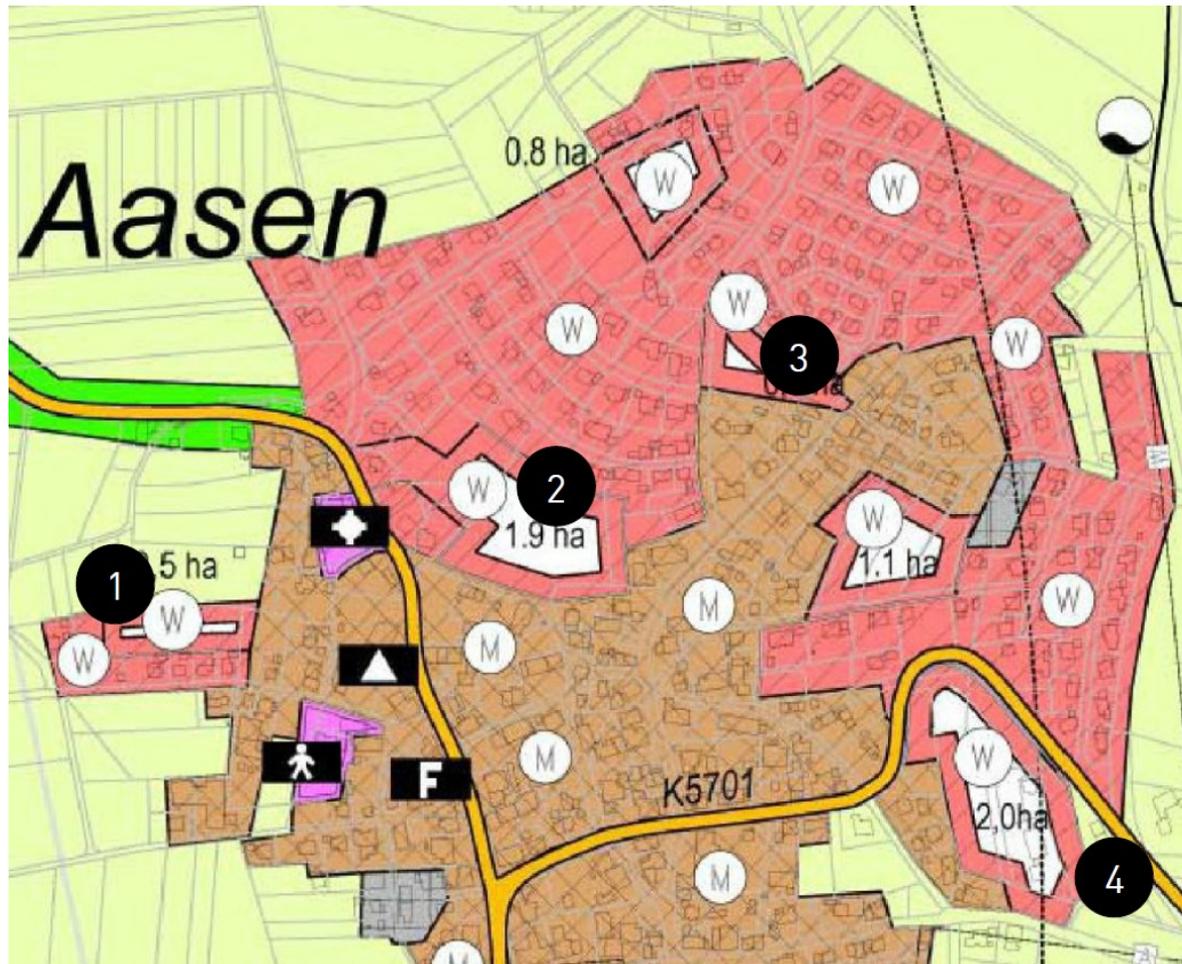


**Wohnbauflächen Ortsteile:**  
**- Unentwickelte Flächen FNP 2020**  
**- Potenzialflächen**



Aasen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Käppelestraße

2 = Unter dem Scheibenrain

- Südöstlicher Bereich: rechtskräftiger BBP, in der Erschließungsphase
- Nordwestlicher Bereich: auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar

3 = Unter dem Graustein

4 = Unter Kreiden

- Schwierige Topografie
- konkrete Bauabsichten auf einer Teilfläche

Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Käppelestraße:

- auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar



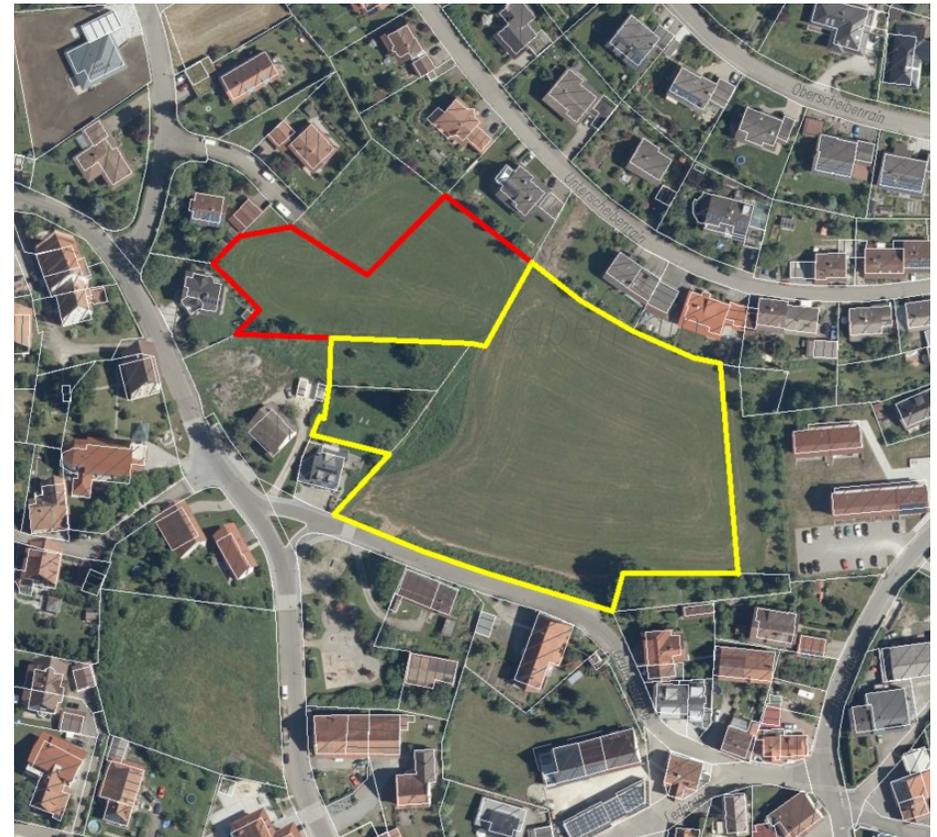
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 2) Unter dem Scheibenrain:

- Südöstlicher Bereich: rechtskräftiger BBP, in der Erschließungsphase
- Nordwestlicher Bereich: auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen (südöstl. Bereich)

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 3) Unter dem Graustein:

- auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar



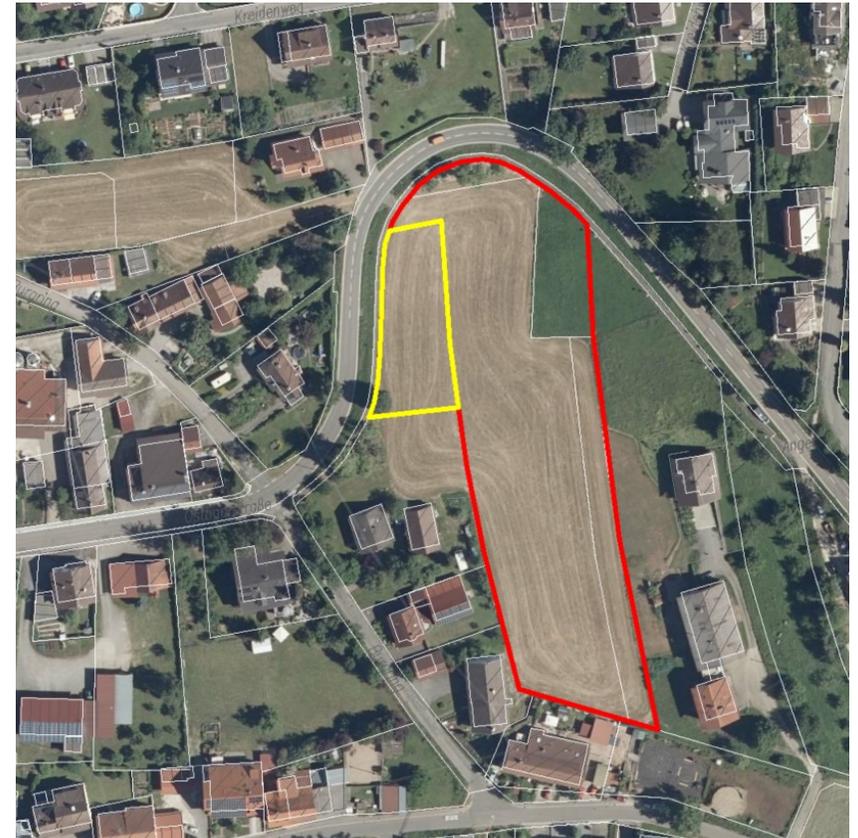
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 4) Unter Kreiden:

- auf Grund der topographischen Verhältnisse und der Lage an der Straße städtebaulich nicht optimal
- konkrete Bauabsichten auf einer Teilfläche



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen

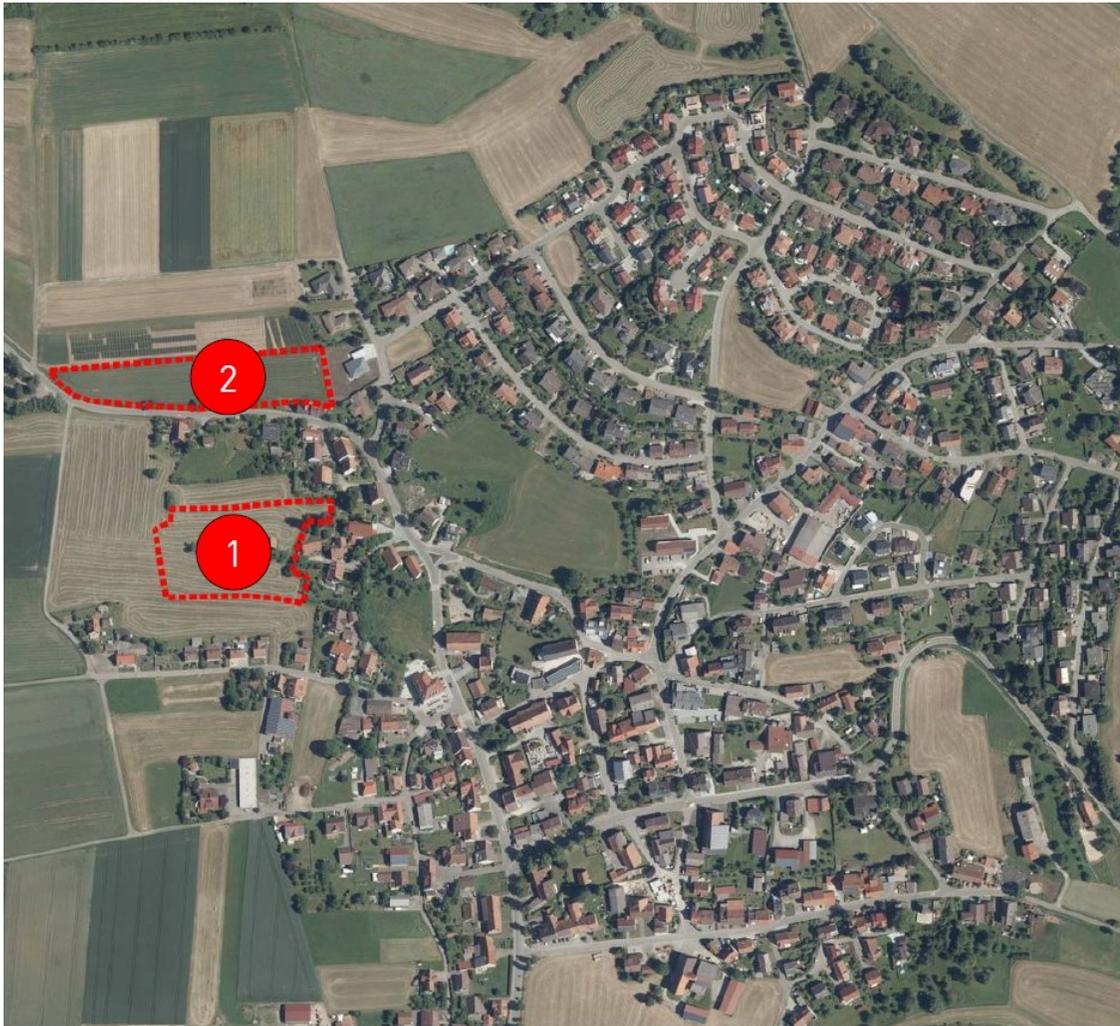
# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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

Errechneter Wohnflächenbedarf: 2,36 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



## 1 = Oberer Anger

- hervorragende städtebaul. Arrondierung
- Erschließung über Käppelestr.
- weitestgehend restriktionsfrei
- perspektivisch: Erweiterung nach Norden und Westen

