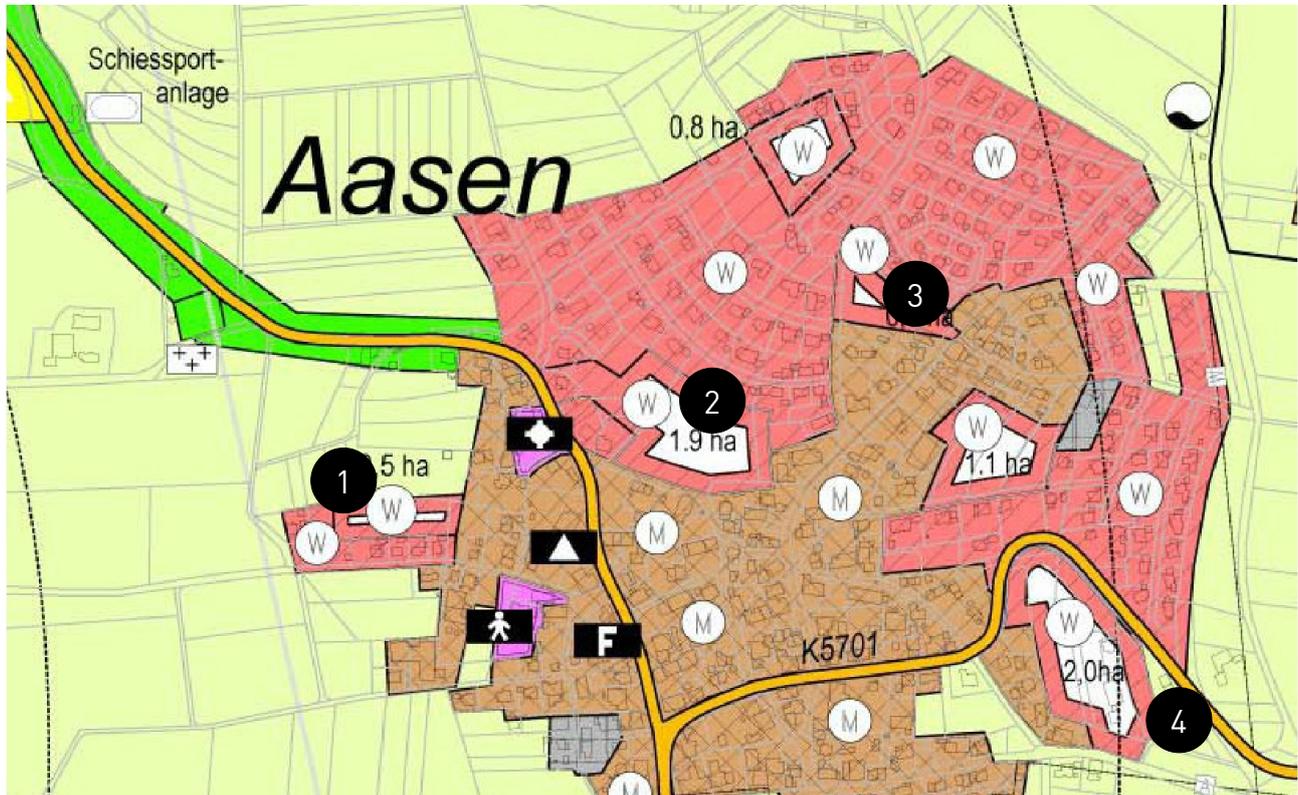
- **Waldstraße (Aufen):** Die Fläche im Nordwesten von Aufen ist restriktionsfrei und stellt städtebaulich eine sinnvolle Ergänzung des Siedlungskörpers dar. → Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.
- **Am Hüfinger Steig:** Der Verein SSC Donaueschingen zieht ins Haberfeld um. Dadurch wird eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung im Bereich des jetzigen Vereinsstandorts am Vogelsang möglich.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Am Hüfinger Steig (ehemals SSC Donaueschingen)	1,83	•	1,83
2.	Waldstraße (Aufen)	0,67	•	0,67
				2,50

Aasen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Aasen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Aasen

- 1 = Käppelestraße
- 2 = Unter dem Scheibenrain
- 3 = Unter dem Graustein
- 4 = Unter Kreiden

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Käppelestraße:** Die Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Unter dem Scheibenrain:** Ein Teil der Fläche, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan existiert, befindet sich bereits in der Erschließungsphase und wird daher in den FNP 2040 übernommen. Der nordwestliche Teil der Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Unter dem Graustein:** Die Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Unter Kreiden:** Die Fläche ist auf Grund der topographischen Verhältnisse und der Lage an der Straße nach Heidenhofen städtebaulich nicht optimal. Die Fläche wird daher – bis auf eine Teilfläche für ein kon-

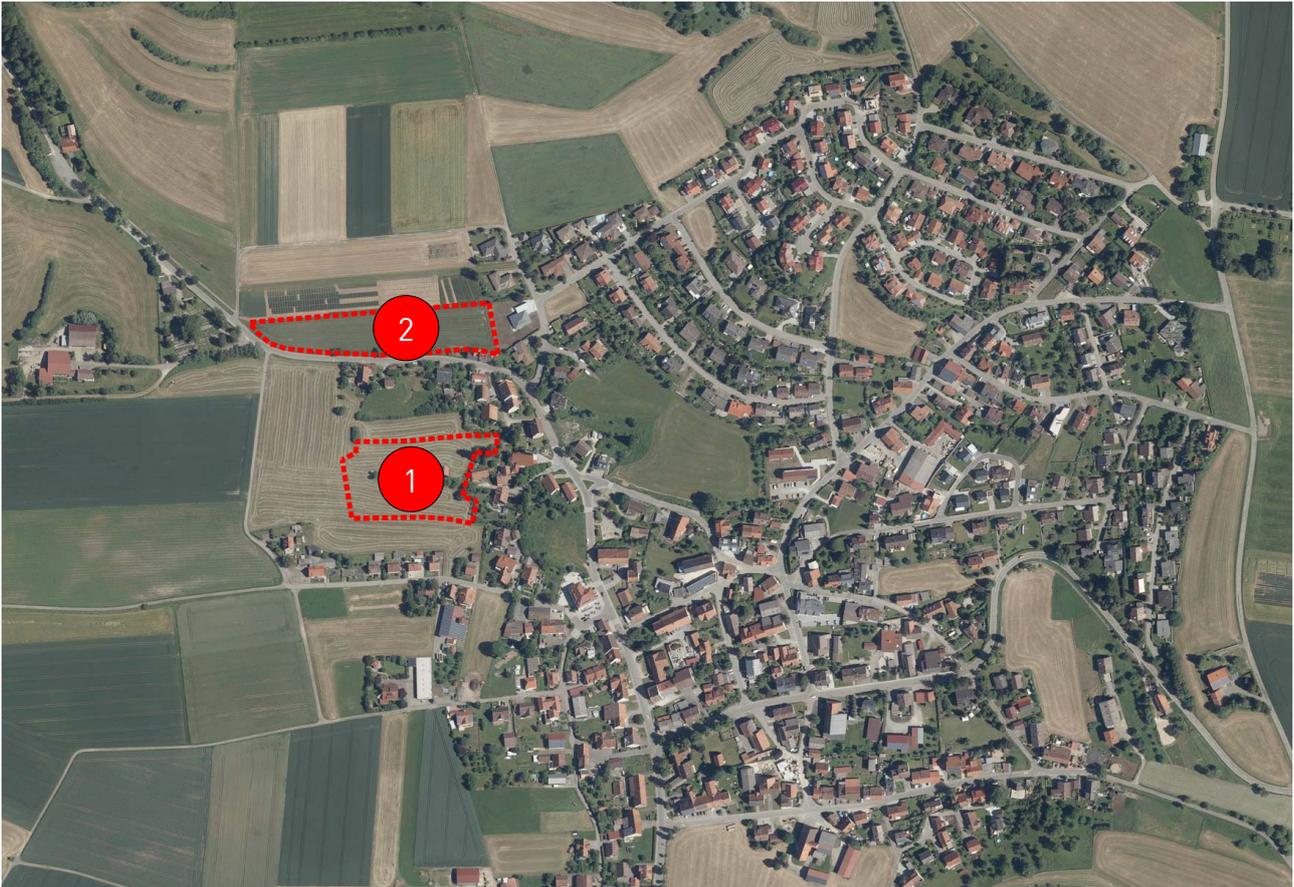
ketes Vorhaben - nicht in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Käppele- straße	0,46	--	--	--	--		•	0,00
2.	Unter dem Scheiben- rain	1,80	ja	rechtskräf- tig	ja	--	• teilweise		0,36
3.	Unter dem Graustein	0,48	--	--	--	--		•	0,00
4.	Unter Kreiden	2,13	--	--	--	--	• teilweise		0,18
									0,54
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Aasen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

- 1 = Oberer Anger
2 = Klosterstraße / Kornbeut

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

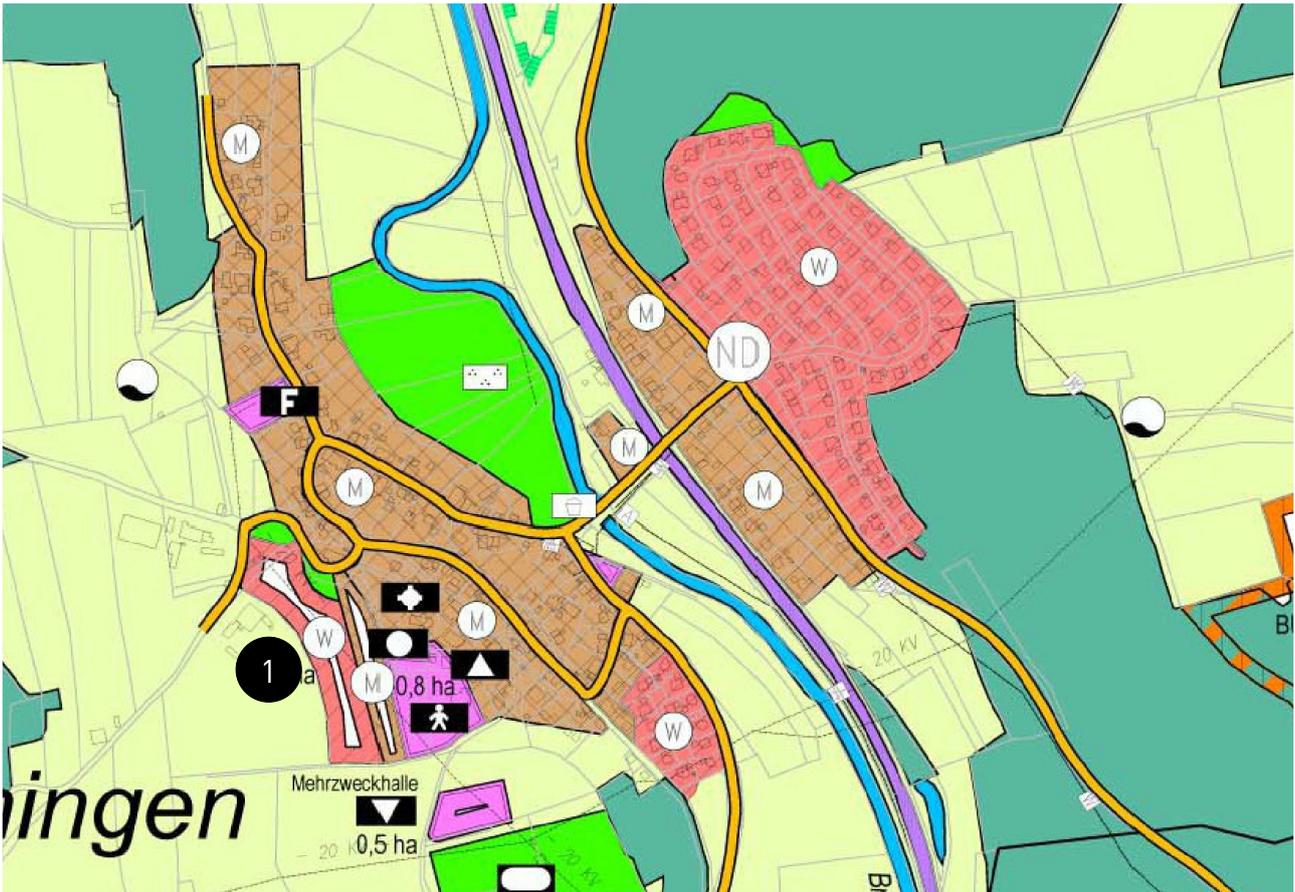
- **Oberer Anger:** Die Fläche eignet sich hervorragend für eine städtebauliche Arrondierung im Westen von Aasen und kann von der Käßelestraße aus erschlossen werden. Die Fläche ist weitestgehend restriktionsfrei und kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. nach Norden und Westen erweitert werden.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.
- **Klosterstraße / Kornbeut:** Die Fläche eignet sich hervorragend für eine städtebauliche Arrondierung im Nordwesten von Aasen und kann von der Klosterstraße aus erschlossen werden. Die Fläche ist restriktionsfrei und kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch nach Norden erweitert werden.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Obere Anger	0,99	•	0,99
2.	Klosterstraße / Kornbeut	1,10	•	1,10
				2,09

Grünlingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Grünlingen sind keine unentwickelten Wohnbauflächen mehr vorhanden. Der letzte Bauabschnitt des Bau-
gebiets „Weidenäcker“ ist bereits erschlossen und vollständig bebaut.



FNP 2020 Bereich Grünlingen

1 – Weidenäcker Bauabschnitte 1 und 2 (vollständig erschlossen und bebaut)

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
Keine unentwickelten Flächen mehr vorhanden									0,00
									0,00
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Da die Weiterentwicklung des Gebiets Weidenäcker städtebaulich sinnvoll ist und in den letzten Jahren bereits planerische Vorbereitungen getroffen wurden, wurde lediglich der Bauabschnitt 3 des Gebiets näher betrachtet, obwohl dieses Gebiet im Vogelschutzgebiet liegt („rote Restriktion“).

In Grüningen ist mit Ausnahme der Sportplatzflächen nur noch das Flurstück 639 als größere unbebaute Fläche außerhalb des Vogelschutzgebiets vorhanden. Da das Flurstück auf Grund der bestehenden Sportanlagenlärmthematik / Mehrzweckhallenthematik nicht bzw. – wenn überhaupt – nur mit einem unverhältnismäßigem Aufwand im Bereich von Lärmschutzmaßnahmen entwickelbar ist, sind Eingriffe in das Vogelschutzgebiet unumgänglich, um den ermittelten Wohnbedarf zu befriedigen.



Bereich Grüningen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Weidenäcker (Bauabschnitt 3)

Zusammenfassende Beurteilung der Fläche Weidenäcker (Bauabschnitt 3):

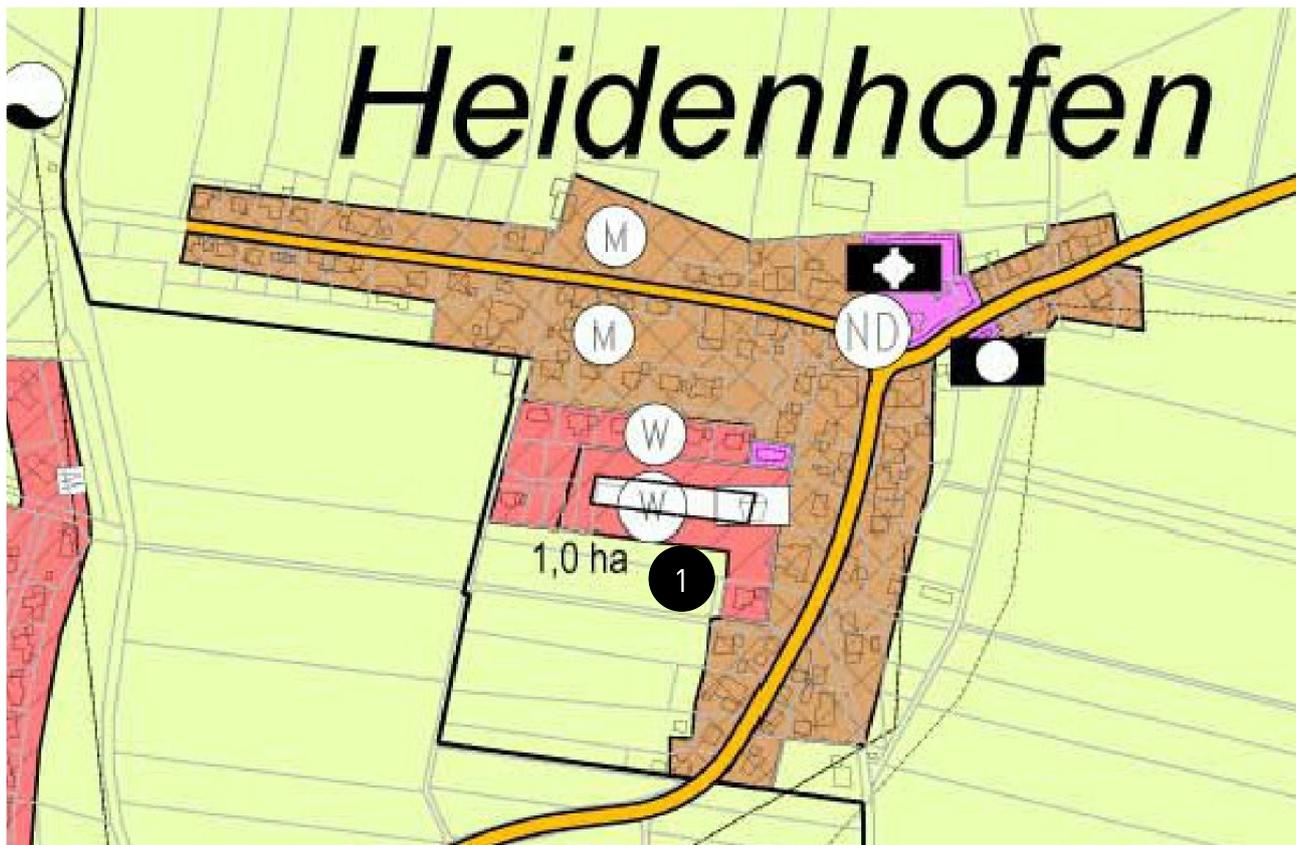
Die Fläche eignet sich gut für eine städtebauliche Entwicklung im Westen von Grüningen und ist von der Erschließung bereits in der Gesamtplanung „Weidenäcker“ berücksichtigt. Die Fläche ist mit Ausnahme des Vogelschutzgebiets restriktionsfrei. → Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)	1,18	•	1,18
				1,18

Heidenhofen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Heidenhofen sind keine unentwickelten Wohnbauflächen mehr vorhanden. Der letzte Bauabschnitt (BA 4) des Baugebiets „Alpenblick – 1. Erweiterung“ ist bereits erschlossen und vollständig verkauft.



FNP 2020 Bereich Heidenhofen

1 - Alpenblick – 1. Erweiterung (Bauabschnitt 4)

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Alpenblick – 1. Erweiterung (BA 4)	0,64	ja	rechtskräftig	ja	ja	•		0,00
									0,00
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Da die Weiterentwicklung des Gebiets Alpenblick städtebaulich sinnvoll ist und in den letzten Jahren bereits planerisch bzw. von der Flächenverfügbarkeit entsprechende Vorbereitungen getroffen wurden, wurden lediglich der Bauabschnitt 5 und 6 des Gebiets näher betrachtet:



Bereich Heidenhofen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Alpenblick (Bauabschnitt 5)

2 = Alpenblick (Bauabschnitt 6)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

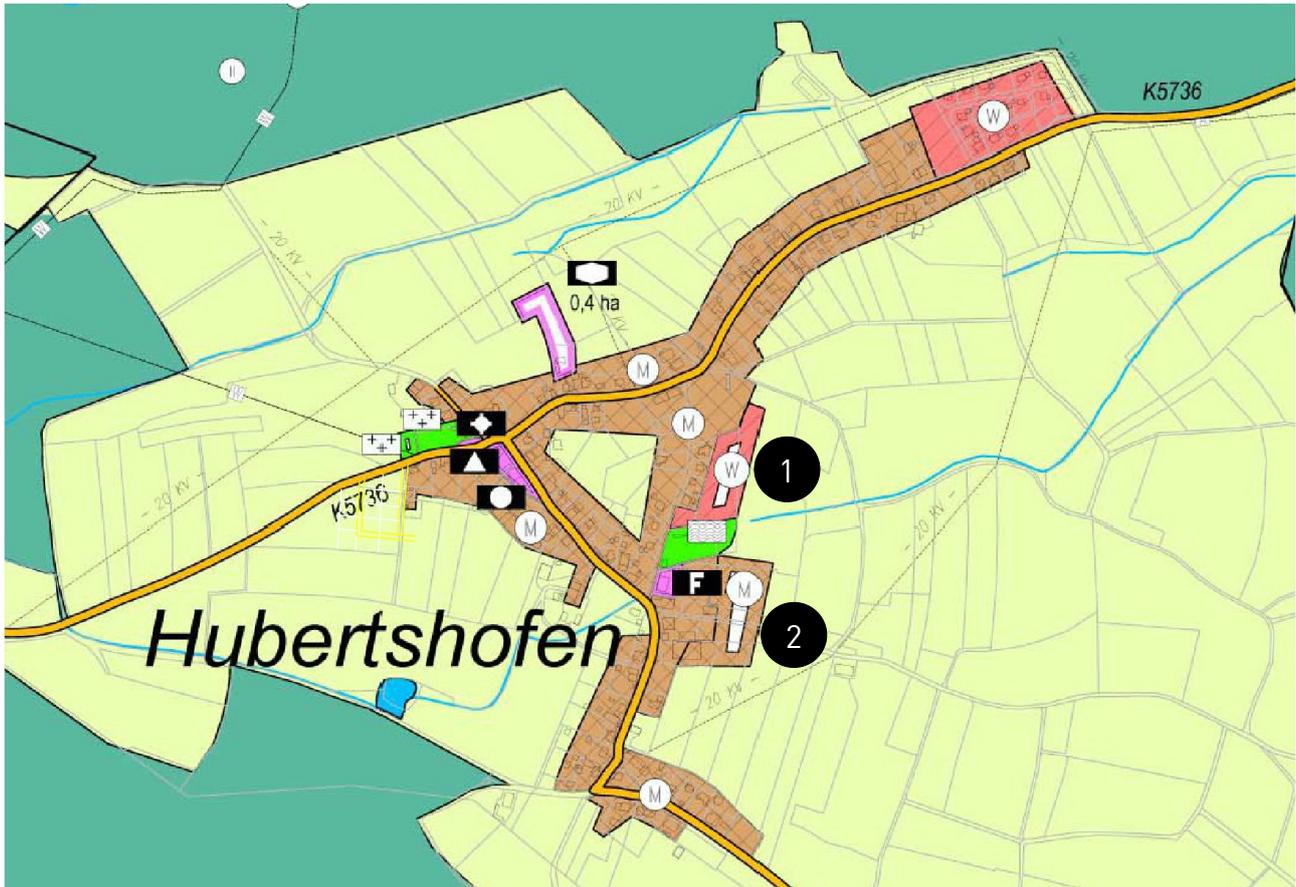
- **Alpenblick (Bauabschnitt 5):** Die Fläche eignet sich hervorragend für eine städtebauliche Arrondierung im Süd-Westen von Heidenhofen und ist von der Erschließung bereits in der Gesamtplanung „Alpenblick“ berücksichtigt. Die Fläche ist verfügbar und weitestgehend restriktionsfrei. Sie kann nur gemeinsam mit der Fläche für Bauabschnitt 6 erworben werden.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.
- **Alpenblick (Bauabschnitt 6):** Die Fläche eignet sich hervorragend für eine städtebauliche Arrondierung im Süd-Westen von Heidenhofen und ist von der Erschließung bereits in der Gesamtplanung „Alpenblick“ berücksichtigt. Die Fläche ist verfügbar und weitestgehend restriktionsfrei bzw. die Restriktionen sind überwindbar. Sie kann nur gemeinsam mit der Fläche für Bauabschnitt 5 erworben werden.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Alpenblick (Bauabschnitt 5)	0,55	•	0,55
2.	Alpenblick (Bauabschnitt 6)	0,81	•	0,81
				1,36

Hubertshofen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Hubertshofen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Hubertshofen

1 = Öhmdwiesen

2 = Auf dem Lehen (Mischbaufläche)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

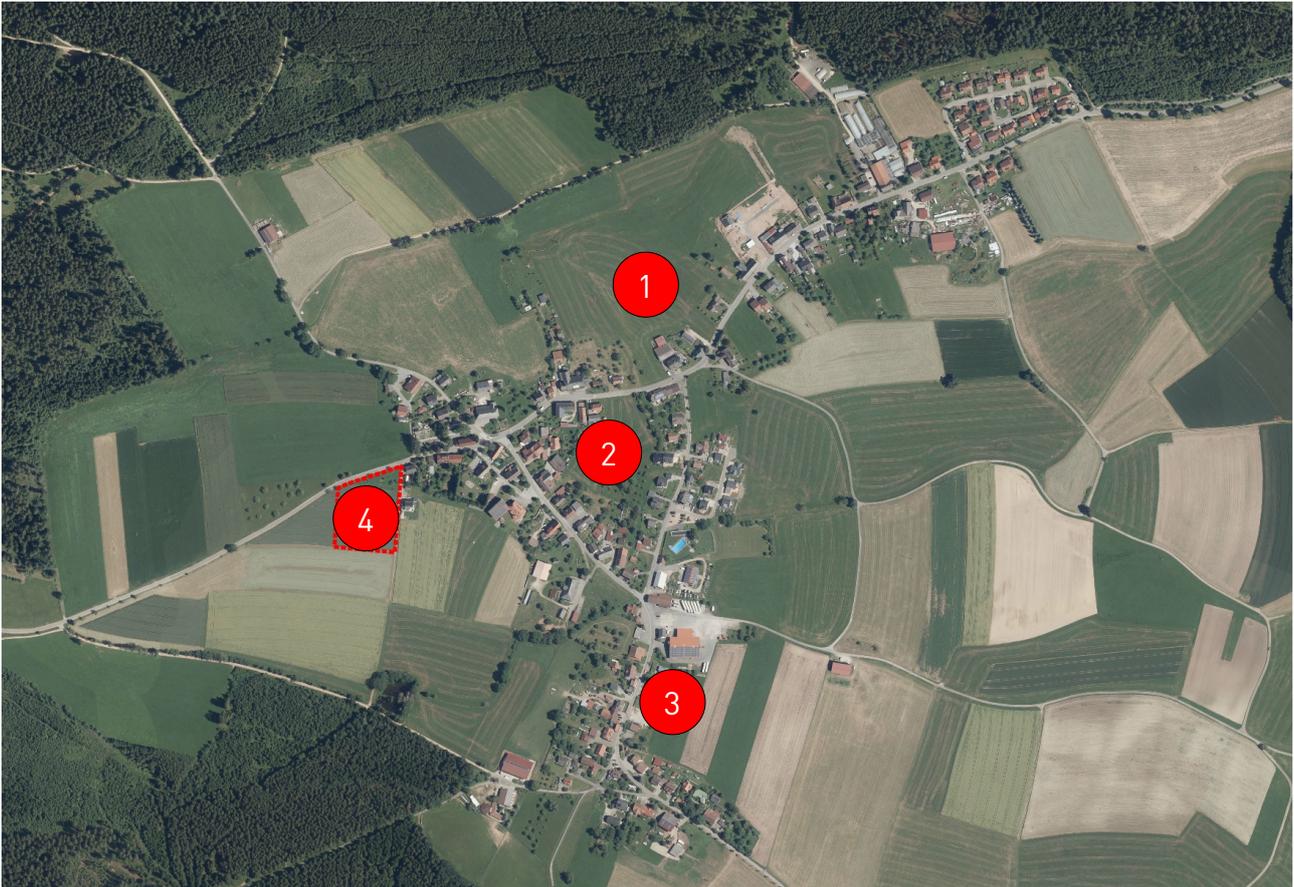
- **Öhmdwiesen:** Für den südlichen Teil der Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan und sie ist bereits vollständig entwickelt. Der nördliche Teil der Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Auf dem Lehen (Mischbaufläche):** Mischbauflächen sind in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar und in Hubertshofen besteht kein Bedarf für eine solche Fläche. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Öhmd- wiesen	0,19	--	--	--	--		•	0,00
2.	Auf dem Lehen	0,44	--	--	--	--		•	0,00
	Auf dem Lehen	0,61					• (als G-Fläche)		0,00
									0,00
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Hubertshofen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

- 1 = Mühlwiesen
- 2 = Im Alten Garten
- 3 = Auf dem Lehen Süd
- 4 = Auf der Sangen

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Mühlwiesen:** Die Fläche grenzt westlich an das Baugebiet Mühlwiesenanger (Bebauungsplan „Mühlwiesenanger“ 2018) an. Da eine Grundstückverfügbarkeit nicht gegeben ist, wird eine bauliche Entwicklung an dieser Stelle jedoch nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Im Alten Garten:** Angesichts der Lage handelt es sich grundsätzlich um eine gut geeignete Innenentwicklungsfläche. Da eine Grundstückverfügbarkeit nicht gegeben ist, wird sie jedoch nicht weiterverfolgt. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Auf dem Lehen Süd:** Die Fläche ist auf Grund der „Schmalheit der Fläche“ hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließung (einseitige Erschließung) nicht sinnvoll entwickelbar und wird daher

nicht in den FNP 2040 übernommen.

- **Auf der Sangen:** Die Fläche ist Teil einer größeren städtebaulichen Arrondierung des südlichen Bereichs von Hubertshofen zwischen Mistelbrunner Straße und Peter-Maier-Straße. Perspektivisch kann sie auch über das Jahr 2040 hinaus in Richtung Osten erweitert werden.

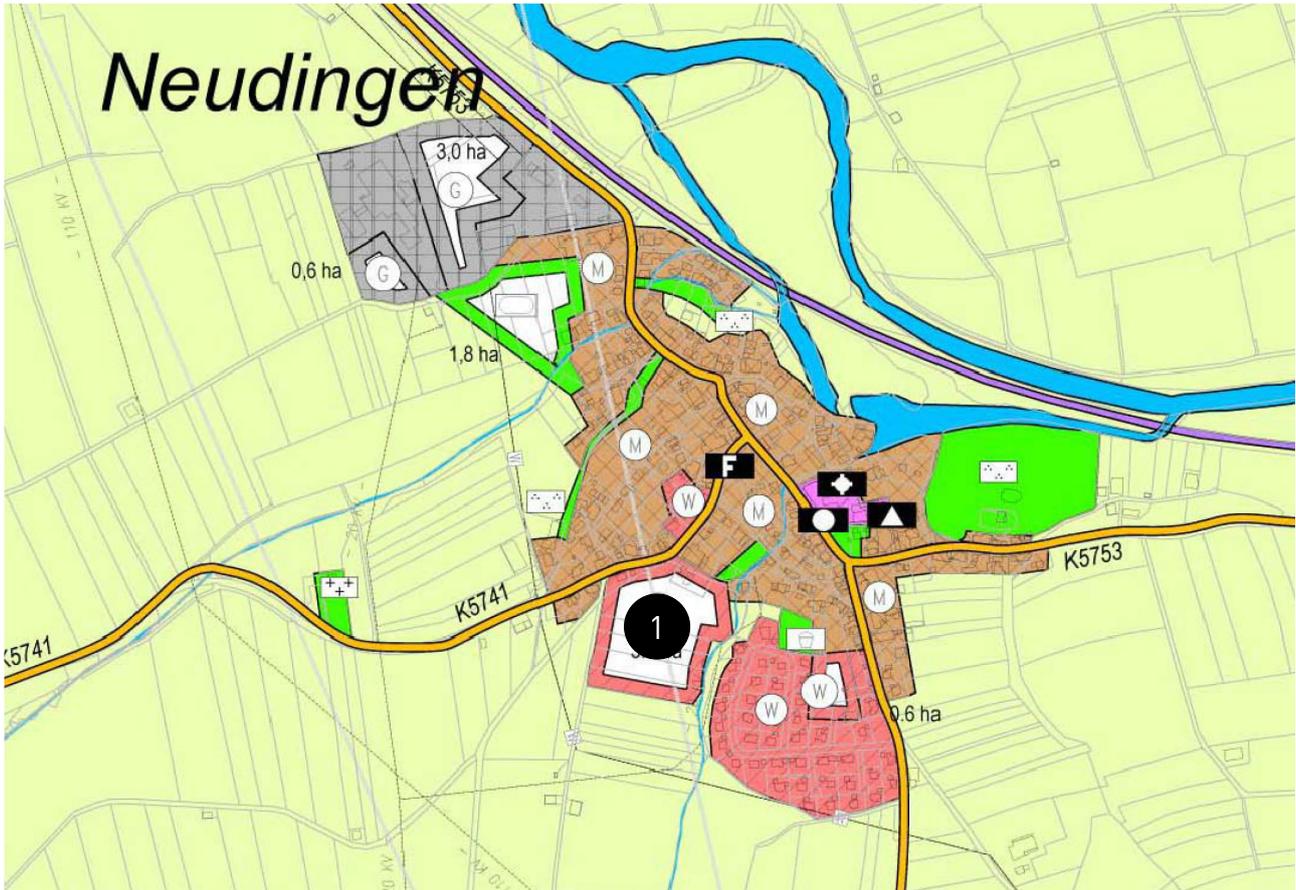
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Auf der Sangen	0,95	•	0,95
				0,95

Neudingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Neudingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Neudingen

1 = Weiherbrünnele

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Weiherbrünnele:** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Weiherbrünnele“) aus dem Jahr 2021 und sie befindet sich in der Erschließungsphase. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Weiher- brünnele	2,55	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,64
									0,64
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Da die Weiterentwicklung des Gebiets Weiherbrünnele städtebaulich sinnvoll ist und in den letzten Jahren bereits planerische Vorbereitungen getroffen wurden, wurde lediglich der zweite Bauabschnitt des Gebiets näher betrachtet.



