

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

Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung 2035

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 25.08.2022

Vorentwurf

Vorentwurf - Auszug Gemeinderat Donaueschingen



GFRÖRER
INGENIEURE

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

Inhaltsübersicht

1. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	1
1.1 Wohnbauflächenbedarf.....	1
1.2 Gewerbeflächenbedarf.....	3
1.3 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf.....	5
2. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen.....	7
2.1 Ausschlusskriterien.....	7
2.2 Eignungskriterien.....	7
3. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen.....	10
3.1 Grundsätzliche Systematik bei der Flächenbetrachtung.....	10
3.2 Geeignete Wohnbauflächen.....	11
3.3 Geeignete Gewerbeflächen.....	37
4. Anlagen.....	53

1. Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

1.1 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.

1.1.1 Wohnbauflächenbedarfsermittlung auf Basis des Hinweispapiers des Landes BW

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
- Regionalplanerische Festlegungen (Bruttowohnmindestdichten)

1.1.2 Ermittelter Wohnbauflächenbedarf bis 2035

Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten relativen Wohnbauflächenbedarf auf Basis des Hinweispa-piers des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 15. Februar 2017 – unter Berücksichtigung der im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg genannten Bruttowohnmindest-dichten – dar.

Ermittelter <u>relativer</u> Wohnbauflächenbedarf bis 2035 (Werte jeweils gerundet)		
1.	Stadt Donaueschingen	28,68
	Kernstadt	16,23
	Aasen	2,36
	Grünigen	1,47
	Heidenhofen	0,48
	Hubertshofen	0,76
	Neudingen	1,20
	Pföhren	2,96
	Wolterdingen	3,22
2.	Stadt Hüfingen	9,46
	Kernstadt	5,62
	Behla	0,73
	Fürstenberg	0,72
	Hausen	0,85
	Mundelfingen	1,12
	Sumpfhöfen	0,41
3.	Stadt Bräunlingen	6,91
	Kernstadt	4,14
	Bruggen	0,16
	Döggingen	1,60
	Mistelbrunn	0,15
	Unterbränd	0,51
	Waldhausen	0,35
4.	GVV gesamt	45,05

Alle Angaben in ha

1.2 Gewerbeflächenbedarf

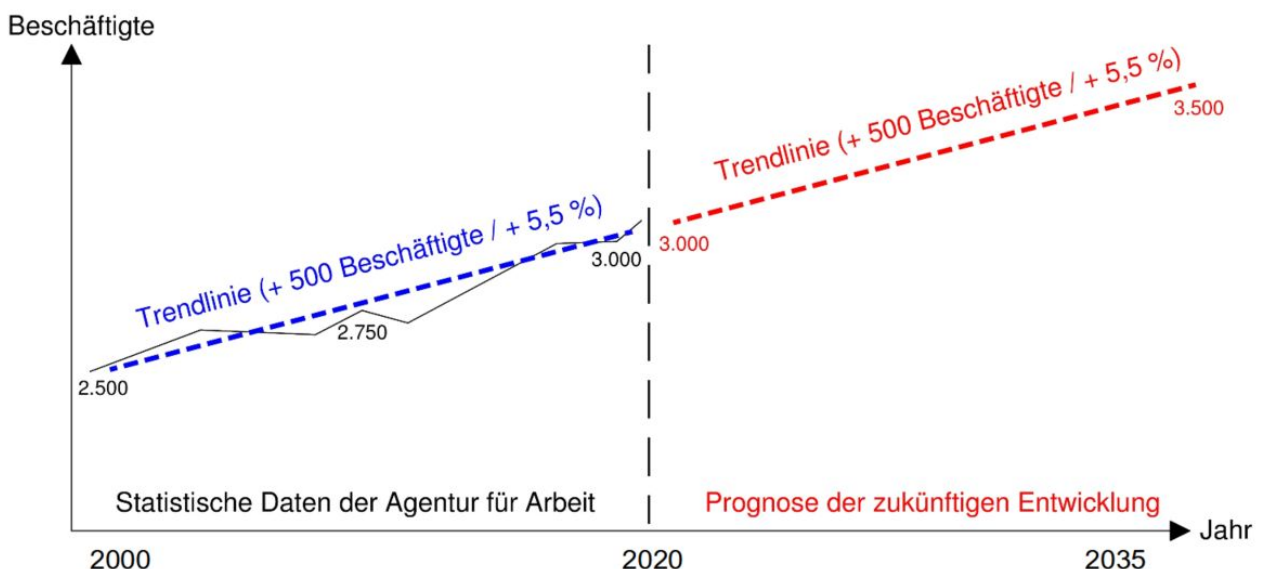
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse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

1.2.1 Gewerbeflächenbedarfsermittlung nach 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

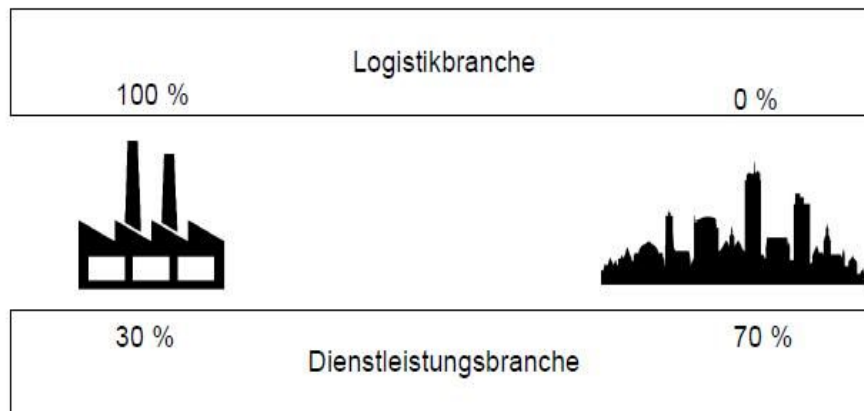
Die Beschäftigtenzahl wird - getrennt nach Branchen - auf Basis der zurückliegenden Beschäftigtenentwicklung in die Zukunft prognostiziert, wobei atypische Ereignisse in der Vergangenheit unberücksichtigt bleiben (z. B. die einmalige Neuansiedlungen eines Großbetriebs).



Beispielhafte Darstellung: Prognose Beschäftigtenentwicklung bis 2035

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 Beschäftigten 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

1.2.2 Ermittelter Gewerbeflächenbedarf bis 2035

Die Details der Gewerbeflächenbedarfsermittlung sind der Anlage zu entnehmen. Die nachfolgende Tabelle stellt den ermittelten Gewerbeflächenbedarf dar.

Relativer Gewerbeflächenbedarf bis 2035	
Donaueschingen	35,89
Hüfingen	10,04
Bräunlingen	11,80
GW gesamt	47,73

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 2035 hochgerechnet und entsprechend berücksichtigt.

1.3 Aktivierbare Baulücken und absoluter Wohn- und Gewerbeflächenbedarf

1.3.1 Relevanz von Baulücken

Wohnbau

Da es sich bei Baulücken in der Regel um Flächen in Privatbesitz handelt und die Gemeinde daher keinen Einfluss darauf hat, ob bzw. wann und in welcher Form diese aktiviert werden können, kann davon ausgegangen werden, dass in der Regel nur rund 10 % der Flächen aktivierbar sind. Das Potenzial an aktivierbaren Wohnbaulücken ist folglich zu vernachlässigen.

Gewerbe

Im Gemeindeverwaltungsverband liegen keine Baulücken in Gewerbegebieten vor. Die wenigen unbebauten Flächen sind größtenteils Erweiterungsflächen für bereits ansässige Unternehmen.

1.3.2 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 2035 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 sowie sonstiger aktivierbarer Potenziale im Innenbereich*) wird abgesehen, da es sich schlussendlich um eine rein rechnerische Größe handelt.

Im FNP 2035 enthalten sind:

- Flächenrücknahmen:
Herausnahme von bisher noch unentwickelten Flächen, die im FNP 2010 enthalten waren.
- Flächenbeibehaltungen:
Übernahme von bisher unentwickelten Flächen aus dem FNP 2010 in den FNP 2035
- Flächenneuausweisungen:
Ausweisung von Flächen, die im FNP 2010 bisher nicht enthalten waren

Die Summe der im FNP 2035 enthaltenen – faktisch noch unentwickelten – Wohn- und Gewerbeflächen entspricht somit dem vorstehend ermittelten Gesamtbedarf.

*Anmerkung: Das Potenzial an aktivierbaren Baulücken ist zu vernachlässigen

2. Grundsätzliche Vorgehensweise bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen

2.1 Ausschlusskriterien

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

- Verstoß gegen das Anbindungsgebot von Siedlungsflächen gemäß Plansatz 3.1.9 (Z) LEP 2002
- FFH-Gebiete (außer Vogelschutzgebiete, da diese im Planungsraum fast überall vorhanden sind)
- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiet Zone I und II

2.2 Eignungskriterien

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

2.2.1 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

Der Aufwand für die Ver- und Entsorgung möglicher Siedlungsflächen wurde nicht untersucht und muss im weiteren Verfahren überprüft werden.

2.2.2 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

- FFH-Mähwiesen
- §30-Biotop-Offenland
- Landschaftsschutzgebiet
- Biotopverbundsflächen (Kernräume)
- HQextrem
- Waldschutzgebiete
- Vorbehaltsgebiet Regionaler Grünzug
- Vorbehaltsgebiet Bodenerhaltung
- Vorbehaltsgebiet Forstwirtschaft und Waldfunktionen
- Vorbehaltsgebiet Erholung

Kategorie 3: Nicht oder nur in Einzelfällen überwindbare Restriktionen

- Naturschutzgebiet
- Vorranggebiet Regionaler Grünzug
- Vorranggebiet Grünzäsur
- Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege
- Vorranggebiet für Landwirtschaft
- Wildkorridore
- Vorranggebiet für Forstwirtschaft
- Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen
- Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe
- Vorranggebiet zur Sicherung von Rohstoffen
- Vorranggebiet Trasse für Schienenverkehr, Neubau
- Vorranggebiet Standort für kombinierten Verkehr

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 „nicht oder nur in Einzelfällen überwindbaren Restriktionen“ (Kategorie 3).