## 2 = Klosterstraße / Kornbeut

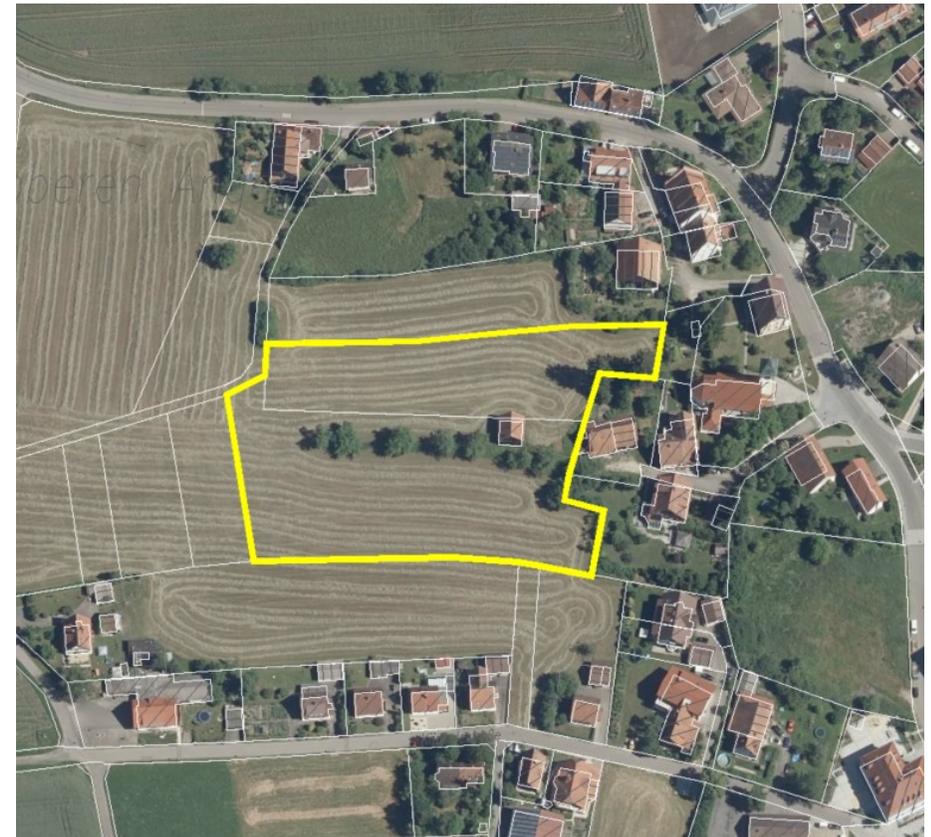
- gute städtebauliche Arrondierung
- weitestgehend restriktionsfrei
- perspektivisch: Erweiterung nach Norden

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Oberer Anger:

- hervorragende städtebauliche Arrondierung im Westen
- Erschließung über Käppelestraße
- weitestgehend restriktionsfrei
- Perspektivisch: Erweiterung nach Norden und Westen



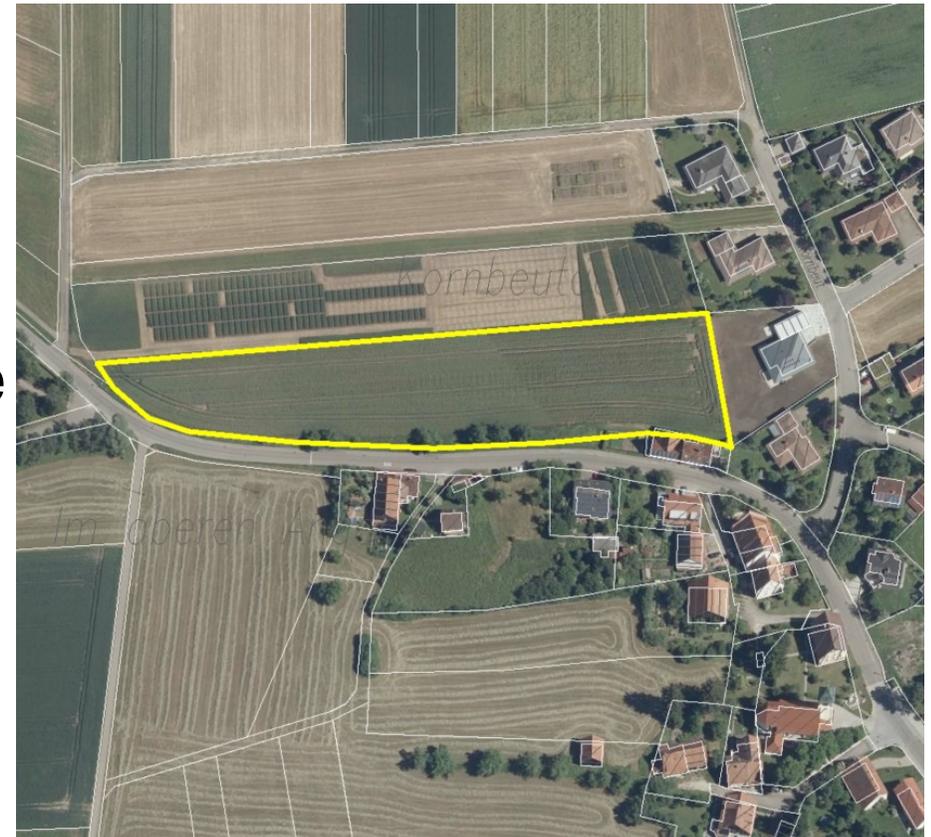
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 2) Klosterstraße / Kornbeut:

- gute städtebauliche Arrondierung im Nordwesten
- Erschließung über Klosterstraße
- weitestgehend restriktionsfrei
- Perspektivisch: Erweiterung nach Norden



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,45 ha
Neuausweisungen	2,05 ha
Summe	2,50 ha

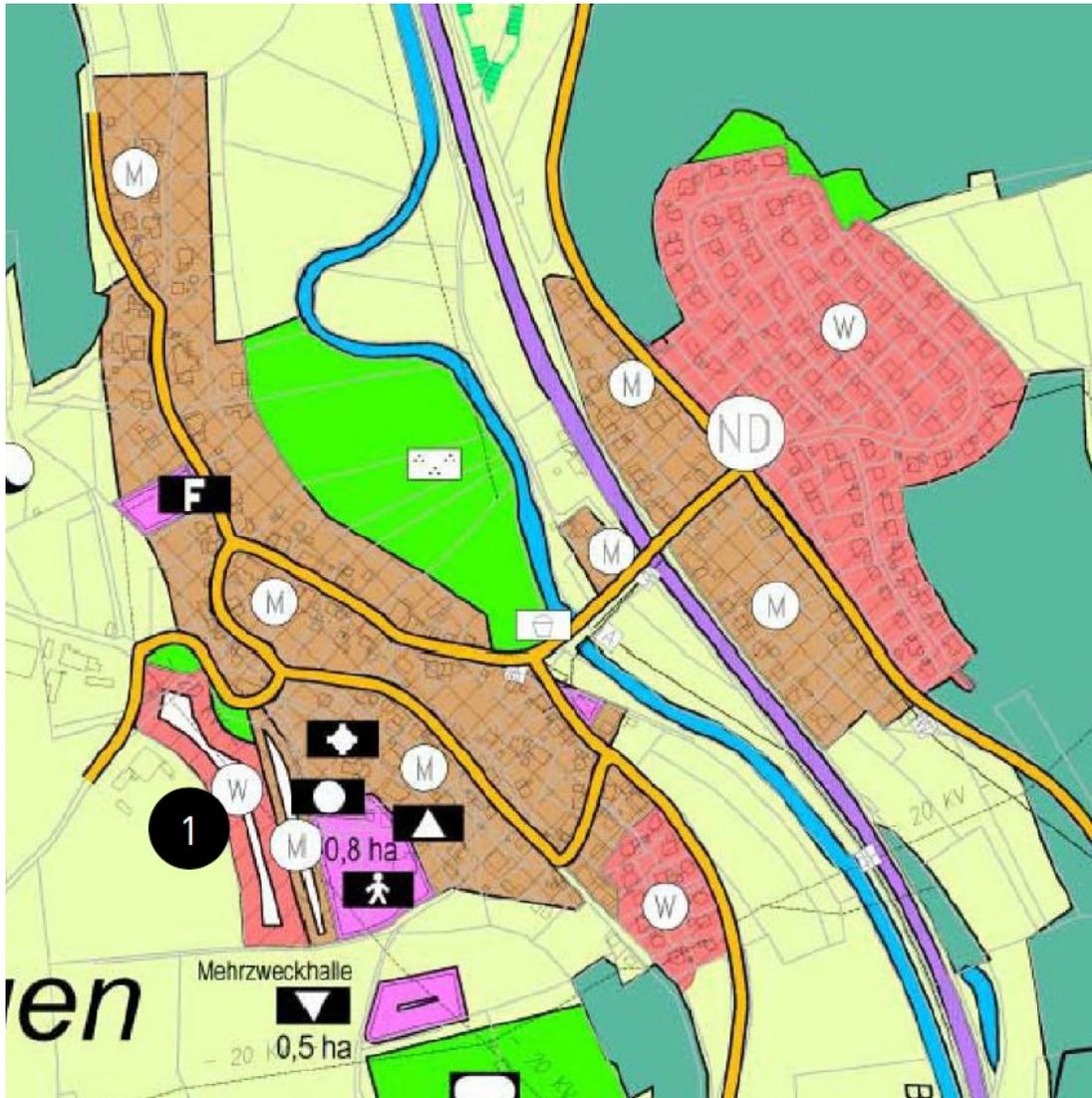
Insgesamt befinden sich in Aasen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,36 ha – damit 2,50 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

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



# Grüningen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Weidenäcker BA 1 + 2

(vollständig erschlossen u. bebaut)

→ Keine unentwickelten Flächen  
vorhanden

# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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

Errechneter Wohnflächenbedarf: 1,47 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



1 = Weidenäcker (BA 3)

- Erschließung bereits in Gesamtplanung „Weidenäcker“ berücksichtigt
- in den letzten Jahren wurden bereits planerische Vorbereitungen getroffen
- mit Ausnahme Vogelschutz restriktionsfrei

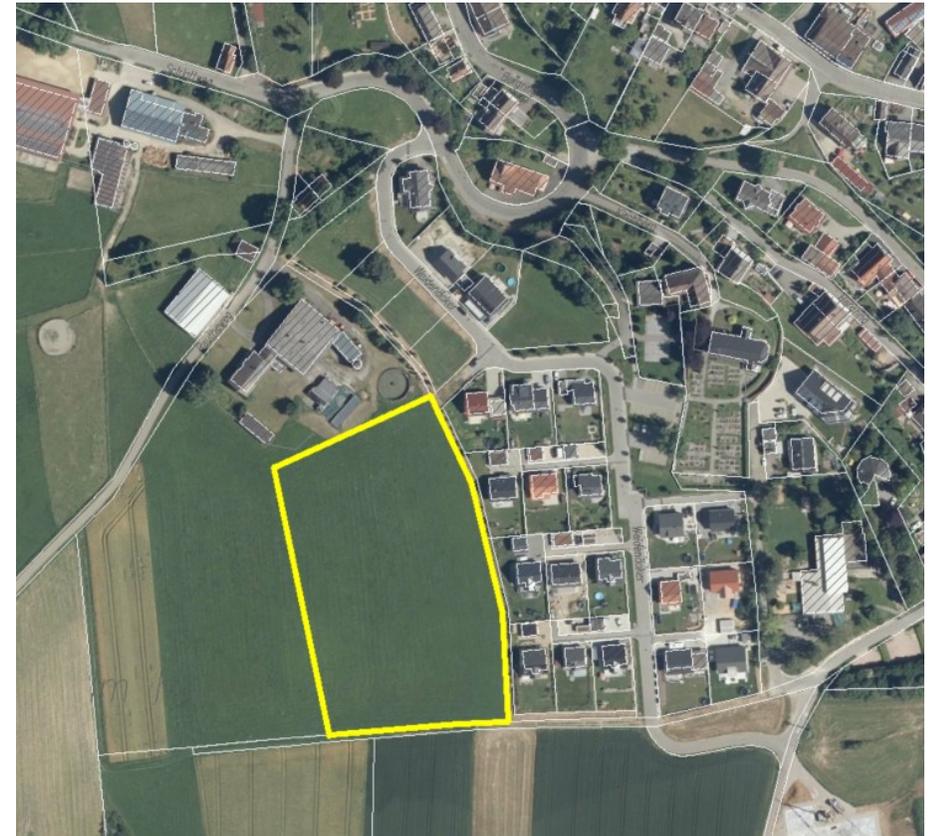
Hinweis: Mit Ausnahme der Sportplatzflächen ist nur noch Flst 639 als größere unbebaute Fläche außerhalb des Vogelschutzgebiets vorhanden. Da das Flurstück auf Grund der bestehenden Sportanlagenlärm- / Mehrzweckhallenthematik nicht / nur mit unverhältnismäßigem Aufwand entwickelbar ist, sind Eingriffe in das Vogelschutzgebiet unumgänglich, um den ermittelten Wohnbedarf zu befriedigen.

**Neuausweisung in FNP 2035**

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Weidenäcker BA 3:

- gut geeignete städtebauliche Entwicklung im Westen
- Erschließung bereits in Gesamtplanung „Weidenäcker“ berücksichtigt
- mit Ausnahme Vogelschutz restriktionsfrei



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,00 ha
Neuausweisungen	1,18 ha
<b>Summe</b>	<b>1,18 ha</b>

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

3d

Heidenhofen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Alpenblick 1. Erw  
(vollständig erschlossen u. verkauft)

→ Keine unentwickelten Flächen  
vorhanden

# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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	
1.	1 - Alpen- blick – 1. Erweite- rung (BA 4)	0,60	ja	rechtskräf- tig	ja	ja	•		0,00
									0,00

Errechneter Wohnflächenbedarf: 0,48 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



1 = Alpenblick (BA 5)

2 = Alpenblick (BA 6)

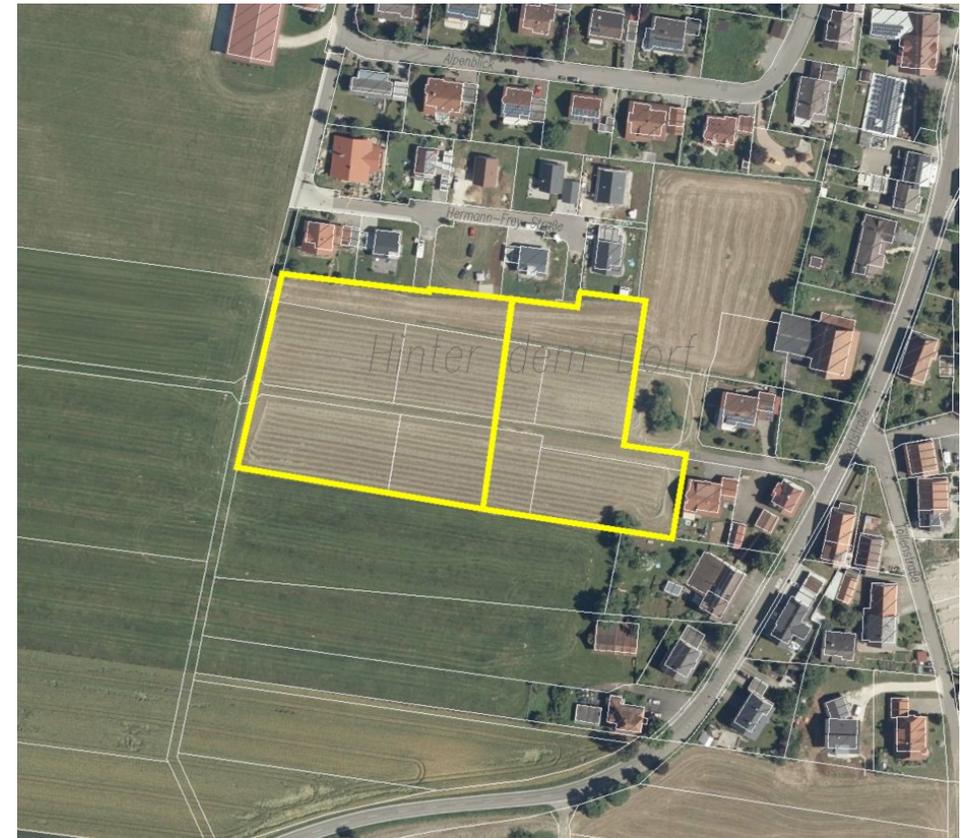
- Erschließung bereits in Gesamtplanung „Alpenblick“ berücksichtigt
- Weiterentwicklung des Gebiets städtebaulich sinnvoll
- hervorragende städtebauliche Arrondierung im Südwesten
- Fläche ist verfügbar
- weitestgehend restriktionsfrei