Bereich Neudingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN
1 = Weiherbrünnele (Bauabschnitt 2)

Zusammenfassende Beurteilung der Fläche Weiherbrünnele (Bauabschnitt 2):

Die Fläche eignet sich gut für eine städtebauliche Entwicklung im Süden von Neudingen und ist von der Erschließung bereits im Bebauungsplan „Weiherbrünnele“ berücksichtigt. Die Fläche ist weitestgehend restriktionsfrei.

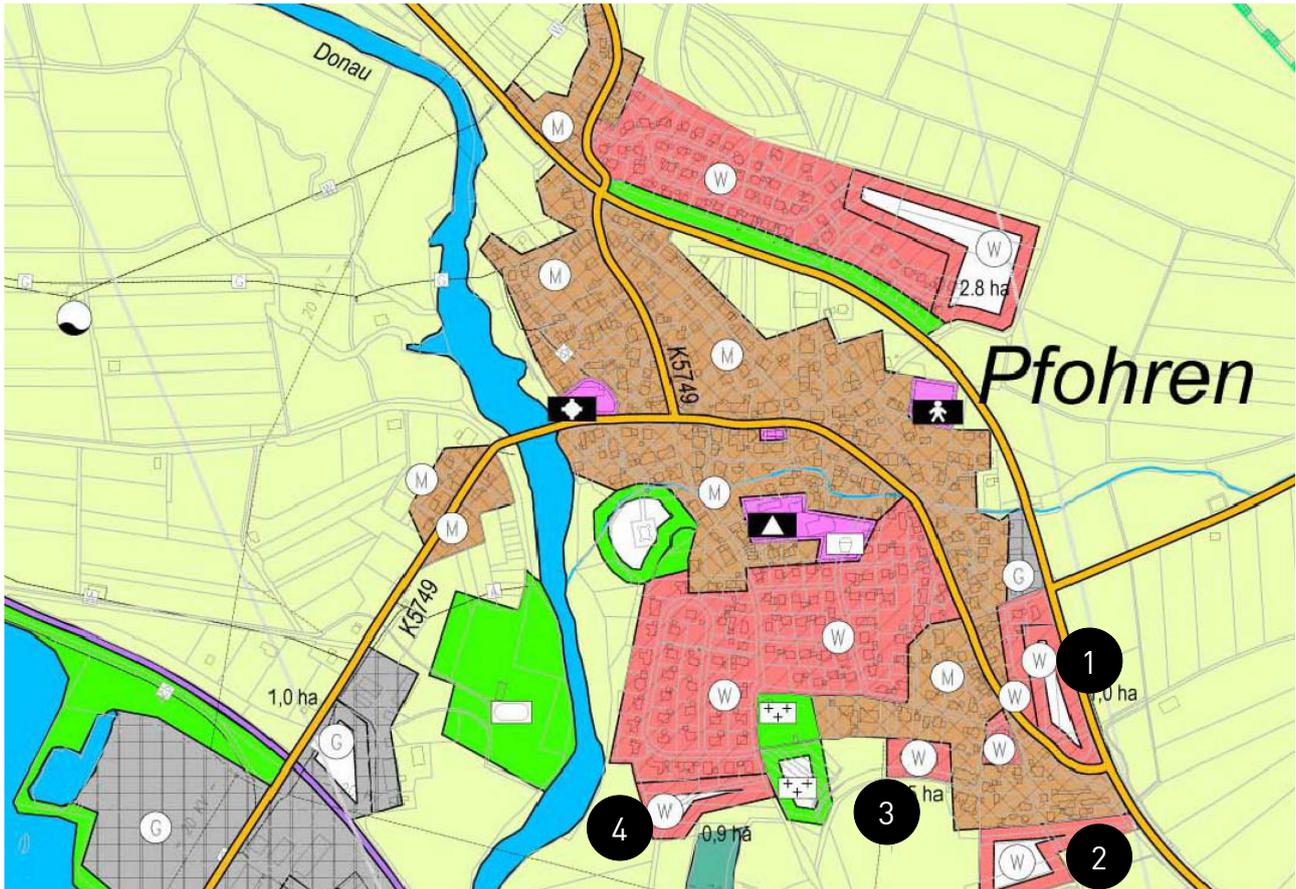
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Weiherbrünnele (Bauabschnitt 2)	1,14	•	1,14
				1,14

Pföhren

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Pföhren sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Pföhren

- 1 = Südl. Unterhölzerstraße
- 2 = Unter dem Leingrabenweg
- 3 = Aldessenrain
- 4 = Auf Birch

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Südl. Unterhölzerstraße:** Die Fläche ist weitestgehend eben und für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet. Zu beachten sind eventuelle Lärmkonflikte sowie die entsprechenden Mindestabstände zur angrenzenden Straße. Die Fläche wird in den FNP 2040 übernommen.
- **Unter dem Leingrabenweg:** Es bestehen Immissionskonflikte mit der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Aldessenrain:** Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Mit Blick auf die vorhandene Hanglage bzw. die Siedlungsentwicklung auf dem Hügelkamm soll eine bauliche Entwicklung nicht weiterverfolgt werden. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

- **Auf Birch:** Die Fläche ist topografisch gut für eine bauliche Entwicklung geeignet und wird in verkleinerter Form (Entfall der südlichen Auskrugung zur Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung) in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Aldessenrain	0,43	--		--	--		•	0,00
2.	Unter dem Leingrabenweg	1,55	--		--	--		•	0,00
3.	Südl. Unterhölzer Straße	0,97	--		--	--	•		0,97
4.	Auf Birch	0,91	--		--	--	• teilweise	• teilweise	0,75
									1,72
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Pföhren – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Östlich Grund Erweiterung

2 = Schlehenweg

3 = Am Berg

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Östlich Grund Erweiterung:** Die Fläche erweitert das bestehende Wohngebiet „Auf Grund“ in Richtung Osten. Sie ist weitestgehend restriktionsfrei bzw. die Restriktionen sind überwindbar.
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.
- **Schlehenweg:** Die Fläche befindet sich in Privatbesitz. Mit Blick auf die nördlich angrenzende Straße incl. Abbiegespur in Richtung „Im oberen Grund“ sind die entsprechenden Anbauabstände sowie mögliche Lärmkonflikte zu beachten. Auch bezüglich der östlich angrenzenden Nutzungen sind potenzielle Konflikte nicht auszuschließen. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Am Berg:** Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und ist mit verschiedenen Restriktionen belegt. Sie wird

daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Östlich Grund Erweiterung	2,07	•	2,07
				2,07

Wolterdingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Wolterdingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Wolterdingen

1 = An der Tannheimer Straße

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **An der Tannheimer Straße:** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („An der Tannheimer Straße“) aus dem Jahr 2000 und der nördliche Teilbereich wurde bereits baulich entwickelt. Der südliche aktuell noch unentwickelte Teil wird in den FNP 2040 übernommen.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	An der Tannhei- mer Straße	1,80	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,90
									0,90
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflä-
chen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Wolterdingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN
1 = Emil-Hauger-Straße (Mischbaufläche)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Emil-Hauger-Straße:** Die Fläche ist teilweise im Besitz der Stadt Donaueschingen, restriktionsfrei und für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Mit Blick auf die umliegenden Nutzungen wird sie als Mischbaufläche in den FNP 2040 aufgenommen

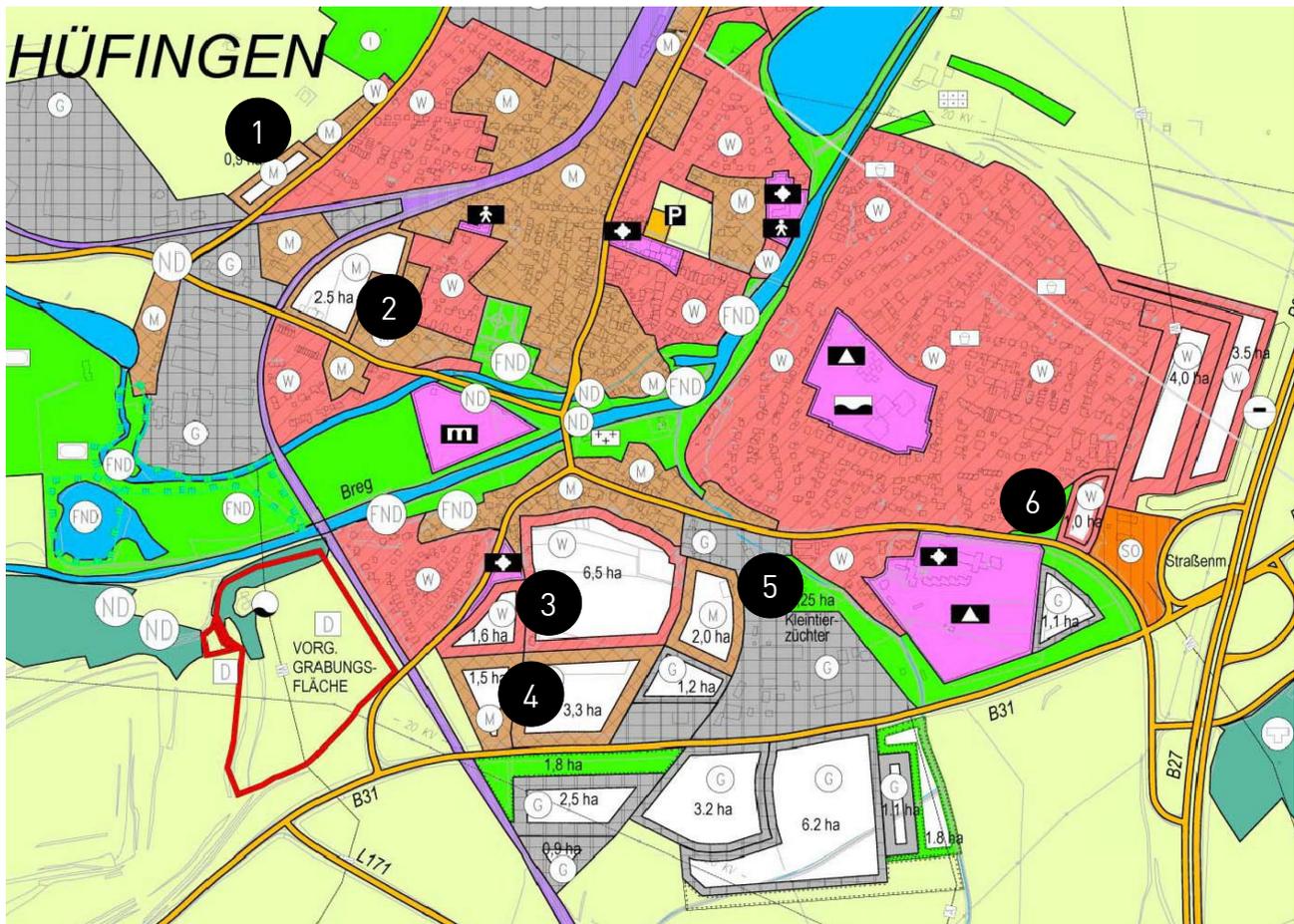
Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Emil-Hauger-Straße (Mischbaufläche)	1,45 (= 50% W-Anteil)	•	1,45
				1,45

7.2.2 Hüfingen

Kernstadt

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In der Kernstadt sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Hüfingen

- | | |
|--|------------------------------------|
| 1 = An der Hochstraße - Mischbaufläche | 4 = Lorettenäcker - Mischbaufläche |
| 2 = Im Herrengarten - Mischbaufläche | 5 = Ziegeleschle - Mischbaufläche |
| 3 = Lorettenäcker | 6 = Schaffhauser Straße |

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **An der Hochstraße - Mischbaufläche:** Die Fläche besteht aus vielen, jeweils sehr schmalen Grundstücken und ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Im Herrengarten - Mischbaufläche:** Die Fläche ist in Privatbesitz und perspektivisch nicht entwickelbar. Sie Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Lorettenäcker:** Die Fläche befindet sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde

zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen (s. unten).

- **Lorettenacker - Mischbaufläche:** Die Fläche befindet sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen (s. unten).
- **Ziegeleschle - Mischbaufläche:** Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Sie wird daher nicht mehr als Mischbaufläche in den FNP 2040 übernommen.
- **Schaffhauser Straße:** Die Fläche ist aufgrund der umliegenden Nutzungen nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Die Wohnbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Mischbaufläche neu ausgewiesen.

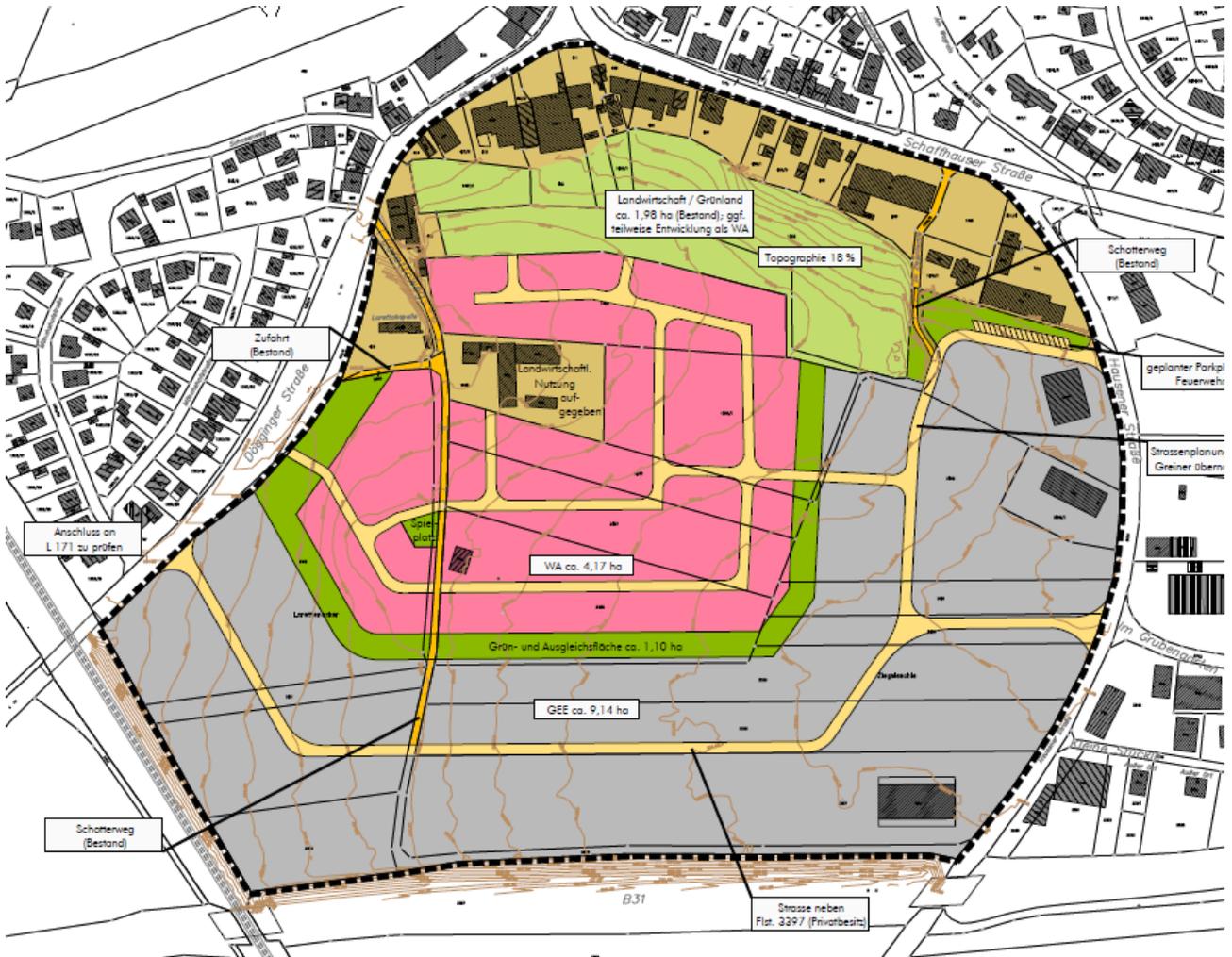


Abb. 7-1: Rahmenplanung 2020 für den Bereich Ziegeleschle / Lorettenäcker / Loretto

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen (Hinweis: Da das bereits im FNP 2020 befindliche Gebiet Ziegel-
schle / Lorettenäcker komplett neu geordnet wird, werden diese Flächen der Einfachheit halber nachstehend
als „werden nicht in den FNP 2040 übernommen“ dargestellt. Das Ergebnis der Neuordnung dieser Flächen
wird dann unter Flächenneuausweisungen geführt).

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	An der Hochstraße (Mischbau- fläche)	0,97	--		--	--		•	0,00
2.	Im Herren- garten (Mischbau- fläche)	1,94	--		--	--		•	0,00
3a.	Lorettenä- cker / Zie- geleschle (Mischbau- fläche)	7,76	--		--	--		• (Neuauswei- sung mit neu- em Zuschnitt als Wohnbau- und Gewerbe- fläche)	0,00
3b.	Lorettenä- cker (Mischbau- fläche)	0,85					• (Umwidmung in Wohnbauflä- che)		0,64
4.	Schaffhau- ser Straße	0,77	--		--	--		• (Umwidmung in Mischbauflä- che)	0,39
									1,03
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung und der damit einhergehenden Neueinteilung des Gebiets „Lorettenacker – Ziegeleschle“ wurden die folgenden Flächen betrachtet:



Bereich Kernstadt Hüfingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Loretto 3 = Schaffhauser Straße (Mischbaufläche)
2 = Loretto II 4 = Auf Hohen Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Loretto und Loretto II:** Die Flächen sind Teil der im FNP 2020 bereits enthaltenen Fläche „Lorettenacker“ (Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche). Das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ soll entsprechend der im Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung vollständig neu aufgeteilt und einer sinnvollen baulichen Entwicklung zugeführt werden. → Die Flächen werden entsprechend im FNP 2040 als Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Da für die Fläche „Loretto“ bereits ein Bebauungsplanverfahren begonnen wurde, wird sie mit 75 % bilanziert.
- **Schaffhauser Straße (Mischbaufläche):** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche enthalten. Aufgrund der umliegenden Nutzungen ist sie jedoch nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. → Sie wird daher im FNP 2040 als Mischbaufläche neu ausgewiesen.

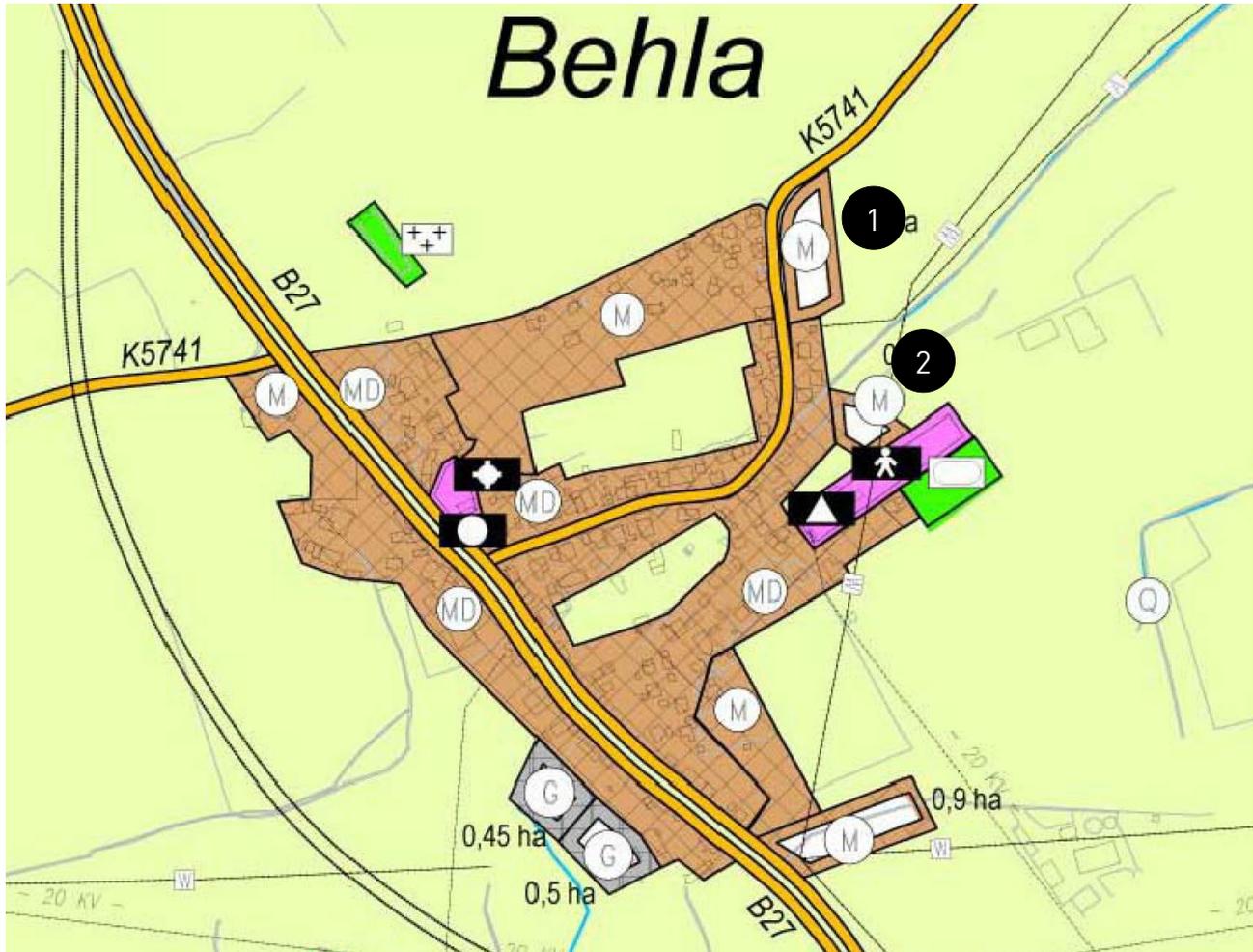
- **Auf Hohen Erweiterung:** Die Fläche wäre grundsätzlich gut für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Auf Hohen“. Problematisch gestaltet sich neben der Erschließungssituation jedoch vor allem die unmittelbare Nähe zur B 27, welche letztlich umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würde. → Zusammenfassend soll die Fläche daher nicht im FNP 2040 ausgewiesen werden.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Loretto I	5,75	•	4,31*
2.	Loretto II	2,01	•	2,01
				6,32
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

Behla

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Behla sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Behla

1 = Baarblick - Mischbaufläche

2 = Am Bürgerhaus - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Baarblick - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (2021) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Das Baugebiet wurde in 2022 erschlossen, aktuell wird der Verkauf der Bauplätze vorbereitet. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).
- **Am Bürgerhaus - Mischbaufläche:** Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan begonnen, letztendlich jedoch zurückgestellt und nicht weiterverfolgt. Mit Blick auf die mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (s.o.) begonnene Wohnbauentwicklung im Norden soll die Entwicklung einer Mischbaufläche nicht weiterverfolgt, sondern stattdessen als Ergänzung ein weiteres Wohngebiet entstehen. Die Fläche wird daher

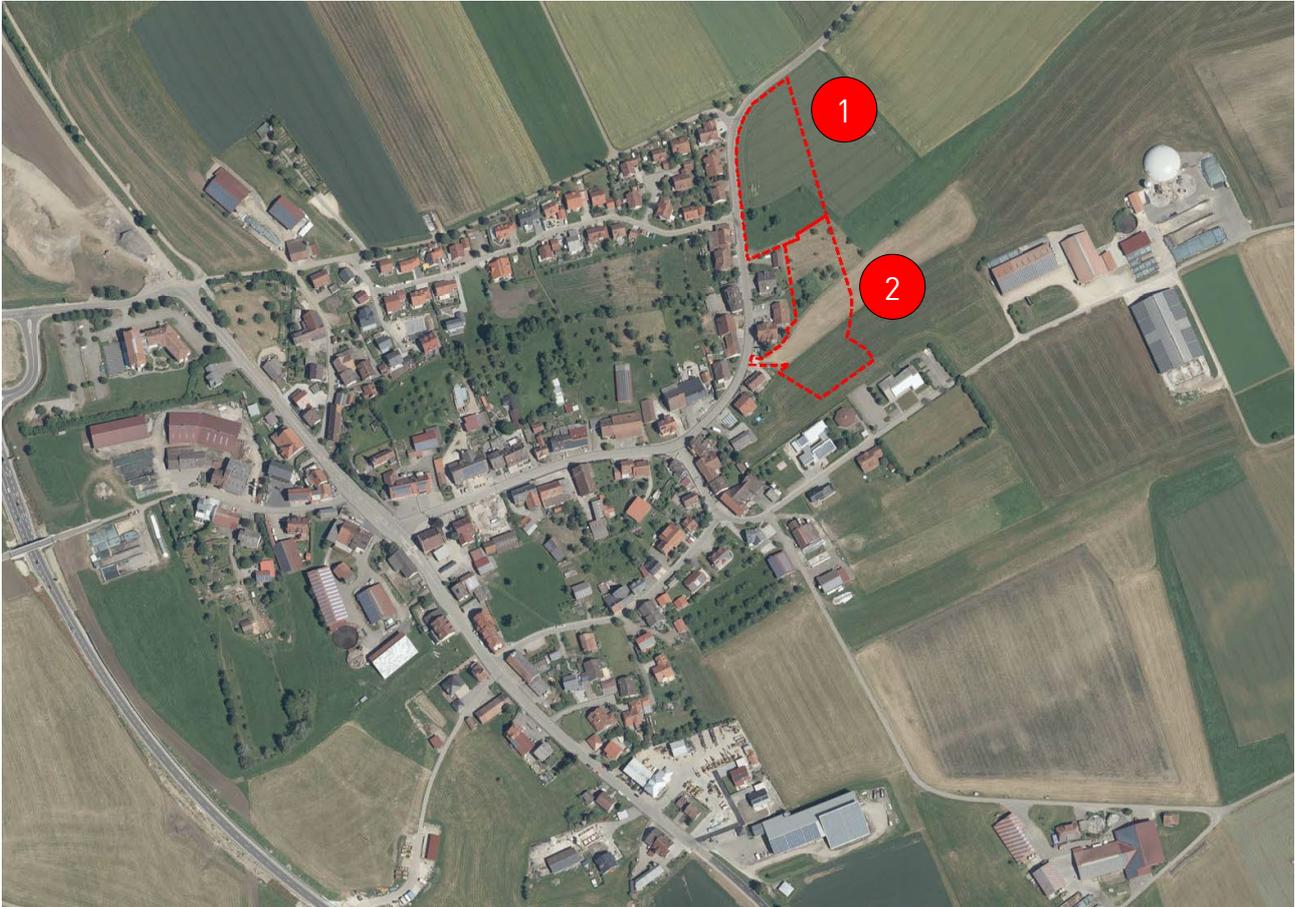
nicht als Mischbaufläche in den FNP 2040 übernommen, sondern in erweiterter Form als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Baarblick (Mischbau- fläche)	0,86	ja	rechtskräf- tig	ja	--		• (Umwidmung in Wohnbaufläche)	0,00
2.	Am Bür- gerhaus (Mischbau- fläche)	0,36	--		--	--		• (Umwidmung in Wohnbaufläche)	0,36
									0,36
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Behla – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Baarblick

2 = Baarblick Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

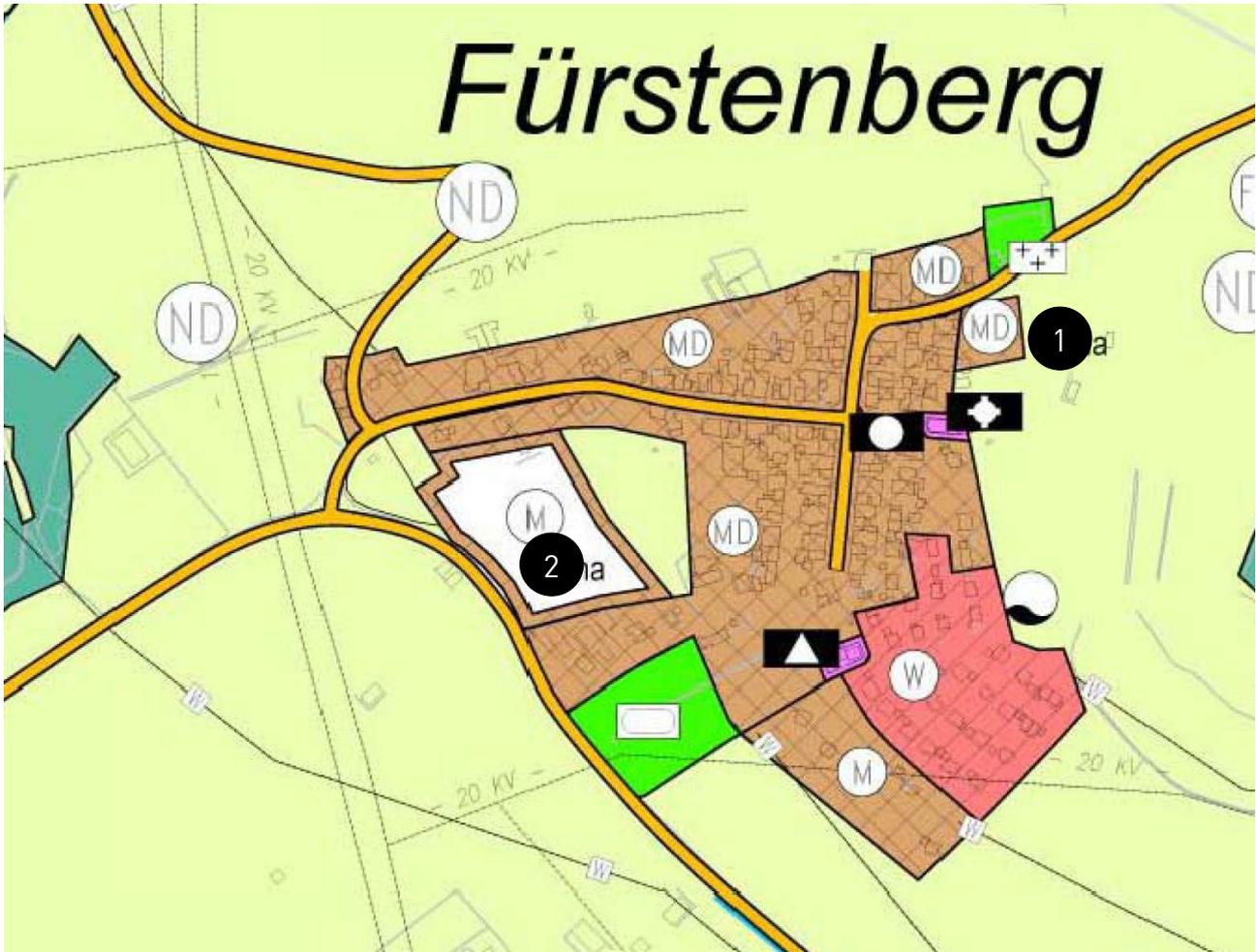
- **Baarblick:** Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten und wurde mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (2021) zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Baugebiet wurde in 2022 erschlossen, aktuell wird der Verkauf der Bauplätze vorbereitet. Es wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung Wohnen aufgenommen und mit 0% bilanziert.
- **Baarblick Erweiterung:** Die Fläche beinhaltet die noch im FNP 2020 enthaltene Mischbaufläche „Am Bürgerhaus“ (s.o.), welche nach Norden erweitert wird, sodass ein sinnvoller Anschluss an die Wohnbaufläche „Baarblick“ entsteht. Gemeinsam mit der Fläche „Baarblick“ stellt sie eine sinnvolle Arrondierung des nordöstlichen Ortsrands dar und wird daher als neue Wohnbaufläche in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Baarblick Erweiterung	0,44	•	0,44
				0,44
* Bilanzierung mit „25 % unentwickelt“, da Erschließung bereits vorhanden / im Bau				