2.2.3 Konflikte mit dem Landschaftsraum bzw. -bild

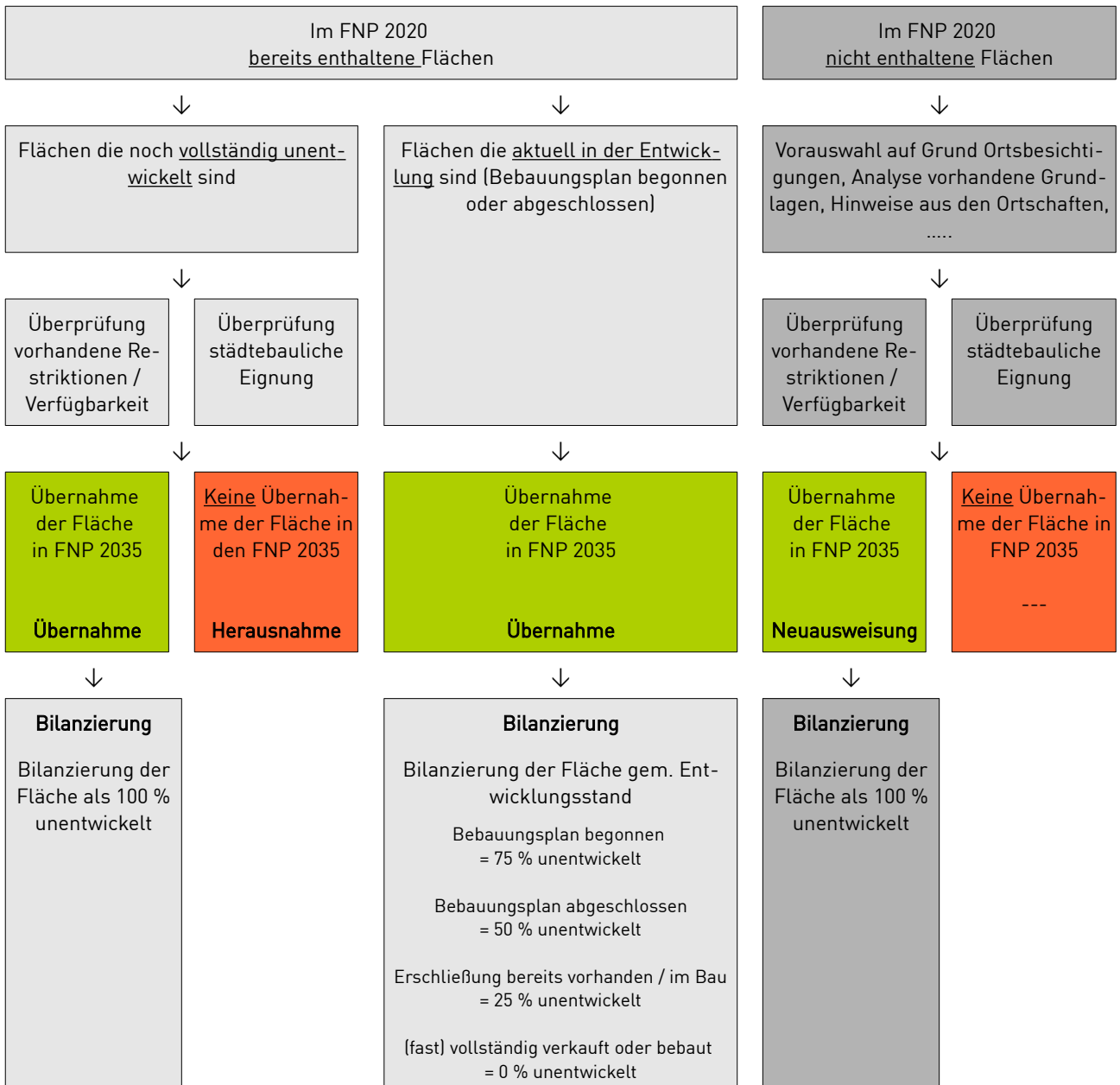
Das Kriterium Landschaftsraum / -bild wurde anhand dreier Kriterien bei der Flächensuche berücksichtigt:

- Beeinträchtigung von Blickbeziehungen
- Beeinträchtigung von Naherholungsfunktionen
- Negative Auswirkung auf die Wertigkeit der Artenausstattung

3. Potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen

3.1 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:



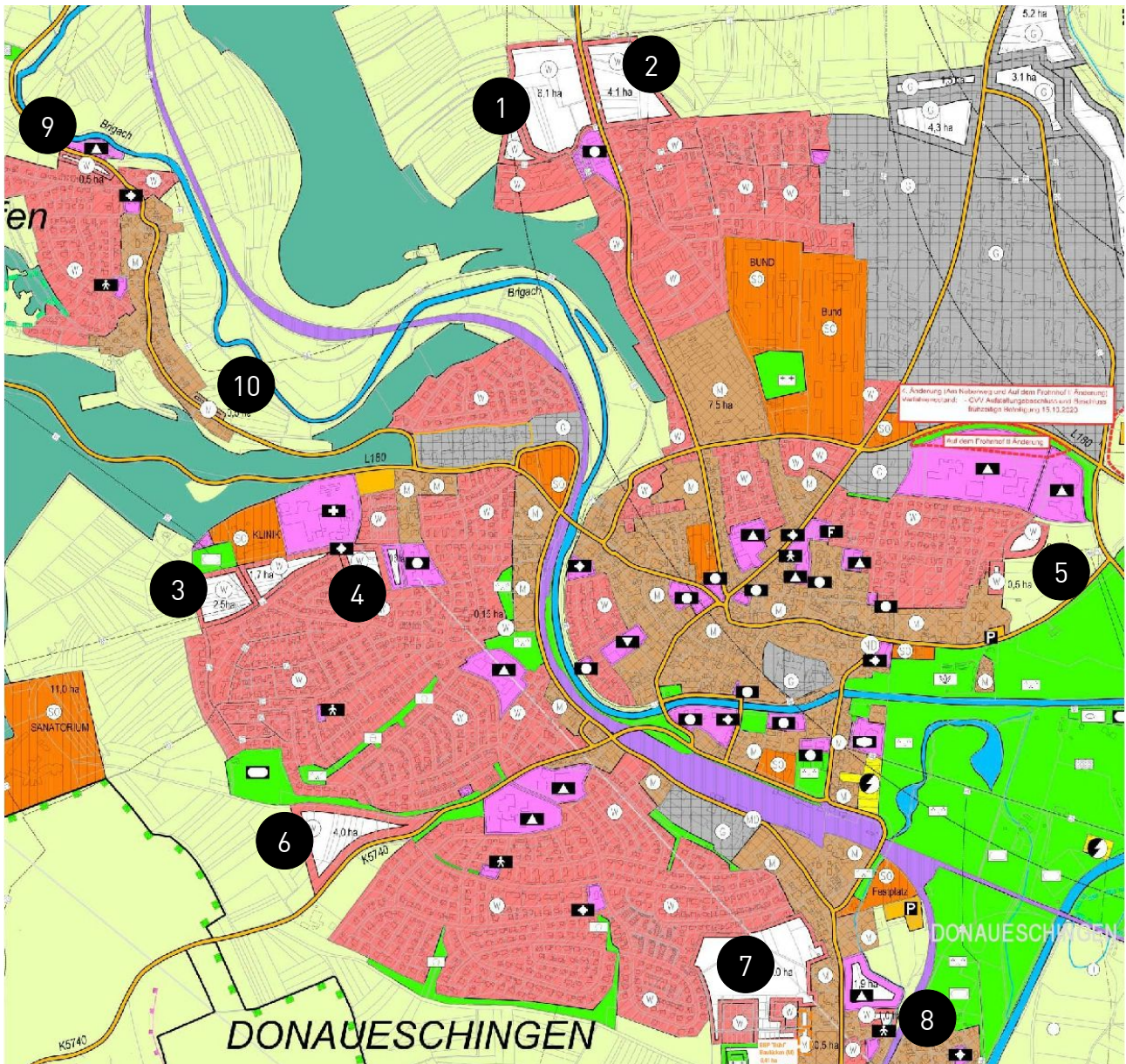
3.2 Geeignete Wohnbauflächen

3.2.1 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 2035 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 2035 verkleinert übernommen (südöstlicher Bereich).
- **Beim Stellplatz:** Die Fläche liegt südlich der Kliniken an der Alten Wolterdinger Straße. Die Fläche wird daher im FNP 2035 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 2035 übernommen.
- **Killtel:** Die Fläche ist bis 2033 verpachtet und für das Donaueschinger Reitturnier von Bedeutung (Pferdekoppel). Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen.
- **Süße Wasen:** Die Fläche ist als Arrondierungsfläche städtebaulich hervorragend für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Die Fläche wird daher in den FNP 2035 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 2035 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 2035 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 2035 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 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen.

Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



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 2035 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 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Buchberg	7,84	--	--	--	--	• teilweise	• teilweise	4,94
2.	Harzer	4,54	--	--	--	--	• teilweise	• teilweise	2,65
3.	Beim Stellplatz	4,51	--	--	--	--		•	0,00
4.	An der Holzsteig	1,23	--	--	--	--	•		1,23
5.	Kilttel	0,65	--	--	--	--		•	0,00
6.	Süße Wasen	4,33	--	--	--	--	•		4,33
7.	Schützenberg	1,04	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,52
8.	Südl. Brunnenbach	0,56	--	--	--	--		•	0,00
9.	Brigachtalstraße (Aufen)	0,30	--	--	--	--		•	0,00
10.	Niederwiesen (Aufen)	0,14	--	--	--	--		•	0,00
13,67									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Da der ermittelten Wohnbauflächenbedarf durch die teilweise Übernahme von bisher noch unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 nicht vollständig gedeckt werden kann, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

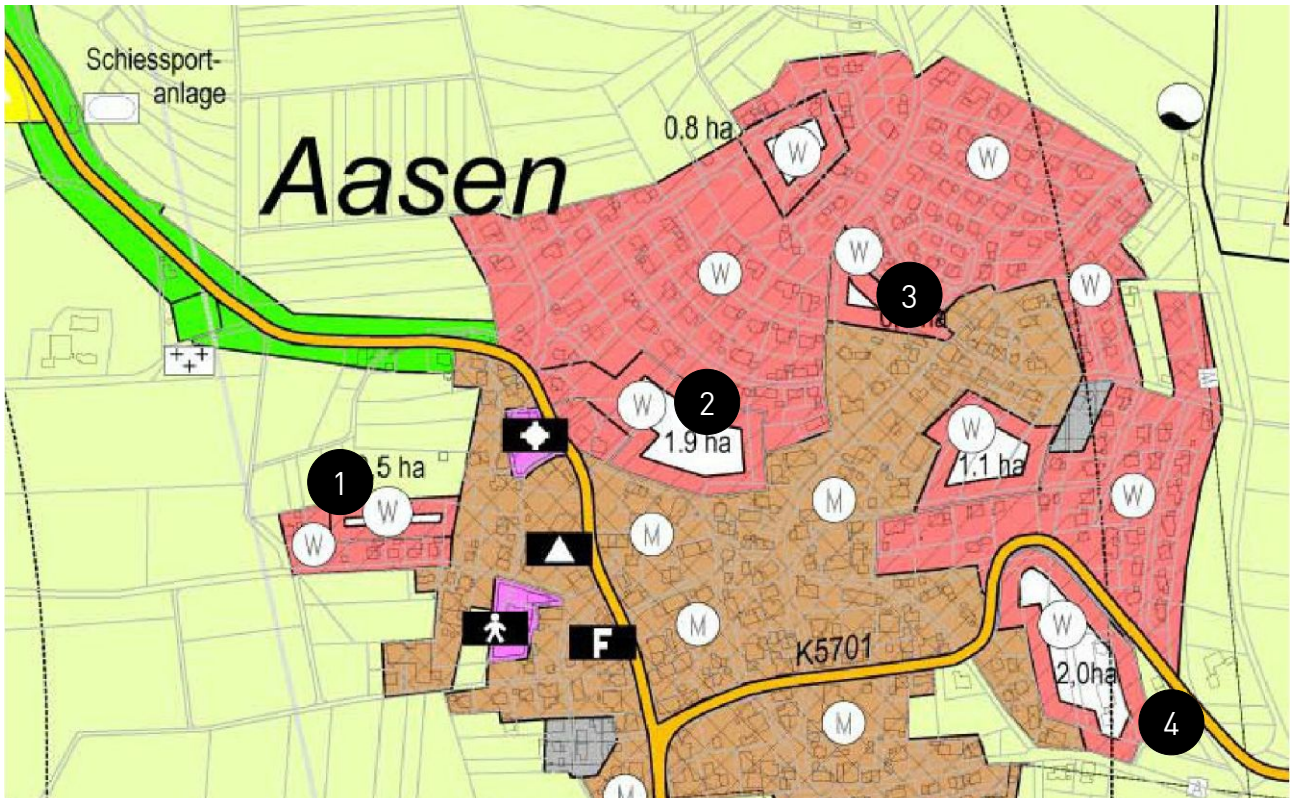
Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Am Hüfinger Steig (ehemals SSC Donaueschingen)	1,81	•	1,81
2.	Waldstraße (Aufen)	0,67	•	0,67
				2,48

Insgesamt befinden sich in der Kernstadt Donaueschingen (incl. Aufen) – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 16,20 ha – damit 16,15 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

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

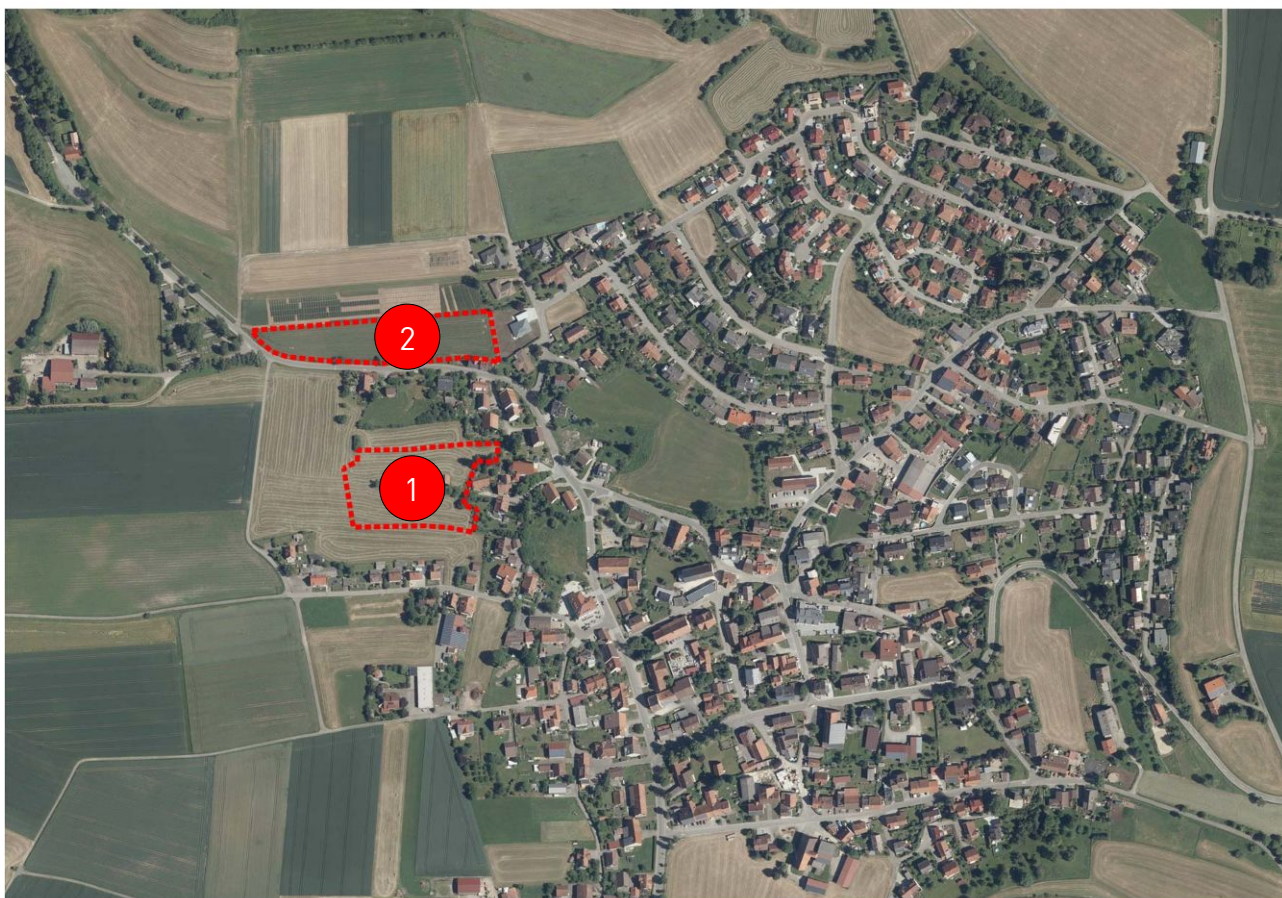
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Käppelestraße:** Die Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2035 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 2035 übernommen. Der nordwestliche Teil der Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen.
- **Unter dem Graustein:** Die Fläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar und wird daher nicht in den FNP 2035 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 konkretes Vorhaben – nicht in den FNP 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen. Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



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 Käppelstraße 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 2035 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 restrikti-

onsfrei und kann zu einem späteren Zeitpunkt ggf. noch nach Norden erweitert werden. → Fläche wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Käppelestraße	0,46	--	--	--	--		•	--
2.	Unter dem Scheiberrain	1,24	ja	rechtskräftig	ja	--	• teilweise		0,31
3.	Unter dem Graustein	0,47	--	--	--	--		•	--
4.	Unter Kreiden	1,10	--	--	--	--	• teilweise		0,14
									0,45
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Da der ermittelten Wohnbauflächenbedarf durch die teilweise Übernahme von bisher noch unentwickelten Flächen aus dem FNP 2020 nicht vollständig gedeckt werden kann, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Obere Anger	1,07	•	1,07
2.	Klosterstraße / Kornbeut	0,98	•	0,98
				2,05