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) + 2) Alpenblick BA 5 + 6:

- hervorragende städtebauliche Arrondierung im Südwesten
- Erschließung bereits in Gesamtplanung „Alpenblick“ berücksichtigt
- Fläche ist verfügbar
- weitestgehend restriktionsfrei



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,00 ha
Neuausweisungen	1,36 ha
Summe	1,36 ha

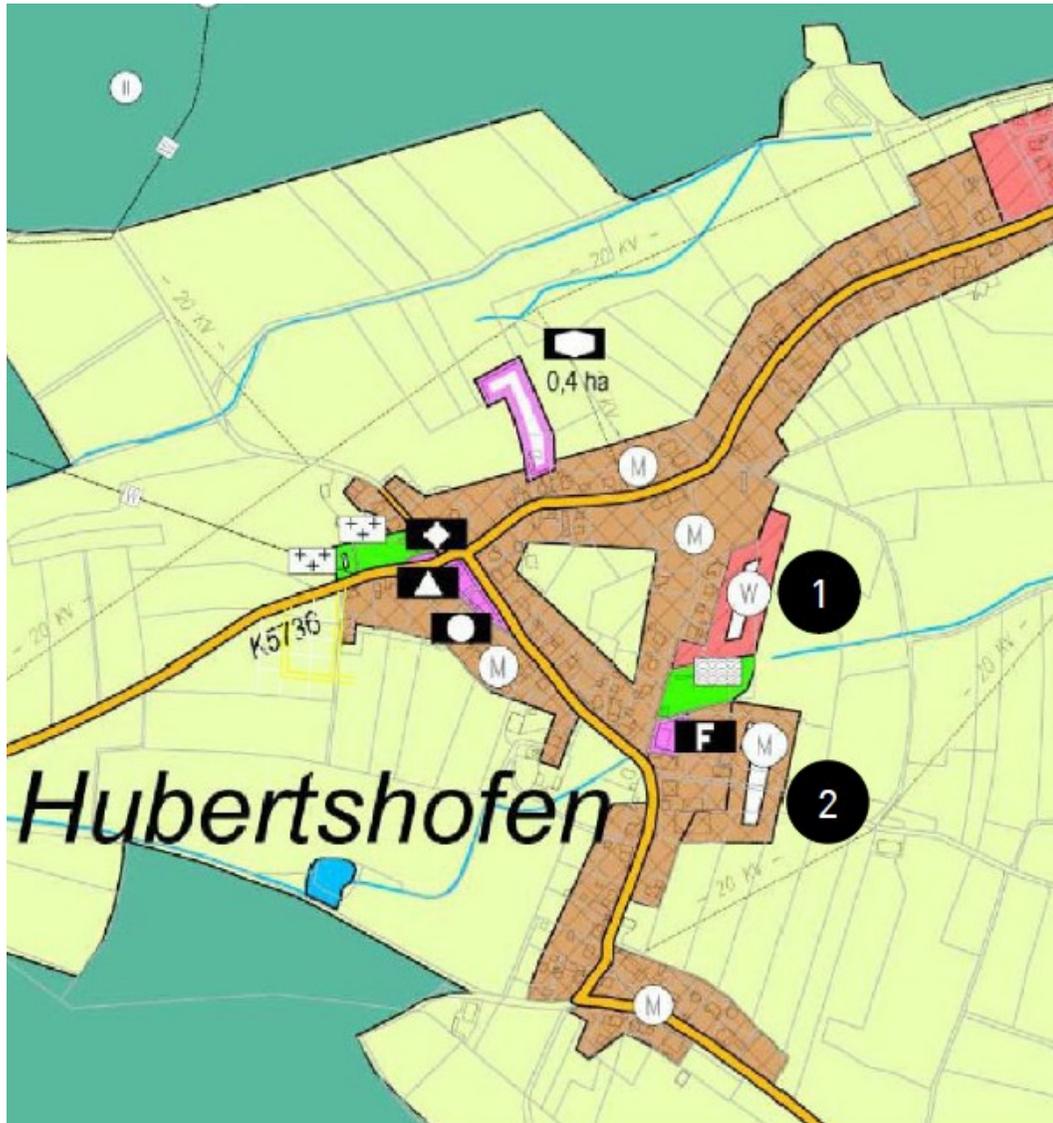
Insgesamt befinden sich in Heidenhofen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,48 ha – damit 1,36 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

\* Die über den ermittelten Bedarf hinausgehende Flächenausweisung ist zwingend notwendig, da die Flächen für die Bauabschnitte 5 und 6 nur zusammen erworben werden können.

3e

# Hubertshofen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Öhmdwiesen

2 = Auf dem Lehen (Mischbaufläche)

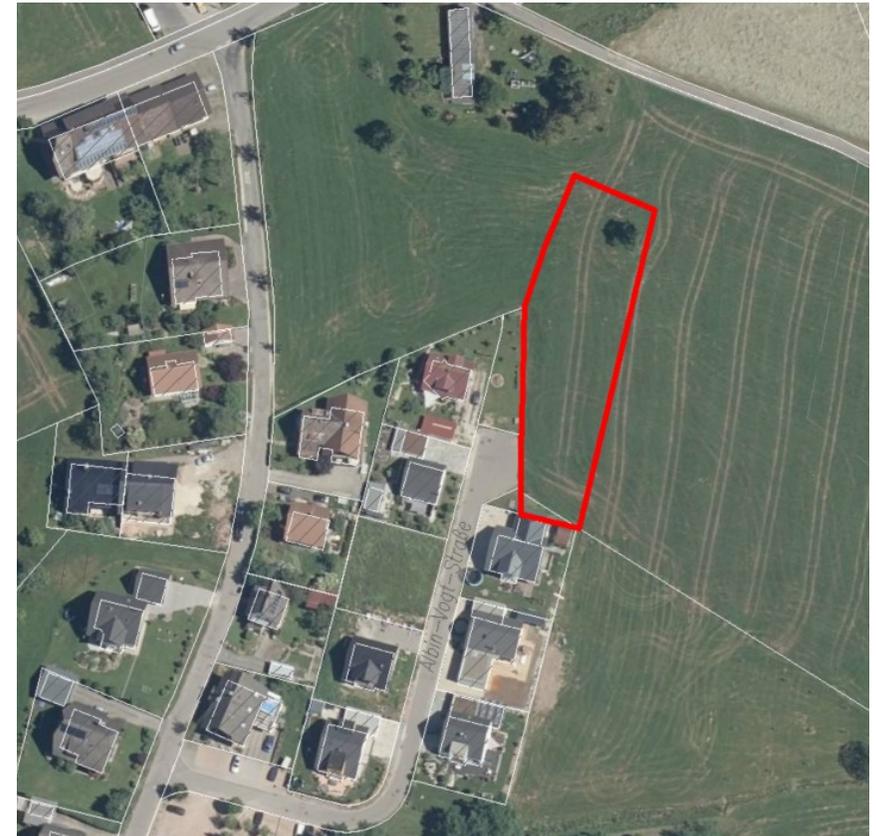
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Öhmdwiesen:

- südlicher Teil:  
rechtskräftiger BBP, vollständig entwickelt
- nördlicher Teil:  
auf Grund der  
Eigentumsverhältnisse nicht  
entwickelbar



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 2) Auf dem Lehen

- Mischbaufläche
- in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50 / 50 nur schwer entwickelbar
- in Hubertshofen besteht kein Bedarf für eine solche Fläche



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ Mischbaufläche wird nicht in den FNP 2035 übernommen

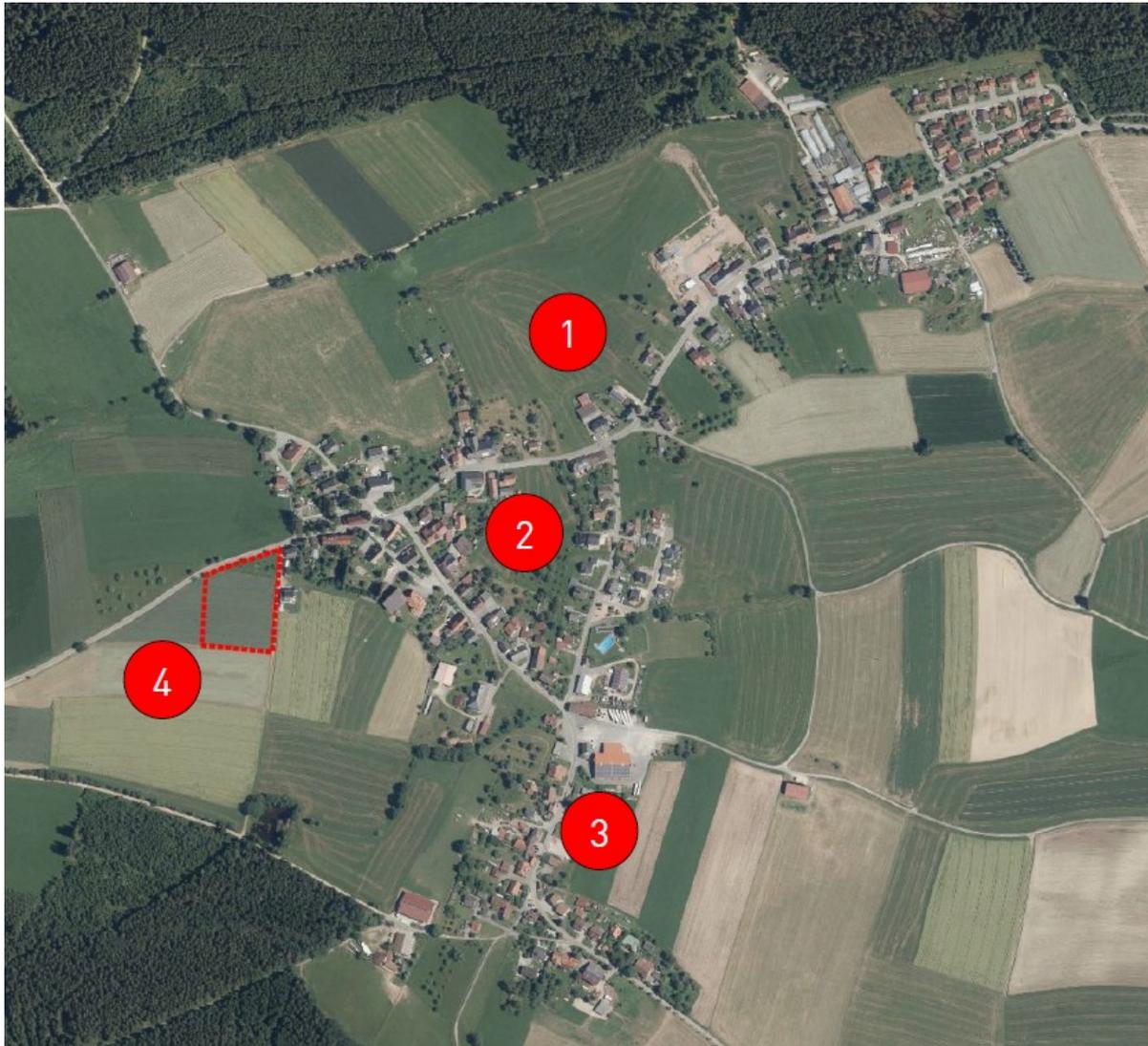
# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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	
1.	Öhmd- wiesen	0,19	--	--	--	--		•	0,00
2.	Auf dem Lehen	0,51	--	--	--	--		•	0,00
									0,00

Errechneter Wohnflächenbedarf: 0,76 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



1 = Mühlwiesen

2 = Im Alten Garten

3 = Auf dem Lehen Süd

4 = Auf der Sangen

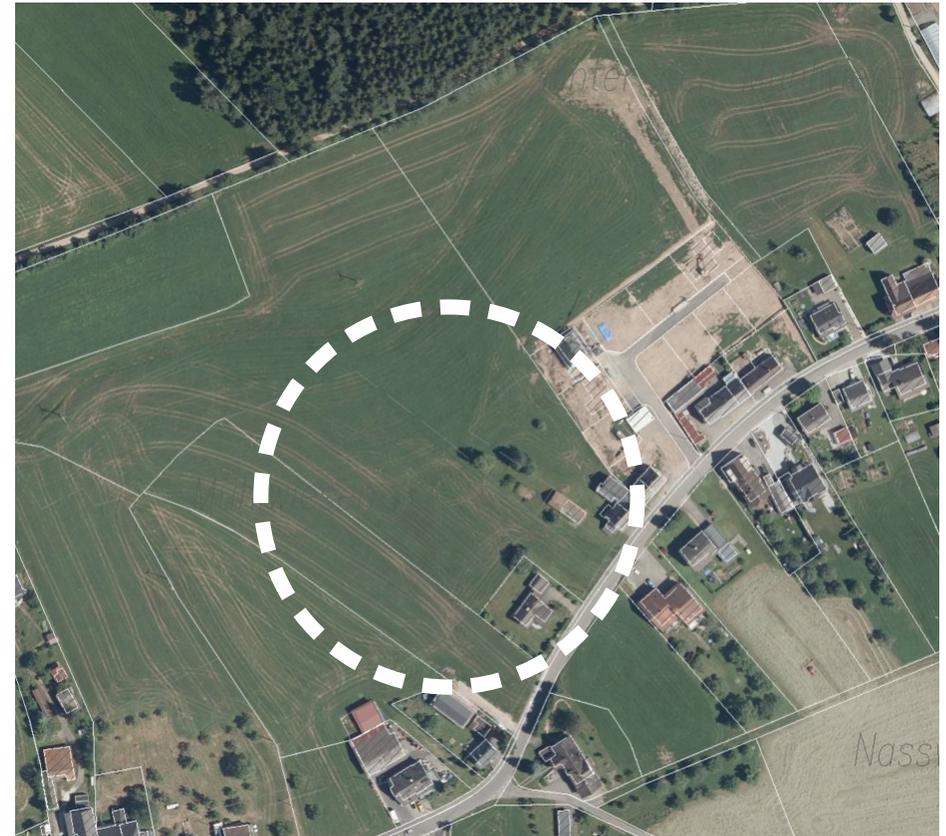
- Teil einer größeren städtebaulichen Arrondierung im Süden
- Perspektivisch: Erweiterung in Richtung Osten

Neuausweisung in FNP 2035

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 1) Mühlwiesen:

- grenzt westlich an Baugebiet Mühlwiesenanger (BBP „Mühlwiesenanger“ 2018)
- Grundstückverfügbarkeit nicht gegeben → bauliche Entwicklung wird nicht weiterverfolgt.