Fürstenberg

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Fürstenberg sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Fürstenberg

1 = Neudinger Straße - Mischbaufläche

2 = Hondinger Straße - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Neudinger Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche liegt gegenüber des Friedhofs und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Sie ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich gut geeignet und soll daher in den FNP 2040 übernommen werden.
- **Hondinger Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit einem Bebauungsplans zu einem Wohngebiet entwickelt (Bebauungsplan „Hondinger Straße“). Mit der Erschließung des Gebiets wurde 2022 begonnen. Die Mischbaufläche wird daher im FNP in eine Wohnbaufläche umgewidmet.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Neudinger Straße (Mischbaufläche)	0,21	--		--	--	•		0,10
2.	Hondinger Straße (Mischbaufläche)	1,94	ja	rechtskräftig	ja	--	• (Umwidmung in Wohnbaufläche)		0,49
0,59									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

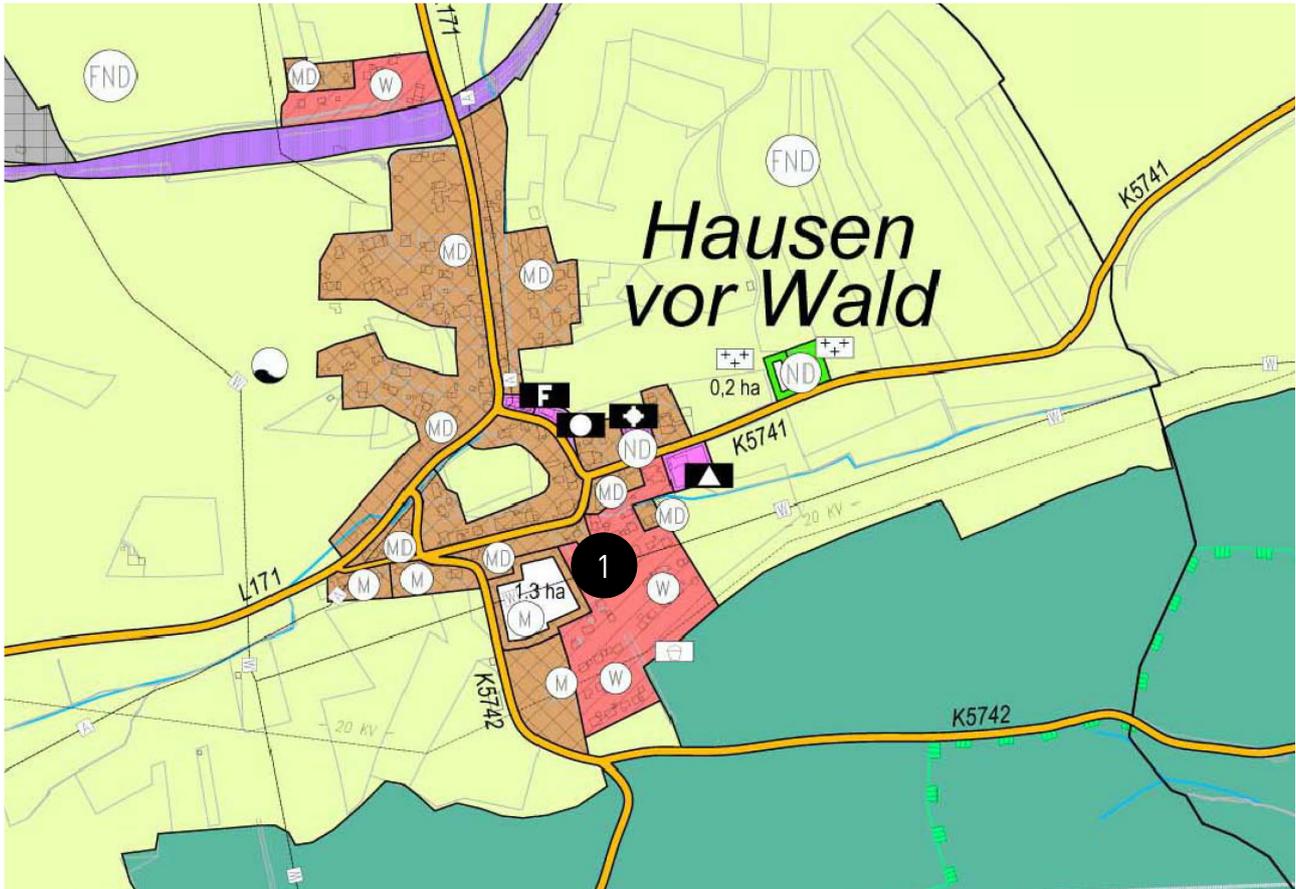
Angesichts der Tatsache, dass durch die Übernahme von im FNP 2020 noch vorhandenen (teilweise) unentwickelten Flächen ausreichend Wohnbauflächen für Fürstenberg geschaffen werden können, wurden keine weiteren Potenzialflächen untersucht.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
Keine Flächenneuausweisungen				0,00
0,00				

Hausen vor Wald

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Hausen vor Wald sind keine unentwickelten Wohnbauflächen aus dem FNP 2020 vorhanden. Die Mischbaufläche an der Talstraße (K5742) wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Opferdinger Straße II“ (2007) baulich entwickelt.



FNP 2020 Bereich Hausen vor Wald

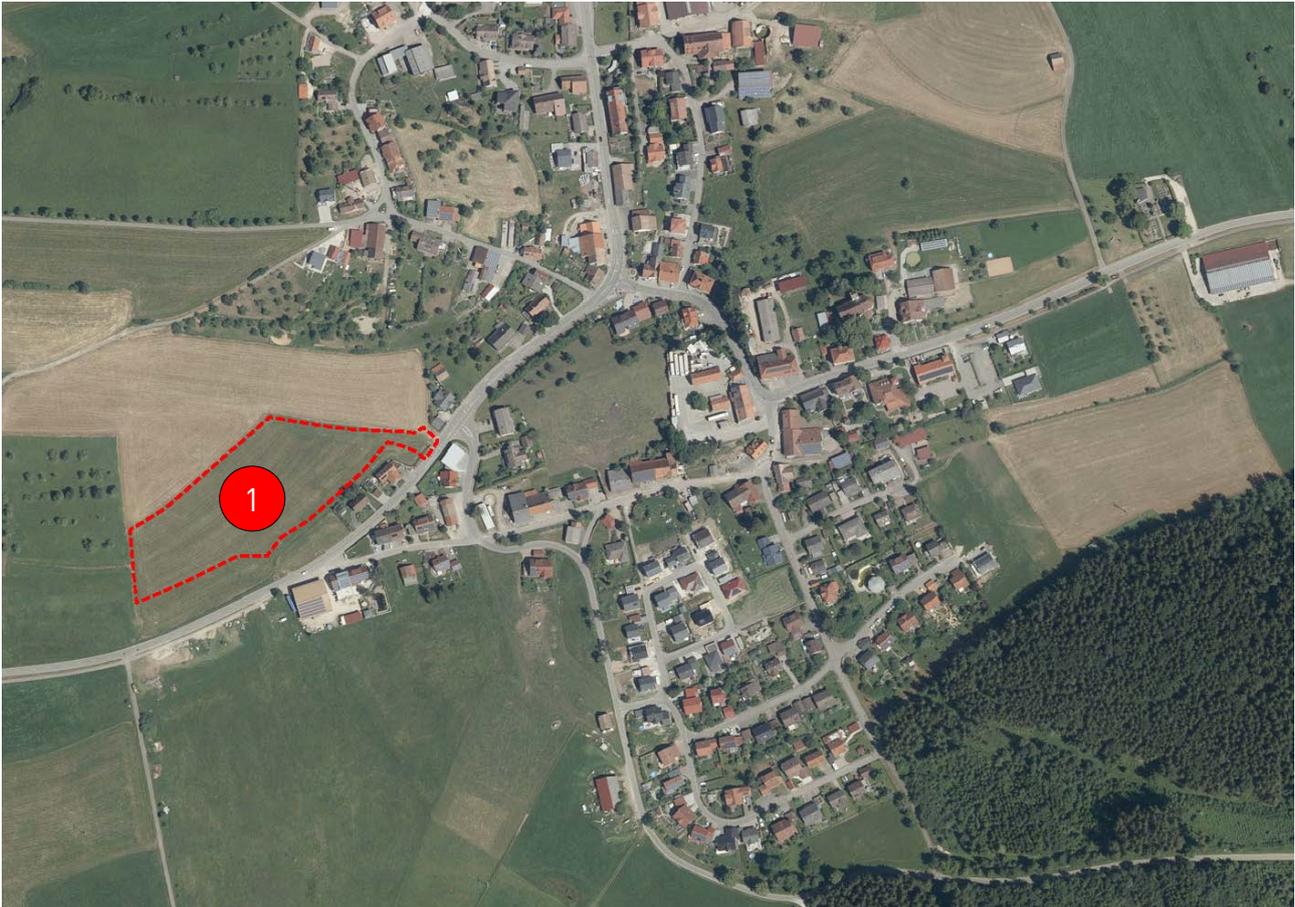
1 – Opferdinger Straße II (vollständig erschlossen und bebaut)

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
Keine unentwickelten Flächen mehr vorhanden									0,00
									0,00

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Da für die Fläche „Im Stegle“ aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet (Verfahrensstand: Beschluss frühzeitige Beteiligung 06/2022) und der FNP 2020 im Parallelverfahren geändert wird (11. Teiländerung), wird diese Fläche als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.



Bereich Hausen vor Wald – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

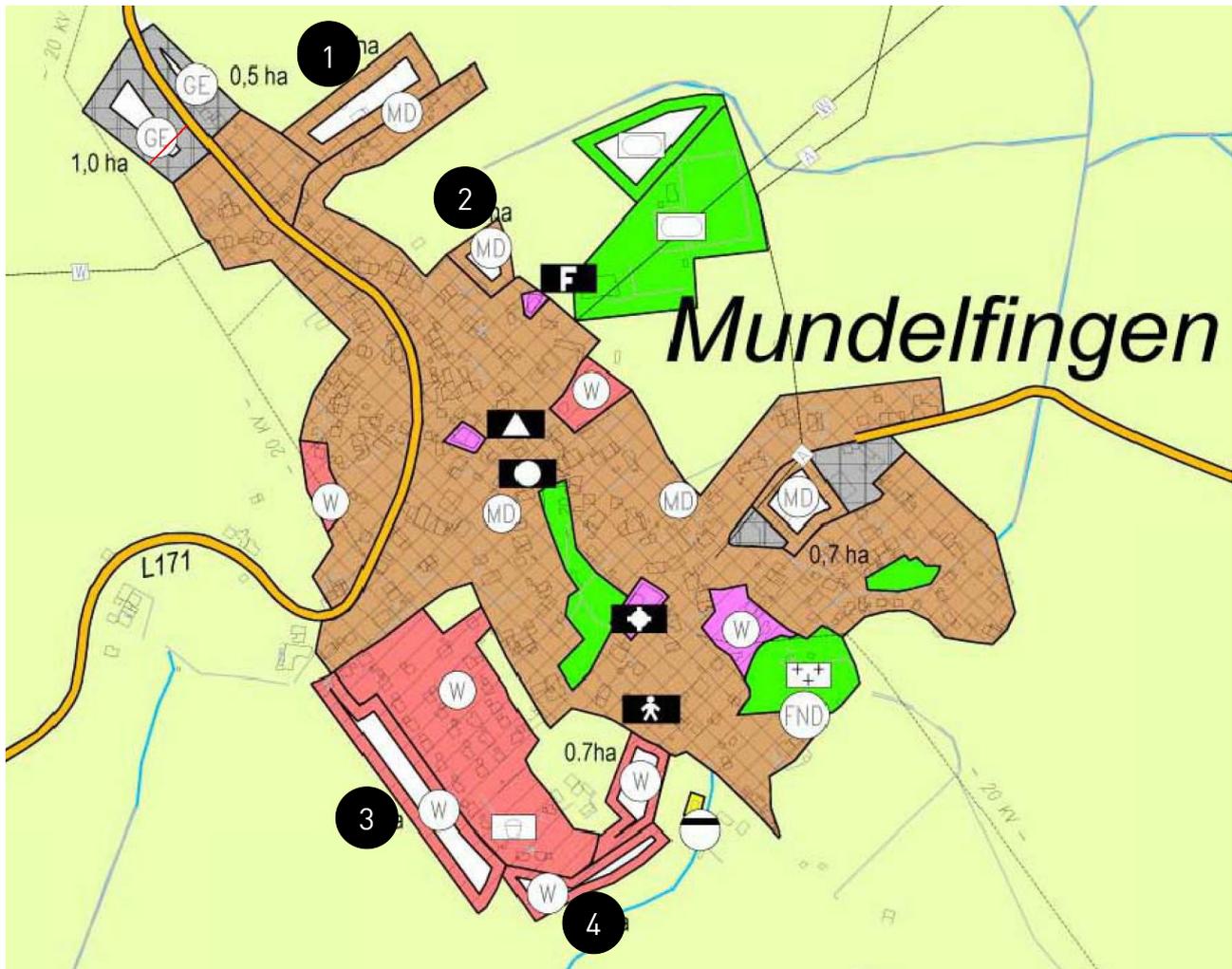
1 = Im Stegle

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Im Stegle	1,88	•	1,41*
				1,41
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

Mundelfingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Mundelfingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Mundelfingen

1 = Wördstraße – Mischbaufläche

3 = Breiten II

2 = Hofwiesen Ost – Mischbaufläche

4 = Am Aubach / Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Wördstraße - Mischbaufläche:** Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Norden von einer Abrundungssatzung abgedeckt. Der zentrale Bereich der Fläche wurde mit zwei Gebäuden bebaut und ist somit bereits entwickelt. Die noch unbebaute westliche und östliche Teilfläche wird auf den Geltungsbereich der Abrundungssatzung reduziert und in den FNP 2040 übernommen. Da es sich bei der westlichen Teilfläche um eine Baulücke handelt und die östliche Teilfläche bereits bebaut sowie eine weitere Baugenehmigung erteilt wurde, werden die beiden Flächen mit 0 ha bilanziert.

- **Hofwiesen Ost - Mischbaufläche:** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Breiten II:** Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplan „Breiten II“ (2018) zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut, weitere Gebäude befinden sich im Bau. Die Fläche wird in den FNP 2040 übernommen und – da bereits alle Baugrundstücke verkauft sind – mit 0 ha bilanziert.
- **Am Aubach:** Die Fläche ist grundsätzlich gut für eine Bebauung geeignet. Anstatt die bestehende Gebäude („Auf Engelen“ Nr. 2 -8) durch eine weitere Zeile nach Süden zu ergänzen, soll sich die künftige bauliche Entwicklung jedoch auf den nördlichen, teilweise bisher nicht im FNP enthaltenen Bereich fokussieren, um hier eine beidseitige Bebauung entlang der Straße „Auf Engelen“ zu ermöglichen und die Bebauung bis an die Munolfstraße heranzuführen. Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern neu zugeschnitten und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen (s. unten).

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Wördstraße (Mischbaufläche)	0,82	Abrundungs-satzung	rechtskräftig	ja	ja	• (teilweise)		0,00
2.	Hofwiesen Ost (Mischbaufläche)	0,39	--		--	--		•	0,00
3.	Breiten II	2,03	ja	rechtskräftig	ja	ja	•		0,00
4.	Am Aubach / Erweiterung	0,22	--		--	--		•	0,00
5.	Staffelweg	1,16	ja	rechtskräftig	ja		• (als Mischbaufläche)		0,15
									0,15
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Mundelfingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Staffelweg – Mischbaufläche 3 = Dalben
2 = Hermann-Mäder-Straße 4 = Am Aubach (neu)

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Staffelweg:** Die Fläche ist bereits als geplante Gewerbefläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher in den FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen und – da sie über die Wutachstraße bereits vollständig erschlossen ist – mit 25% bilanziert (s.u.).

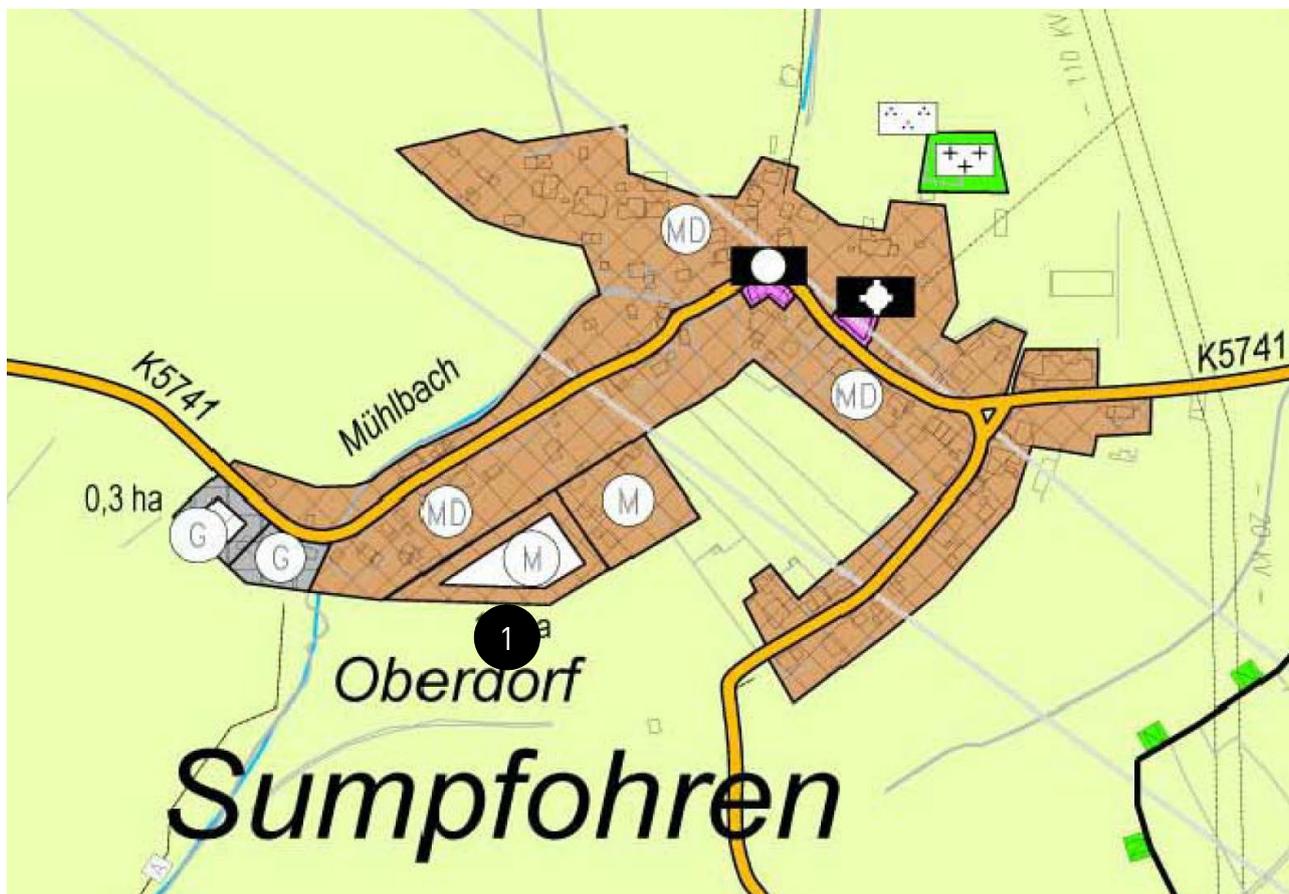
- **Hermann-Mäder-Straße:** Die relativ zentral gelegene Fläche ist weitestgehend restriktionsfrei und grundsätzlich gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Bei einer späteren Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist die Nähe zur südlich angrenzenden Aubachhalle und den zugehörigen Sportanlagen. Vor diesem Hintergrund sollen zunächst die gesamten Flurstücke 300 und 301 als neue Wohnbauflächen in den FNP 2040 aufgenommen werden. Um mit Blick auf die Lärmimmissionen die erforderlichen Abstände einhalten zu können, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden Abstandsflächen / Maßnahmen getroffen werden müssen, sodass sich die künftige bauliche Entwicklung eher auf den nördlichen Bereich fokussieren wird.
- **Dalben:** Die Fläche verläuft weitestgehend eben und würde auch siedlungsstrukturell eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung darstellen. Sie ist allerdings zu großen Teilen mit dem Vogelschutzgebiet belegt, zudem sind Streuobstbestände und ein landwirtschaftliches Gebäude vorhanden. Da im Ergebnis somit lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden entwickelt werden könnte, wird die Fläche nicht als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.
- **Am Aubach (neu):** Die Fläche ist bereits teilweise im FNP 2020 enthalten (s.o.) und wird nun mit einem neuen Zuschnitt als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen, um eine beidseitige Bebauung entlang der Straße „Auf Engelen“ zu ermöglichen und die Bebauung bis an die Munolfstraße heranzuführen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Hermann-Mäder-Straße	1,56	•	1,56
2.	Am Aubach (neu)	0,32	•	0,32
				1,88

Sumpfohren

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Sumpfohren sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Sumpfohren

1 = Im Einfang - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

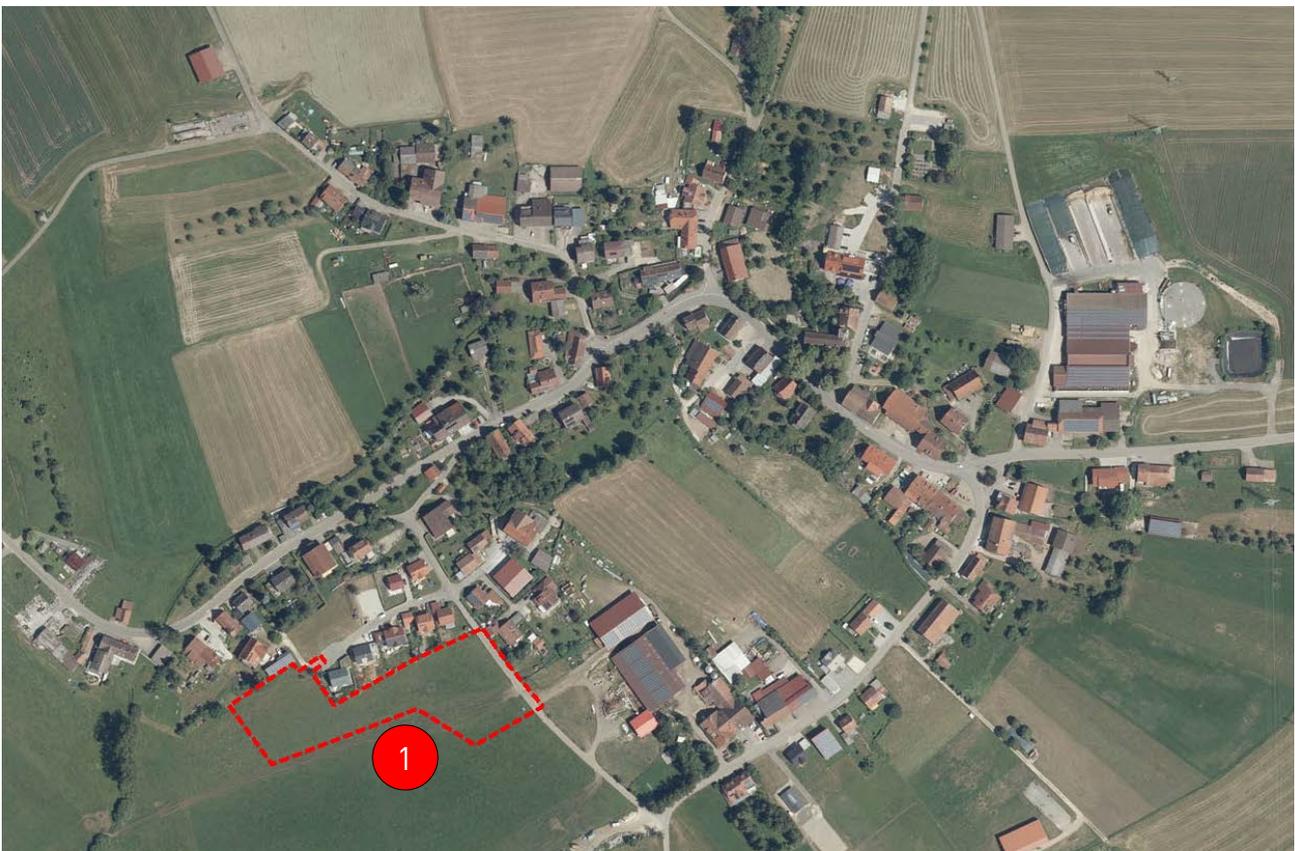
- **Im Einfang - Mischbaufläche:** Die Fläche wird aktuell mit dem Bebauungsplan „Im Einfang Erweiterung“ zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2040 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Im Einfang (Mischbau- fläche)	0,54	ja	im Verfah- ren	--	--	• (Umwidmung in Wohnbaufläche)		0,41
									0,41
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Da für die Fläche „Im Einfang“ aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet wird, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist, wird die Fläche als Neuausweisung Wohnen in den FNP 2040 aufgenommen.



Bereich Sumpfhöfen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Im Einfang Erweiterung

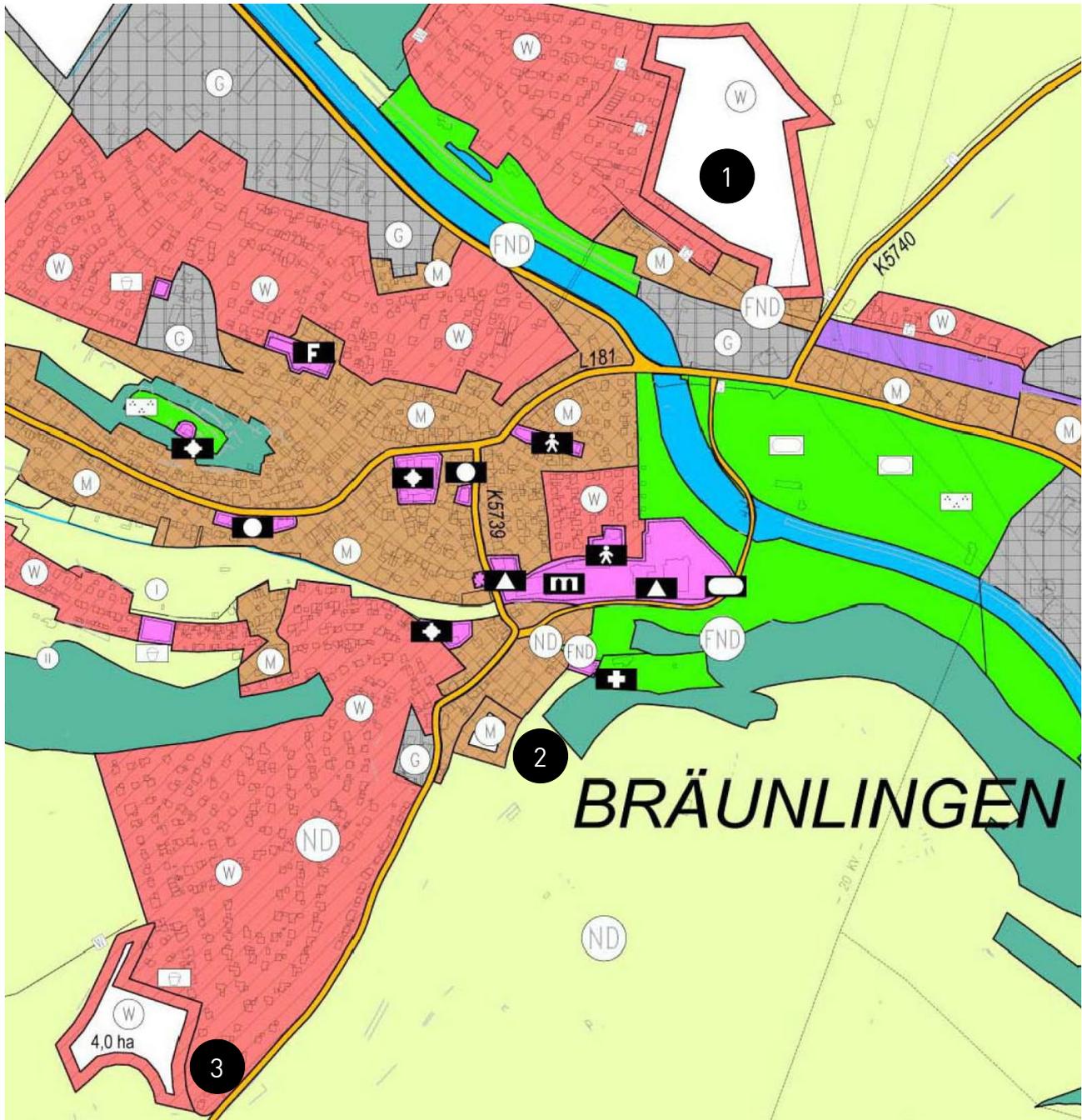
Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Im Einfang Erweiterung	0,38	•	0,29*
				0,29
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

7.2.3 Bräunlingen

Kernstadt

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In der Kernstadt sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Bräunlingen

- 1 = Bregenber
- 2 = Vomen im Tal - Mischbaufläche
- 3 = Galgenber

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Bregenberg:** Für den nördlichen Teil der Fläche existiert der seit 2019 rechtskräftige Bebauungsplan „Bregenberg“ und die darin vorgesehene Erschließung, die die Goethe- und Kantstraße nach Osten an die Donaueschinger Straße anbindet, wurde bereits hergestellt. Für den südlichen Bereich existiert der Bebauungsplan „Bräunlingen Nord“, sie wurde jedoch bisher nicht baulich entwickelt. Ein kleinerer Teilbereich im Osten ist bisher nicht von einer verbindlichen Bauleitplanung abgedeckt.

Die Fläche soll gemäß des Masterplanes in den FNP 2040 übernommen werden und wird entsprechend der unterschiedlichen Entwicklungsstadien der verschiedenen Teilbereiche bilanziert.



Abb. 7-2: Masterplan Bregenberg

- **Vomen im Tal - Mischbaufläche:** Die Fläche ist in Privatbesitz, liegt im Vogelschutzgebiet und ist starkeregengefährdet. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Galgenberg:** Der westliche Bereich der Fläche wurde mit dem Bebauungsplan „Galgenberg Röslebeck“ zu einem Wohngebiet entwickelt. Auf der noch unentwickelten östlichen Teilfläche befinden sich die Abwasseranlagen bzw. Regenüberlaufanlagen vom Baugebiet Röslebeck und kann daher baulich nicht mehr entwickelt werden.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Bregen-berg	6,03	tlw.	rechtskräf-tig	tlw.	--	• (gem. Master-plan)		2,78
2.	Vomen im Tal (Misch-baufläche)	0,77	--		--	--		•	0,00
									2,78
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Kernstadt Bräunlingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN
1 = Palmbuckstraße

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Palmbuckstraße:** Die Fläche liegt östlich der bestehenden FNP-Fläche „Bregenber“ und ergänzt die existierende Bebauung entlang der Palmbuckstraße. Sie ist weitestgehend restriktionsfrei und gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Perspektivisch kann die Bebauung entlang der bestehenden Häuserreihe „auf gesamter Länge“, d.h. bis zur Hüfinger Straße im Osten fortgesetzt werden, mit Blick auf den für die Kernstadt ermittelten Wohnflächenbedarf wird jedoch zunächst nur ein erster Bauabschnitt als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
2	Bregenber	1,20	• (gem. Masterplan)	1,20
2.	Palmbuckstraße	0,81	•	0,81
				2,01

Bruggen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Bruggen sind keine unentwickelten Wohnbauflächen aus dem FNP 2020 vorhanden. Die Flächen im Bau-
 gebiet „Ehemaliges Rathäusle“ wurden zwischenzeitlich vollständig bebaut.