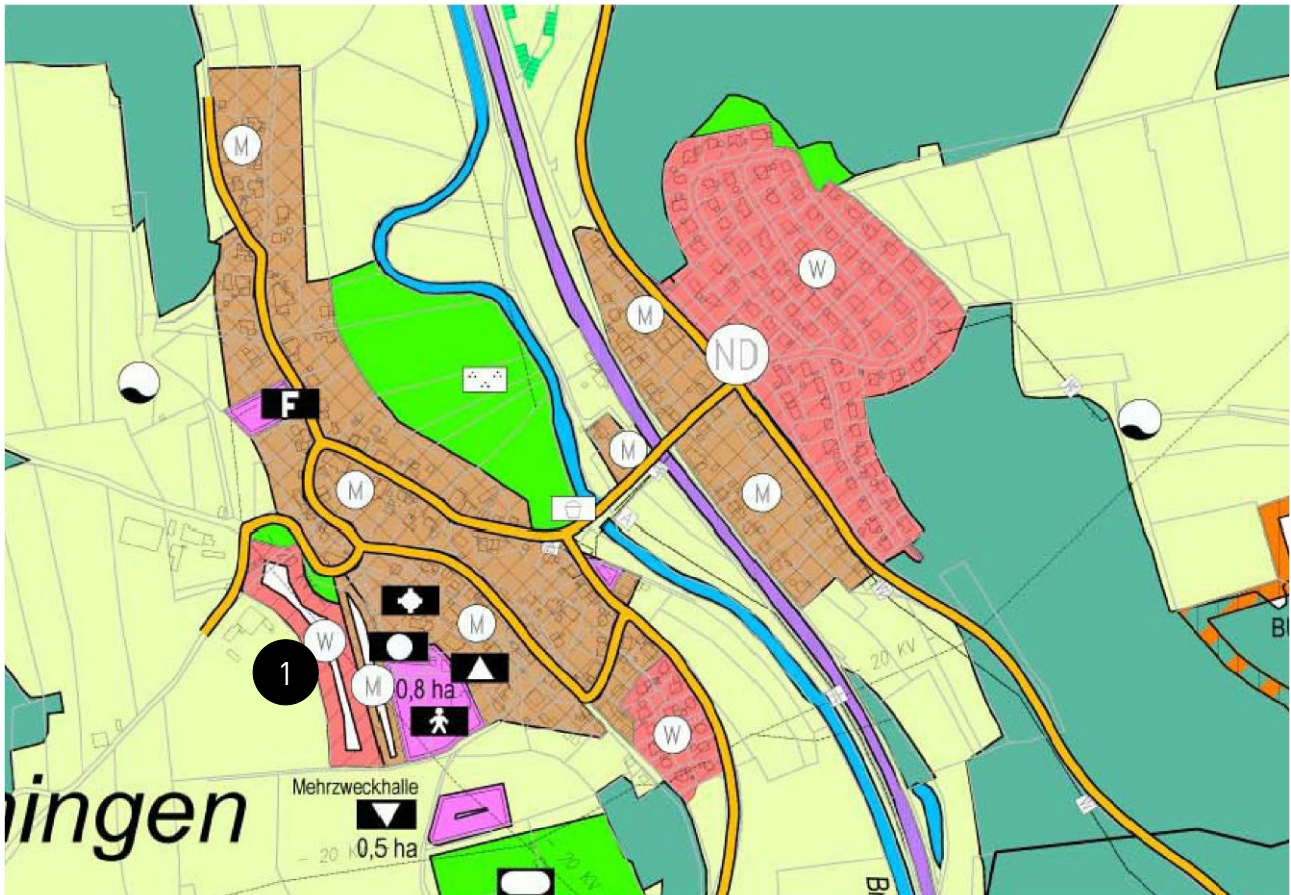
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Aasen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,36 ha – damit 2,49 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, unter anderem auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

Grünlingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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



FNP 2020 Bereich Grünlingen

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

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können Neuausweisungen erfolgen. 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 Grünlingen 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 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Im FNP 2020 sind noch folgende Flächen vorhanden, die in den FNP 2035 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen werden.

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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							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									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Weidenäcker (Bauabschnitt 3)	1,18	•	1,18
				1,18

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Grüningen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,47 ha – damit 1,18 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

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)

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können Neuausweisungen erfolgen. 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. → Fläche wird daher in FNP 2035 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. → Fläche wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Im FNP 2020 sind noch folgende Flächen vorhanden die in den FNP 2035 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen werden.

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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	1 - Alpenblick – 1. Erweiterung (BA 4)	0,60	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									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

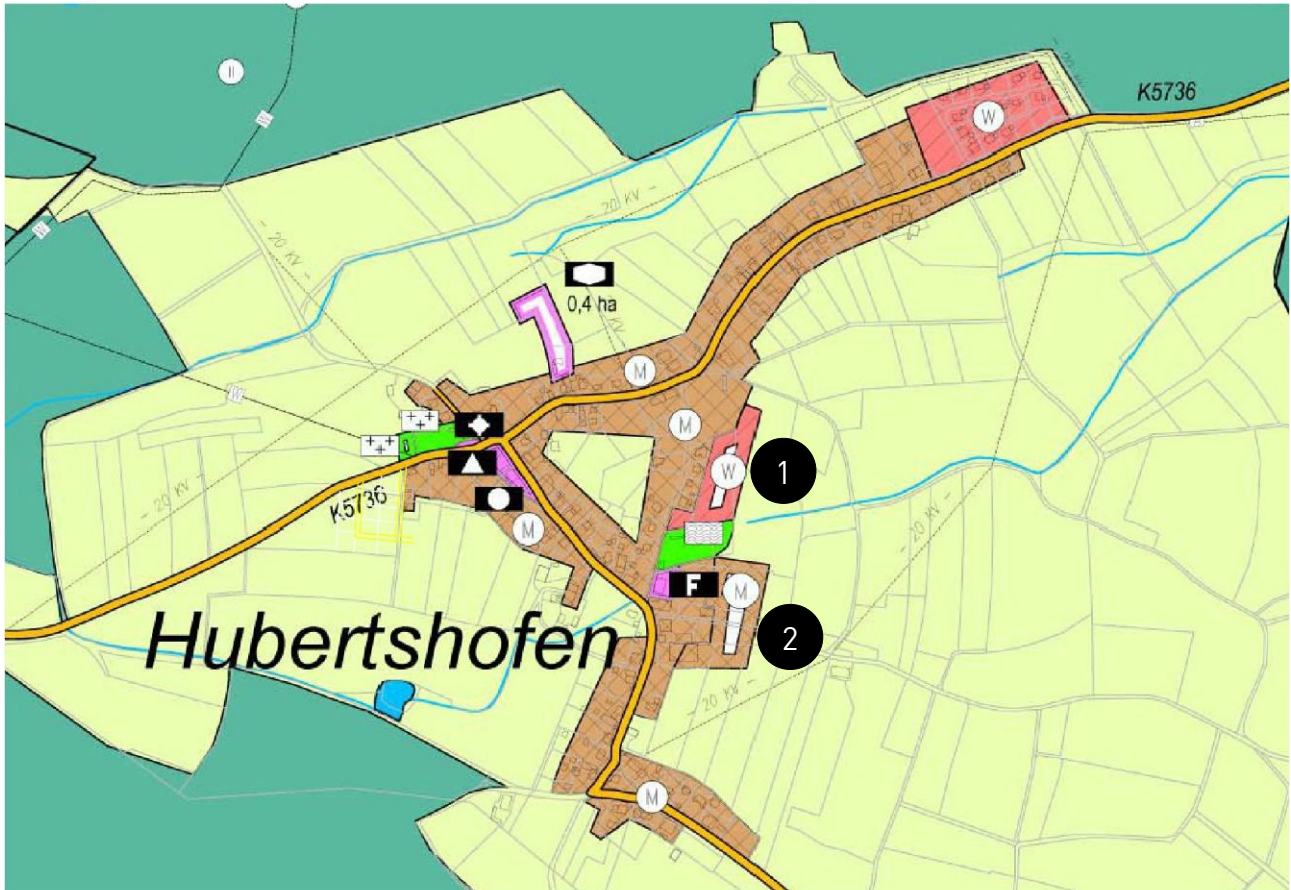
Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Alpenblick (Bauabschnitt 5)	0,55	•	0,55
2.	Alpenblick (Bauabschnitt 6)	0,81	•	0,81
				1,36

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Heidenhofen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,48 ha – damit 1,36 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035. Die über den ermittelten Bedarf hinausgehende Flächenausweisung ist zwingend notwendig, da die Flächen für die Bauabschnitte 5 und 6 nur zusammen erworben werden können.

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)

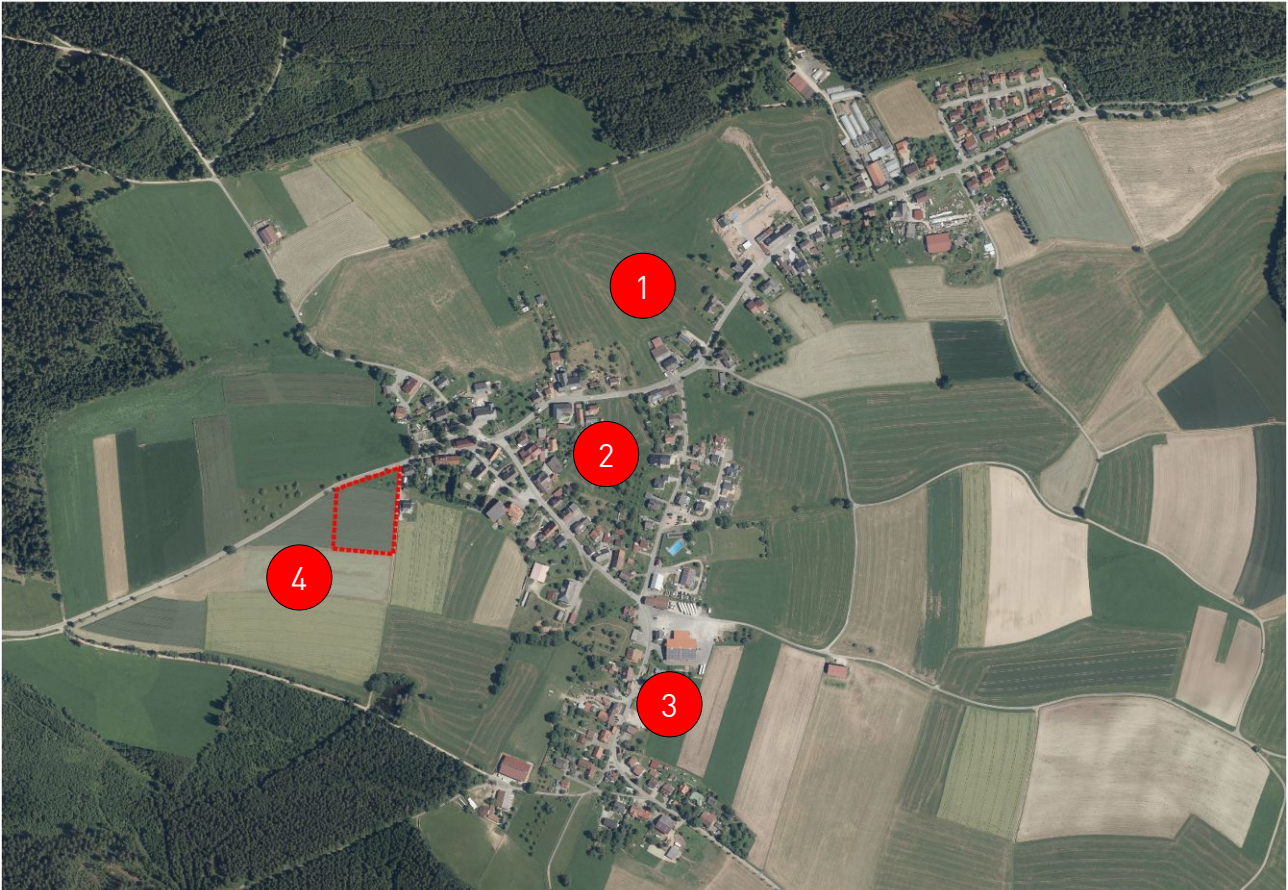
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **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 2035 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 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen.

Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



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 2035 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 2035 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 2035 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 2035 hinaus in Richtung Osten erweitert werden.
→ Fläche wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Öhmdwiesen	0,19	--	--	--	--		•	0,00
2.	Auf dem Lehen	0,51	--	--	--	--		•	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									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Auf der Sangen	0,87	•	0,87
				0,87

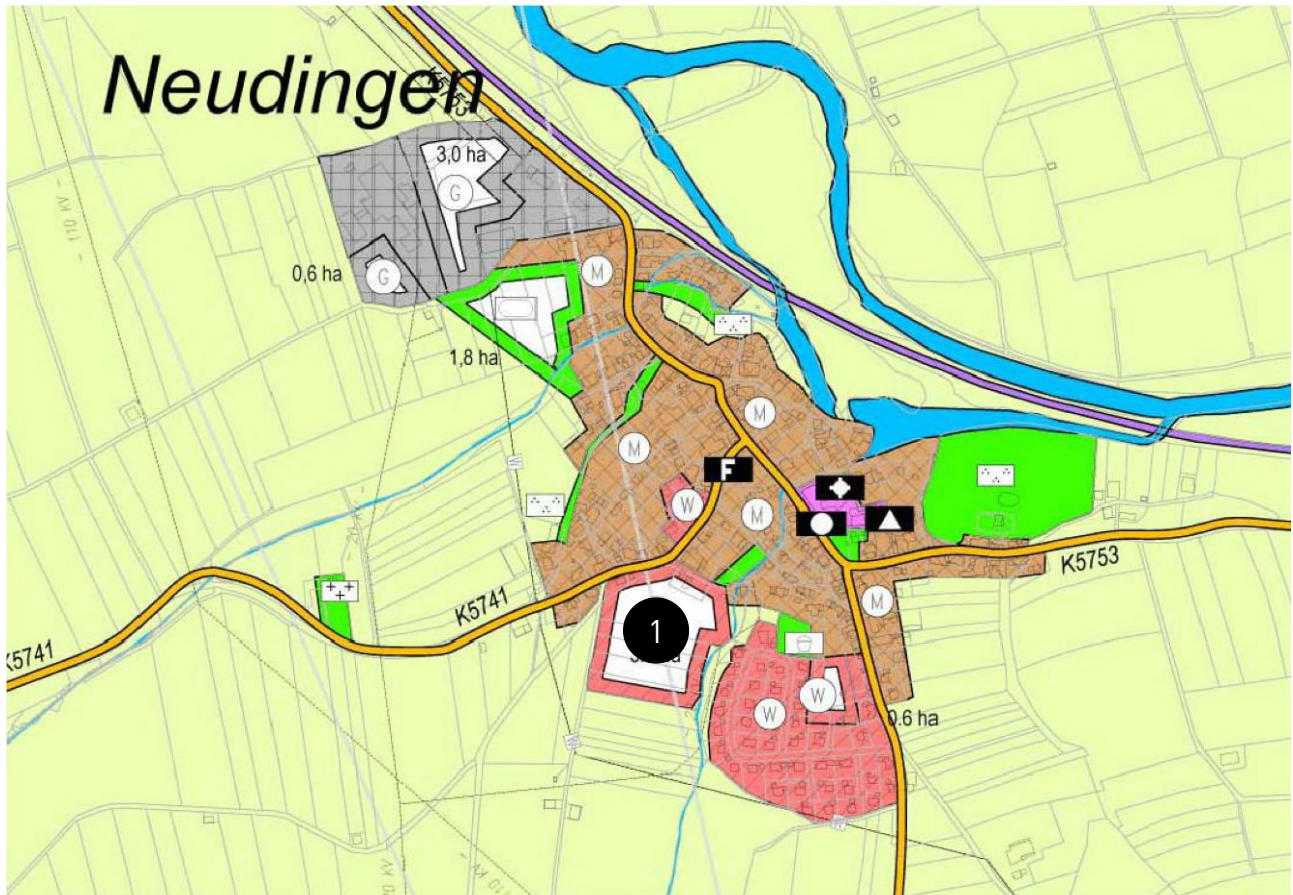
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Hubertshofen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,76 ha – damit 0,87 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, unter anderem auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

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 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können Neuausweisungen erfolgen. 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 2035 als Neuausweisung aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Weiherbrünnele	2,39	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,60
0,60									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Weiherbrünnele (Bauabschnitt 2)	1,01	•	1,01
1,01				

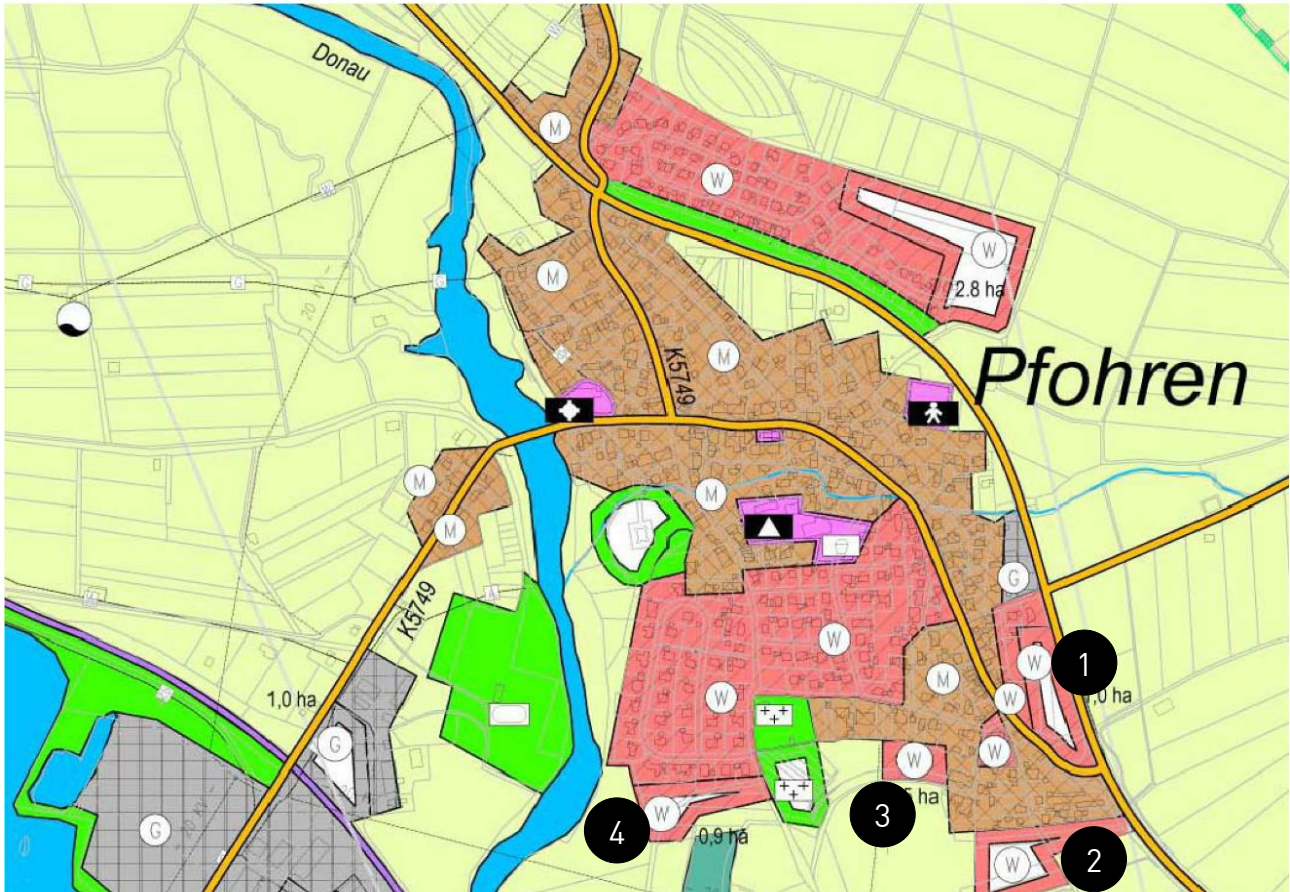
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Neudingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,20 ha – damit 1,61 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, unter anderem auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

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 2035 übernommen, bilanziert wird lediglich der außerhalb der rechtskräftigen Abrundungssatzung liegende Teilbereich.
- **Unter dem Leingrabenweg:** Es bestehen Immissionskonflikte mit der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Die Fläche wird daher nicht in den FNP 2035 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 2035 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 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen. Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



Bereich Pfohren – 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 2035 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 2035 übernommen.