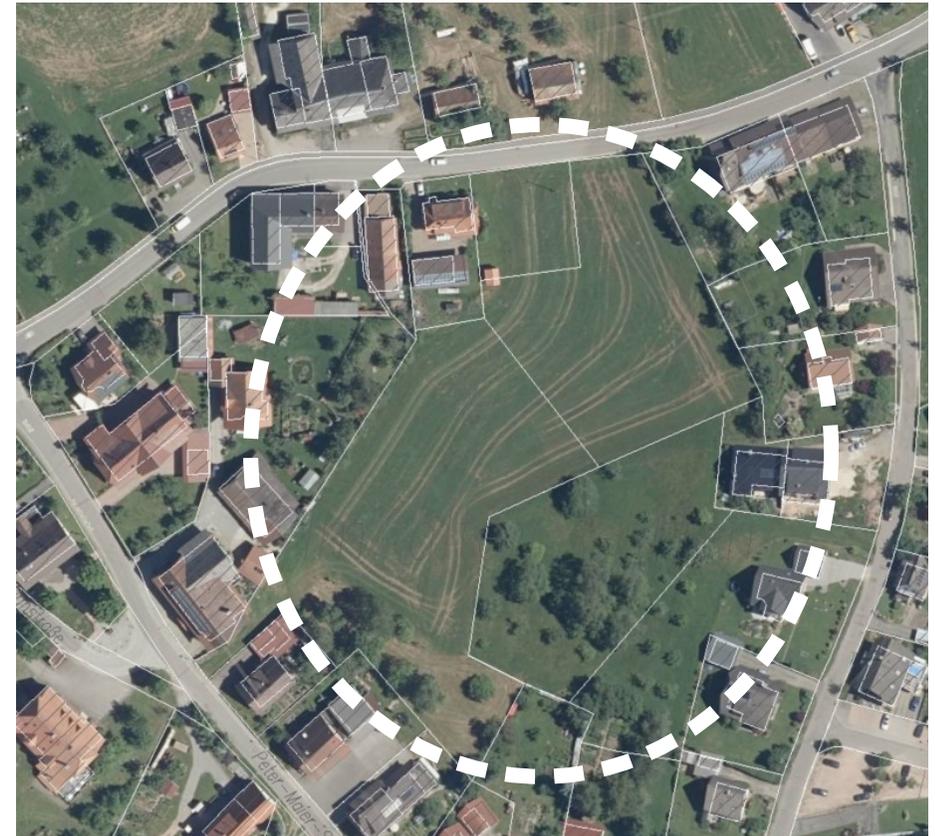
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 2) Im alten Garten:

- gut geeignete Innenentwicklungsfläche
- Grundstückverfügbarkeit nicht gegeben → wird nicht weiterverfolgt



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 3) Auf dem Lehen Süd:

- auf Grund der „Schmalheit“ hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Erschließung (einseitige Erschließung) nicht sinnvoll entwickelbar



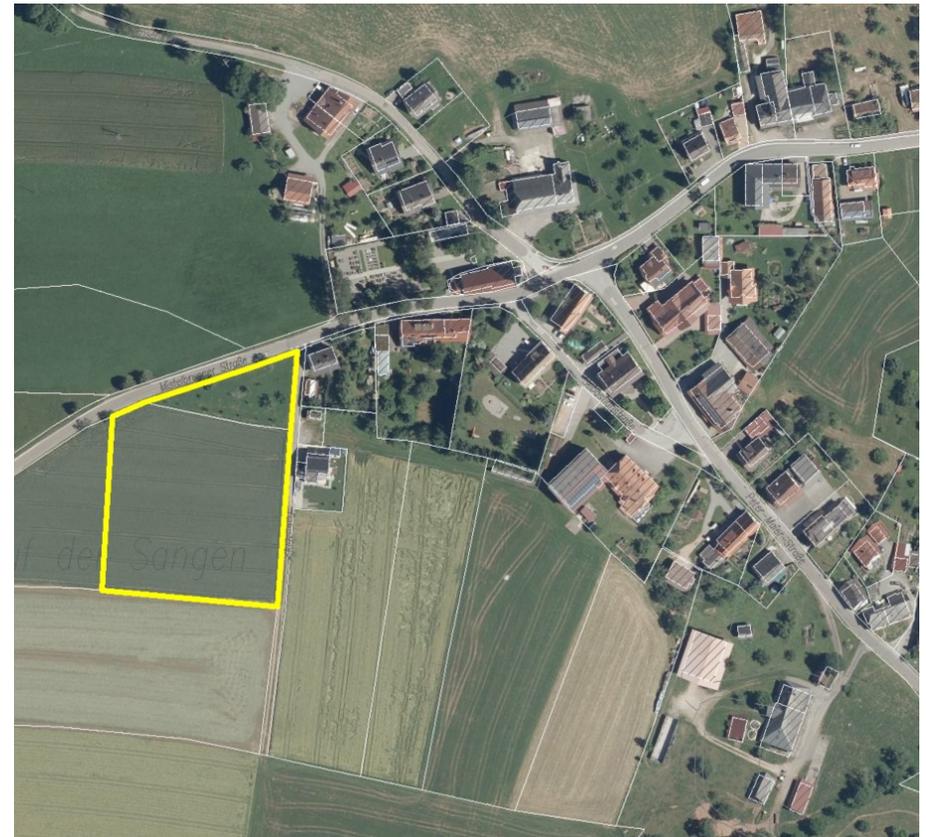
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 4) Auf der Sängen:

- Teil einer größeren städtebaulichen Arrondierung im Süden
- Perspektivisch: Erweiterung in Richtung Osten



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,00 ha
Neuausweisungen	0,87 ha
Summe	0,87 ha

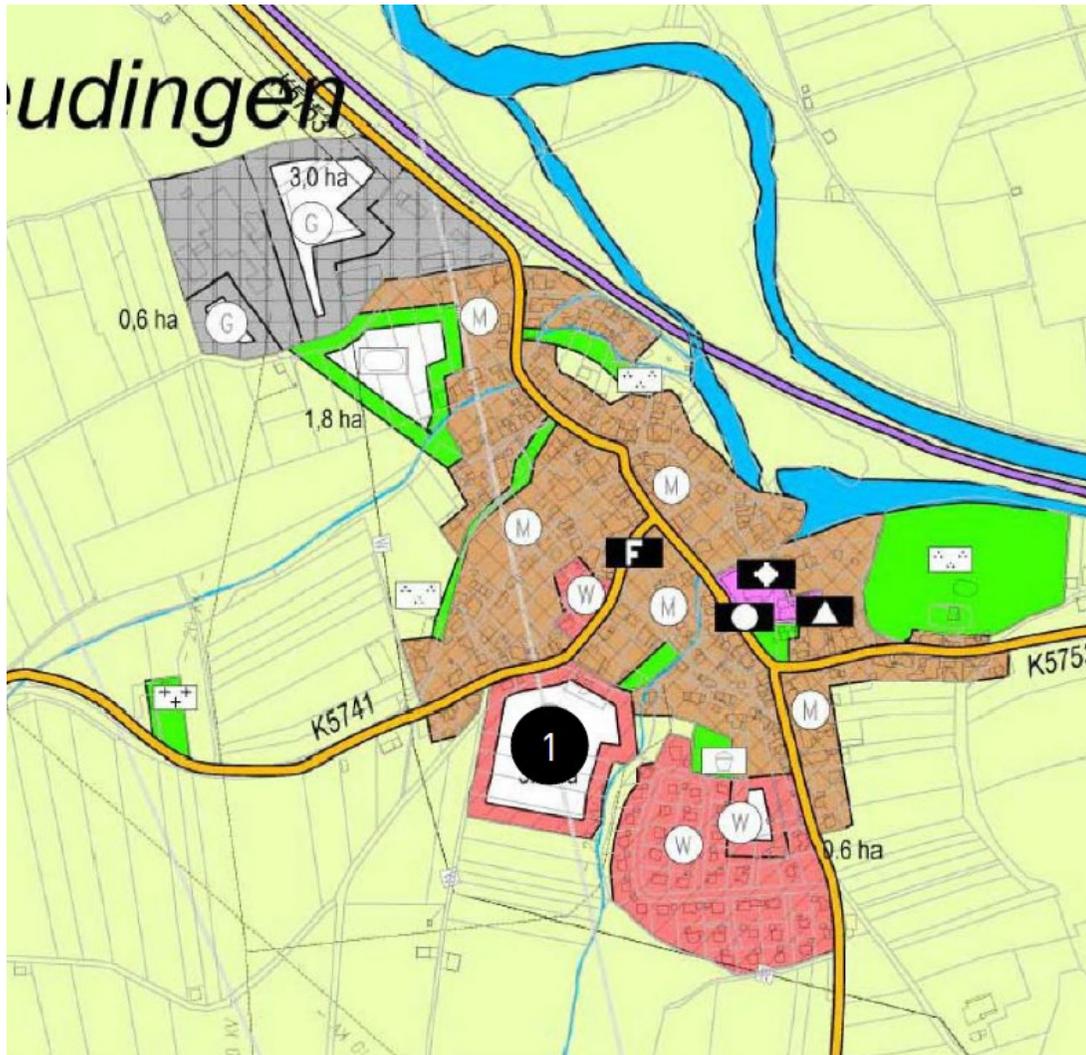
Insgesamt befinden sich in Hubertshofen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,76 ha – damit 0,87 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

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

3f

Neudingen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Weiherbrünnele

- rechtskräftiger BBP „Weiherbrünnele“ 2021
- Erschließungsphase

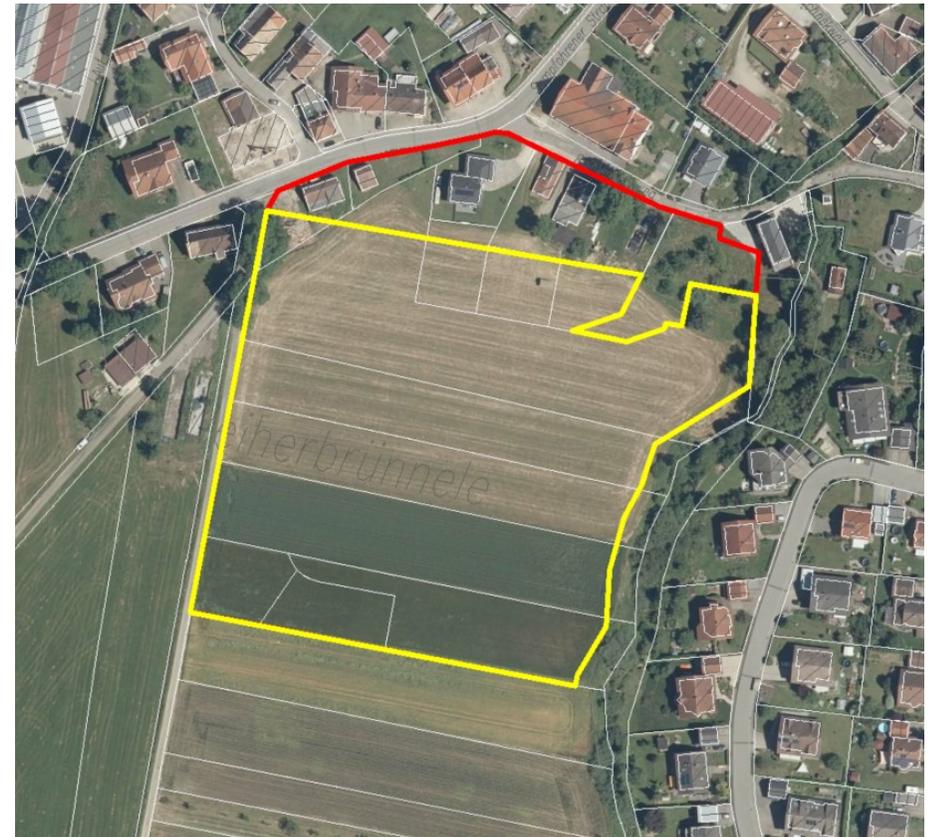
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Weiherbrünnele:

- rechtskräftiger BBP „Weiherbrünnele“ 2021
- Erschließungsphase



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

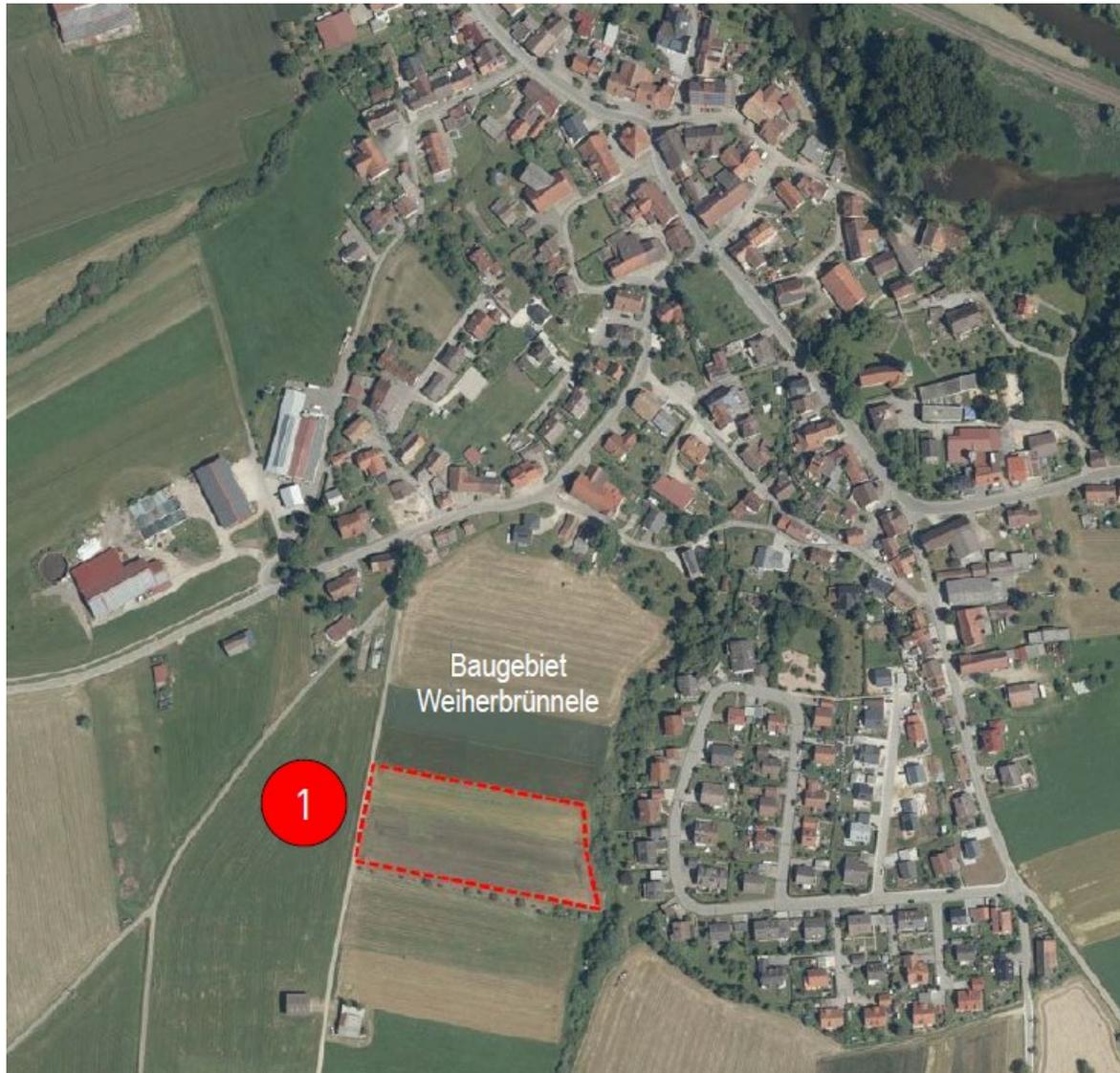
# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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.	Weiherrbrünnele	2,39	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,60
									0,60

Errechneter Wohnflächenbedarf: 1,20 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



1 = Weiherbrünnele BA 2

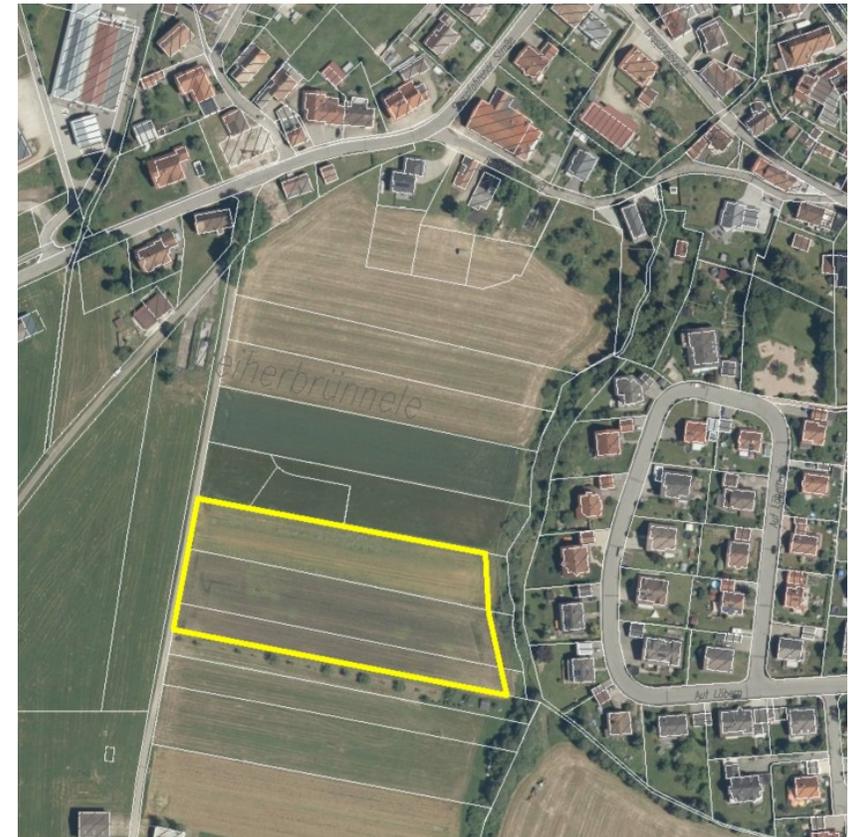
- Erschließung bereits in BBP Weiherbrünnele berücksichtigt
- in den letzten Jahren wurden bereits planerische Vorbereitungen getroffen
- Weiterentwicklung des Gebiets städtebaulich sinnvoll
- weitestgehend restriktionsfrei

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Weiherbrünnele BA 2:

- Gute geeignet für städtebauliche Entwicklung im Süden
- Erschließung bereits in BBP Weiherbrünnele berücksichtigt
- weitestgehend restriktionsfrei



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,60 ha
Neuausweisungen	1,01 ha
Summe	1,61 ha

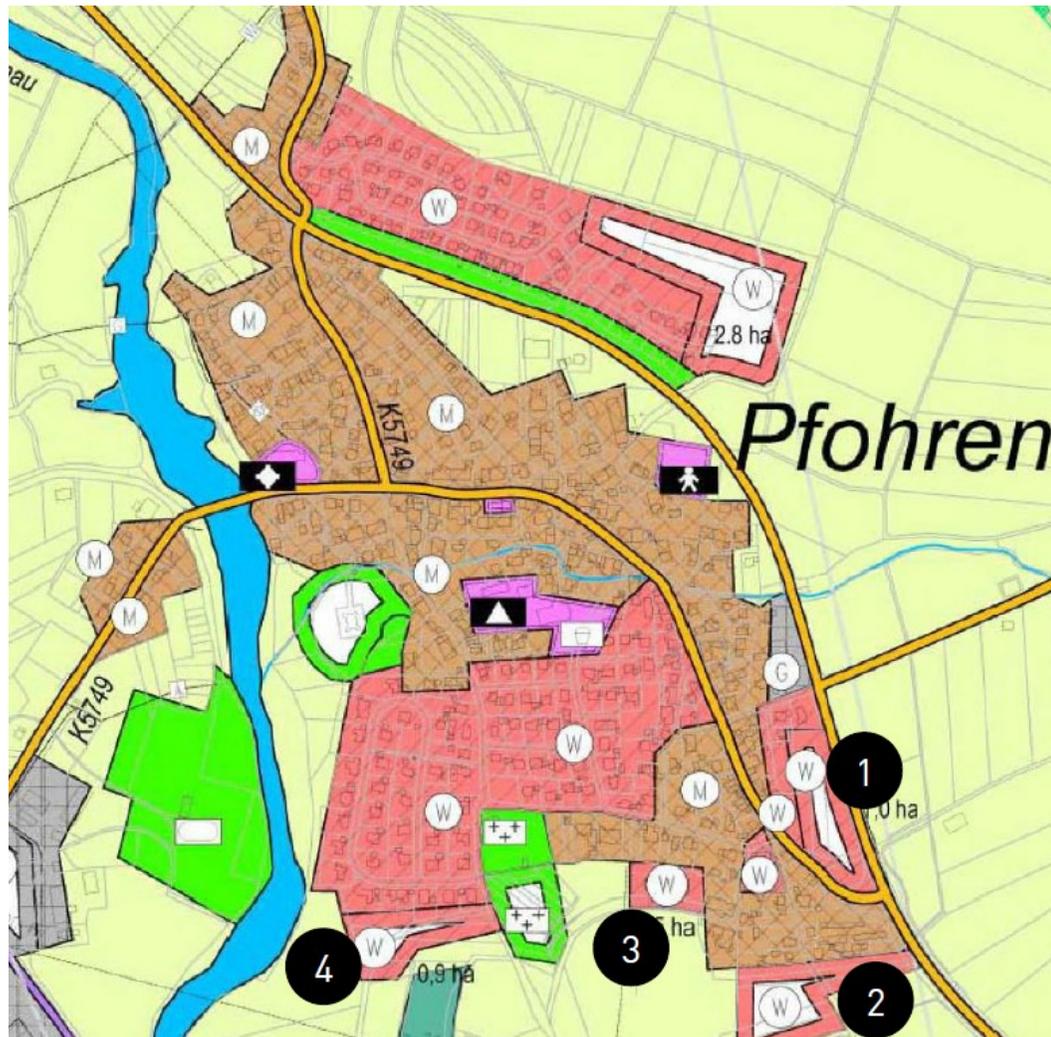
Insgesamt befinden sich in Neudingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,20 ha – damit 1,61 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

\* 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 FNP 2020



### 1 = Südl. Unterhölzerstraße

- weitestgehend eben für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet
- Zu beachten: evtl. Lärmkonflikte, Mindestabstände
- Liegt teilweise innerhalb Abrundungssatzung

### 2 = Unter dem Leingrabenweg

### 3 = Aldessenrain

### 4 = Auf Birch

- topografisch gut für bauliche Entwicklung geeignet

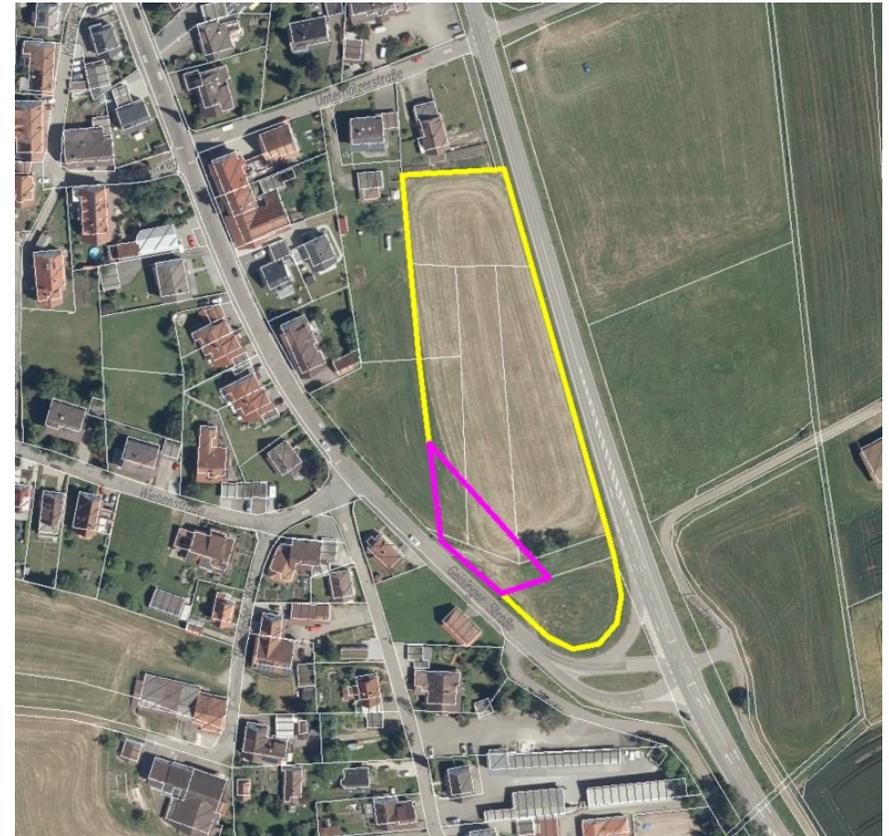
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Südl. Unterhölzerstraße:

- weitestgehend eben
- für eine Bebauung grundsätzlich gut geeignet
- Zu beachten: evtl. Lärmkonflikte, Mindestabstände
- Liegt teilweise innerhalb Abrundungssatzung (pink)



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

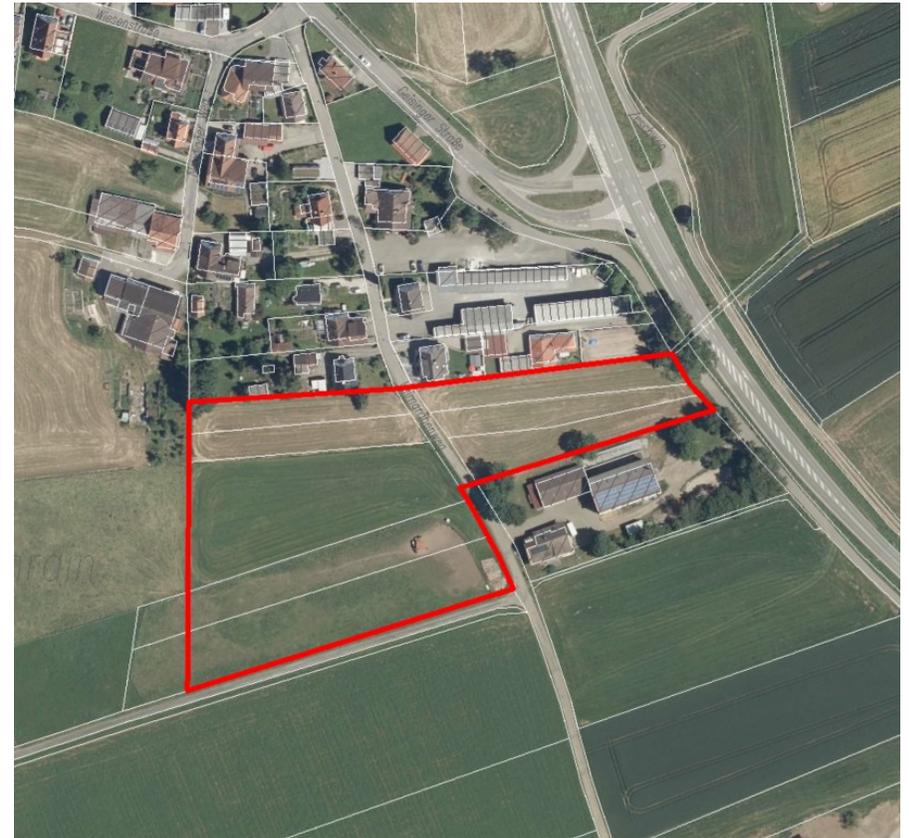
→ wird in den FNP 2035 übernommen

(Bilanzierung: nur außerhalb der Abrundungssatzung liegender Teilbereich)