FNP 2020 Bereich Bruggen

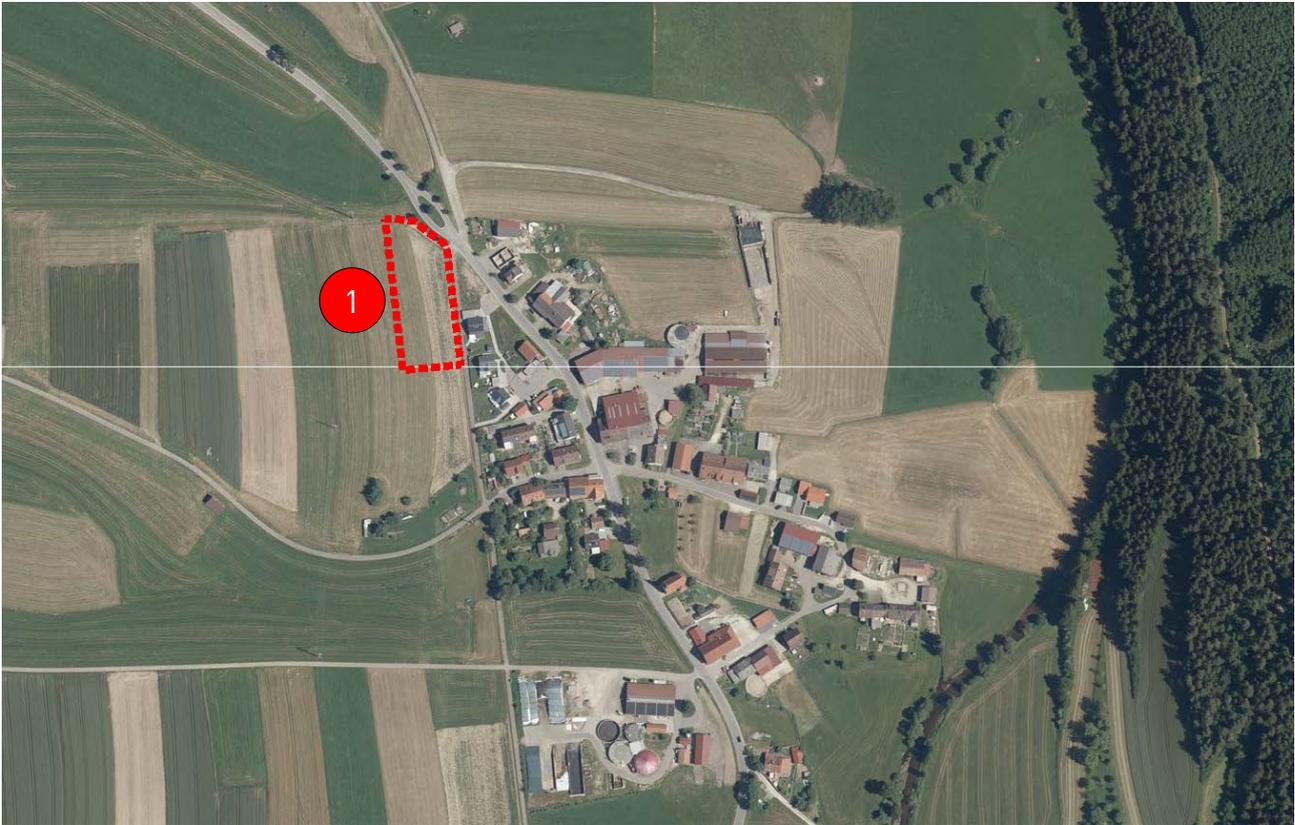
1 = Ehemaliges Rathäusle

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP
 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebau- ungs- plan	Verfahrens- stand	Erschließ- ung geplant oder vorhan- den	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
Keine unentwickelten Flächen mehr vorhanden									0,00
									0,00

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Als Ergänzung des zuletzt entwickelten Gebiets wurde die folgende Potenzialfläche betrachtet:



Bereich Bruggen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Bregtalstraße Nord

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Bregtalstraße Nord:** Die Fläche ergänzt die zuletzt entwickelten Wohnbauflächen an der Bregtalstraße („Ehemaliges Rathäusle“) in Richtung Osten. Sie ist topografisch gut geeignet und weitestgehend restriktionsfrei. Der westliche Bereich wird vom Vogelschutzgebiet überlagert. Perspektivisch kann hier ein Wohngebiet entlang des Radwegs von der nördlichen Ortseinfahrt bis hin zum Öschweg im Süden entstehen. Mit Blick auf den nur geringen errechneten Wohnflächenbedarf für Bruggen soll in einem ersten Schritt zunächst ein Baugebiet mit lediglich sechs bis acht Grundstücken entwickelt werden. Die entsprechende Fläche wird als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.

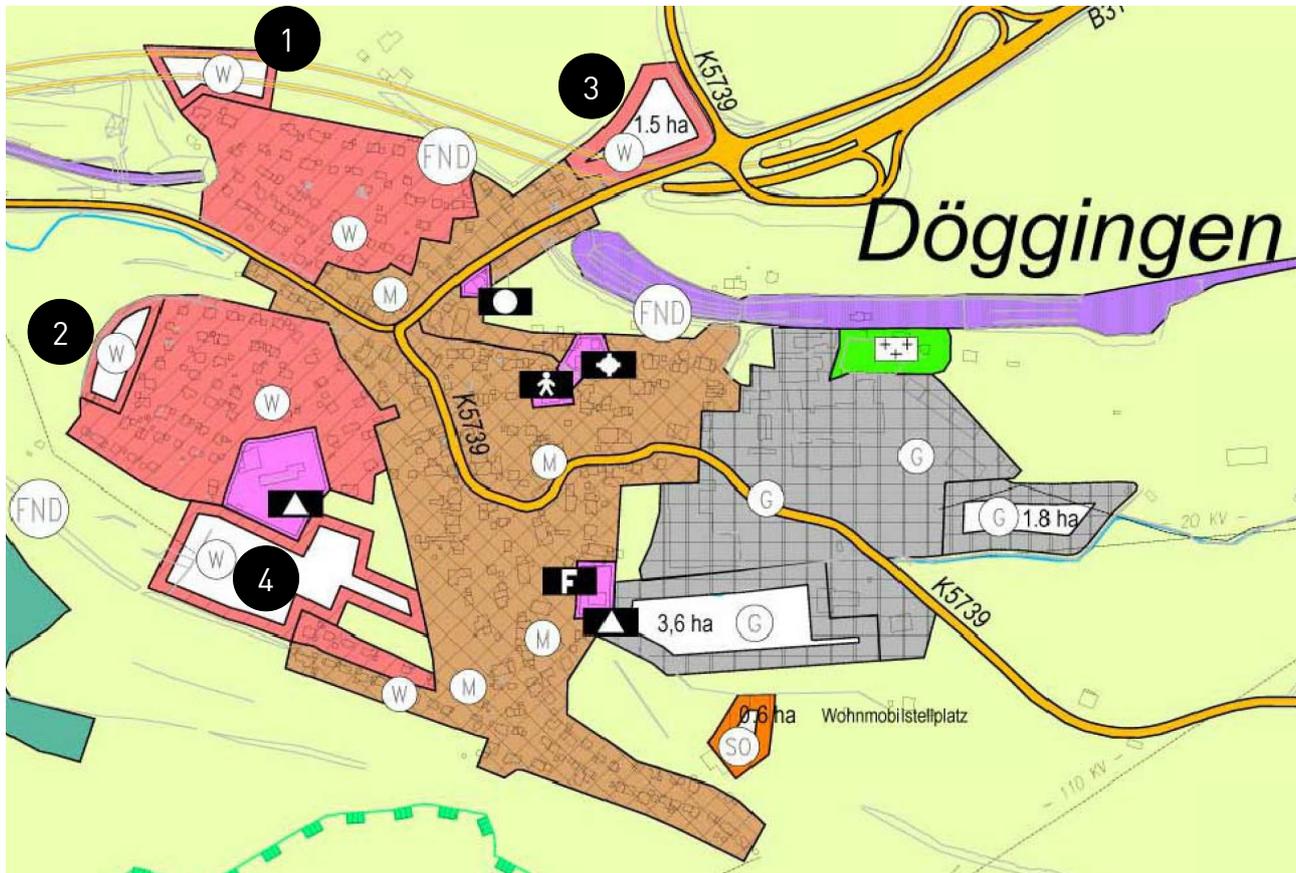
•

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Bregtalstraße Nord	0,55	•	0,55
				0,55

Döggingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Döggingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Döggingen

1 = Fohental

3 = Kalkhöfle / Auf dem Berg

2 = Schopfelen / Dürben Erweiterung

4 = Hofwiesen (südl. Erweiterung)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Fohental:** Die Fläche steigt von Westen nach Osten um fast 20 m an (rd. 13 %) und würde eine Auskrugung der bestehenden Bebauung in die freie Landschaft darstellen. Da sie zudem vom für Döggingen ermittelten Wohnflächenbedarf nicht mehr abgedeckt wird, soll sie nicht in den FNP 2040 übernommen werden.
- **Schopfelen / Dürben Erweiterung:** Die Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung dar. Sie ist weitestgehend restriktionsfrei und befindet sich teilweise im Besitz der Gemeinde Bräunlingen. Über den Schopfelnweg im Süden ist bereits ein Erschließungsansatz vorhanden. Sie soll daher in den FNP 2040 übernommen werden.
- **Kalkhöfle / Auf dem Berg:** Die Fläche würde die bestehende Siedlungsstruktur appendixartig in Richtung der Verkehrsinfrastruktur der B31 (Zu- und Abfahrten, Kreisverkehr, Tunnel) erweitern und ist zudem mit Restriktionen belegt (Gebiet für Bodenerhaltung und Landwirtschaft). Sie soll daher entfallen und nicht in

den FNP 2040 übernommen werden.

- **Hofwiesen (südl. Erweiterung):** Für den größten Teil der Fläche wurde bereits im Jahr 2006 Baurecht geschaffen (Bebauungsplan „Hofwiesen“). Der westliche Teilbereich ist inzwischen baulich entwickelt, die weiteren vom Bebauungsplan abgedeckten Flächen sind bereits entsprechend parzelliert und in städtischem Eigentum. Sie sollen in Kürze erschlossen werden. Um sich die im FNP 2020 enthaltenen zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten des Gebiets in Richtung Norden und Osten auch künftig zu sichern, sollen auch diese bisher noch vollständig unentwickelten Flächen (rd. 0,9 ha) in den FNP 2040 übernommen werden. Zusammenfassend wird die Fläche „Hofwiesen (südl. Erweiterung)“ somit in den FNP 2040 übernommen und entsprechend dem jeweiligen Entwicklungsstand der verschiedenen Teilflächen bilanziert.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Fohental	0,98	--		--	--		•	0,00
2.	Schopfe- len / Dür- ben Erwei- terung	0,75	--		--	--	•		0,75
3.	Kalkhöfle / Auf dem Berg	1,71	--		--	--		•	0,00
4.	Hofwiesen (südl. Er- weiterung)	1,86	tlw.	rechtskräf- tig	ja	--	•		1,10
									1,85
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Angesichts der Tatsache, dass durch die Übernahme von im FNP 2020 noch vorhandenen (teilweise) unentwickelten Flächen ausreichend Wohnbauflächen für Döggingen geschaffen werden können, wurden keine weiteren Potenzialflächen untersucht.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
	Keine Flächenneuausweisungen			0,00
				0,00

Mistelbrunn

In Mistelbrunn sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Mistelbrunn

1 – Unterbränder Straße - Mischbaufläche

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

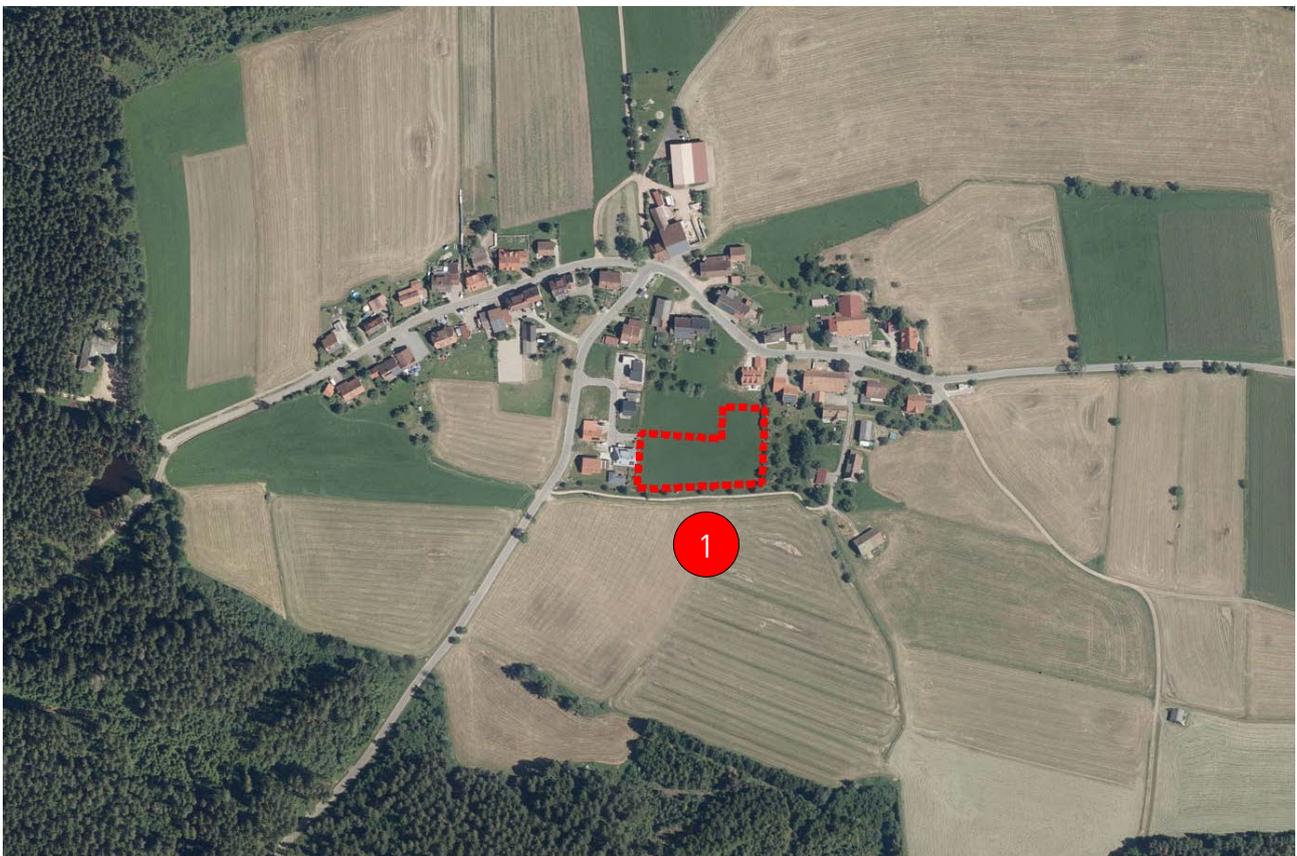
- **Unterbränder Straße (Mischbaufläche):** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 („Unterbränder Straße“), der die aktuell noch unentwickelten Bereiche jedoch als Landwirtschaftsfläche festsetzt. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung soll ein Teil der noch zur Verfügung stehenden Fläche als 2. Bauabschnitt der im Westen begonnenen Wohnbebauung entwickelt werden. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern ein Teilbereich als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Unterbränder Straße (M)	0,53	ja	rechtskräftig	--	--		•	0,00
									0,00
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Mistelbrunn – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Unterbränder Straße BA 2

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

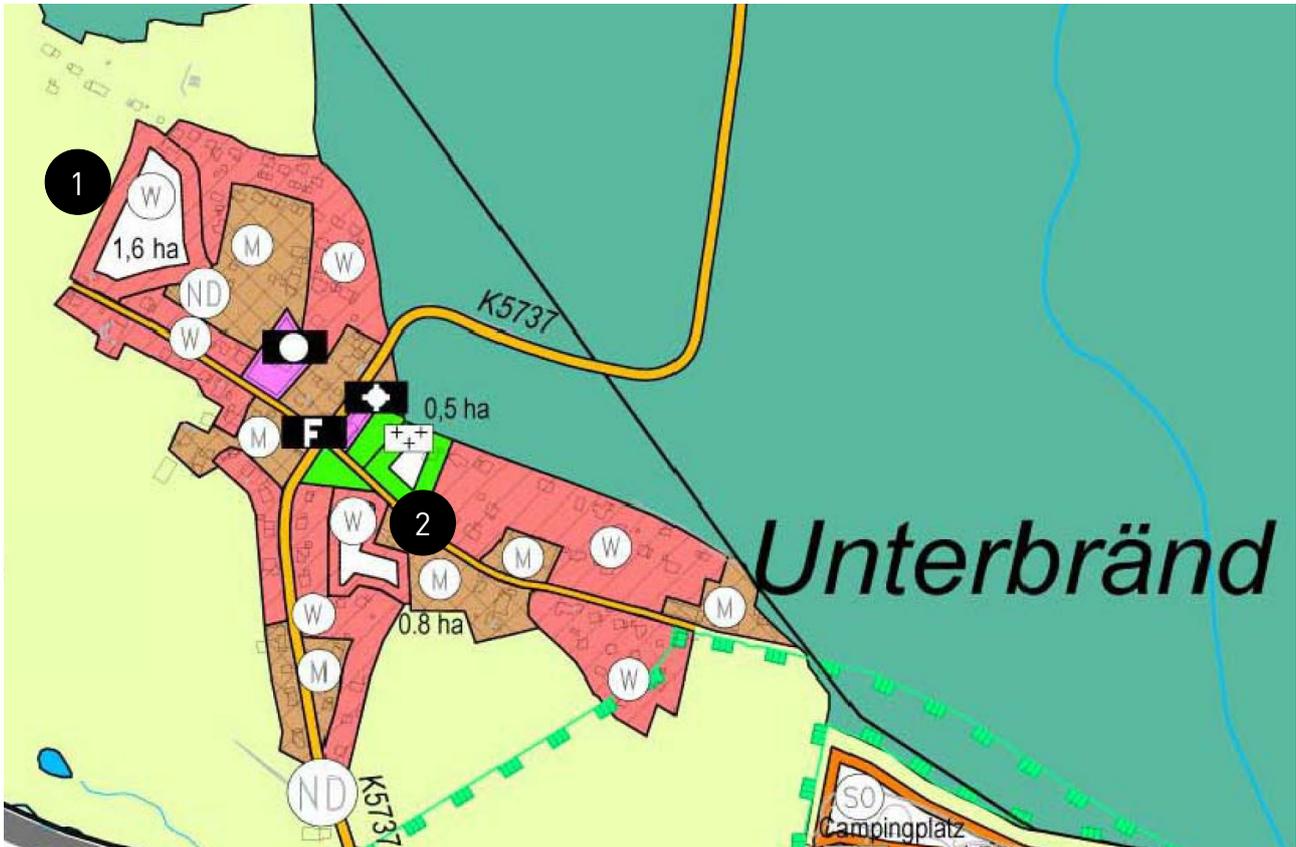
- **Unterbränder Straße BA 2:** Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten. Ein Teil der Fläche soll nun als Erweiterung der begonnenen Wohnbebauung genutzt werden. Er wird daher als Neuausweisung Wohnen in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Unterbränder Straße BA 2	0,45	•	0,45
				0,45

Unterbränd

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Unterbränd sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Unterbränd

1 = Bucksberg

2 = Im Spitz

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Bucksberg:** Die Fläche ist grundsätzlich gut für eine Bebauung geeignet und soll daher auch weiterhin im FNP ausgewiesen bleiben. Da der für Unterbränd ermittelte Wohnflächenbedarf bei Übernahme der Gesamtfläche jedoch massiv überschritten würde, wird im Süden ein erster Bauabschnitt gebildet, der sich auf die Flächen im Eigentum der Stadt Bräunlingen fokussiert und rd. 0,66 ha umfasst.
- **Im Spitz:** Mit Ausnahme eines kleinen Bereichs im Süden (0,08 ha) existiert für die Fläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Ortsmitte - Im Spitz“, 2005), der eine Erschließung mit Wendeanlage und diverse Baufenster vorsieht. Die Fläche wird in den FNP 2040 übernommen und entsprechend ihres Entwicklungsstands differenziert bilanziert.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2040 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Bucksberg	1,53	--		--	--	• (teilweise)		0,66
2.	Im Spitz	0,64	tlw.	rechtskräftig	--	--	•		0,32
									0,98
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

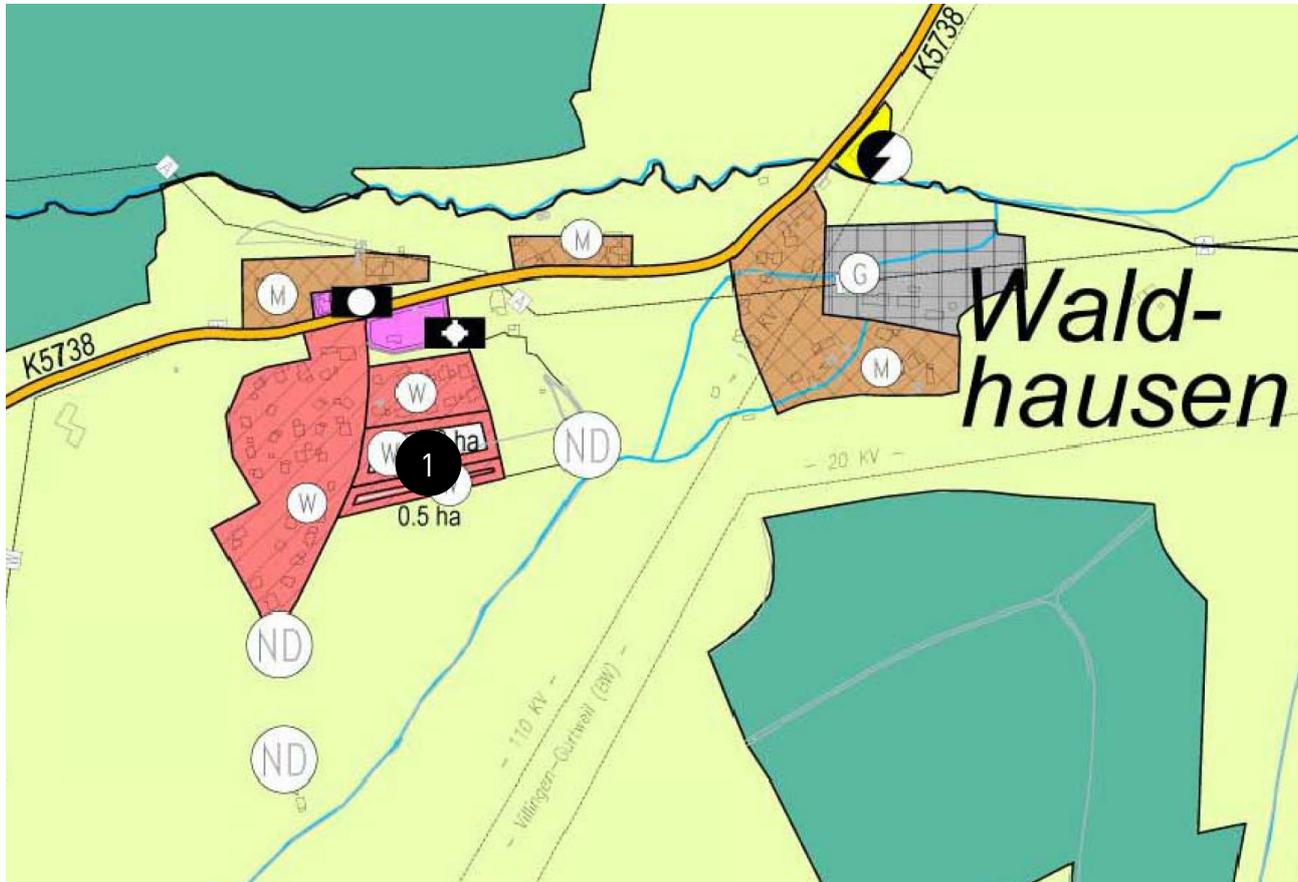
Angesichts der Tatsache, dass durch die Übernahme von im FNP 2020 noch vorhandenen (teilweise) unentwickelten Flächen ausreichend Wohnbauflächen für Unterbränd geschaffen werden können, wurden keine weiteren Potenzialflächen untersucht.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
Keine Flächenneuausweisungen				0,00
				0,00

Waldhausen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

In Waldhausen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Waldhausen

1 = Hinter der Kirche III

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

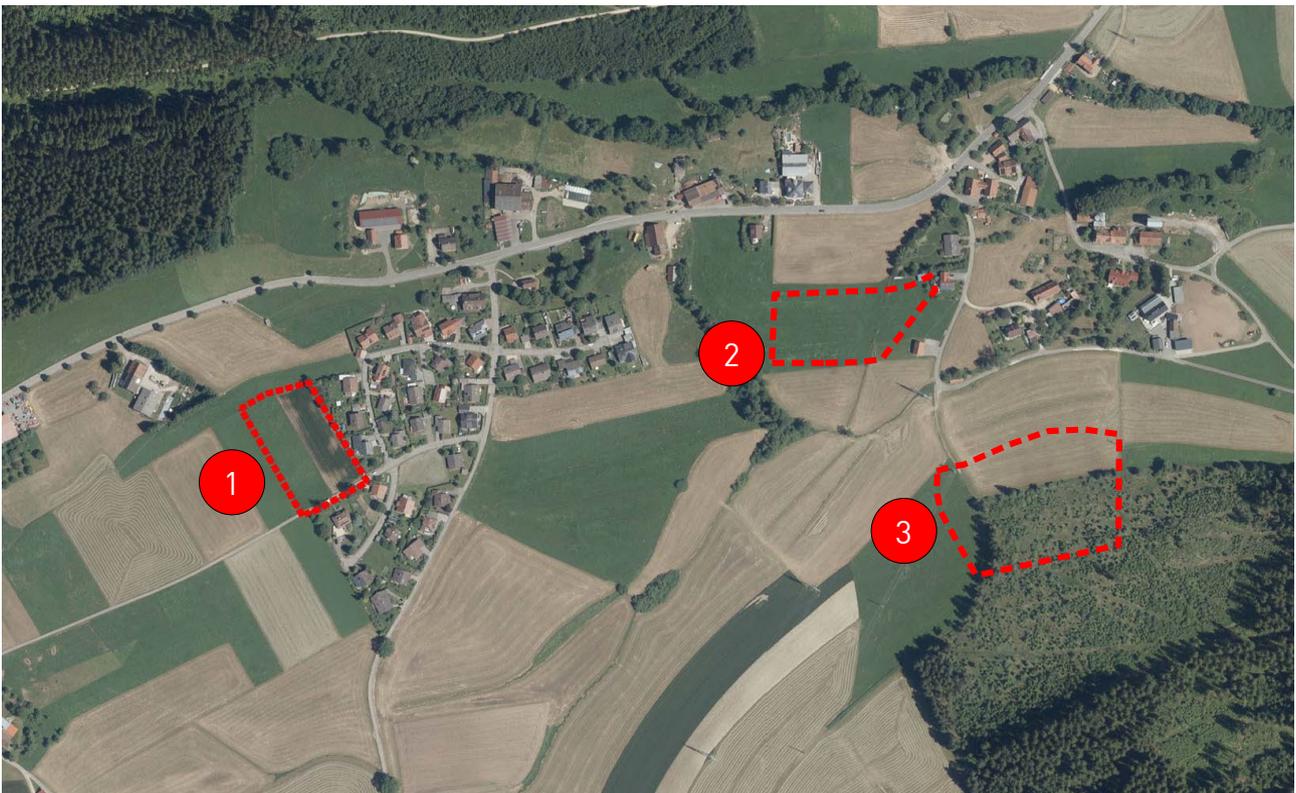
- **Hinter der Kirche III:** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Hinter dem Kirchle“, 2006). Zwischenzeitlich wurde die Erschließung erstellt und alle Bauplätze sind verkauft. Die Fläche wird daher als Wohnbaufläche in den FNP 2040 übernommen und mit 0 bilanziert.

Zusammenfassend werden die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 wie folgt in den FNP 2040 übernommen bzw. nicht übernommen:

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - WOHNEN									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Hinter der Kirche III	1,20	ja	rechtskräftig	ja	ja	•		0,00
									0,00
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Neben den bereits im FNP 2020 enthaltenen Wohnbauflächen wurden zusätzlich die folgenden Potenzialflächen für Neuausweisungen betrachtet:



Bereich Waldhausen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Hundsrückenweg 3 = Dellinger Weg
2 = Kreisstraße

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Hundsrückenweg:** Die Fläche ist weitestgehend restriktionsfrei und stellt eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung dar. Sie wird daher als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.
- **Kreisstraße:** Die Fläche ist mit Restriktionen (Vogelschutzgebiet, Gebiet für Bodenerhaltung und Landwirtschaft) belegt und befindet sich vollständig in Privatbesitz. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 aufgenommen.
- **Dellinger Weg:** Die Fläche liegt relativ solitär und würde einen Appendix in die freie Landschaft darstellen. Sie befindet sich zudem in Privatbesitz und liegt im Vogelschutzgebiet. Zusammenfassend soll sie daher nicht in den FNP 2040 aufgenommen werden.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
	639			
1.	Hundsrückenweg	0,73	•	0,73
				0,73

7.3 Gewerbeflächen – geeignete Flächen und geplante Ausweisungen

7.3.1 Donaueschingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020

Kernstadt

In der Kernstadt incl. Aufen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Donaueschingen incl. Aufen

- | | | |
|---------------|-----------------|--------------------------|
| 1 = Flugplatz | 4 = Birchling | 7 = Auf dem Frohnhof |
| 2 = Leimgrube | 5 = Äußere Röte | 8 = Niederwiesen (Aufen) |
| 3 = Breitelen | 6 = Am Neberweg | |

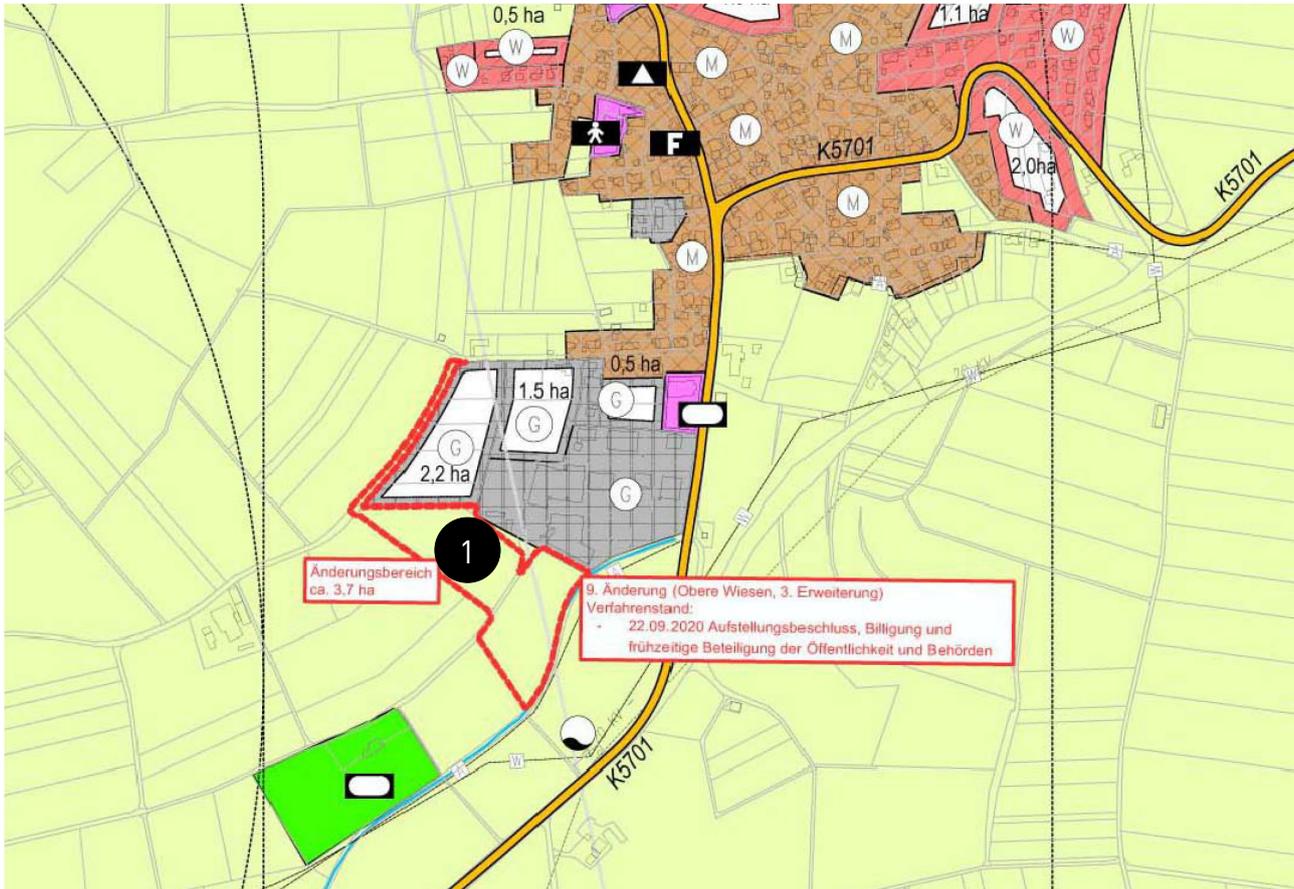
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Flugplatz:** Die Fläche liegt innerhalb des Flugplatzgeländes hinter einer bestehenden Halle und kann nur für einen Hangar o.ä. dienen. Sie wird in den FNP 2040 übernommen. Da sie zweckgebunden ist und nicht für die allgemeine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung steht, wird sie mit 0 ha bilanziert.
- **Leimgrube:** Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Donaueschingen und wurde durch den Bebauungsplan „Breitelen Strangen, 1. Erweiterung“ (Satzungsbeschluss März 2023) entwickelt. Die Fläche wird in den FNP 2040 übernommen. Aufgrund der großen Nachfrage an gewerblichen Flächen sind die Grundstücke bereits vollständig reserviert und werden folglich als „vollständig entwickelt“ mit 0 ha bilanziert.