- **Am Berg:** Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und ist mit verschiedenen Restriktionen belegt. Sie wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Aldessenrain	0,44	--	--	--	--		•	0,00
2.	Unter dem Leingrabenbergweg	1,52	--	--	--	--		•	0,00
3.	Südl. Unterhölzer Straße	0,99	--	--	--	--	•		0,89
4.	Auf Birch	0,92	--	--	--	--	• teilweise	• teilweise	0,69
									1,58
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Östlich Grund Erweiterung	1,96	•	1,96
				1,96

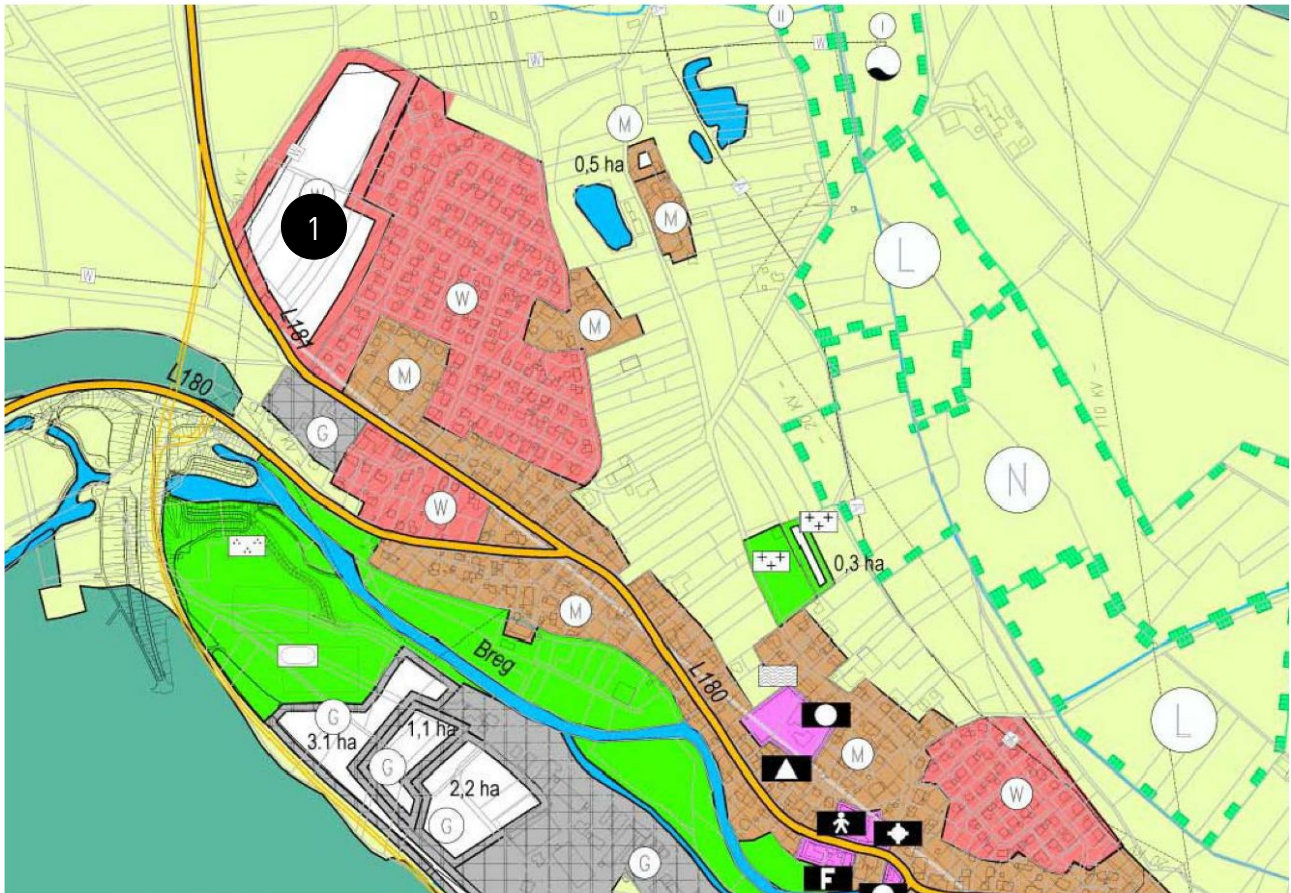
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Pfohren – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,96 ha – damit 3,53 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, unter anderem auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten.

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 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen.

Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



Bereich Wolterdingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Emil-Hauger-Straße (Mischbaufläche)

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **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 2035 aufgenommen.

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	An der Tannheimer Straße	1,84	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,92
0,92									
- Bebauungsplan begonnen = 75 % unentwickelt - Bebauungsplan abgeschlossen = 50 % unentwickelt - Erschließung bereits vorhanden / im Bau = 25 % unentwickelt - (fast) vollständig verkauft oder bebaut = 0 % unentwickelt									

Um den ermittelten Wohnbauflächenbedarf zu decken, werden folgende Neuausweisungen in den FNP 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Emil-Hauger-Straße (Mischbaufläche)	1,42	•	1,42
1,42				

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Wolderdingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 3,22 ha – damit 2,34 noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