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 2) Unter dem Leingrabenweg:

- Immissionskonflikte mit der direkt angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstelle



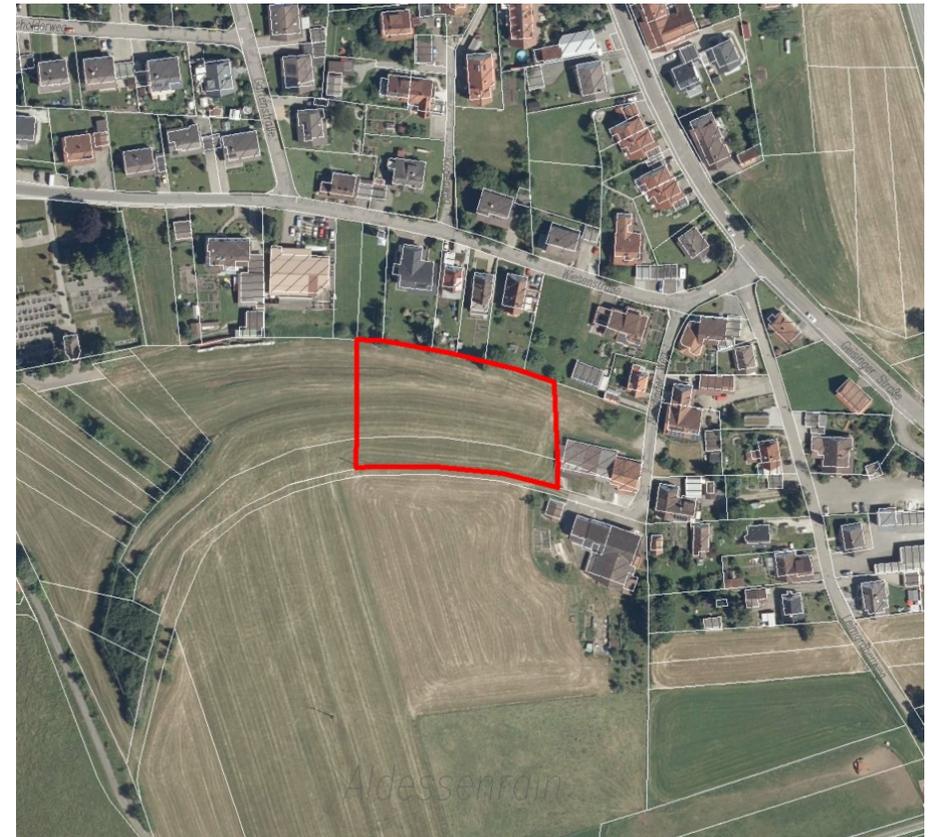
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 3) Aldessenrain:

- in Privatbesitz
- Hanglage /  
Siedlungsentwicklung auf dem  
Hügelkamm  
→ bauliche Entwicklung wird  
nicht weiterverfolgt



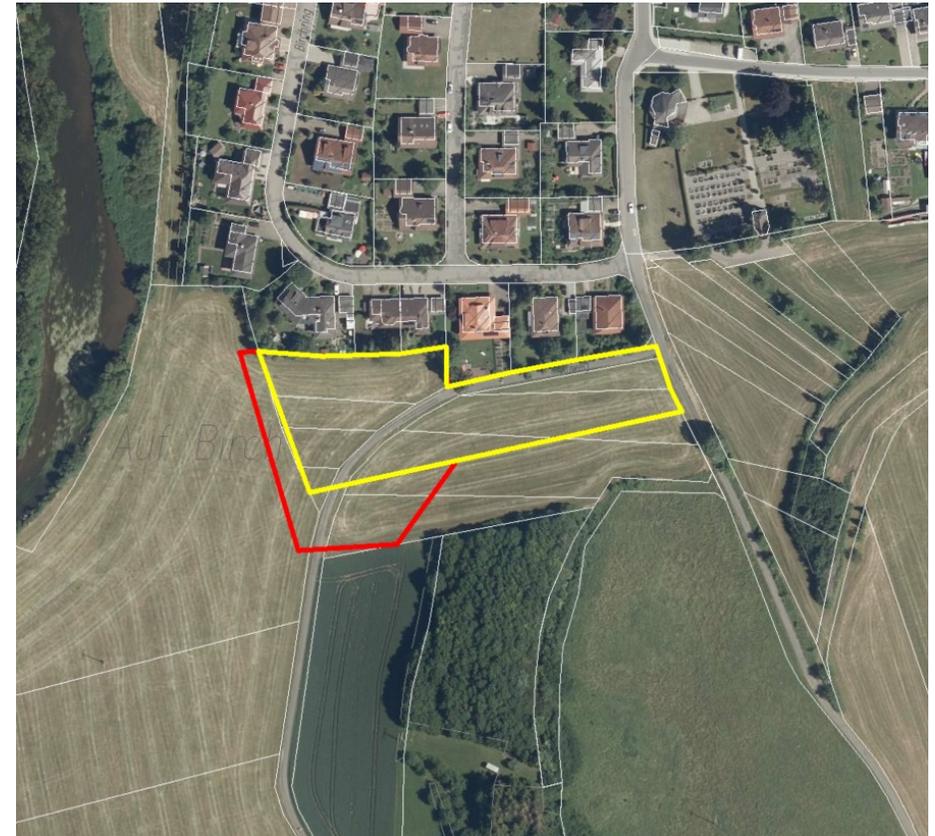
rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 4) Auf Birch:

- topografisch gut für bauliche Entwicklung geeignet



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen

(Entfall der südlichen Auskragung zur Sicherstellung einer sinnvollen städtebaulichen Arrondierung)

# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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 Leingrabenweg	1,52	--		--			•	0,00
3.	Südl. Unterhölzer Straße	0,99	--		--		•		0,89
4.	Auf Birch	0,92	--		--		• teilweise	• teilweise	0,69
									1,58

Errechneter Wohnflächenbedarf: 2,96 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



1 = Östlich Grund Erweiterung

- Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Auf Grund“
- weitestgehend restriktionsfrei

2 = Schlehenweg

- in Privatbesitz
- Anbauabstand Straße
- potenzielle Lärmkonflikte

3 = Am Berg

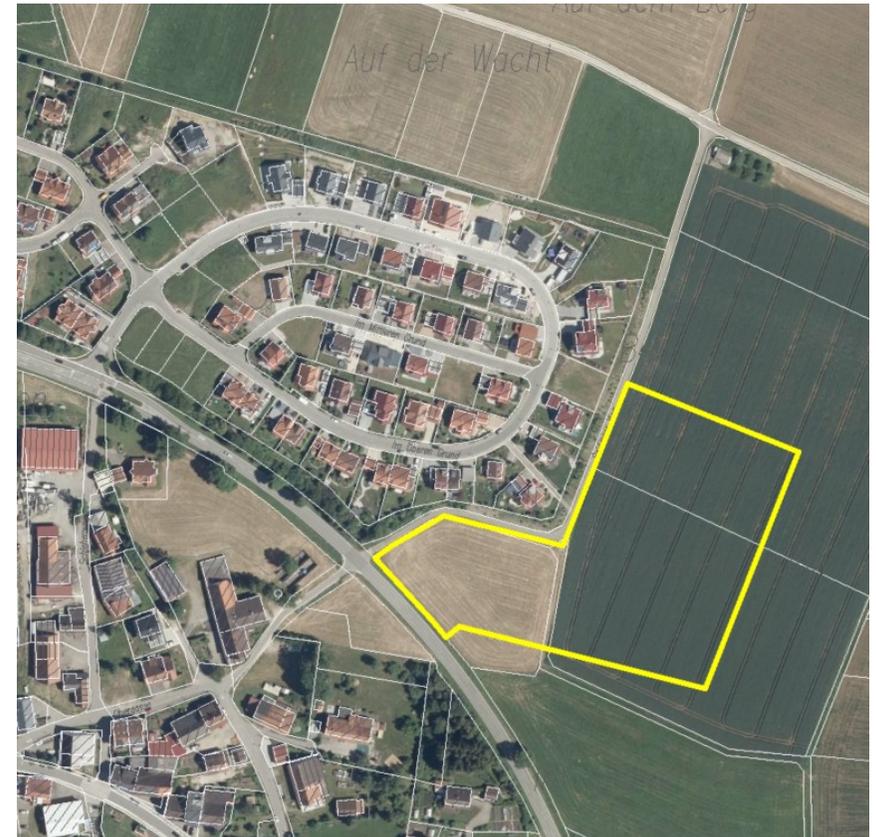
- in Privatbesitz
- verschiedene Restriktionen

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Östlich Grund Erweiterung:

- Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Auf Grund“
- weitestgehend restriktionsfrei



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 2) Schlehenweg:

- In Privatbesitz
- Anbauabstand nördliche Straße
- Potenzielle Lärmkonflikte mit Straße und östlich angrenzenden Nutzungen



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 3) Am Berg:

- In Privatbesitz
- verschiedene Restriktionen



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	1,58 ha
Neuausweisungen	1,96 ha
Summe	3,53 ha

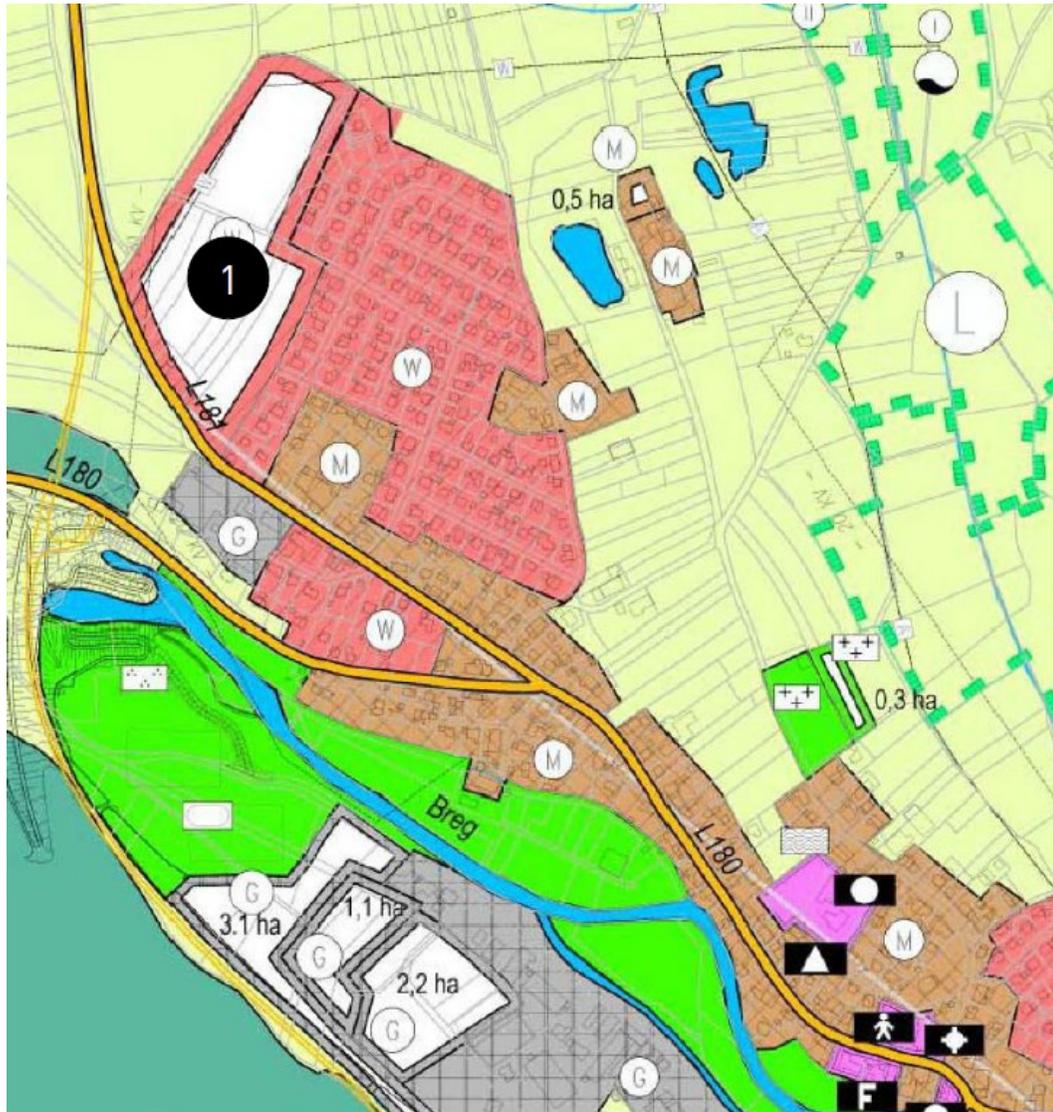
Insgesamt befinden sich in Pfohren – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 2,96 ha – damit 3,53 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

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

3h

Wolterdingen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = An der Tannheimer Straße

- rechtskräftiger BBP „An der Tannheimer Straße“ (2000)
- Nördlicher Bereich: baulich entwickelt
- Südlicher Bereich: unentwickelt

Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) An der Tannheimer Straße:

- rechtskräftiger BBP „An der Tannheimer Straße“ (2000)
- Nördlicher Bereich: baulich entwickelt
- Südlicher Bereich: unentwickelt



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen (südl. Teil)