- **Breitelen:** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Breitelen Strangen“) aus dem Jahr 2006 und sie ist bereits erschlossen. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen.
- **Birchling:** Aufgrund der bewegten Topografie ist die Fläche für Gewerbebetriebe nur bedingt geeignet und bisher nicht entwickelt worden. Das südwestlich gelegene Grundstück wurde an einen lokalen Gewerbebetrieb verkauft. Die Fläche wird daher in verkleinerter Form in den FNP 2040 übernommen.
- **Äußere Röte:** Die Fläche liegt im Geltungsbereich des bereits seit 1981 rechtskräftigen Bebauungsplans „Äußere Röte“, wurde jedoch bis heute – auch vor dem Hintergrund der direkt angrenzenden Wohnbebauung und der Eigentumsverhältnisse – nicht baulich entwickelt. Sie wird nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Am Neberweg:** Die Fläche wird aktuell im Rahmen der 4. Teiländerung des FNP 2020 zu einer Gewerbefläche entwickelt. Sie wird in den FNP 2040 übernommen. Da sie für das Unternehmen IMS Gear reserviert ist, wird sie mit 0 ha bilanziert.
- **Auf dem Frohhof:** Die Fläche ist im FNP 2020 als Gemeinbedarfsfläche enthalten und wird aktuell im Rahmen der 4. Teiländerung des FNP 2020 zu einer Gewerbefläche entwickelt. Sie wird in den FNP 2040 übernommen. Da sie für das Unternehmen IMS Gear reserviert ist, wird sie mit 0 ha bilanziert.
- **Niederwiesen (Aufen):** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt wird diese Fläche nicht in den FNP 2040 übernommen.

Aasen

In Aasen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Aasen

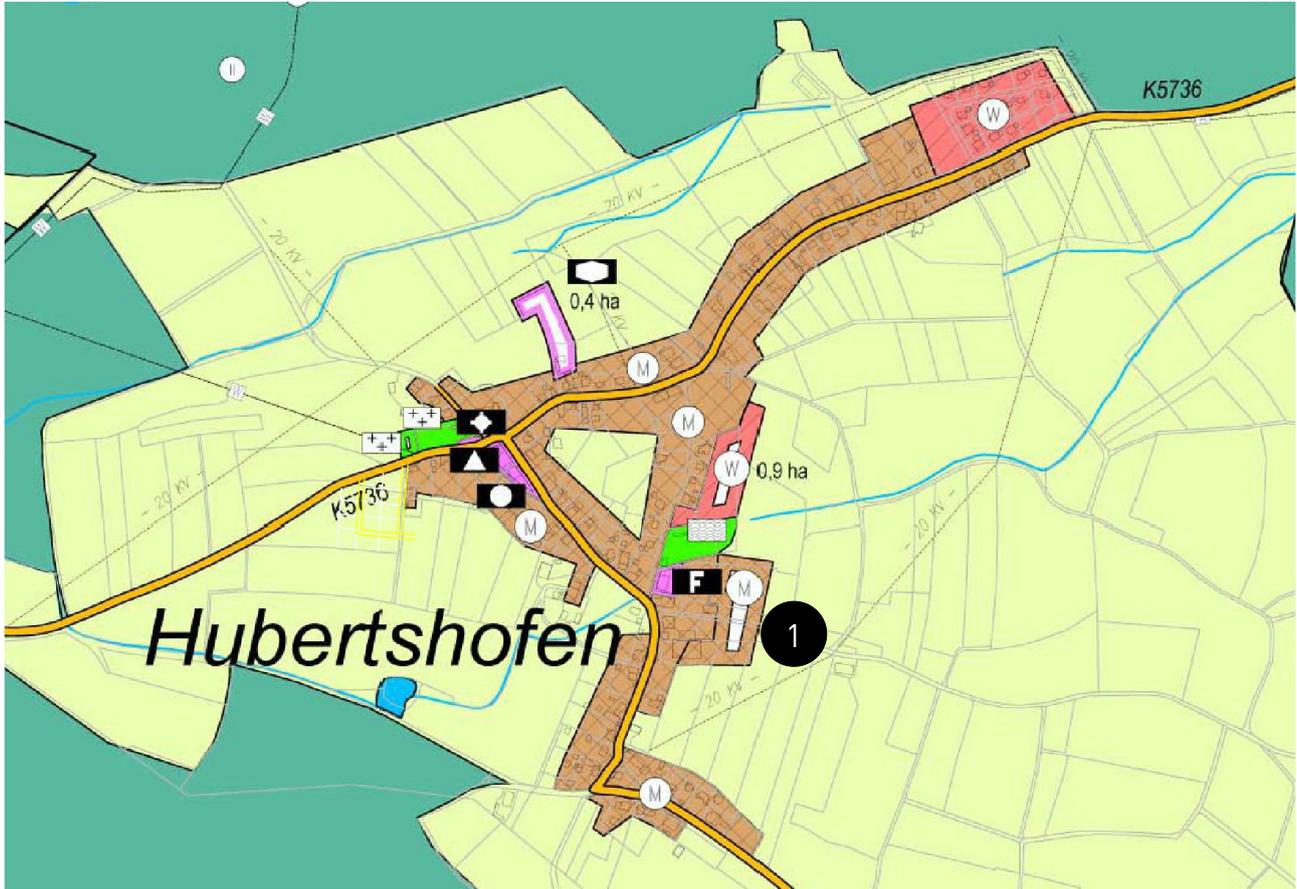
1 = Obere Wiesen 3. Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Obere Wiesen 3. Erweiterung:** Die Fläche wird aktuell im Rahmen der 9. Teiländerung des FNP 2020 und einer parallelen Bebauungsplanaufstellung („Obere Wiesen 3. Erweiterung“, Aufstellungsbeschluss 09/2020) zu einer Gewerbefläche entwickelt. Sie wird daher in den FNP 2040 übernommen.

Hubertshofen

In Hubertshofen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Hubertshofen

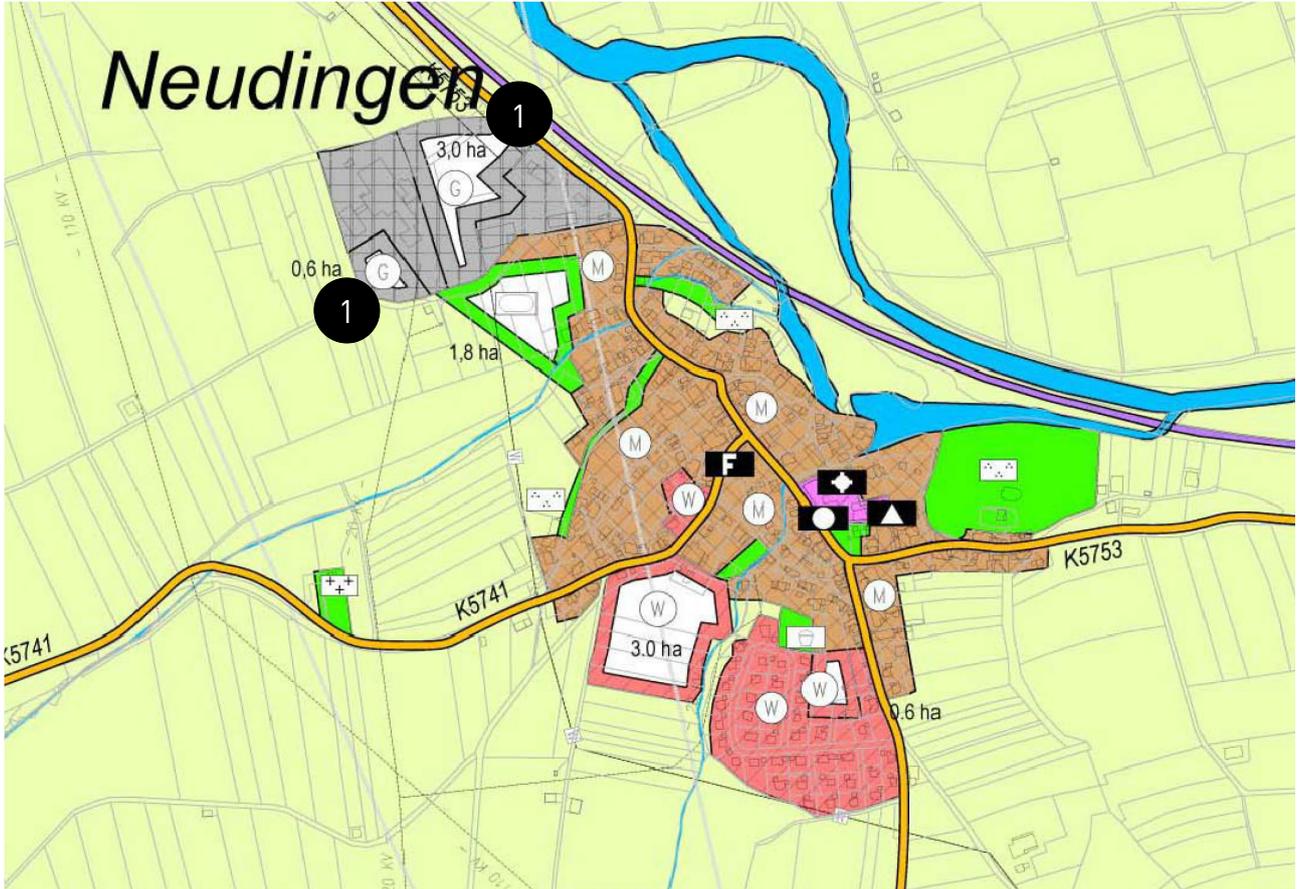
1 = Auf dem Lehen (Mischbaufläche)

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Auf dem Lehen (Mischbaufläche):** Mischbauflächen sind in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar und in Hubertshofen besteht kein Bedarf für eine solche Fläche. Die Mischbaufläche wird daher in verkleinerter Form (nördlicher Teilbereich) als Gewerbefläche in den FNP 2040 übernommen.

Neudingen

In Neudingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Neudingen

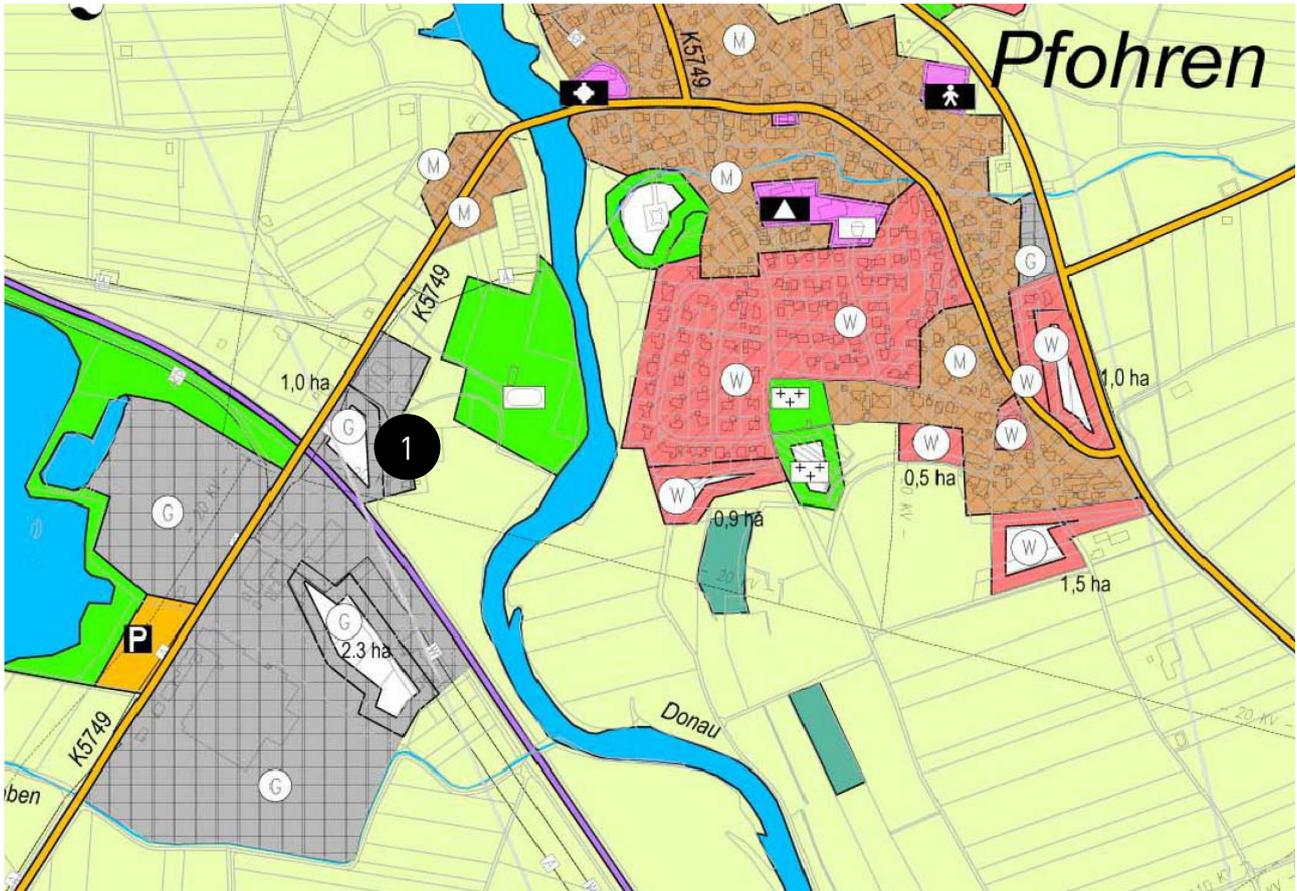
1 = Mühläcker

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Mühläcker:** Die beiden Teilflächen grenzen direkt an die Südbadischen Gummiwerke an und sind für eine gewerbliche Entwicklung gut geeignet. Der westliche Bereich ist als mögliche Erweiterung des Unternehmens angedacht und wird übernommen. Die östlich gelegene Fläche wird auf den an der Längestraße liegenden Bereich verkleinert. Zusammenfassend wird die Fläche somit in reduzierter Form in den FNP 2040 übernommen.

Pföhren

In Pföhren sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Pföhren

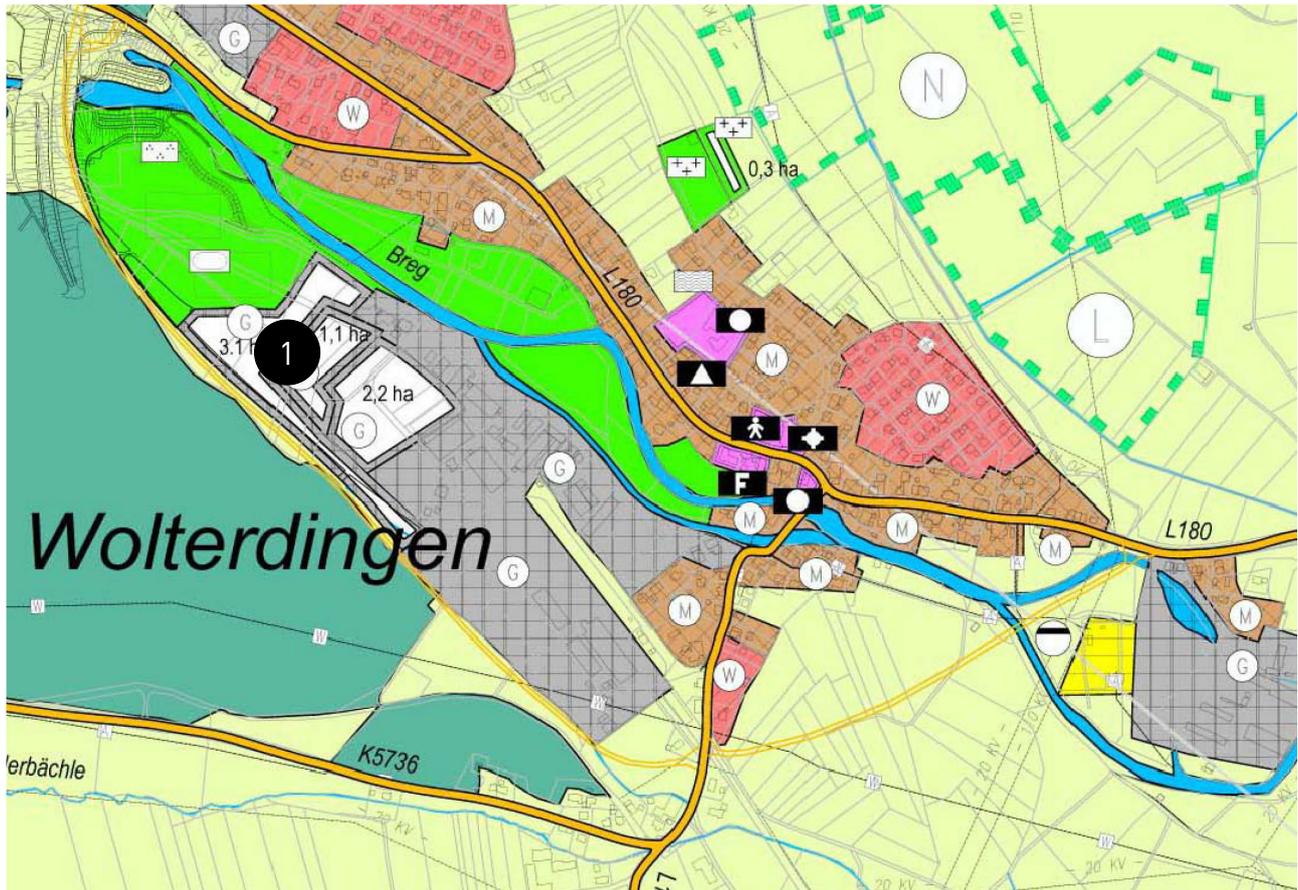
1 = Öschle

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Öschle:** Die Fläche liegt vollständig in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100), sodass eine bauliche Entwicklung nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich wäre. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

Wolterdingen

In Wolterdingen sind keine unentwickelten Gewerbeflächen mehr vorhanden. Die restlichen Flächen des Gebiets „Längefeld Erweiterung III“ sind bereits erschlossen und vollständig verkauft.



FNP 2020 Bereich Wolterdingen

1 = Längefeld Erweiterung III

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Gewerbe

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsberechnungen können für die Gesamtstadt Donaueschingen noch Neuausweisungen erfolgen. Betrachtet wurden hierzu zunächst Potenzialflächen für die gewerbliche Eigenentwicklung in den Ortsteilen (Eigenbedarf lokale Handwerker etc.).

Aasen



Bereich Aasen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Obere Wiesen 4. Erweiterung

Die Fläche „**Obere Wiesen 4. Erweiterung**“ ist lediglich mit überwindbaren Restriktionen belegt und stellt eine sinnvolle Erweiterung der in Entwicklung befindlichen Fläche „Obere Wiesen 3. Erweiterung“ (aktuell laufende 9. Teiländerung des FNP 2020 und parallele Bebauungsaufstellung) dar.

→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Hubertshofen



Bereich Hubertshofen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Auf dem Lehen

Die Fläche „**Auf dem Lehen**“ ist als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten. Mischbauflächen sind in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar und in Hubertshofen besteht kein Bedarf für eine solche Fläche. Die Mischbaufläche wird daher in verkleinerter Form (nördlicher Teilbereich) als Gewerbefläche in den FNP 2040 übernommen.

Neudingen



Bereich Neudingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Schachtweg

2 = Erweiterung Schreinerei Widmann

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Schachtweg:** Die Fläche ist teilweise in Besitz der Stadt Donaueschingen und mit überwindbaren Restriktionen belegt. Sie stellt eine sinnvolle Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Norden des Ortsteils dar. → Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.
- **Erweiterung Schreinerei Widmann:** Die Fläche dient der beabsichtigten Erweiterung der lokalen Schreinerei (Fläche befindet sich im Vogelschutzgebiet. Klärung mit Fachbehörden erforderlich) → Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen.

Wolterdingen



Bereich Wolterdingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Emil-Hauger-Straße (Mischbaufläche)

Die Fläche „**Emil-Hauger-Straße**“ ist teilweise im Besitz der Stadt Donaueschingen, restriktionsfrei und für eine bauliche Entwicklung gut geeignet. Mit Blick auf die umliegenden Nutzungen wird sie als Mischbaufläche in den FNP 2040 aufgenommen.

Nach Abzug der Übernahmen aus dem FNP 2020 und der Neuausweisungen in den Ortsteilen verbleibt für die Gesamtstadt Donaueschingen noch ein neu auszuweisendes Gewerbeflächenpotenzial von rd. 23,3 ha:

Hierzu wurde für die in Frage kommenden Flächen eine detailliertere Bewertung durchgeführt (s. Steckbriefe in der Anlage).



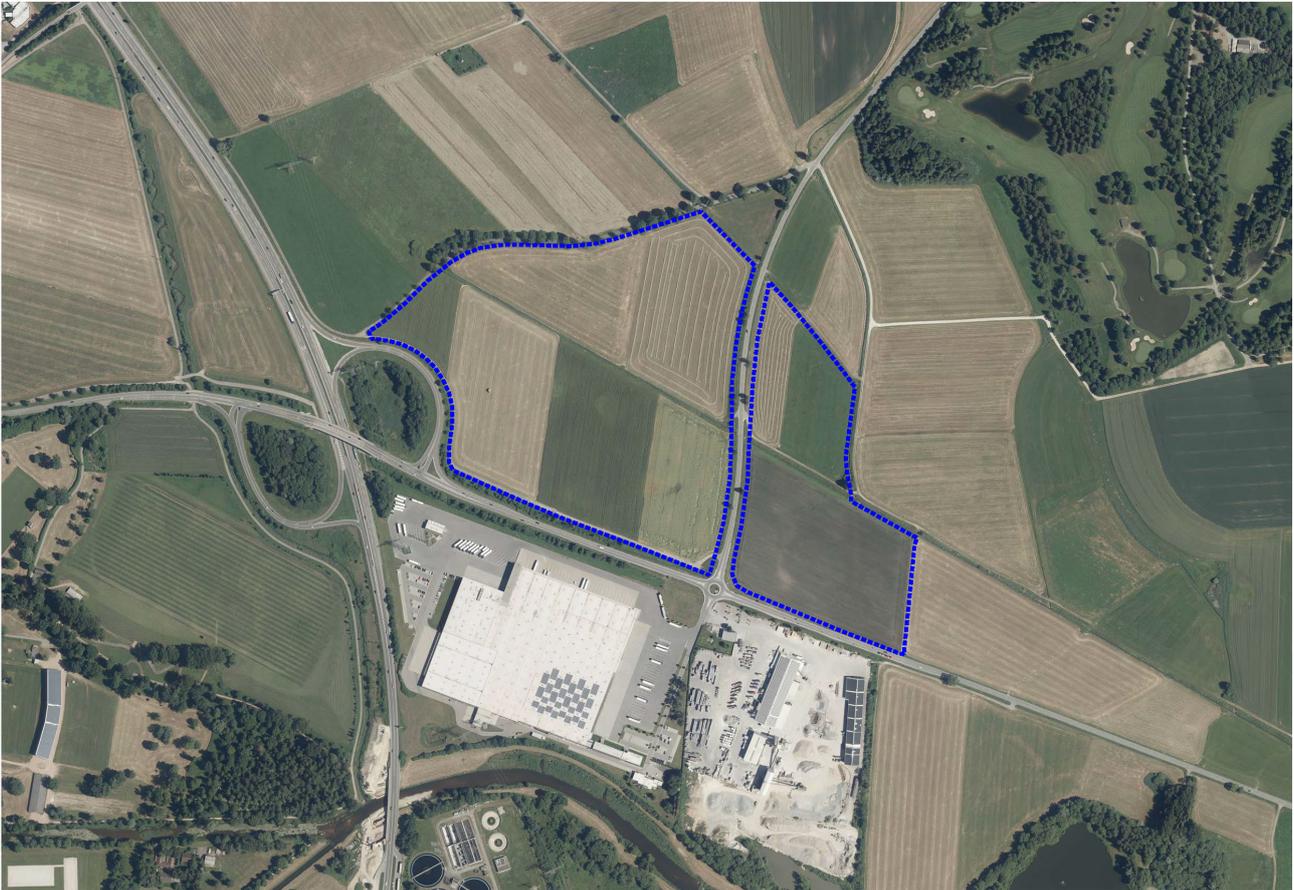
Bereich Kernstadt – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

- 1 = Brühl Rohren
- 2 = IKG
- 3 = Im Unteren Ried
- 4 = Ziegelhof

Im Ergebnis zeigt sich folgendes Bild:

- **Brühl Rohren:** Die Fläche ist durch die direkte Anbindung an die B 27 hervorragend angebunden und es 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. Topografisch ist die Fläche weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. Perspektivisch kann das Gebiet in Richtung Norden erweitert werden (bis zur Auffahrt B 27 Flugplatz). Zusammenfassend ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung hervorragend geeignet.
- **IKG:** Eine ausreichende äußere verkehrliche Erschließung für gewerbliche Entwicklungen ist bisher nicht vorhanden. Die Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. Auch Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. Der aktuell angedachte Zuschnitt der Fläche (z.B. „Schmalheit“ im Norden) ist für gewerbliche Nutzungen jedoch nur bedingt geeignet. Die Fläche verstößt ggf. gegen das Anbindungsgebot des LEP, was vor dem Hintergrund der interkommunalen Ausrichtung des Gebiets jedoch zu diskutieren wäre. Mit Blick auf die periphere Lage ist auch der Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) zu berücksichtigen und stellt mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit ggf. erhebliche Zusatzkosten dar. Zusammenfassend ist die Fläche daher für eine gewerbliche Entwicklung nur bedingt geeignet.
- **Im unteren Ried:** Die Fläche ist durch die B 31 inklusive Abfahrt zur K 5753 sehr gut angebunden. Sie ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – hervorragend geeignet. Auch Flächen für zukünftige Erweiterungen sind grundsätzlich vorhanden. Mit Blick auf die Lage verstößt die Fläche gegen das Anbindungsgebot des LEP. Zudem ist der potenziell hohe Aufwand für die notwendige Heranführung von Infrastruktur (Straßen, Kanäle, etc.) zu berücksichtigen und stellt mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit ggf. erhebliche Zusatzkosten dar. Zusammenfassend ist die Fläche für eine gewerbliche Entwicklung grundsätzlich geeignet, aufgrund des Verstoßes gegen das Anbindungsgebot des LEP aber voraussichtlich nicht realisierbar.
- **Ziegelhof:** Die Fläche ist durch die direkte Anbindung an die B 27 hervorragend angebunden. Für gewerbliche Nutzungen ist sie aufgrund der topographischen Verhältnisse – keine Eignung für flächenmäßig große Nutzungen – in Teilen jedoch nur bedingt geeignet. Zudem ist zu beachten, dass aktuell eine landwirtschaftliche Hofstelle mitten im Gebiet liegt und im Südwesten Wohnbebauung angrenzt. Zusammenfassend ist die Fläche nur mit Einschränkungen für eine gewerbliche Entwicklung geeignet.

Zusammenfassend ist die Fläche **Brühl Rohren** am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet und wird mit einem 1. Bauabschnitt „Rohren“ (rd. 25 ha) in den FNP 2040 aufgenommen:



Bereich Kernstadt – Neue Gewerbefläche „Rohren“

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2040 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - GEWERBE									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Flugplatz	2,07	--	--	--	--	•		0,00
2.	Leimgrube	4,29	--	--	--	--	•		0,00
3.	Breitelen	3,82	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,96
4.	Birchling	7,06	--	--	--	--	• teilweise	• teilweise	0,54
5.	Äußere Röte	1,55	--	--	--	--		•	0,00
6.	Niederwiesen (Aufen)	0,33	--	--	--	--		•	0,00
7.	Auf dem Frohnhof	3,01	--	--	--	--	•		0,00
8.	Am Neberweg	2,78	--	--	--	--	•		0,00
9.	Auf dem Lehen (Hubertshofen)	0,51	--	--	--	--		• (Mischbaufläche)	0,00
10.	Obere Wiesen 3. Erw. (Aasen)	5,64	ja	Im Verfahren	--	--	•		4,23
11.	Mühläcker (Neudingen)	3,05	--	--	--	--	• teilweise	• teilweise	1,22
12.	Öschle (Pfohren)	1,00	--	--	--	--		•	0,00
13.	Längefeld Erw. III (Wolterdingen)	3,14	--	--	--	--	•		0,00
6,95									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Da der ermittelte Gewerbeflächenbedarf durch die teilweise Übernahme von bisher noch unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 nicht gedeckt werden kann, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 – GEWERBE / MISCHBAUFLÄCHEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Rohren	25,27	•	25,27
2.	Obere Wiesen 4. Erweiterung (Aasen)	2,54	•	2,54
3.	Auf dem Lehen (Hubertshofen)	0,61	• (Umwidmung M- in G-Fläche)	0,61
4.	Schachtweg (Neudingen)	3,40	•	3,40
5.	Erweiterung Schreinerei Widmann (Neudingen)	0,21	•	0,21
6.	Emil-Hauger-Straße (Wolterdingen)	2,90	• (Ausweisung als Mischbaufläche)	1,45
				33,48

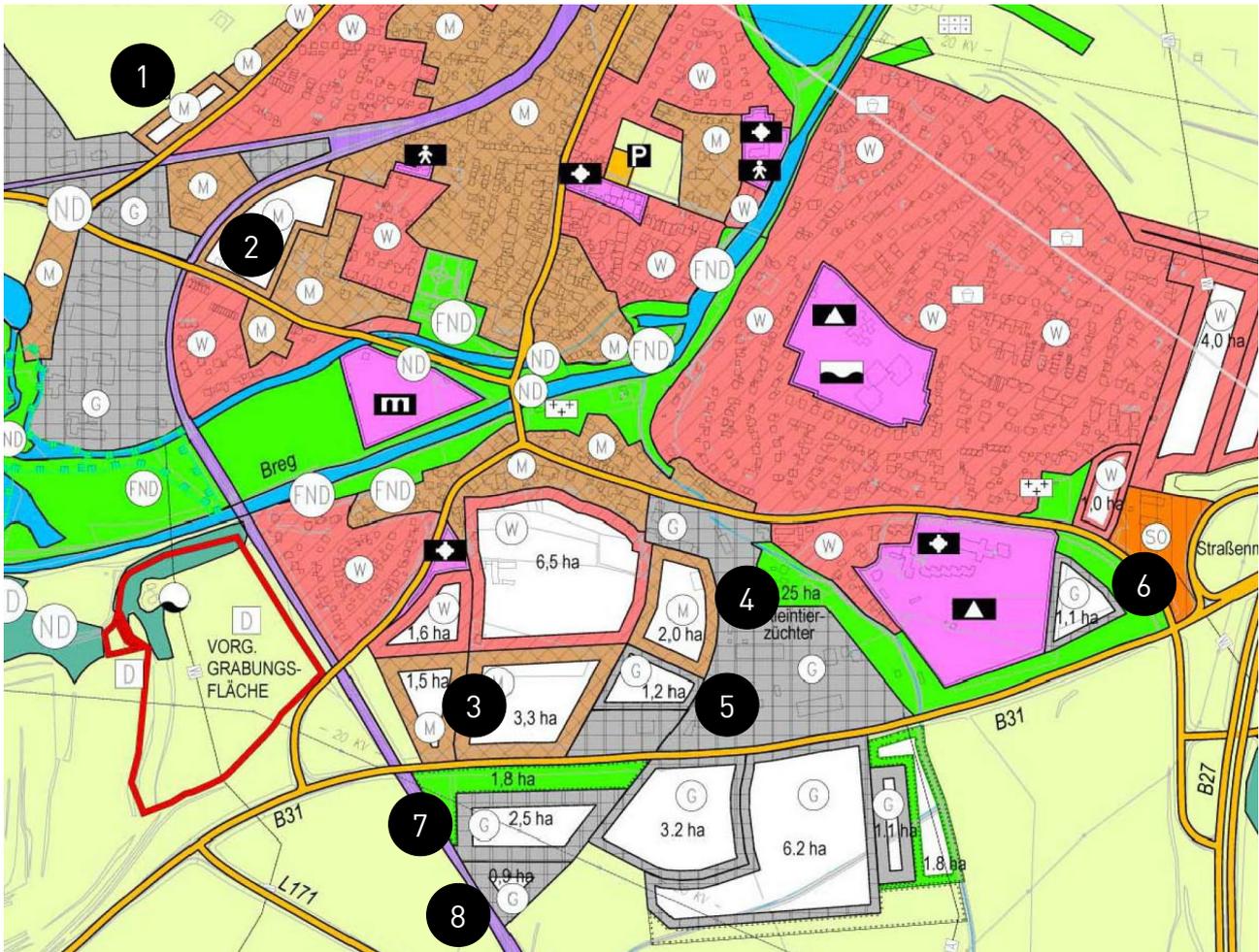
Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Donaueschingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 38,45 ha – damit 40,43 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2040.