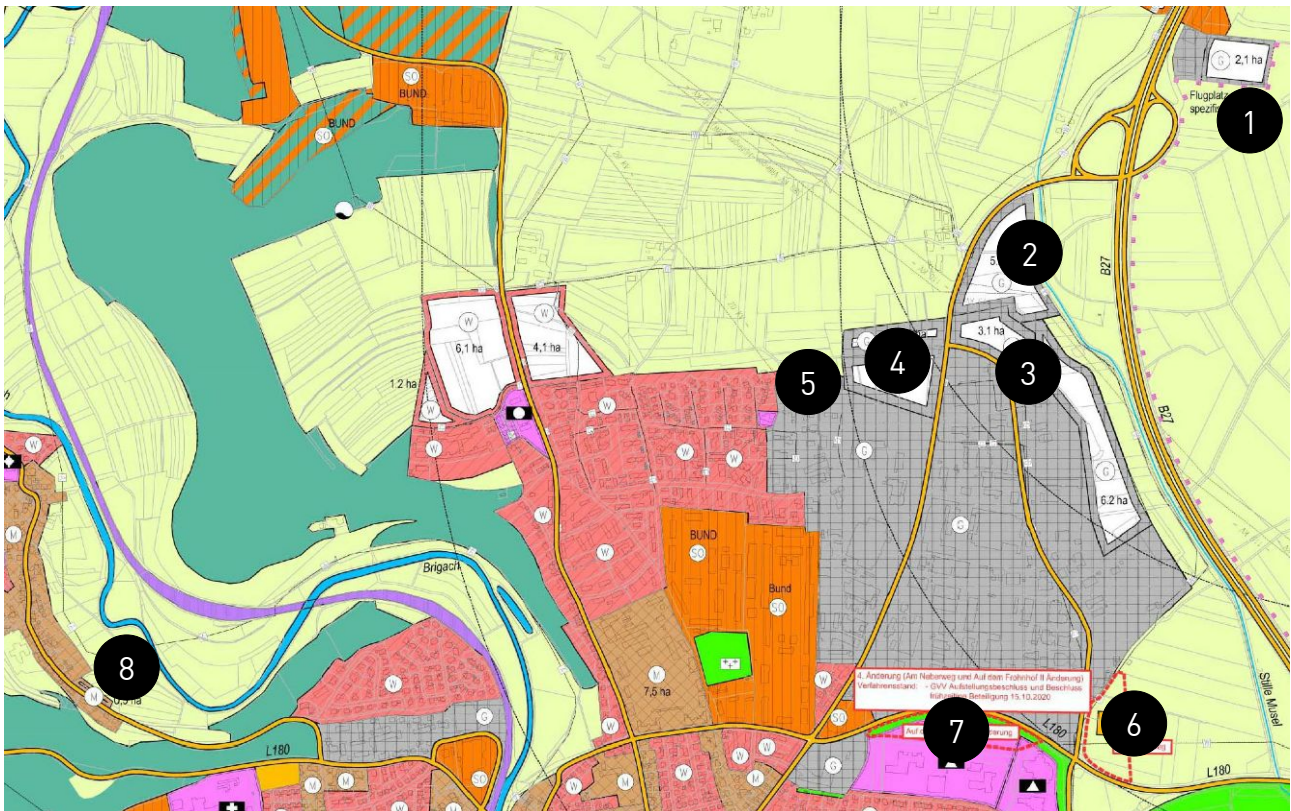
3.3 Geeignete Gewerbeflächen

3.3.1 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 | |

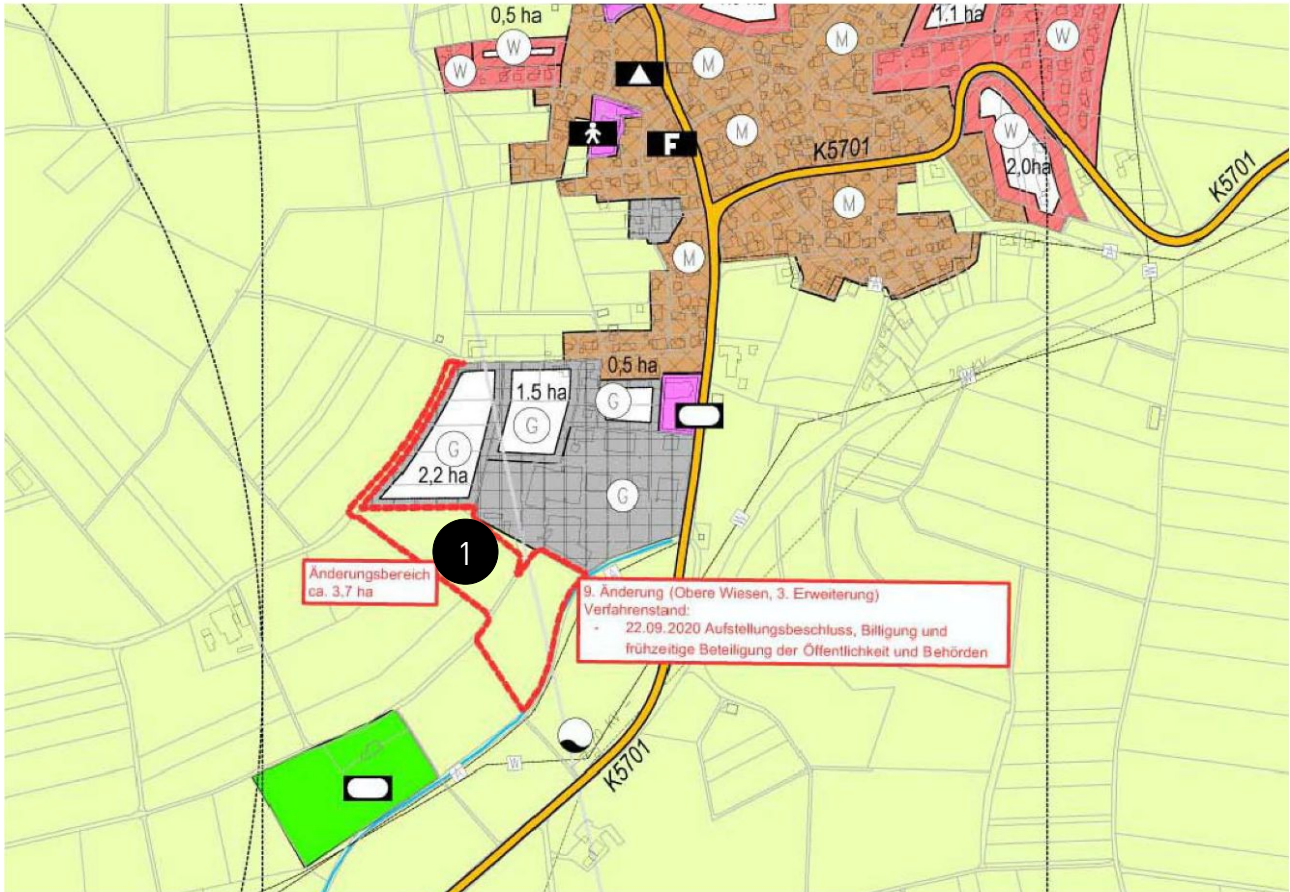
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **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 2035 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 wird aktuell im Rahmen des Bebauungsplans „Breitelen-Strangen, 1. Erweiterung“ (Verfahren vor Abschluss) entwickelt. Die Fläche wird in den FNP 2035 übernommen. Aufgrund der großen Nachfrage an gewerblichen Flächen sind die Grundstücke bereits vollständig verkauft 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 2035 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 2035 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 2035 übernommen.
- **Am Neberweg:** Die Fläche wird aktuell im Rahmen der 4. Teiländerung des FNP 2020 zu einer Gewerbefläche entwickelt. Sie wird in den FNP 2035 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 2035 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 2035 übernommen.

Aasen

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



FNP 2020 Bereich Aasen

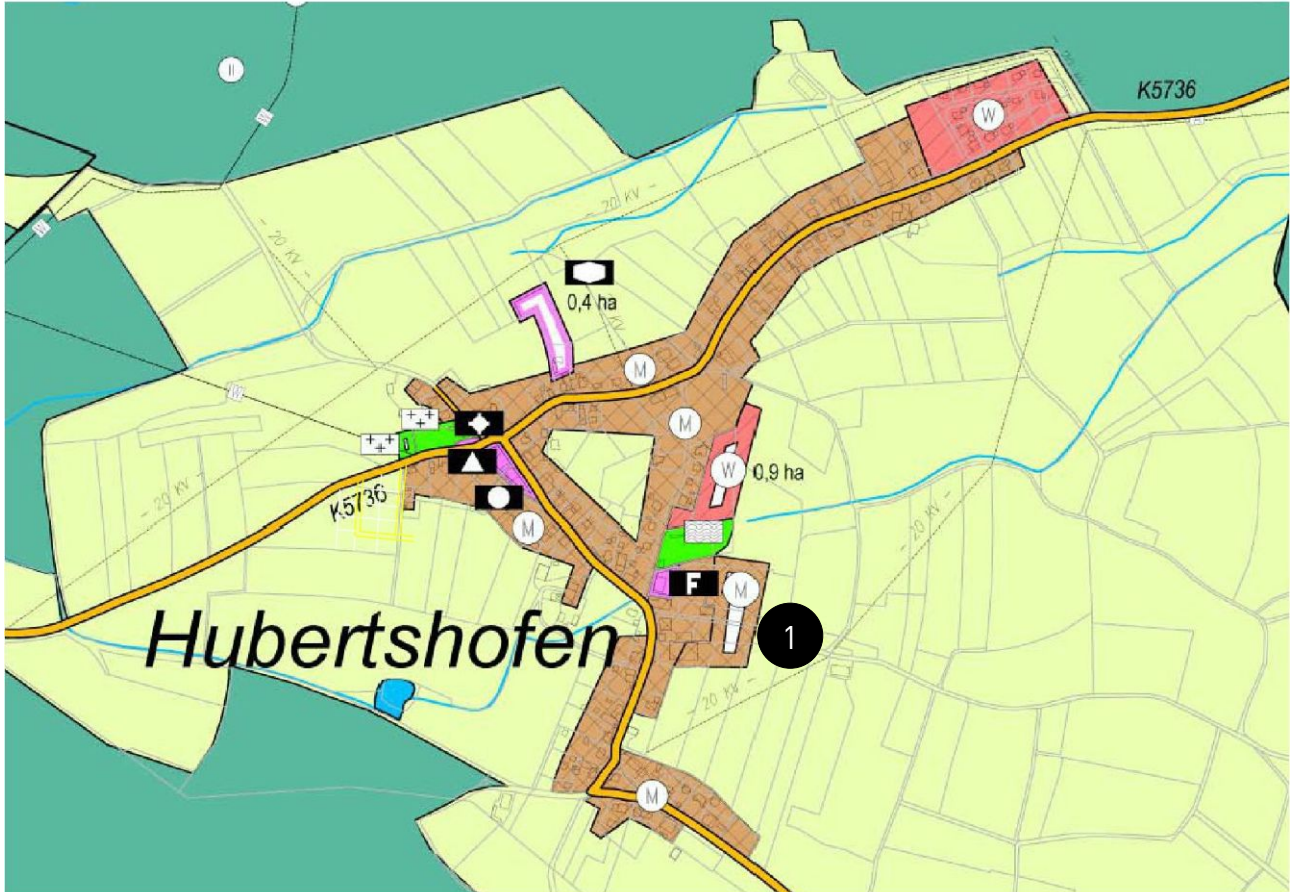
1 = Obere Wiesen 3. Erweiterung

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 2035 übernommen.

Hubertshofen

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



FNP 2020 Bereich Hubertshofen

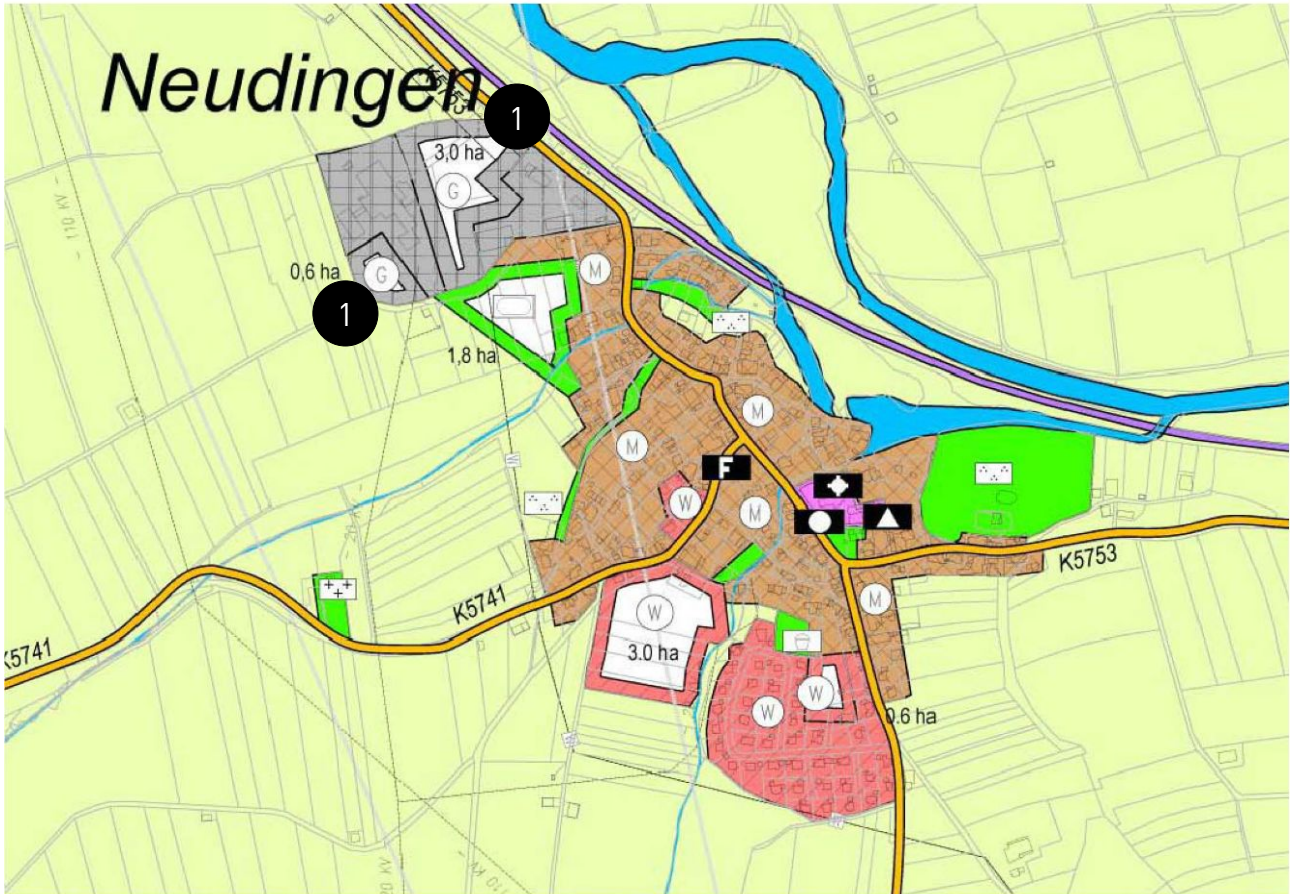
1 = Auf dem Lehen (Mischbaufläche)

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 2035 übernommen.