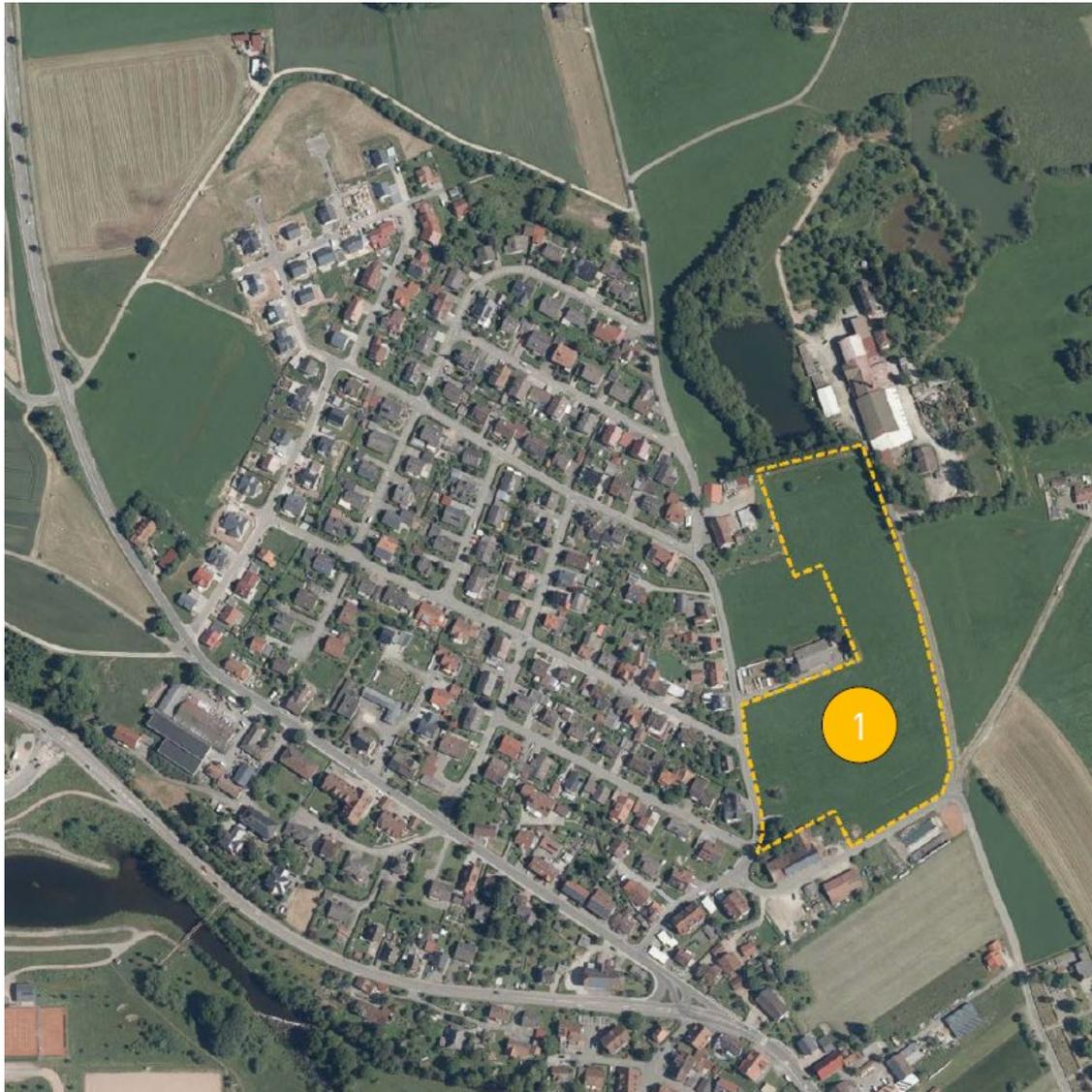
# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	An der Tannhei- mer Straße	1,84	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,92
									0,92

Errechneter Wohnflächenbedarf: 3,22 ha

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen



## 1 = Emil-Hauger-Straße

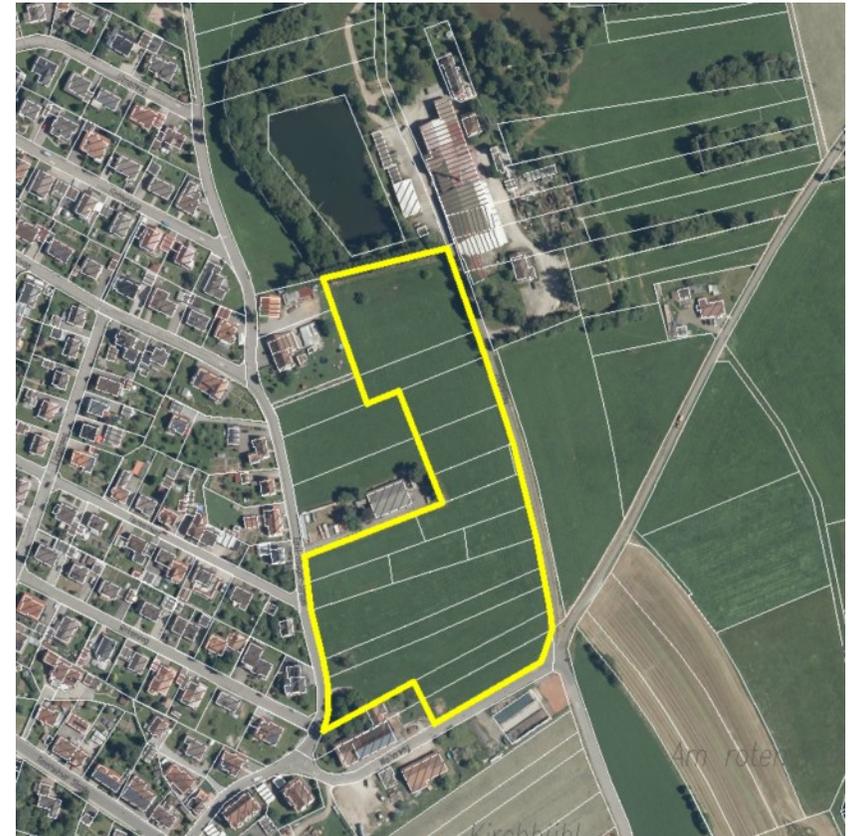
- teilweise im Besitz der Stadt
- weitestgehend restriktionsfrei
- für bauliche Entwicklung gut geeignet
- umliegende Nutzungen  
→ Mischbaufläche

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Emil-Hauger-Straße:

- teilweise im Besitz der Stadt
- weitestgehend restriktionsfrei
- für bauliche Entwicklung gut geeignet
- umliegende Nutzungen → Mischbaufläche



rot: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung (Mischbaufläche) aufgenommen

# Zusammenfassung: Neuausweisungen FNP 2035

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

## Fazit: Flächenausweisungen Wohnen FNP 2035

(teilweise) Übernahme aus FNP 2020	0,92 ha
Neuausweisungen	1,42 ha
Summe	2,35 ha

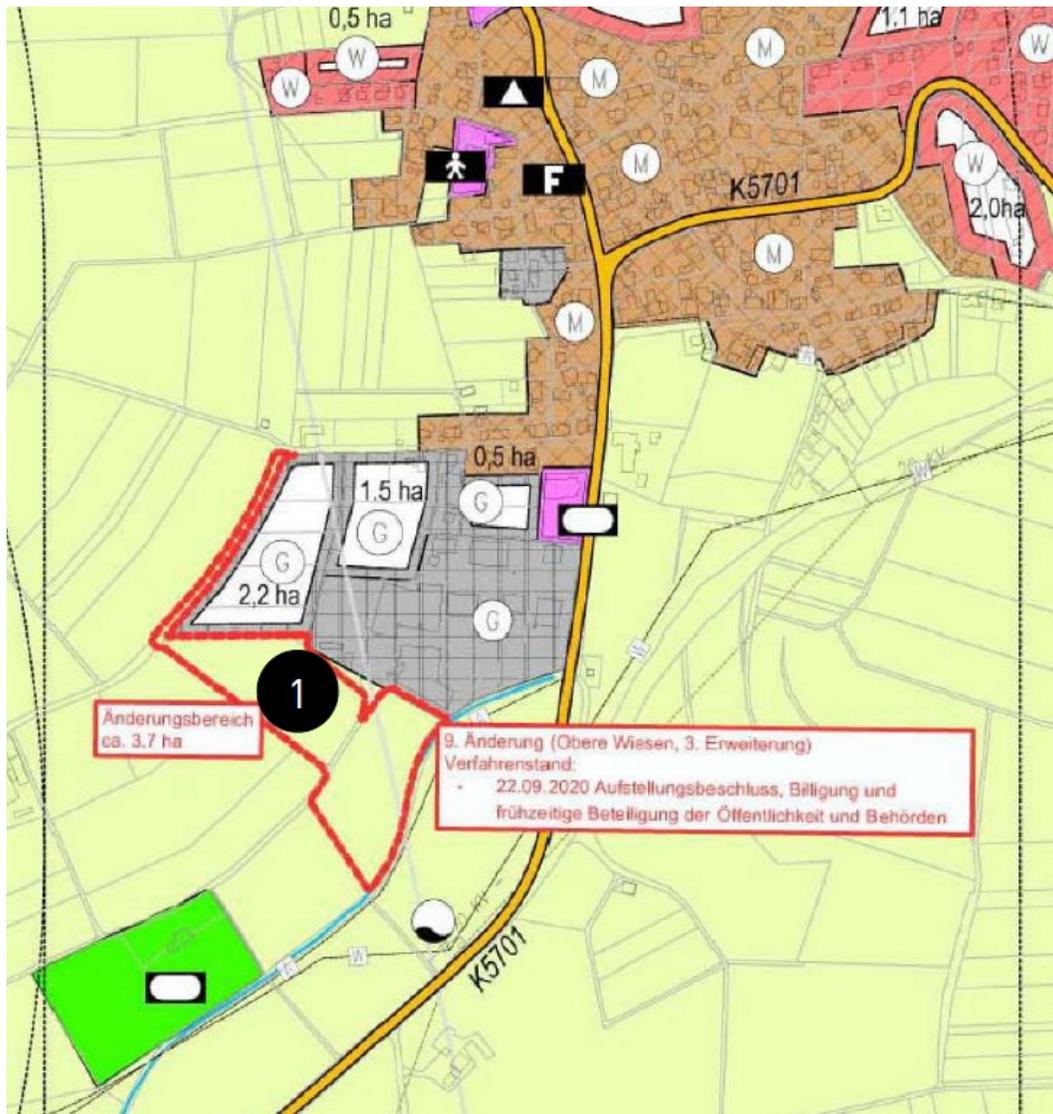
Insgesamt befinden sich in Wolterdingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 3,22 ha – damit 2,34 noch unentwickelte Wohnbauflächen im FNP 2035.

**Gewerbeflächen Ortsteile:**  
**- Unentwickelte Flächen FNP 2020**  
**- Potenzialflächen**



Aasen

# Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Obere Wiesen 3. Erweiterung

- 9. Teiländerung des FNP 2020
- parallel: BBP „Obere Wiesen 3. Erw.“ (Aufstellungsbeschluss 09/2020)

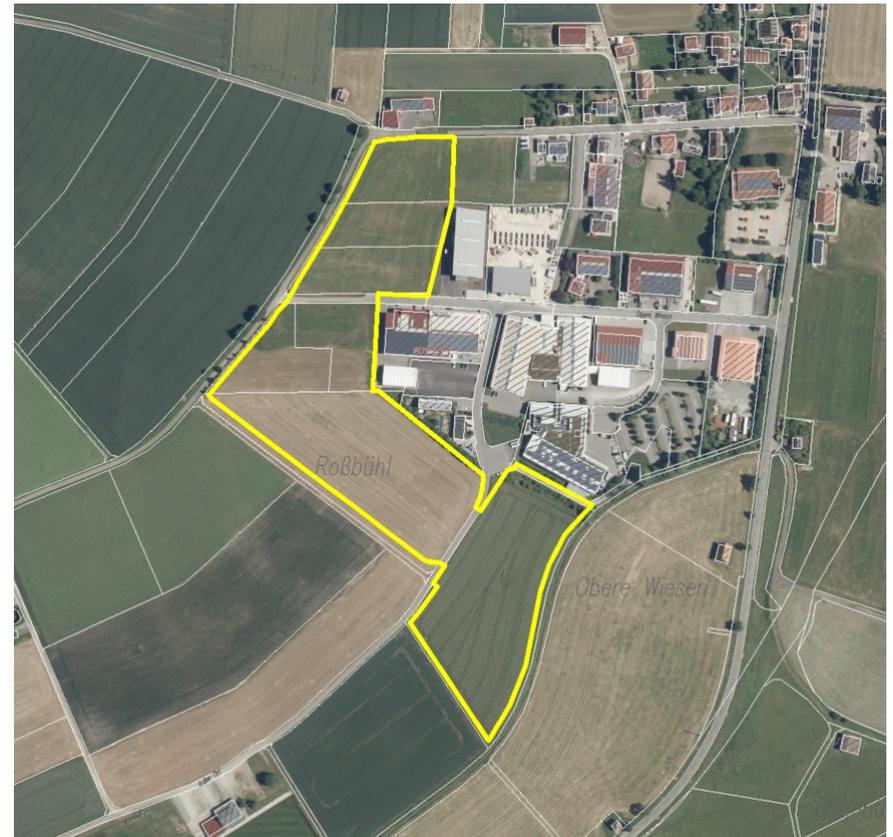
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Obere Wiesen 3. Erw.:

- 9. Teiländerung des FNP 2020
- Parallel: BBP „Obere Wiesen 3. Erw.“ (Aufstellungsbeschluss 09/2020)



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 übernommen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen - Aasen



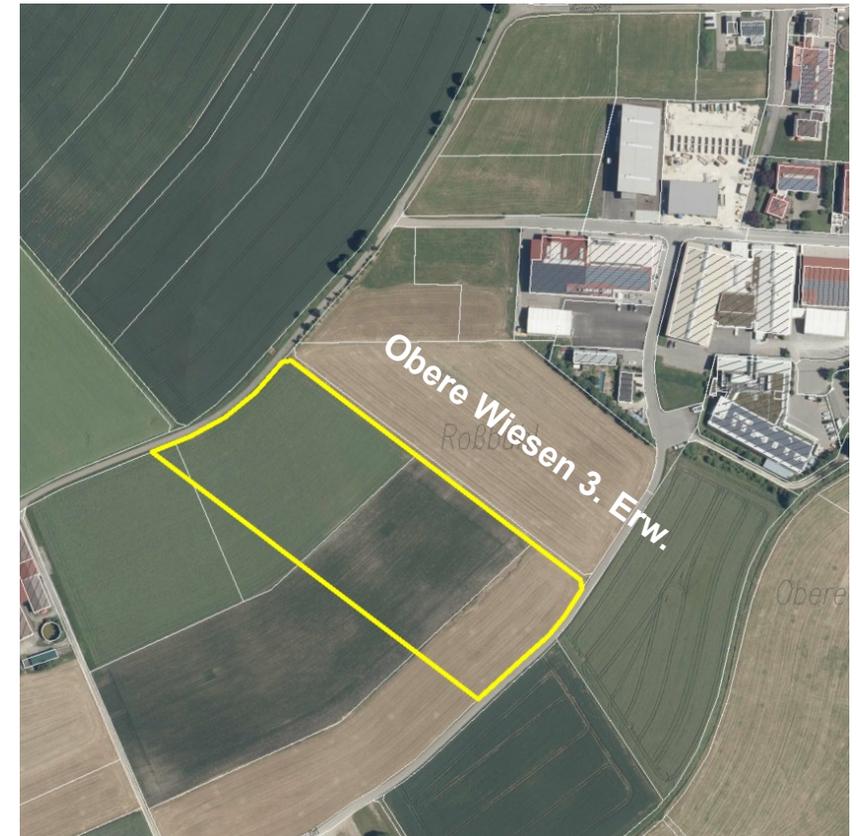
- 1 = Obere Wiesen 3. Erw.
- überwindbare Restriktionen
  - sinnvolle Erweiterung der Fläche „Obere Wiesen 3. Erw.“ (9. TÄ FNP 2020, parallel BBP)