7.3.2 Hüfingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020

Kernstadt

In der Kernstadt sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Hüfingen

- | | |
|--|-------------------|
| 1 = An der Hochstraße - Mischbaufläche | 5 = Ziegeleschle |
| 2 = Im Herrengarten - Mischbaufläche | 6 = Weihereschle |
| 3 = Lorettenacker - Mischbaufläche | 7 = Kopfacker |
| 4 = Ziegeleschle - Mischbaufläche | 8 = Kopfacker Süd |

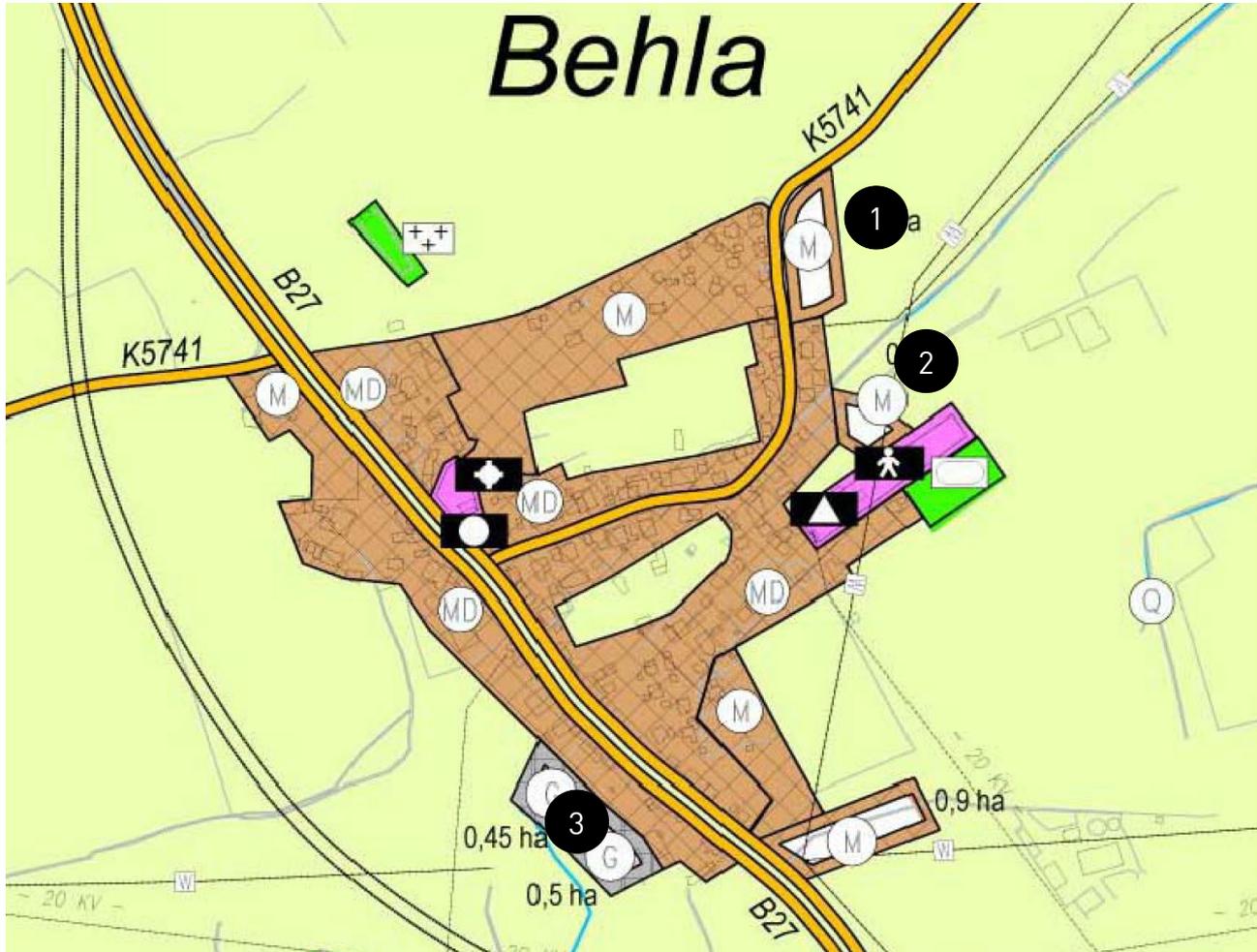
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **An der Hochstraße - Mischbaufläche:** Die Fläche besteht aus vielen, jeweils sehr schmalen Grundstücken und ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.
- **Im Herrengarten - Mischbaufläche:** Die Fläche ist in Privatbesitz und perspektivisch nicht entwickelbar. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

- **Lorettenäcker – Mischbaufläche** und **Ziegeleschle**: Die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und sind für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Flächen werden daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung (Ziegeleschle II und Ziegeleschle III) in den FNP 2040 aufgenommen (s. unten).
- **Ziegeleschle - Mischbaufläche**: Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Sie wird daher nicht mehr als Mischbaufläche in den FNP 2040 übernommen.
- **Weihereschle**: Die Fläche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Weihereschle 1. Änderung“, 2018) existiert, wurde bereits an einen privaten Investor verkauft und ein Bauantrag für einen Einzelhandelsbetrieb gestellt. Um die Realisierung zu ermöglichen, soll die Fläche als Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt werden. Die Gewerbefläche wird somit nicht in den FNP 2040 übernommen bzw. in ein Sondergebiet Einzelhandel umgewidmet.
- **Kopfacker** und **Kopfacker Süd**: Die noch verbleibenden Flächen sind für das direkt angrenzende Unternehmen FB Food reserviert, daher werden sie mit 0 ha bilanziert.

Behla

In Behla sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Behla

1 = Baarblick – Mischbaufläche

3 = In der Reute

2 = Am Bürgerhaus – Mischbaufläche

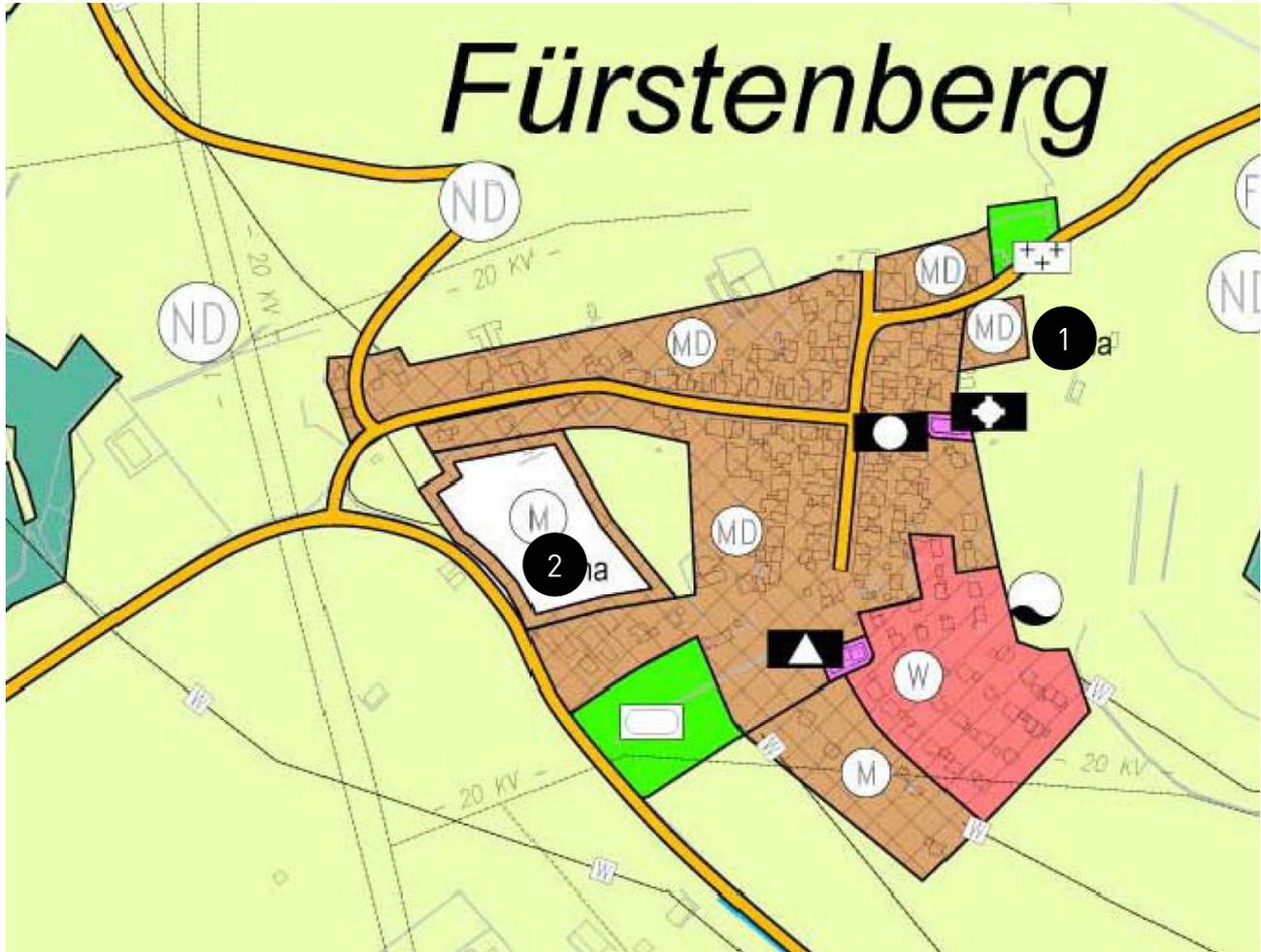
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Baarblick - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (2021) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt, aktuell laufen die Erschließungsmaßnahmen. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.
- **Am Bürgerhaus - Mischbaufläche:** Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan begonnen, letztendlich jedoch zurückgestellt und nicht weiterverfolgt. Mit Blick auf die mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (s.o.) begonnene Wohnbauentwicklung im Norden soll die Entwicklung einer Mischbaufläche nicht weiterverfolgt, sondern stattdessen als Ergänzung ein weiteres Wohngebiet entstehen. Die Fläche wird daher nicht als Mischbaufläche in den FNP 2040 übernommen, sondern in erweiterter Form als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.

- **In der Reute:** Die Fläche ist schon seit langer Zeit im jeweils gültigen Flächennutzungsplan, wurde jedoch bis heute nicht entwickelt. Sie liegt von der Ortsdurchfahrt aus gesehen in zweiter Reihe und wäre daher nur über Privatgrund erschließbar. Die Fläche wird nicht in den FNP 2040 übernommen.

Fürstenberg

In Fürstenberg sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Fürstenberg

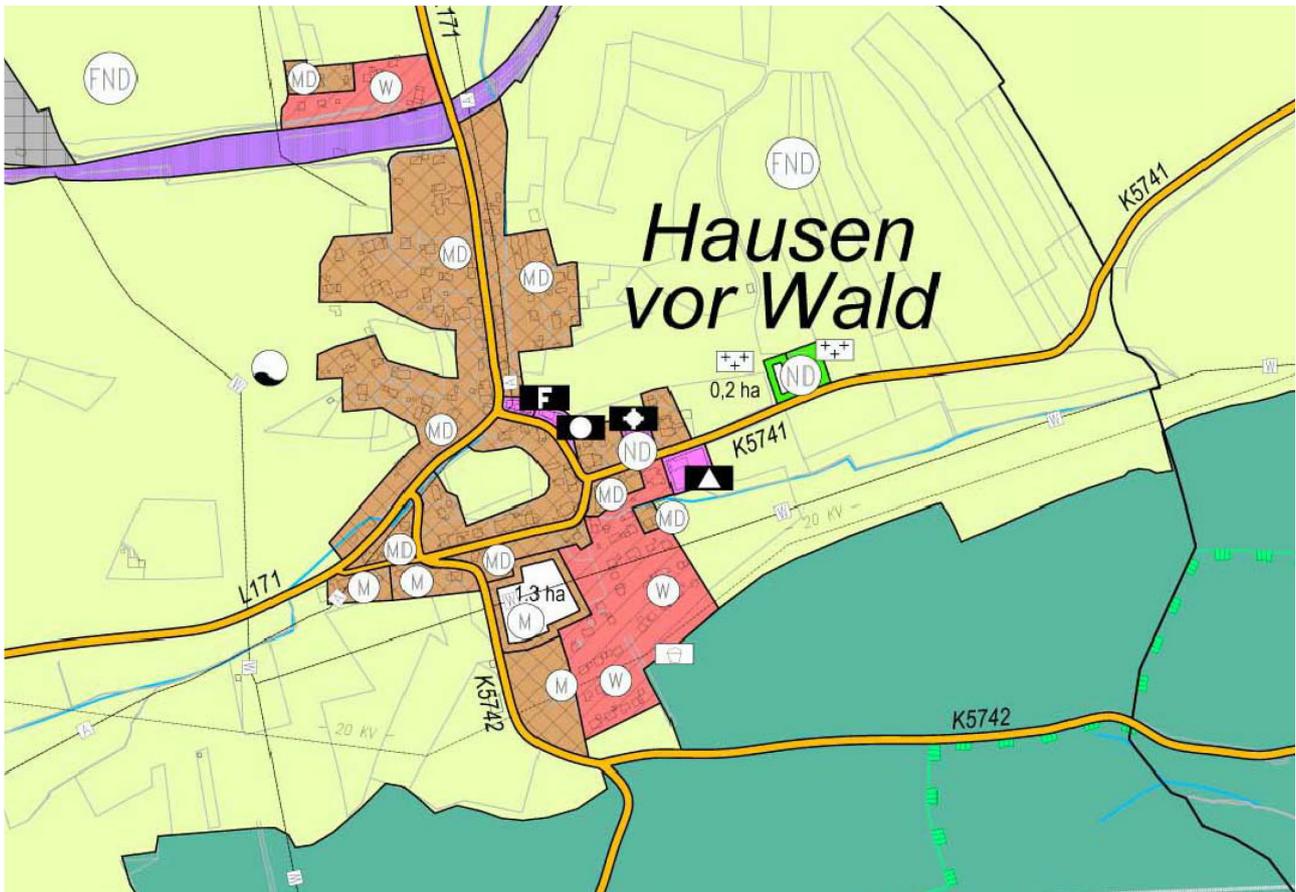
1 = Neudinger Straße - Mischbaufläche
2 = Hondinger Straße - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Neudinger Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche liegt gegenüber des Friedhofs und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Sie ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich gut geeignet und soll daher in den FNP 2040 übernommen werden.
- **Hondinger Straße - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Hondinger Straße“ (2001) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.

Hausen

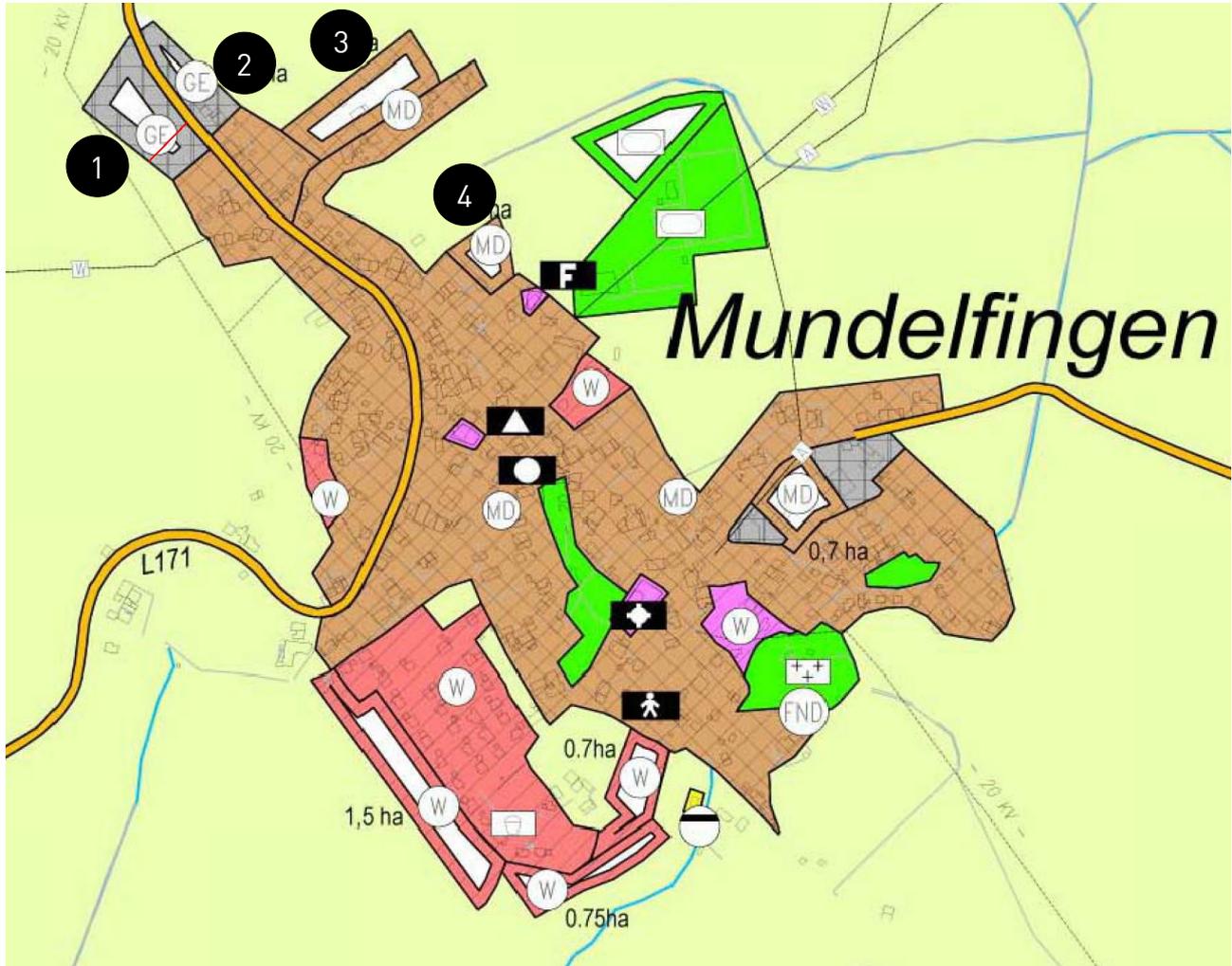
In Hausen sind keine unentwickelten Gewerbeflächen aus dem FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Hausen

Mundelfingen

In Mundelfingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Mundelfingen

- | | |
|----------------|------------------------------------|
| 1 = Staffelweg | 3 = Wördstraße – Mischbaufläche |
| 2 = Zwick | 4 = Hofwiesen Ost – Mischbaufläche |

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

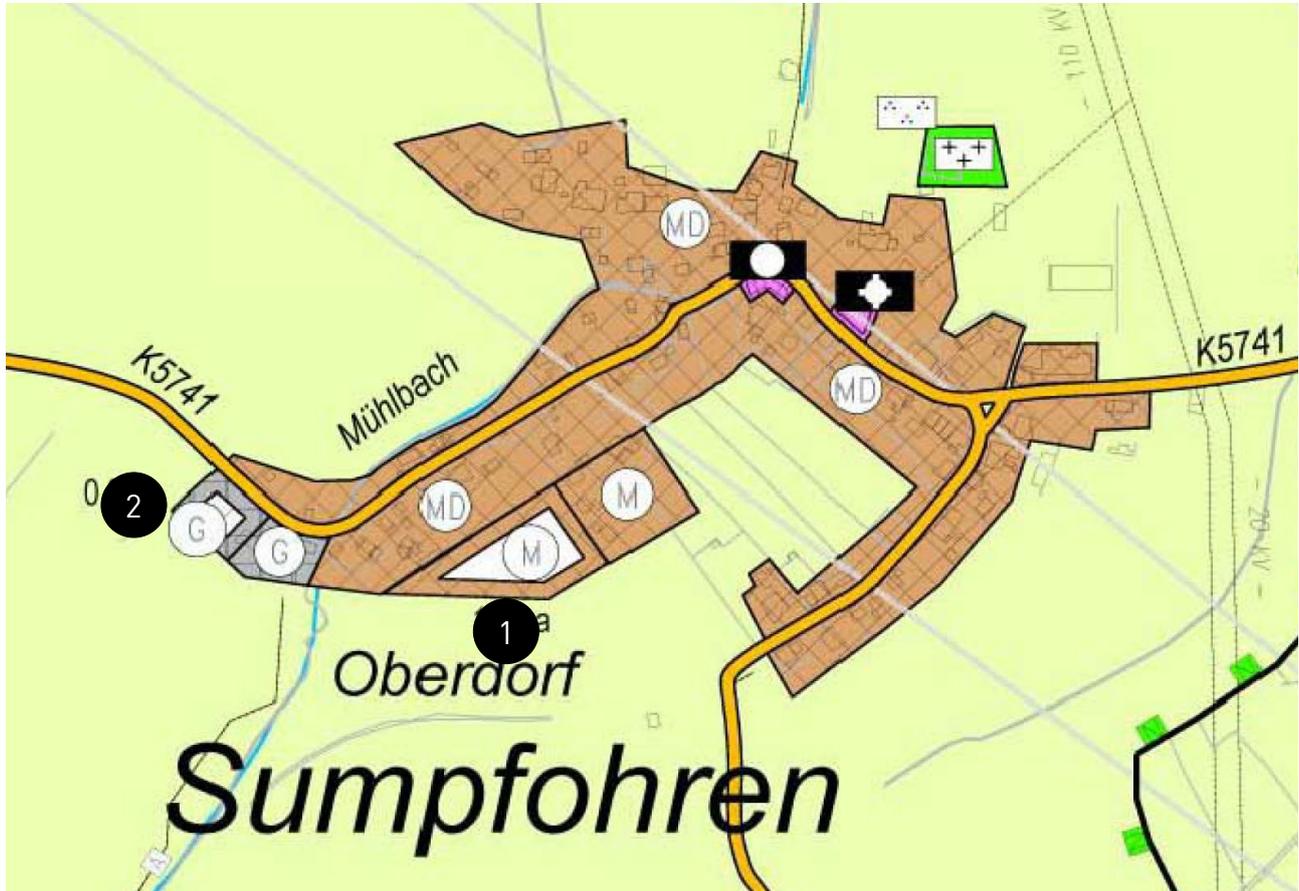
- **Staffelweg:** Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher nicht als Gewerbefläche übernommen, sondern als Mischbaufläche im FNP 2040 umgewidmet.
- **Zwick:** Die Fläche ist ideal am Ortsausgang gelegen. Der südliche Teil ist bereits bebaut, der nördliche Teil bisher unentwickelt. Die Fläche wird in den FNP 2040 übernommen.
- **Wördstraße - Mischbaufläche:** Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Norden von einer Abrundungssatzung abgedeckt. Der zentrale Bereich der Fläche wurde mit zwei Gebäuden bebaut und ist somit bereits entwickelt. Die noch unbebaute westliche und östliche Teilfläche wird auf den

Geltungsbereich der Abrundungssatzung reduziert und in den FNP 2040 übernommen. Da es sich bei der westlichen Teilfläche um eine Baulücke handelt und die östliche Teilfläche bereits bebaut sowie eine weitere Baugenehmigung erteilt wurde, werden die beiden Flächen mit 0 ha bilanziert.

- **Hofwiesen Ost - Mischbaufläche:** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2040 übernommen.

Sumpfohren

In Sumpfohren sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Sumpfohren

1 = Im Einfang – Mischbaufläche

2 = Dorfstraße

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Im Einfang - Mischbaufläche:** Die Fläche wird aktuell mit dem Bebauungsplan „Im Einfang Erweiterung“ zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.
- **Dorfstraße:** Die Fläche ist gut gelegen und der südöstliche Teil wurde bereits baulich entwickelt. Der noch unentwickelte Teil wird in den FNP 2040 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Gewerbe

Auf Grundlage der Ergebnisse der Gewerbeflächenbedarfsberechnungen können für die Gesamtstadt Hüfingen noch Neuausweisungen erfolgen. Betrachtet wurden hierzu zunächst Potenzialflächen für die gewerbliche Eigenentwicklung in den Ortsteilen (Eigenbedarf lokale Handwerker etc.).

Behla



Bereich Behla – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Weihwiesen 3 = Neuwiesen
2 = Erweiterung Lignumbau

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

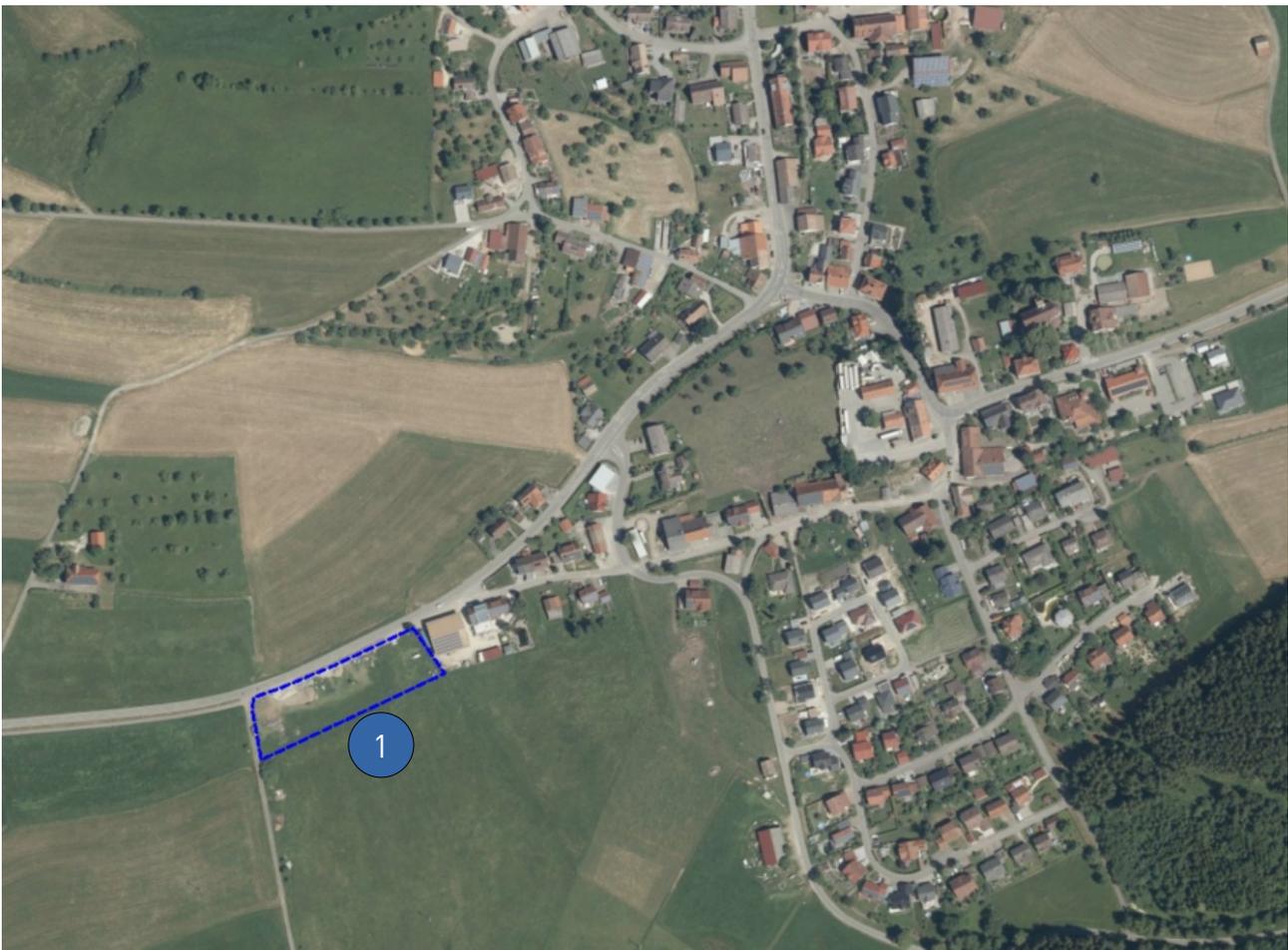
- **Weihwiesen:** Die Fläche am nördlichen Ortsausgang liegt direkt gegenüber des Business Park Südbaar und ist über die Abfahrt der B27 hervorragend verkehrlich angebunden → Fläche wird daher in FNP 2040

als Neuausweisung aufgenommen.

- **Erweiterung Lignumbau:** Die Fläche dient der geplanten Erweiterung des Unternehmens Lignumbau
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen und mit 0 ha bilanziert, da sie bereits reserviert ist.
- **Neuwiesen:** Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Süden des Ortsteils dar. Sie befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet (Klärung mit Fachbehörden erforderlich)
→ Fläche wird daher in FNP 2040 als Neuausweisung aufgenommen

Hausen

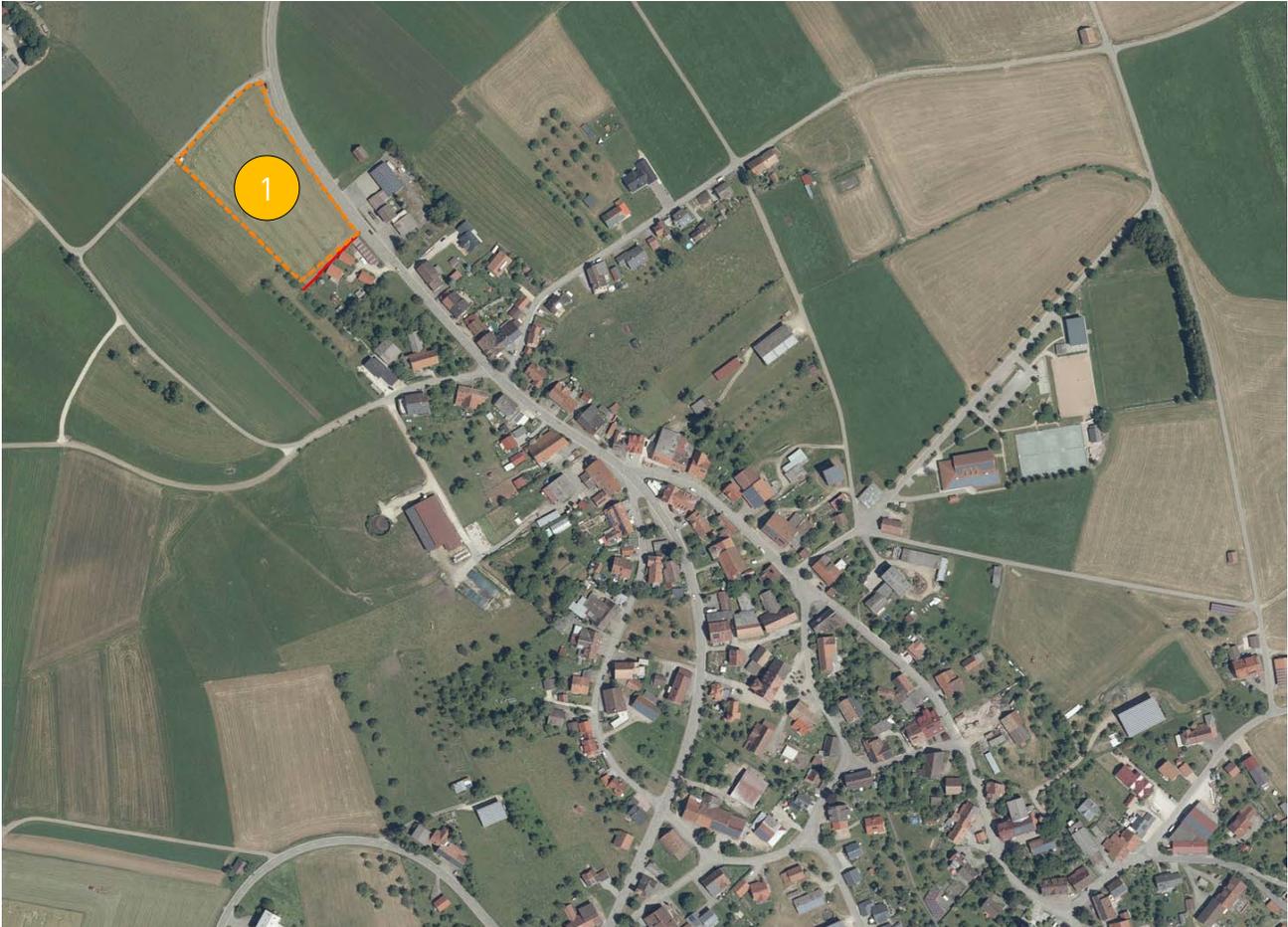
Hausen hat keine Flächen mehr zur Verfügung, die für lokale Betriebe genutzt werden können. Daher soll angrenzende an des bestehenden Mischgebiet im Westen des Ortsteils ein kleines Gewerbegebiet für den Eigenbedarf des Ortes ausgewiesen werden.