Neudingen

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



FNP 2020 Bereich Neudingen

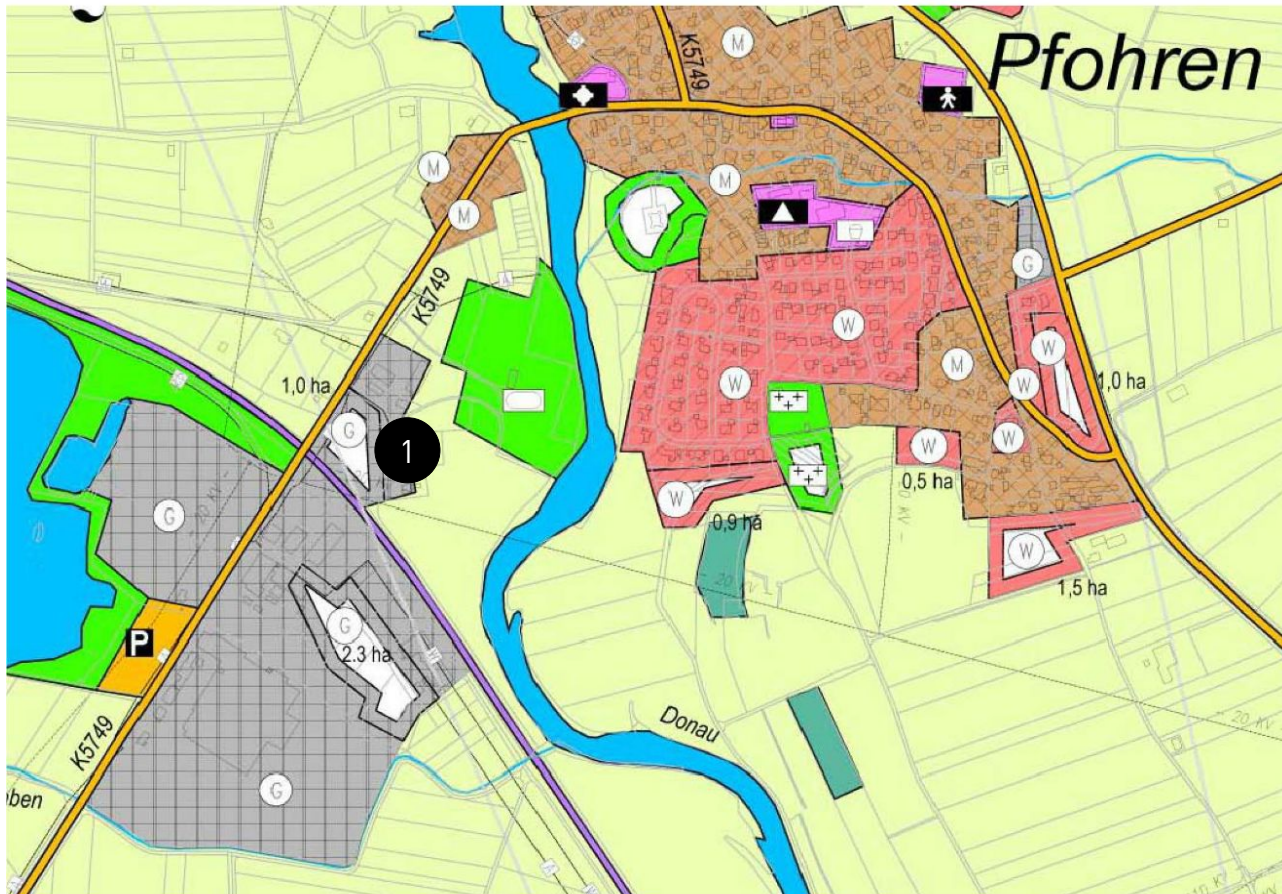
1 = Mühläcker

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 2035 übernommen.

Pföhren

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



FNP 2020 Bereich Pföhren

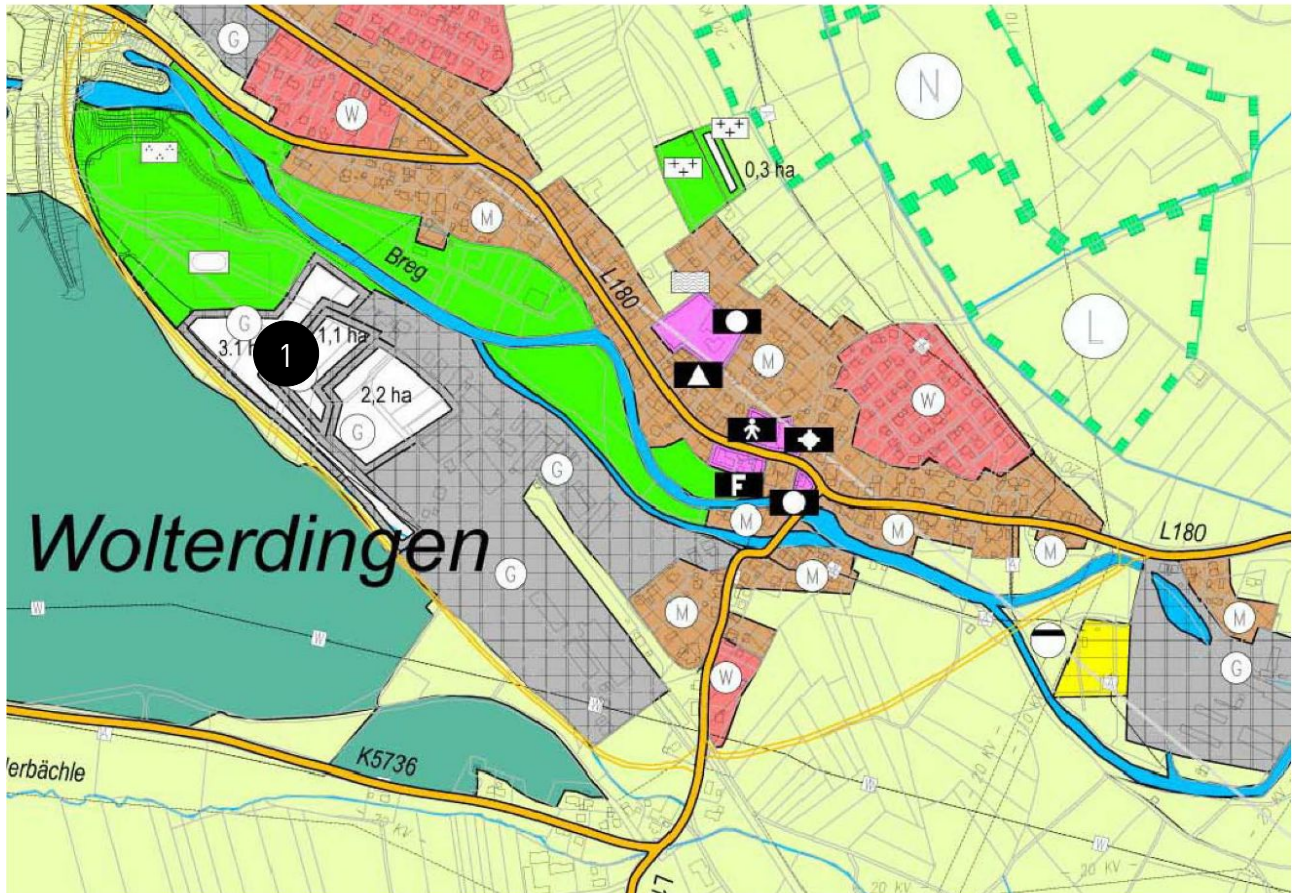
1 = Öschle

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 2035 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 Bebauungsplanaufstellung) dar.

→ Fläche wird daher in FNP 2035 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 2035 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 2035 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 2035 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 2035 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. 22 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. 24 ha) in den FNP 2035 aufgenommen:



Bereich Kernstadt – Neue Gewerbefläche „Rohren“

Zusammenfassung:

Die (teilweise) noch unentwickelten Flächen im FNP 2020 werden in den FNP 2035 wie folgt übernommen bzw. nicht übernommen.

Im FNP 2020 noch vorhandene (teilweise) unentwickelte Flächen - GEWERBE									
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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Flugplatz	2,01	--		--	--	•		0,00
2.	Leimgrube	4,05	--		--	--	•		0,00
3.	Breitelen	3,65	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,91
4.	Birchling	4,91	--		--	--	• teilweise	• teilweise	0,54
5.	Äußere Röte	1,52	--		--	--		•	0,00
6.	Niederwie- sen (Aufen)	0,14	--		--	--		•	0,00
7.	Auf dem Frohnhof	2,66	--		--	--	•		0,00
8.	Am Neber- weg	2,36	--		--	--	•		0,00
9.	Auf dem Lehen (Hu- bertshofen)	0,51	--		--	--		• (Mischbauflä- che)	0,00
10.	Obere Wie- sen 3. Erw. (Aasen)	4,85	ja	Im Verfah- ren	--	--	•		3,64
11.	Mühläcker (Neudin- gen)	3,30	--		--	--	• teilweise	• teilweise	1,53
12.	Öschle (Pfohren)	1,00	--		--	--		•	0,00
13.	Längefeld Erw. III (Wolterdin- gen)	2,82	--		--	--	•		0,00
6,62									
- 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 2035 aufgenommen.

Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - GEWERBE				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Rohren	24,00	•	24,00
2.	Obere Wiesen 4. Erweiterung (Aasen)	2,37	•	2,37
3.	Auf dem Lehen (Hubertshofen)	0,55	•	0,55
4.	Schachtweg (Neudingen)	3,03	•	3,03
5.	Erweiterung Schreinerei Widmann (Neudingen)	0,21	•	0,21
6.	Emil-Hauger-Straße (Wolterdingen)	1,42	•	1,42
				31,58

Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Donaueschingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 35,89 ha – damit 38,19 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

4. Anlagen

1. Restriktionskarten
2. Steckbriefe Gewerbeflächenpotenziale

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 25.08.2022

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol

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