Bereich Hausen vor Wald – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich Gewerbe

1 = Gewerbegebiet West

Mundelfingen



Bereich Mundelfingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Staffelweg – Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Staffelweg – Mischbaufläche:** Die Fläche ist bereits als geplante Gewerbefläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher in den FNP 2040 als Umwidmung (GE zu MI) aufgenommen. Da sie über die Wutachstraße bereits vollständig erschlossen ist, wird sie mit 25% bilanziert.

Nach Abzug der Übernahmen aus dem FNP 2020 und der Neuausweisungen in den Ortsteilen verbleibt für die Gesamtstadt Hüfingen noch ein neu auszuweisendes Gewerbeflächenpotenzial von rd. 0,4 ha.

Hierzu sollen die folgenden Flächen gewerblich entwickelt werden:



Bereich Kernstadt – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| 1 = Obere Ruckhalden | 4 = Schaffhauser Straße |
| 2 = Lorettenacker/Ziegeleschle III | 5 = Binsengraben |
| 3 = Ziegeleschle II | |

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Obere Ruckhalden:** Im Gebiet „Lorettenacker – Ziegeleschle“, das gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung entwickelt werden soll, befinden sich die letzten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Kernstadt Hüfingen. Da perspektivisch auch darüber hinaus weitere Gewerbeflächen benötigt werden, wurde nach zusätzlichen Entwicklungspotenzialen im Umfeld bereits bestehender gewerblicher Nutzungen gesucht. Die Fläche „Obere Ruckhalden“ liegt direkt an der Hochstraße und schließt die Lücke zwischen den im Norden angrenzenden Gewerbenutzungen und der aktuell in Entwicklung befindlichen Fläche südlich der Hochstraße, auf der ein Einsatztrainingszentrum der Bundeszollverwaltung und weitere Gewerbeflächen entstehen werden. Sie wird daher als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.
- **Lorettenacker / Ziegeleschle III:** Die Fläche ist Teil der im FNP 2020 bereits enthaltenen Mischbaufläche „Lorettenacker“, befindet sich vollständig im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Diese sieht vor, diesen Teilbereich zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Fläche wird daher als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen.
- **Ziegeleschle II:** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche (Lorettenacker) und Mischbaufläche (Ziegeleschle) enthalten. Sie wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt und wird entsprechend als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist und die Erschließung Anfang 2023 hergestellt sein wird, wird die Fläche zu 25 % unentwickelt bilanziert.
- **Schaffhauser Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt, aufgrund der umliegenden Nutzungen allerdings nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Sie wird daher im FNP 2040 als Mischbaufläche neu ausgewiesen.
- **Binsengraben:** Die Fläche soll den konkret vorhandenen Erweiterungsabsichten des bereits ansässigen Betriebs dienen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2040 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen (Hinweis: Da das bereits im FNP 2020 befindliche Gebiet Ziegeleschle / Lorettenacker komplett neu geordnet wird, werden diese Flächen der Einfachheit halber nachstehend als „werden nicht in den FNP 2040 übernommen“ dargestellt. Das Ergebnis der Neuordnung dieser Flächen wird dann unter Flächenneuausweisungen geführt).

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - GEWERBE									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	An der Hochstraße (M)	0,98	--		--	--		•	0,00
2.	Im Herrengarten (M)	1,94	--		--	--		•	0,00
3a.	Lorettenacker / Ziegeleschle (Mischbauflächen)	7,76						• (Neuausweisung mit neuem Zuschnitt als Wohn- und Gewerbefläche)	0,00
3b.	Lorettenacker (Mischbauflächen)	0,85	--		--	--		• (Umwidmung in Wohnbauflächen)	0,00
6.	Weiherschle	1,25	ja	rechtskräftig	--	--		• Umwidmung in SO Handel	0,00
7.	Kopfacker	1,04	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,00
8.	Kopfacker Süd	1,46	--		--	--	•		0,00
9.	Baarblick (M), Behla	0,86	--		--	--		•	0,00
10.	Am Bürgerhaus (M), Behla	0,36	--		--	--		• Umwidmung in Wohnbaufläche)	0,00
11.	In der Reute, Behla	1,06	--		--	--		•	0,00
12.	Neudinger Straße (M), Fürstenberg	0,20	--		--	--	•		0,10
13.	Hondinger Straße (M), Fürstenberg	1,94	ja	rechtskräftig	--	--		• (Umwidmung in Wohnbaufläche)	0,00
14.	Staffelweg, Mundelfingen	1,16	ja	rechtskräftig	ja	--		• (Umwidmung in M-Fläche)	0,15
15.	Zwick, Mundelfingen	0,42	--		--	--	•		0,30
16.	Wördstraße (M), Mun-	0,82	Abrundungs-	rechtskräftig	--	ja	•		0,00

	delfingen		satzung					
17.	Hofwiesen Ost (M), Mundelfingen	0,39	--	--	--		•	0,00
18.	Im Einfang (M), Sumpfohren	0,54	ja im Verfahren	--	--		• (Umwidmung in W-Fläche)	0,00
19.	Dorfstraße, Sumpfohren	0,20	--	--	--	•		0,20
								0,75
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt								

Da der ermittelte Gewerbeflächenbedarf durch die teilweise Übernahme von bisher noch unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 nicht gedeckt werden kann, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - GEWERBE				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Obere Ruckhalden, Kernstadt	3,70	•	3,70
2.	Lorettenäcker / Ziegeleschle III, Kernstadt	4,64	•	4,64
3.	Ziegeleschle II, Kernstadt *	3,62	•	0,91
4.	Binsengraben, Kernstadt	0,92	•	0,92
5.	Schaffhauser Straße (M), Kernstadt	0,77	• (Mischbaufläche)	0,39
6.	Weiherrwiesen, Behla	2,01	•	2,01
7.	Erweiterung Lignumbau, Behla **	0,69	•	0,00
8.	Neuwiesen, Behla	1,12	•	1,12
9.	Gewerbegebiet West, Hausen	0,58	•	0,58
				14,27
* Bilanzierung mit „25 % unentwickelt“, da Erschließung (in Kürze) vorhanden				
** Bilanzierung mit „0 % unentwickelt“, da Fläche reserviert				

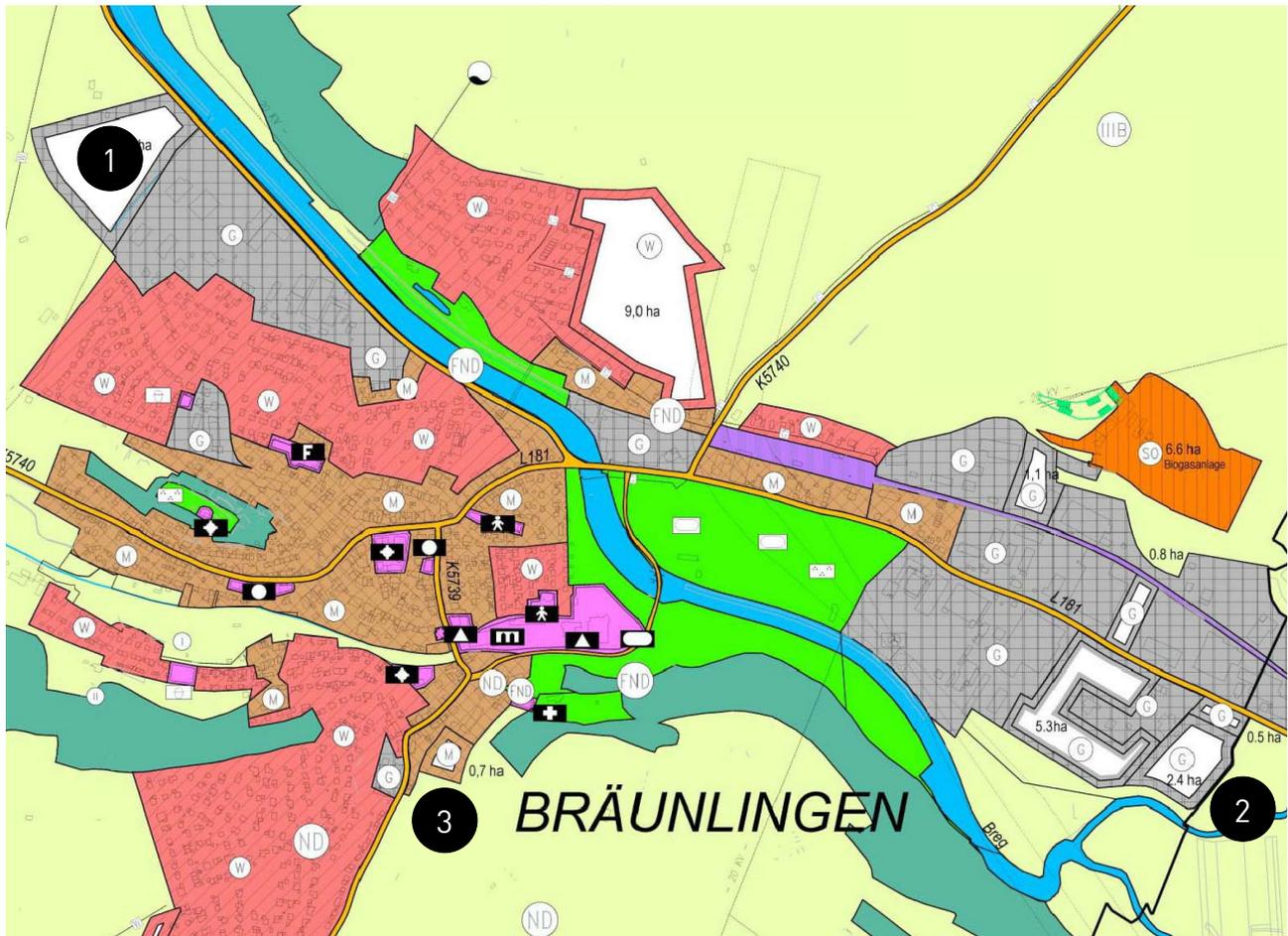
Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Hüfingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 10,76 ha – damit 15,02 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2040.

7.3.3 Bräunlingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020

Kernstadt

In der Kernstadt sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen vorhanden:



FNP 2020 Bereich Kernstadt Bräunlingen

1 = Obere Gießnau 3 = Vomen im Tal - Mischbaufläche
2 = Niederwiesen Erweiterung

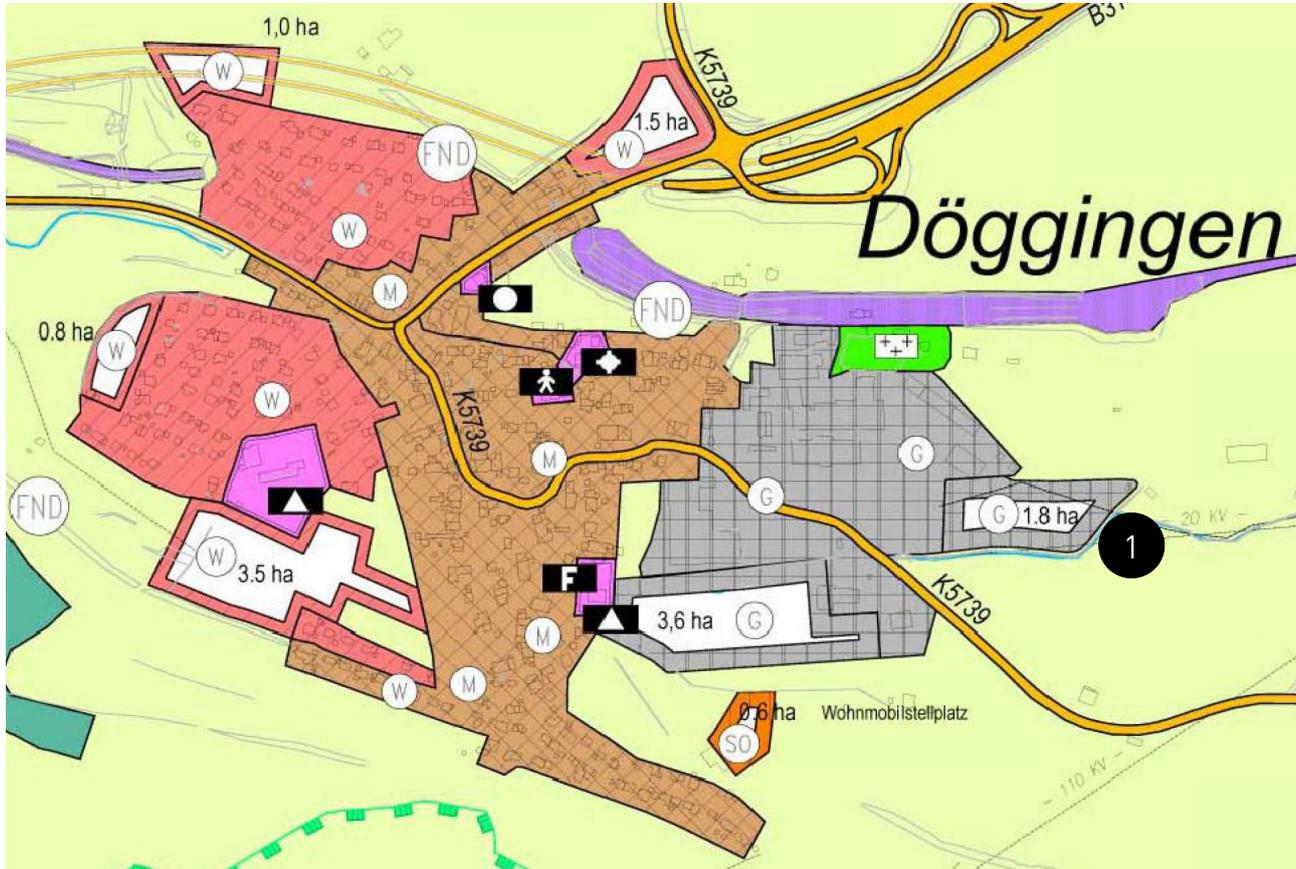
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Obere Gießnau:** Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbeflächen im Nordwesten dar und befindet sich fast vollständig im Besitz der Gemeinde Bräunlingen. Sie wird daher in den FNP 2040 übernommen.
- **Niederwiesen Erweiterung:** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Niederwiesen Erweiterung“). Die Erschließung wurde bereits hergestellt und alle Grundstücke sind verkauft / reserviert. Die Fläche wird daher in den FNP 2040 übernommen und mit 0 ha bilanziert.
- **Vomen im Tal - Mischbaufläche:** Die Fläche ist in Privatbesitz, liegt im Vogelschutzgebiet und ist starkre-

gengefährdet. Sie wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen.

Döggingen

In Döggingen sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Döggingen

1 = Unter Steinbruch

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Unter Steinbruch:** Die Fläche dient als Erweiterungsoption für die ansässigen Gewerbebetriebe und ist lediglich mit potenziell überwindbaren Restriktionen belegt. Sie soll daher in den FNP 2040 übernommen werden.

Mistelbrunn

In Mistelbrunn sind noch folgende (teilweise) unentwickelte Gewerbeflächen im FNP 2020 vorhanden:



FNP 2020 Bereich Mistelbrunn

1 = Unterbränder Straße - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Unterbränder Straße (Mischbaufläche):** Für die Fläche existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahre 2006 („Unterbränder Straße“), der die aktuell noch unentwickelten Bereiche jedoch als Landwirtschaftsfläche festsetzt. Im Rahmen der FNP-Fortschreibung soll ein Teil der noch zur Verfügung stehenden Fläche als 2. Bauabschnitt der im Westen begonnenen Wohnbebauung entwickelt werden. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2040 übernommen, sondern ein Teilbereich als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. oben).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Gewerbe

Nach Abzug der Übernahmen aus dem FNP 2020 verbleibt für die Gesamtstadt Bräunlingen noch ein neu auszuweisendes Gewerbeflächenpotenzial von rd. 5 ha. Hierzu soll die folgende Fläche gewerblich entwickelt werden:



Bereich Kernstadt – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Gewerbegebiet B 31

Die Fläche „Gewerbegebiet B 31“ soll der gewerblichen Entwicklung der Gesamtstadt Bräunlingen dienen. Bereits 2015 war angedacht, sie in den Flächennutzungsplan aufzunehmen und es erfolgten erste Untersuchungen und Abstimmungen mit den Fachbehörden. Die Fläche ist verkehrlich durch die direkte Anbindung an die B 31 gut erschlossen und es werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ...) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. Sie ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – grundsätzlich gut geeignet. Zudem ist eine perspek-

tivische Erweiterung der Fläche in Richtung Norden möglich. Zu beachten ist jedoch die Lage im Vogelschutzgebiet sowie im Naturpark Südschwarzwald. Auch die Vorgaben des Landesentwicklungsplans 2002 (Anbindungsgebot) sind zu diskutieren. Die Fläche soll als Neuausweisung in den FNP 2040 aufgenommen werden.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2040 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - GEWERBE									
Nr.	Name	Größe in ha	Bebauungsplan	Verfahrensstand	Erschließung geplant oder vorhanden	Bebaut oder bereits (fast) vollständig verkauft	Übernahme in FNP 2040		Bilanzwert für FNP 2040
							ja	nein	
1.	Obere Gießnau	5,85	--		--	--	•		5,85
2.	Niederwiesen Erweiterung	2,83	ja	rechtskräftig	ja	ja	•		0,00
3.	Vomen im Tal (M)	0,77	--		--	--		•	0,00
4.	Unter Steinbruch, Döggingen	1,82	--		--	--	•		1,82
5.	Unterbränder Straße (M), Mittelbrunn	0,53	ja	rechtskräftig	--	--		•	0,00
7,67									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Da der ermittelte Gewerbeflächenbedarf durch die teilweise Übernahme von bisher noch unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 nicht gedeckt werden kann, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2040 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2040 - GEWERBE				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2040	Bilanzwert für FNP 2040
1.	Gewerbegebiet B 31	8,47	•	8,47
8,47				

Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Bräunlingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 12,64 ha – damit 16,14 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2040. Der ermittelte Bedarf wird etwas überschritten, um für die Neuausweisung „Gewerbegebiet B31“ eine Mindestflächengröße zu erreichen, die wirtschaftlich zu entwickeln ist.

8. Sonstige Flächenausweisungen

Innerhalb der VVG werden - neben neuen Wohn-, Mischbau- und Gewerbeflächen – folgende Flächenneuausweisungen vorgenommen:

8.1 Flächen für erneuerbare Energien (Photovoltaik)

Neuausweisungen von Flächen für Photovoltaik im FNP 2040					
Nr.	Stadt- und Ortsteil	Bezeichnung		Flächenneuausweisung im FNP 2040	Größe
1.	Donaueschingen (Neudingen)	Neu-N04	Fläche für Photovoltaikanlage	•	25,60
2.	Hüfingen (Kernstadt)	Hue-N03	Schwimmende Photovoltaikanlage Riedsee	•	7,02
3.	Bräunlingen (Waldhausen)	Wal-N02	Fläche für Photovoltaikanlage	•	16,26
4.	Bräunlingen	Bra-No5	Erneuerbare Energien (PV Bräunlingen)	•	27,16

8.2 Sonderbauflächen

Neuausweisungen von Sonderbauflächen im FNP 2040					
Nr.	Stadt- und Ortsteil	Bezeichnung		Flächenausweisung im FNP 2040	Größe
1.	Donaueschingen (Kernstadt)	Don-U01	S0 Klinik	• (Flächenumwidmung)	4,51
2.	Hüfingen (Kernstadt)	Hue-N02	S0 Erholung	• (Neuausweisung)	1,44
3.	Hüfingen (Kernstadt)	Hue-U04	S0 Einzelhandel	• (Flächenumwidmung)	1,25

9. Wesentliche Erkenntnisse aus dem Umweltbericht

Im Umweltbericht werden für alle geplanten Flächenneuausweisungen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt, dargestellt und bewertet (siehe Anlage). Dabei wird deutlich, dass auf Grund der nur noch begrenzt vorhandenen Alternativen an neuen Siedlungsflächen die Flächenausweisungen teilweise landschaftsplanerische und landschaftsökologische Aspekte tangieren bzw. in diese eingreifen.

Die Erkenntnisse aus dem Umweltbericht sind – zusammen mit den mit anderen Belangen – in die Entscheidung über neue Flächenneuausweisungen einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die geplanten Flächenneuausweisungen sind aus landschaftsplanerischer und landschaftsökologischer Sicht in Kurzfassung wie folgt zu beurteilen.

9.1 Donaueschingen

Stadt-, Ortsteil	Nr.	Name	Geplante Nutzung	Ergebnis Umweltbericht		Wesentliche Eingriffe in landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Aspekte
				geringes Konfliktpotenzial	Konfliktpotenzial gegeben	
Kernstadt Donaueschingen	Don-N01	Am Hüfinger Steig	W		●	Verlust landschaftsprägender Gehölzbestände / Eingriffe in geschütztes Feldgehölzes / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
	Don-N02	Waldstraße (Aufen)	W		●	tlw. Verlust hochwertiger Böden / Verlust von Teilflächen eines hochwertigen, strukturreichen Gebiets / Verlust gefährdeter, tlw. geschützter Biotoptypen / Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Regionalplanentwurf 2021)
	Don-N03-1 Don-N03-2	Brühl Rohren	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Verlust Kernflächen für den Biotopverbund „Gewässerlandschaft“ / Verlust geschützter Biotope / Verlust von Fließgewässern / Bebauung rechtskräftiger Überschwemmungsgebiete / Gebiet mit tlw. hohen Grundwasserständen / Verlust mittel- bis hochwertiger Böden / Verlust von Böden mit besonderen Bedeutung als Archive der Naturgeschichte / großflächige Landschaftsbild verändernde Wirkungen /
G = Gewerbefläche, W = Wohnbaufläche, SO = Sonderbaufläche, EE = Erneuerbare Energien						

Stadt-, Ortsteil	Nr.	Name	Geplante Nutzung	Ergebnis Umweltbericht		Wesentliche Eingriffe in landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Aspekte
				geringes Konfliktpotenzial	Konfliktpotenzial gegeben	
Kernstadt Donaueschingen	Don-N03-1 Don-N03-2	Brühl Rohren	G		●	Entwertung erholungsrelevanter Flächen / Großflächige gewerbliche Nutzung in einem für die Ansammlung von Luftschadstoffen empfindlichen Gebiet
Aasen	Aas-N01	Obere Anger	W		●	tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden / Verlust Streuobst / Überplanung eines landschaftlich hochwertigen Ortsrandes
	Aas-N02	Klosterstraße / Kornbeut	W		●	tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden / Verlust Obstbäume / Überplanung eines landschaftlich hochwertigen Ortsrandes
	Aas-N03	Obere Wiesen 4. Erweiterung	G		●	tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
Grünigen	Gru-N01	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)	W		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
Heidenhofen	Hei-N01	Alpenblick (Bauabschnitt 5)	W	●		-
	Hei-N02	Alpenblick (Bauabschnitt 6)	W	●		-
Hubertshofen	Hub-N01	Auf der Sangen	W		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Verlust Streuobst / Bebauung exponierter Hangflächen (Landschaftsbild)
Neudingen	Neu-N01	Weiberbrünnele (Bauabschnitt 2)	W	●		-
	Neu-N02	Schachtweg	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
	Neu-N03	Erweiterung Schreinerei Widmann	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / tlw. Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
Pföhren	Pfo-N01	Östlich Grund Erweiterung	W		●	Bebauung exponierter Hangflächen (Landschaftsbild)
Wolterdingen	Wol-N01	Emil-Hauger-Straße	M		●	Bebauung exponierter Hangflächen (Landschaftsbild)
G = Gewerbefläche, W = Wohnbaufläche, SO = Sonderbaufläche, EE = Erneuerbare Energien						

9.2 Hüfingen

Stadt-, Ortsteil	Nr.	Name	Geplante Nutzung	Ergebnis Umweltbericht		Wesentliche Eingriffe in landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Aspekte
				geringes Konfliktpotenzial	Konfliktpotenzial gegeben	
Kernstadt Hüfingen	Hue-N01	Obere Ruckhalde	G		●	Verlust Grünzäsur / Verlust siedlungsrelevantes Kaltluftentstehungsgebiet / tlw. Verlust hochwertiger Böden / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
	Hue-N02	Erholung am Riedsee	SO	●		(bereits bestehende) Beanspruchung Vogelschutzgebiet / Betroffenheit geschützte Biotope (Feldgehölz)
	Hue-N03	Schwimmende PV-Anlage Riedsee	EE		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Nutzungskonflikte PV-Anlage / Freizeit und Erholung
	Hue-N04	Photovoltaik	EE		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Eingriff in Biotopverbundflächen feuchter Standorte / Überplanung geschützte Biotope (Nasswiese) / landschaftsbildverändernde Wirkungen
	Hue-N05	Binsengraben	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet
Behla	Beh-N01	Baarblick Erweiterung	W		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Verlust Streuobstbestände (rote Liste) / Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
	Beh-N02	Weiherwiesen	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Verlust mittel- bis hochwertiger Böden
	Beh-N03	Erweiterung Lignumbau	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet
	Beh-N04	Neuwiesen	G			
Hausen	Hau-N02	Gewerbegebiet West	G		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Verlust siedlungsrelevanter Luftaustauschfunktionen / lineare Ausdehnung von Siedlungsflächen in die freie Landschaft
Mundelfingen	Mun-N01	Am Aubach	W		●	Eingriff geschütztes Biotop (Hecke) / tlw. Überplanung landschaftlich prägnanter Talzug
	Mun-N02	Hermann-Mäder-Straße	W		●	Verlust mittel- bis hochwertige Böden

G = Gewerbefläche, W = Wohnbaufläche, SO = Sonderbaufläche, EE = Erneuerbare Energien

9.3 Bräunlingen

Stadt-, Ortsteil	Nr.	Name	Geplante Nutzung	Ergebnis Umweltbericht		Wesentliche Eingriffe in landschaftsplanerische oder landschaftsökologische Aspekte
				geringes Konfliktpotenzial	Konfliktpotenzial gegeben	
Kernstadt Bräunlingen	Bra-N01	Palmbuckstraße	W		●	Tlw. Verlust hochwertiger Böden / Behinderung siedlungsrelevanter Luftaustauschfunktionen / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
	Bra-N02	Bregtalstraße Nord (Bruggen)	W		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Eingriff in Suchraum Biotopverbund mittlerer Standorte
	Bra-N03	Bregenber	W	●		-
	Bra-N04	Bregenber (Grünfläche)				
	Bra-N05	Photovoltaik	EE		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / Eingriff in Kernflächen u. Kernräume Biotopverbund trockener Standorte / Eingriff in geschützte Hecken / landschaftsbildverändernde Wirkungen / Entwertung erholungsrelevanter Flächen / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
Döggingen	Doe-N01	Gewerbegebiet B31	GE		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet / großflächiger Verlust von Böden / landschaftsbildverändernde Wirkungen / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
Mistelbrunn	Mis-N01	Unterbränder Straße BA 2	W	●		-
Waldhausen	Wal-N01	Hundsrückenweg	W	●		Lage im Wasserschutzgebiet Zone III
	Wal-N02	Photovoltaik	EE		●	Verlust Flächen Vogelschutzgebiet/ landschaftsbildverändernde Wirkungen / Entwertung erholungsrelevanter Flächen / Lage im Wasserschutzgebiet Zone III

G = Gewerbefläche, W = Wohnbaufläche, SO = Sonderbaufläche, EE = Erneuerbare Energien

10. (Unvermeidliche) Kollisionen mit Natura-2000-Gebieten durch Flächenneuausweisungen

In Zuge der Bearbeitung des Projekts FNP 2040 zeigte sich bereits in einem frühen Stadium, dass zur Deckung der ermittelten Wohn- und Gewerbeflächenbedarfe nicht mehr ausreichend Flächenalternativen vorhanden sind, die ohne Eingriffe in Natura 2000-Gebiete – konkret Vogelschutzgebiete – realisiert werden können. Ebenfalls wurde klar, dass notwendige Flächenausweisungen für erneuerbare Energien zur Bewältigung der Energiewende ebenso nicht ohne (teilweise) Eingriffe in Natura 2000-Gebiete realisiert werden können.

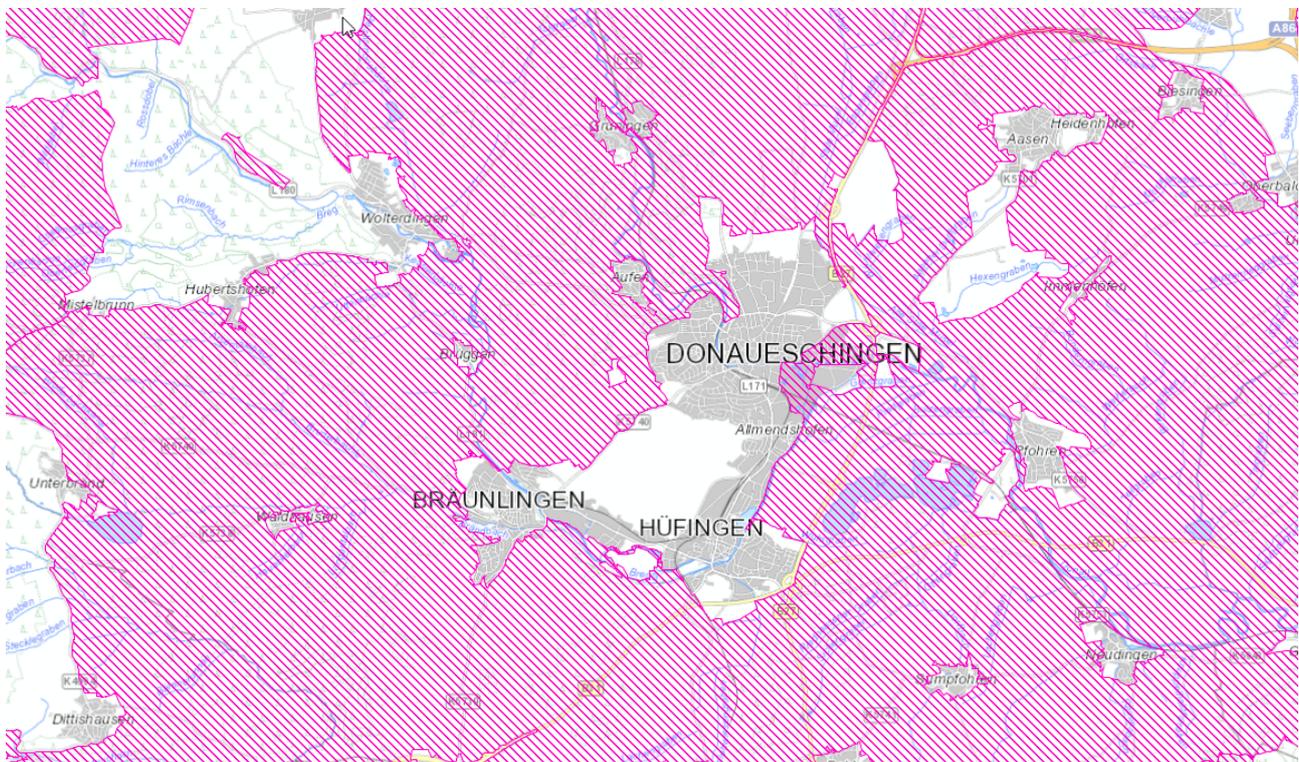
Daher kommt es bei folgenden geplanten Flächenneuausweisungen zu Eingriffen in Natura 2000-Gebiete:

Stadt-/Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Geplante Art der Nutzung	Natura 2000		Flächen- größe innerhalb Natura 2000
				FFH-Gebiet	Vogelschutz- gebiet	
DS-Kernstadt	Don-N03	Brühl Rohren	Gewerbe		x	25,27
DS -Grüningen	Gru-N01	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)	Wohnen		x	1,18
DS-Hubertshofen	Hub-N01	Auf der Sangen	Wohnen		x	0,13
DS-Neudingen	Neu-N02	Schachtweg	Gewerbe		x	1,06
	Neu-N03	Erweiterung Schreinerei Widmann	Gewerbe		x	0,21
	Neu-N04	PV-Fläche	Photovoltaikanlage		x	25,60
BR-Kernstadt	Bra-N02	Bregtalstraße Nord (Bruggen)	Wohnen		x	0,21
	Bra-No5	PV-Fläche	Photovoltaikanlage		x	27,16
BR-Döggingen	Doe-N01	Gewerbegebiet B31	Gewerbe		x	7,82
BR-Waldhausen	Wal-N02	PV-Fläche	Photovoltaikanlage		x	18,31
HÜ-Kernstadt	Hue-N02	SO Erholung am Riedsee	Erholungsfläche		x	1,44
	Hue-N03	Photovoltaik Riedsee	Photovoltaikanlage		x	7,02
	Hue-N04	Photovoltaik	Photovoltaikanlage		x	9,07
	Hue-N05	Binsengraben	Gewerbe		x	0,92
HÜ-Behla	Beh-N01	Baarblick Erweiterung	Wohnen		x	0,32

Stadt-/Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Geplante Art der Nutzung	Natura 2000		Flächen- größe innerhalb Natura 2000
				FFH-Gebiet	Vogelschutz- gebiet	
	Beh-N02	Weiherrwiesen	Gewerbe		x	1,97
	Beh-N03	Erweiterung Lignumbau	Gewerbe		x	0,32
	Beh-N04	Neuwiesen	Gewerbe		x	1,09
HÜ-Hausen	Hau-N01	Im Stegle	Wohnen		x	1,83
	Hau-N02	Gewerbegebiet West	Gewerbe		x	0,58
HÜ-Sumpfohren	Sum-N01	Im Einfang	Wohnen		x	0,19
Gesamt						131,71

Angaben in ha

Vogelschutzgebiete reichen in der Raumschaft oftmals direkt bis an die bestehende Siedlungsränder der jeweiligen Teilorte, sodass Eingriffe in diese Gebiete gewissermaßen unvermeidlich sind.



Übersicht Vogelschutzgebiete im Bereich der VVG (Quelle LUBW, Abruf 03/2023)

Die Gründe für die erforderlichen Eingriffe in die Vogelschutzgebiete sind nachfolgend in Kurzform zusammengefasst:

Stadt-/Ortsteil	Nr.	Bezeichnung	Erläuterungen / Gründe für die Ausweisung
DS-Kernstadt	Don-N03	Brühl Rohren	Durch das ALDI-Zentrallager und den Baustoffhandel ist bereits eine gewerbliche Nutzung vorhanden, die Richtung Norden weiter entwickelt werden kann. Die Fläche ist verkehrlich durch direkte Lage an B 27 gut angebunden und es werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. Die Fläche ist weitestgehend eben und daher für eine gewerbliche Nutzung – einschließlich flächenmäßig großer Nutzungen – grundsätzlich gut geeignet. Die Fläche stellt damit eines der letzten städtebaulich sinnvoll entwickelbaren Gewerbepotentiale in Donaueschingen dar.
DS -Grünigen	Gru-N01	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)	Grünigen ist vollständig von Vogelschutzgebieten umgeben; ein Eingriff in das Gebiet ist daher unvermeidlich zur Deckung des ermittelten Wohnbedarfs
DS-Hubertshofen	Hub-N01	Auf der Sangen	Die Flächenausweisung tangiert nur im Randbereich auf einer sehr kleinen Fläche das Vogelschutzgebiet.
DS-Neudingen	Neu-N02	Schachtweg	Im Norden von Neudingen befindet sich bereits genutzte Gewerbeflächen, sodass eine Erweiterung dieser Flächen zur Deckung des lokalen Bedarfs städtebaulich sinnvoll ist (Ein Gewerbetreibender hat kurzfristig konkreten Bedarf an der Entwicklung eines Teils dieser Fläche). Die Flächenausweisung greift nur in einem kleinen, untergeordneten Teil in das Vogelschutzgebiet ein.
	Neu-N03	Erweiterung Schreinerei Widmann	Die Flächenausweisung dient der konkreten Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebs.
	Neu-N04	PV-Fläche	Die Realisierung dringend benötigter PV-Flächen zur Bewältigung der Energiewende ist innerhalb der VVG nicht ohne Eingriffe in Vogelschutzgebiete möglich.
BR-Kernstadt	Bra-N02	Bregtalstraße Nord (Bruggen)	Bruggen ist weitestgehend von Vogelschutzgebieten umgeben. Die Fläche stellt eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten dar, welche nur geringfügig in das Schutzgebiet eingreift.
	Bra-No5	PV-Fläche	Die Realisierung dringend benötigter PV-Flächen zur Bewältigung der Energiewende ist innerhalb der VVG nicht ohne Eingriffe in Vogelschutzgebiete möglich.
BR-Döggingen	Doe-N01	Gewerbegebiet B31	Die Fläche ist verkehrlich durch die direkte Anbindung an B 31 gut angebunden und es werden keine sensiblen Nutzungen (Wohngebiete, Erholungsgebiete, ..) mit zusätzlichem Gewerbeverkehr belastet. Die Fläche stellt damit eines der letzten städtebaulich sinnvoll entwickelbaren Gewerbepotential in Bräunlingen dar.

BR-Waldhausen	Wal-N02	PV-Fläche	Die Realisierung dringend benötigter PV-Flächen zur Bewältigung der Energiewende ist innerhalb der VVG nicht ohne Eingriffe in Vogelschutzgebiete möglich.
HÜ-Kernstadt	Hue-N02	SO Erholung am Riedsee	Die Flächenausweisung dient der bauplanungsrechtlichen Sicherung einer bereits ausgeübten Nutzung.
	Hue-N03	Photovoltaik Riedsee	Die Realisierung dringend benötigter PV-Flächen zur Bewältigung der Energiewende ist innerhalb der VVG nicht ohne Eingriffe in Vogelschutzgebiete möglich.
	Hue-N04	Photovoltaik	Die Realisierung dringend benötigter PV-Flächen zur Bewältigung der Energiewende ist innerhalb der VVG nicht ohne Eingriffe in Vogelschutzgebiete möglich.
	Hue-N05	Binsengraben	Die Flächenausweisung dient der konkreten Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebs.
HÜ-Behla	Beh-N01	Baarblick Erweiterung	Bei der Flächenausweisung handelt es sich um den letzten Bauabschnitt des bereits realisierten Gebiets „Baarblick“
	Beh-N02	Weiherrwiesen	Behla ist insbesondere auf Grund der verkehrlichen Anbindung durch die B 27 einer der letzten Standorte in Hüfingen, an dem städtebaulich sinnvolle Gewerbeentwicklungen in kleinerem Umfang realisiert werden können.
	Beh-N03	Erweiterung Lignumbau	Die Flächenausweisung dient der konkreten Erweiterungsabsicht eines bereits ansässigen Betriebs.
	Beh-N04	Neuwiesen	Behla ist insbesondere auf Grund der verkehrlichen Anbindung durch die B 27 einer der letzten Standorte in Hüfingen, an dem städtebaulich sinnvolle Gewerbeentwicklungen in kleinerem Umfang realisiert werden können.
HÜ-Hausen	Hau-N01	Im Stegle	Das Gebiet befindet sich bereits in der Entwicklung, das Bebauungsplanverfahren läuft bereits.
	Hau-N02	Gewerbegebiet West	Hausen ist weitestgehend von Vogelschutzgebieten umgeben. Die Fläche stellt eine der letzten Entwicklungsmöglichkeiten dar, auf welcher städtebaulich sinnvoll der Bedarf an Gewerbeflächen für ansässige Betriebe realisiert werden kann.
HÜ-Sumpföhren	Sum-N01	Im Einfang	Der Eingriff in das Vogelschutzgebiet tangiert nur einen kleinen Teil innerhalb der grundsätzlich bereits im FNP 2020 vorhandenen Flächenentwicklung.

11. Zusammenfassung Neuausweisungen, Rücknahmen und Änderungen im FNP 2040

Im FNP 2040 werden im Vergleich zum FNP 2020 grundsätzlich auch folgende Aktualisierungen aufgenommen, welche in der Begründung nicht im Detail dargestellt werden:

- Übernahme der rechtswirksamen Flächennutzungsplanänderungen.
- Übernahme von FNP-Berichtigungen auf Basis von § 13a Absatz 2 Nummer 2 BauGB.
- Übernahme von rechtskräftigen Bebauungsplänen gem. den in diesen Plänen getroffenen Festsetzungen / Abgrenzungen.
- Übernahme von rechtskräftigen Satzungen nach § 34 BauGB (Abrundungssatzungen, Ergänzungssatzungen, Klarstellungssatzungen) gem. den in diesen Plänen getroffenen Abgrenzungen, soweit diese über die Flächendarstellung im FNP 2020 hinausgehen.
- Übernahme von Fachplanungen zum Zeitpunkt der Planerstellung (Schutzgebiete, Biotope, klassifizierte Straßen, Lage der Ortsdurchfahrten, Versorgungsleitungen etc.) gem. den in diesen Plänen getroffenen Festlegungen / Abgrenzungen.
- Anpassung der Darstellung an die realen Verhältnisse in den Fällen, wo die FNP-Darstellung 2020 offensichtlich obsolet ist (zum Beispiel für eine innerörtliche Grünfläche, die heute als Wohnbaugrundstück genutzt wird / eine Baufläche die heute als Gemeinbedarfsfläche genutzt wird).
- Anpassungen von Darstellungen an das aktuelle Kataster / vorhandene Bebauung / vorhandene Nutzung

11.1 Wohnbauflächen

11.1.1 Donaueschingen

Wohnbauflächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Don-R01	Buchberg	- 2,28 (Teiltrücknahme)			
	Don-R02	Buchberg	- 0,69 (Teiltrücknahme)			
	Don-ÜB01	Buchberg			4,95 (4,95 x 100 %)	
	Don-R03	Harzer	- 1,12 (Teiltrücknahme)			
	Don-R04	Harzer	0,82 (Teiltrücknahme)			
	Don-ÜB02	Harzer			2,77 (2,77 x 100 %)	
	Don-R05	Killtel	- 0,67			
	Don-R06	Südl. Brunnenbach	- 0,70			
	Don-R07	Brigachstraße (Aufen)	- 0,33			
	Don-ÜB03	An der Holzsteig			1,23 (1,23 x 100 %)	
	Don-ÜB04	Süße Wasen			4,98 (4,98 x 100 %)	
	Don-ÜB05	Schützenberg			0,33 (1,32 x 25 %)	
	Don-N01	Am Hüfinger Steig				1,83
	Don-N02	Waldstraße (Aufen)				0,67
				- 6,61		14,26
Aasen	Aas-R01	Käppelestraße	- 0,46			
	Aas-R02	Unter dem Scheibenrain	- 0,37 (Teiltrücknahme)			
	Aas-ÜB01	Unter dem Scheibenrain			0,36 (1,43 x 25 %)	

Wohnbauflächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
	Aas-R03	Unter dem Graustein	- 0,48			
	Aas-R04	Unter Kreiden	- 1,95 (Teilrücknahme)			
	Aas-ÜB02	Unter Kreiden			0,18 (0,18 x 100 %)	
	Aas-N01	Obere Anger				0,99
	Aas-N02	Klosterstraße / Kornbeut				1,10
			-3,26		0,54	2,09
Grünigen	Gru-N01	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)				1,18
						1,18
Heidenhofen	Hei-ÜB01	Alpenblick (Bauabschnitt 4)			0,00 (0,64 x 0 %)	
	Hei-N01	Alpenblick (Bauabschnitt 5)				0,55
	Hei-N02	Alpenblick (Bauabschnitt 6)				0,81
						1,36
Huberts-hofen	Hub-R01	Öhmdwiesen	- 0,19			
	Hub-N01	Auf der Sangen				0,95
			- 0,19			0,95
Neudingen	Neu-ÜB01	Weiberbrünle			0,64 (2,55 x 25 %)	
	Neu-N01	Weiberbrünle Bauabschnitt 2				1,14
					0,64	1,14
Pfohren	Pfo-R01	Aldessenrain	- 0,43			
	Pfo-R02	Unter dem Leingrabenweg	- 1,55			
	Pfo-R03	Auf Birch	- 0,16 (Teilrücknahme)			

Wohnbauflächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
	Pfo-ÜB01	Auf Birch			0,75 (0,75 x 100 %)	
	Pfo-ÜB02	Südl. Unterhölzer Straße			0,97 (0,97 x 100 %)	
	Pfo-N01	Östlich Grund Erweiterung				2,07
			- 2,14		1,72	2,07
Wolterdingen	Wol-ÜB01	An der Tannheimer Straße			0,90 (1,80 x 50 %)	
	Wol-N01	Emil-Hauger-Straße (M)				1,45 (= 50 % Anteil W)
					0,90	1,45
Donaueschingen gesamt			- 12,20	0,00	18,06	12,74
				↓	↓	↓
					30,80	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt
- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt
- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt
- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt
- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2020 in der Gesamtstadt Donaueschingen noch rd. 12,2 ha geplante Wohnbauflächen enthalten, deren Entwicklung nicht weiterverfolgt werden soll und die daher in Nicht-Bauflächen zurückgeführt werden (s. Spalte RÜCKNAHME).

Im Gegenzug werden im FNP 2040 rd. 12,7 ha Flächen, die bisher noch nicht im FNP dargestellt waren, neu ausgewiesen (s. Spalte NEU).

Die Größenordnung der für den FNP 2040 geplanten Neuausweisungen entspricht der Größenordnung der aus dem FNP 2020 herausgenommenen, d.h. in Nicht-Bauflächen zurückgeführten Wohnbauflächen.

Zusammenfassend behält Donaueschingen damit letztlich die Größenordnung an Wohnbauflächen, die der Stadt bereits heute – d.h. auf Basis des aktuell rechtskräftigen FNP 2020 – zur Verfügung stehen und verteilt diese nur um (= „Nullsummenspiel“).*

*Die Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarfs mit den Flächenausweisungen der Gesamtfortschreibung ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

11.1.2 Hüfingen

Wohnbauflächen – Bereich Hüfingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Hue-R01	An der Hochstraße (M)	- 0,49 (= 50 % Anteil W)			
	Hue-R02	Im Herrengarten (M)	- 0,97 (= 50 % Anteil W)			
	Hue-U01	Lorettenäcker (M)		0,64 (0,85 x 75 %)		
	Hue-ÜB01	Lorettenäcker I (=Bereich BBP Loretto I)			4,31 (5,75 x 75 %)	
	Hue-ÜB02	Lorettenäcker II (=Bereich BBP Loretto II)			2,01 (2,01 x 100 %)	
	Hue-U03	Schaffhauser Straße		0,39 → neu M (= 50 % Anteil W)		
			- 1,46	1,03	6,32	
Behla	Beh-U01	Baarblick (M)		0,00 (0,86 x 0%) → neu W		
	Beh-U02	Am Bürgerhaus (M)		0,36 (0,36 x 100 %) → neu W		
	Beh-N01	Baarblick Erweiterung				0,44
				0,36		0,44
Fürstenberg	Fue-ÜB01	Neudinger Straße (M)			0,10 (0,10 x 100 % (= 50% Anteil W)	
	Fue-U01	Hondinger Straße (M)		0,49 (1,94 x 25 %) → neu W		
				0,49	0,10	

Wohnbauflächen – Bereich Hüfingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Hausen	Hau-N01	Im Stegle				1,41 (1,88 x 75 %)
Mundelfingen	Mun-R03	Am Auerbach	- 0,22			
	Mun-ÜB01	Staffelweg (G)		0,15 (1,16 x 25 % / 2) → neu M (= 50 % Anteil W)		
	Mun-ÜB02	Breiten II			0,00 (2,03 x 0 %)	
	Mun-N01	Am Auerbach (neu)				0,32
	Mun-N02	Hermann-Mäder-Straße				1,56
			- 0,22	0,15		1,88
Sumpfohren	Sum-U01	Im Einfang (M)		0,41 (0,54 x 75 %) → neu W		
	Sum-N01	Im Einfang				0,29 (0,38 x 75 %)
				0,41		0,29
Hüfingen gesamt			- 1,68	2,44	6,42	4,02
				↓	↓	↓
					12,88	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt
- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt
- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt
- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt
- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2020 in der Gesamtstadt Hüfingen noch rd. 1,7 ha geplante Wohnbauflächen enthalten, deren Entwicklung nicht weiterverfolgt werden soll und die daher in Nicht-Bauflächen zurückgeführt werden (s. Spalte RÜCKNAHME).

Im Gegenzug werden im FNP 2040 rd. 4 ha Flächen, die bisher noch nicht im FNP dargestellt waren, neu ausgewiesen (s. Spalte NEU).

Die Größenordnung der für den FNP 2040 geplanten Neuausweisungen entspricht mit einer Abweichung von lediglich etwas über 2 ha der Größenordnung der aus dem FNP 2020 herausgenommenen, d.h. in Nicht-Bauflächen zurückgeführten Wohnbauflächen.

Zusammenfassend behält Hüfingen damit letztlich die Größenordnung an Wohnbauflächen, die der Stadt bereits heute – d.h. auf Basis des aktuell rechtskräftigen FNP 2020 – zur Verfügung stehen und verteilt diese nur um (= „Nullsummenspiel“).*

*Die Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarfs mit den Flächenausweisungen der Gesamtfortschreibung ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

11.1.3 Bräunlingen

Wohnbauflächen – Bereich Bräunlingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Bra-N01	Palmbuckstraße				0,81
	Bra-R02	Bregenber	- 1,88			
	Bra-N03	Bregenber (gem. Masterplanung)				1,20
	Bra-N04	Bregenber (neu: Grünfläche)	- 0,90			
	Bra-ÜB01	Bregenber (gem. Masterplanung)			2,78 (3,46 x 25 %) (1,32 x 50 %) (1,25 x 100 %)	
			- 2,78		2,78	2,01
Bruggen	Bra-N02	Bregtalstraße Nord				0,55
						0,55
Döggingen	Doe-R01	Fohental	- 0,98			
	Doe-R02	Kalkhöfle / Auf dem Berg	- 1,71			
	Doe-ÜB01	Schopfelen / Dürben Erweiterung			0,75 (0,75 x 100 %)	
	Doe-ÜB02	Hofwiesen (südliche Erweiterung)			1,10 (1,02 x 25 %) (0,84 x 100 %)	
			-2,69		1,85	
Mistelbrunn	Mis-N01	Unterbränder Straße BA 2				0,45
						0,45
Waldhausen	Wal-ÜB01	Hinter der Kirche III			0,00 (1,20 x 0 %)	
	Wal-N01	Hunsrückenweg				0,73
						0,73
Unterbränd	Unt-R01	Bucksberg	- 0,87			

Wohnbauflächen – Bereich Bräunlingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
	Unt-ÜB01	Bucksberg BA 1			0,66 (0,66 x 100%)	
	Unt-ÜB02	Im Spitz			0,32 (0,64 x 50 %)	
			- 0,87		0,98	
Bräunlingen gesamt			- 6,34	0,00	5,61	3,74
				↓	↓	↓
					9,35	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt

Angaben in ha

- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt

- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt

- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt

- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Zusammenfassend sind im FNP 2020 in der Gesamtstadt Bräunlingen noch rd. 6,3 ha geplante Wohnbauflächen enthalten, deren Entwicklung nicht weiterverfolgt werden soll und die daher in Nicht-Bauflächen zurückgeführt werden (s. Spalte RÜCKNAHME).

Im Gegenzug werden im FNP 2040 rd. 3,7 ha Flächen, die bisher noch nicht im FNP dargestellt waren, neu ausgewiesen (s. Spalte NEU).

Die Größenordnung der für den FNP 2040 geplanten Neuausweisungen liegt somit deutlich unter der Größenordnung der aus dem FNP 2020 herausgenommenen, d.h. in Nicht-Bauflächen zurückgeführten Wohnbauflächen.*

*Die Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarfs mit den Flächenausweisungen der Gesamtfortschreibung ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

11.1.4 GW Gesamt

Wohnbauflächen – GW Gesamt				
Gemeinde	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
	RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Donaueschingen	- 12,20	0,00	18,06	12,74
Hüfingen	- 1,68	2,44	6,42	4,02
Bräunlingen	- 6,34	0,00	5,61	3,74
GW gesamt	- 20,22	2,44	30,09	20,50
		↓	↓	↓
			52,58	

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2020 im gesamten GVV noch rd. 20,2 ha geplante Wohnbauflächen enthalten, deren Entwicklung nicht weiterverfolgt werden soll und die daher in Nicht-Bauflächen zurückgeführt werden (s. Spalte RÜCKNAHME).

Im Gegenzug werden im FNP 2040 rd. 20,5 ha Flächen, die bisher noch nicht im FNP dargestellt waren, neu ausgewiesen (s. Spalte NEU).

Die Größenordnung der für den FNP 2040 geplanten Neuausweisungen entspricht der Größenordnung der aus dem FNP 2020 herausgenommenen, d.h. in Nicht-Bauflächen zurückgeführten Wohnbauflächen. Zusammenfassend behält der GVV damit letztlich die Größenordnung an Wohnbauflächen, die im bereits heute – d.h. auf Basis des aktuell rechtskräftigen FNP 2020 – zur Verfügung stehen und verteilt diese nur um (= „Nullsummenspiel“).*

*Die Gegenüberstellung des rechnerisch ermittelten Wohnflächenbedarfs mit den Flächenausweisungen der Gesamtfortschreibung ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

11.2 Gewerbe- und Mischbauflächen

11.2.1 Donaueschingen

Gewerbe- und Mischbauflächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME	UMWIDMUNG	BEIBEHALTUNG	NEU
Kernstadt	Don-R08	Niederwiesen - Aufen (M)	- 0,33			
	Don-R09	Langes Ziel (M)	- 0,35			
	Don-R10	Äußere Röte (G)	- 1,55			
	Don-R11	Birchling (G)	- 6,52 (Teilrücknahme)			
	Don-ÜB06	Birchling (G)			0,54 (0,54 x 100 %)	
	Don-ÜB07	Flugplatz (G)			0,00 (2,07 x 0 %)	
	Don-ÜB08	Leimgrube (G)			0,00 (4,29 x 0 %)	
	Don-ÜB09	Breitelen (G)			0,96 (3,82 x 25 %)	
	Don-ÜB10	Am Neberweg (G)			0,00 (2,78 x 0 %)	
	Don-ÜB11	Auf dem Frohnhof (G)			0,00 (3,01 x 0 %)	
	Don-N03-1	Brühl Rohren (G)				17,34
	Don-N03-2	Brühl Rohren (G)				7,93
				- 8,75		1,50
Aasen	Aas-ÜB03	Obere Wiesen 3. Erweiterung (G)			4,23 (5,64 x 75 %)	
	Aas-N03	Obere Wiesen 4. Erweiterung (G)				2,54
					4,23	2,54
Huberts- hofen	Hub-R02	Auf dem Lehen (M)	- 0,09			
	Hub-R03	Auf dem Lehen (M)	- 0,35			

Gewerbe- und Mischbauflächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME	UMWIDMUNG	BEIBEHALTUNG	NEU
	Hub-U01	Auf dem Lehen (M)		0,61 → neu G		
			- 0,44	0,61		
Neudingen	Neu-R01	Mühlacker (G)	- 1,83 (Teilrücknahme)			
	Neu-ÜB02	Mühlacker (G)			1,22 (1,22 x 100 %)	
	Neu-N02	Schachtweg (G)				3,40
	Neu-N03	Erweiterung Schreinerei Widmann (G)				0,21
			- 1,83		1,22	3,61
Pföhren	Pfo-R04	Öschle (G)	- 1,04			
			- 1,04			
Wolterdingen	Wol-ÜB02	Längefeld Erweiterung III			0,00 (3,14 x 0 %)	
	Wol-N01	Emil-Hauger-Straße				1,45 (= 50 % Anteil G)
						1,45
Donaueschingen gesamt			- 12,06	0,61	6,95	32,87
				↓	↓	↓
					40,43	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt
- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt
- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt
- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt
- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2040 für den Bereich Donaueschingen insgesamt rd. 40,4 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. Der per GIFPRO ermittelte Bedarf von rd. 38,5 ha wird somit nur geringfügig überschritten.

11.2.2 Hüfingen

Gewerbe- und Mischbauflächen – Bereich Hüfingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Hue-R01	An der Hochstraße (M)	- 0,49 (= 50 % Anteil G)			
	Hue-R02	Im Herrengarten (M)	- 0,97 (= 50 % Anteil G)			
	Hue-U02	Lorettenäcker (M, W) (= Bereich BBP Ziegeleschle III)		4,64 (neu G)		
	Hue-ÜB03	Ziegeleschle II (G)			0,91 (3,62 x 25 %)	
	Hue-U03	Schaffhauser Straße (W)		0,39 → neu M (= 50% Anteil G)		
	Hue-ÜB04	Kopfacker (G)			0,00 (1,04 x 0 %)	
	Hue-ÜB05	Kopfacker Süd (G)			0,00 (1,46 x 0 %)	
	Hue-N01	Obere Ruckhalde (G)				3,70
	Hue-N05	Binsengraben (G)				0,92
			- 1,46	5,03	0,91	4,62
Behla	Beh-R01	In der Reute (G)	- 1,06			
	Beh-N02	Weiherrwiesen				2,01
	Beh-N03	Erweiterung Lignumbau				0,00 (0,69 x 0 %)
	Beh-N04	Neuwiesen				1,12
			- 1,06			3,13
Fürstenberg	Fue-ÜB01	Neudinger Straße (M)			0,10 (0,10 x 100 % (= 50 % Anteil G)	
					0,10	
Hausen	Hau-N02	Gewerbegebiet West				0,58
						0,58

Gewerbe- und Mischbauflächen – Bereich Hüfingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Mundelfingen	Mun-R01	Wördstraße (M)	- 0,34 (Teilfläche)			
	Mun-R02	Hofwiesen Ost (M)	- 0,39			
	Mun-ÜB01	Staffelweg (G)		0,15 (1,16 x 25 % / 2) → neu M (= 50 % Anteil G)		
	Mun-ÜB03	Zwick			0,30	
			- 0,73	0,15	0,30	
Sumpfohren	Sum-ÜB01	Dorfstraße			0,20 (0,20 x 100 %)	
					0,20	
Hüfingen gesamt			- 3,25	5,18	1,51	8,33
				↓	↓	↓
					15,02	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt

Angaben in ha

- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt

- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt

- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt

- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Zusammenfassend sind im FNP 2040 für den Bereich Hüfingen insgesamt rd. 15 ha unentwickelte Gewerbe-
flächen enthalten. Der per GIFPRO ermittelte Bedarf von rd. 10,8 ha wird somit geringfügig überschritten.

11.2.3 Bräunlingen

Gewerbe- und Mischbauflächen – Bereich Bräunlingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Bra-R01	Vomen im Tal (M)	- 0,77			
	Bra-ÜB01	Obere Gießnau			5,85 (5,85 x 100 %)	
	Bra-ÜB02	Niederwiesen Erweiterung			0,00 (2,83 x 0 %)	
			- 0,77		5,85	
Döggingen	Doe-ÜB03	Unter Steinbruch			1,82 (1,82 x 100 %)	
	Doe-N01	Gewerbegebiet B31				8,47
					1,82	8,47
Bräunlingen gesamt			- 0,77	0,00	7,67	8,47
				↓	↓	↓
					16,14	

- Kein Bebauungsplan vorhanden = 100 % unentwickelt
- Bebauungsplanverfahren begonnen = 75 % unentwickelt
- Bebauungsplan rechtskräftig = 50 % unentwickelt
- Erschließung vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt
- Flächen (fast) vollständig verkauft / für eine konkreten Nutzer vorgesehen (z.B. als Erweiterungsfläche) = 0 % unentwickelt

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2040 für den Bereich Bräunlingen insgesamt rd. 16,1 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. Der per GIFPRO ermittelte Bedarf von rd. 12,6 ha wird somit etwas überschritten, um für die Neuausweisung „Gewerbegebiet B31“ eine Mindestflächengröße zu erreichen, die wirtschaftlich zu erschließen ist.

11.2.4 GW Gesamt

Gewerbe- und Mischbauflächen – GW Gesamt				
Gemeinde	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
	RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Donaueschingen	- 12,06	0,61	6,95	32,87
Hüfingen	- 3,25	5,18	1,51	8,33
Bräunlingen	- 0,77	0,00	7,67	8,47
GW gesamt	- 16,08	5,79	16,13	49,67
		↓	↓	↓
			71,59	

Angaben in ha

Zusammenfassend sind im FNP 2040 für den gesamten GVV insgesamt rd. 71,6 ha unentwickelte Gewerbeflächen enthalten. Der per GIFPRO ermittelte Bedarf von rd. 61,9 ha wird somit – auch unter Berücksichtigung, dass es sich vorliegend um insgesamt zwanzig Siedlungsbereiche (drei Kernstädte und 17 Ortsteile) handelt – nur geringfügig überschritten.

11.3 Sonstige Flächen

11.3.1 Donaueschingen

Sonstige Flächen – Bereich Donaueschingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Don-U01	Beim Stellplatz (W)		4,51 → neu SO Klinik		
Neudingen	Neu-N04	Erneuerbare Energien (PV Neudingen)				25,60

Angaben in ha

11.3.2 Hüfingen

Sonstige Flächen – Bereich Hüfingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Kernstadt	Hue-N02	SO Erholung			1,44	
Kernstadt	Hue-U04	Weiherschle (G)		1,25		
Kernstadt	Hue-N03	Erneuerbare Energien (PV Riedsee)				7,02
Kernstadt	Hue-N04	Erneuerbare Energien (Photovoltaik)				9,07

Angaben in ha

11.3.3 Bräunlingen

Sonstige Flächen – Bereich Bräunlingen						
Stadtteil	Nr.	Bezeichnung	Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2020 enthalten waren	Änderung der Art der Nutzung von bisher unentwickelten Flächen im FNP 2020	Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 in den FNP 2040 *	Ausweisung von Flächen, die im FNP 2020 bisher nicht enthalten waren
			RÜCKNAHME (R)	UMWIDMUNG (U)	ÜBERNAHME (ÜB)	NEU (N)
Waldhausen	Wal-N02	Erneuerbare Energien (PV Waldhausen)				18,31
Bräunlingen	Bra-N05	Erneuerbare Energien (PV Bräunlingen)				27,16

Angaben in ha

12. Anlagen

1. Umweltberichte Donaueschingen, Hüfingen und Bräunlingen vom 23.10.2023
2. Bedarfsnachweis Wohnen incl. Baulückenermittlung vom 23.10.2023
3. Bedarfsnachweis Gewerbe vom 23.10.2023
4. Restriktionskarten vom 23.10.2023
5. Flächensteckbriefe Gewerbeflächenpotenziale vom 24.05.2022 / 29.06.2022
6. Planteil FNP 2040 vom 23.10.2023

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 23.10.2023

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Verbandsversammlung übereinstimmt.

Ausgefertigt Bräunlingen – Donaueschingen – Hüfingen, den

.....
Severin Graf (Geschäftsführer)