Neuausweisung in FNP 2035

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 1) Obere Wiesen 3. Erw.:

- überwindbare Restriktionen
- sinnvolle Erweiterung der Fläche „Obere Wiesen 3. Erw.“ (9. TÄ FNP 2020, parallel BBP)



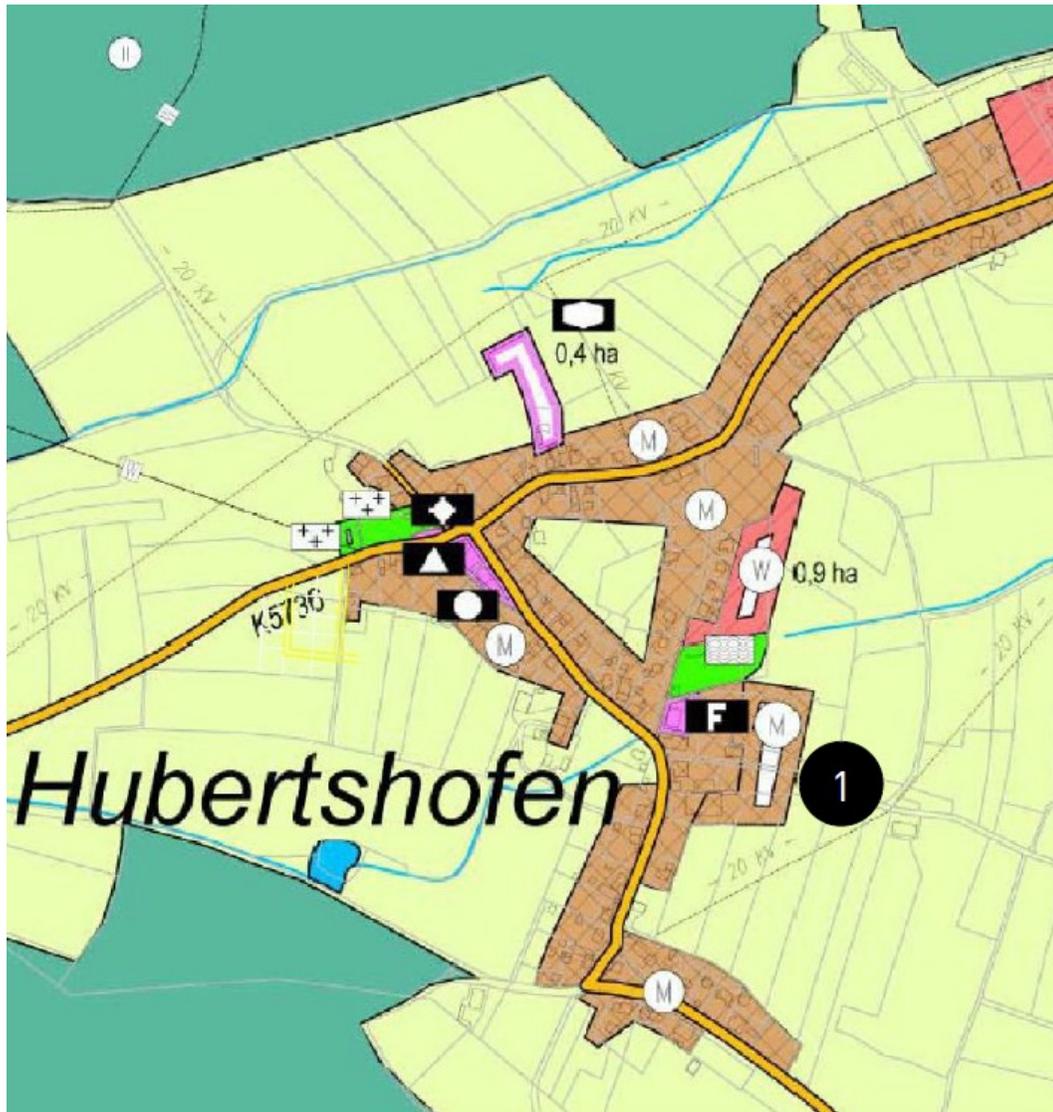
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

4c

# Hubertshofen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Auf dem Lehen

- Mischbaufläche
- in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar
- wird verkleinert als Gewerbefläche in den FNP 2035 übernommen (nördlicher Teil)

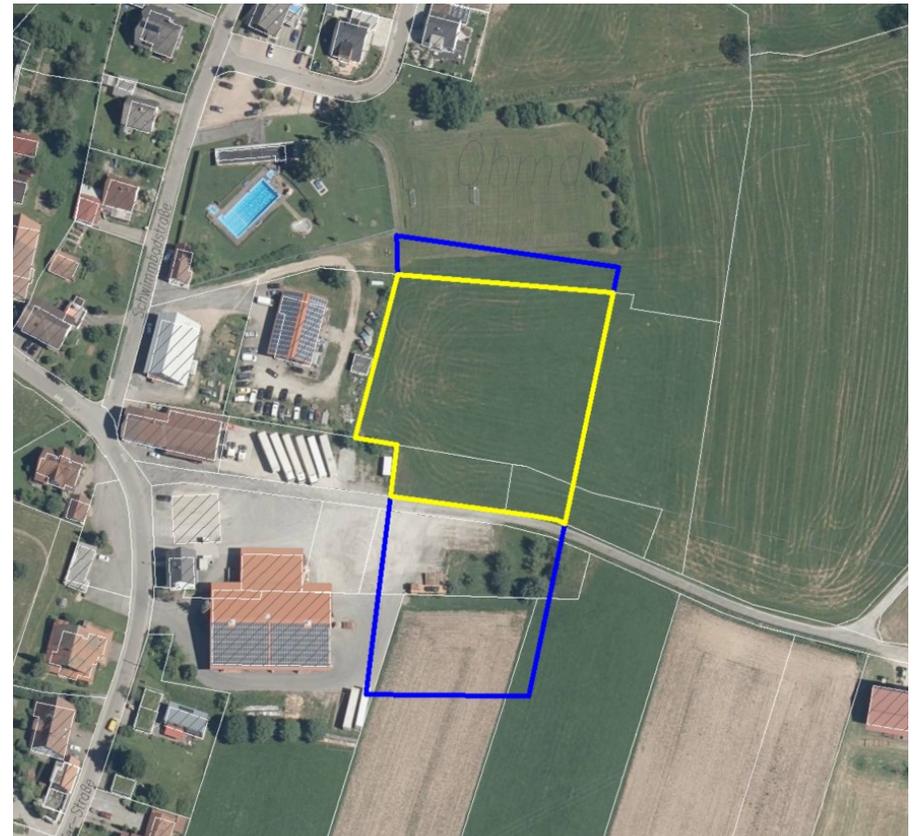
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Auf dem Lehen:

- Mischbaufläche
- in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert als Gewerbefläche in den FNP 2035  
übernommen (nördlicher Teil)

# Potenzialflächen für Neuausweisungen - Hubertshofen



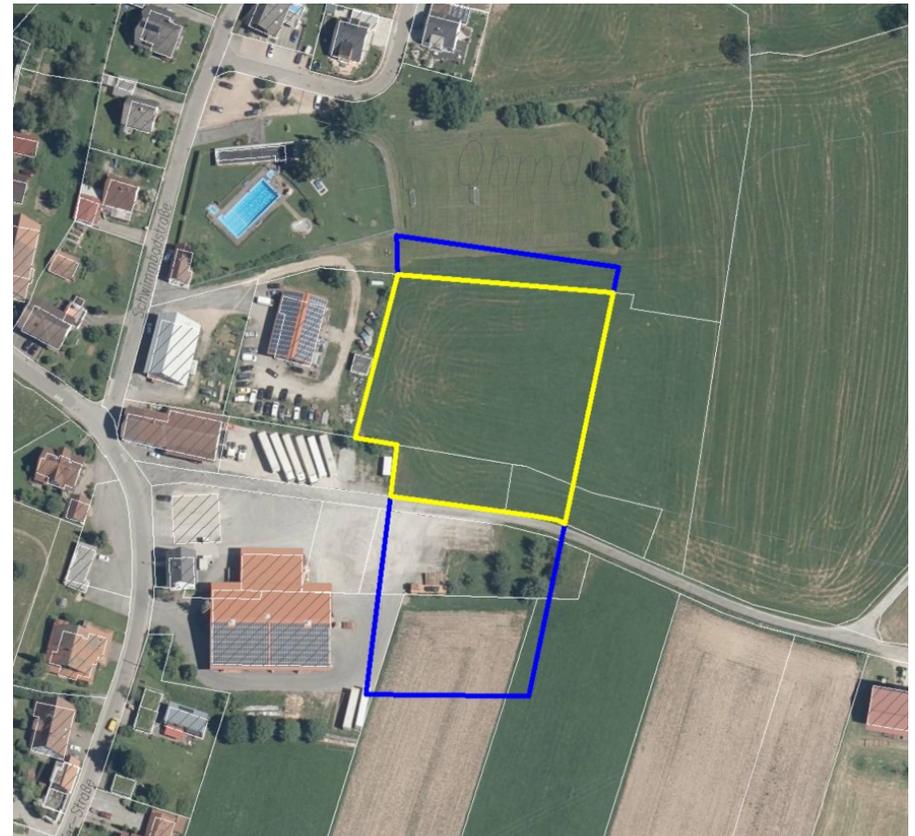
- 1 = Auf dem Lehen
- Mischbaufläche FNP 2020
  - in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar
  - wird als neue Gewerbefläche in den FNP 2035 aufgenommen

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Auf dem Lehen:

- Mischbaufläche FNP 2020
- in der Praxis auf Grund des erforderlichen Anteils Wohnen / Gewerbe von 50/50 nur schwer entwickelbar



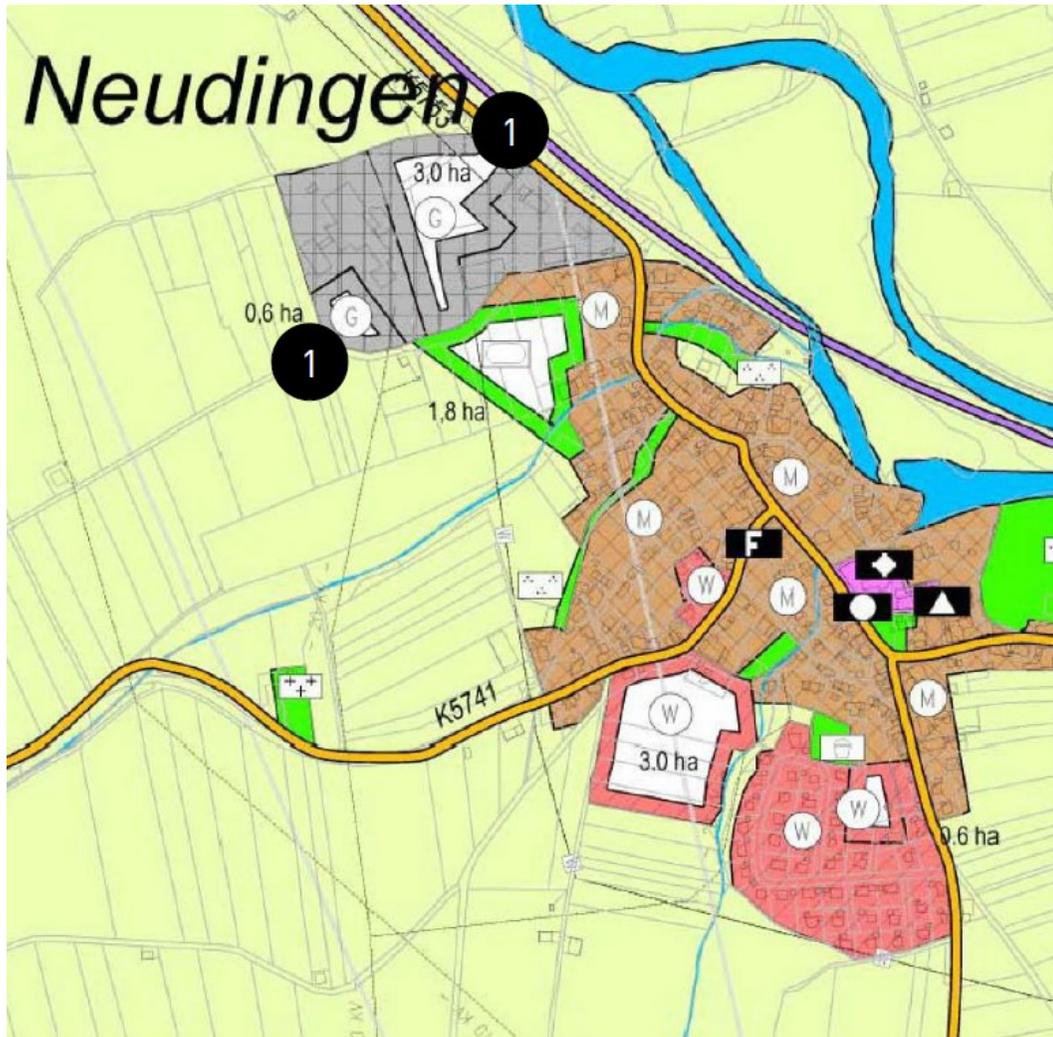
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird als neue Gewerbefläche in den FNP 2035 aufgenommen

4d

Neudingen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



### 1 = Mühläcker

- beide Teilfläche grenzen direkt an die Südbad. Gummiwerke
- für gewerbliche Entwicklung gut geeignet
- Westl. Teil: mögliche Betriebserweiterung
- Östl. Teil: Verkleinerung auf den an der Straße liegenden Bereich
- → wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen

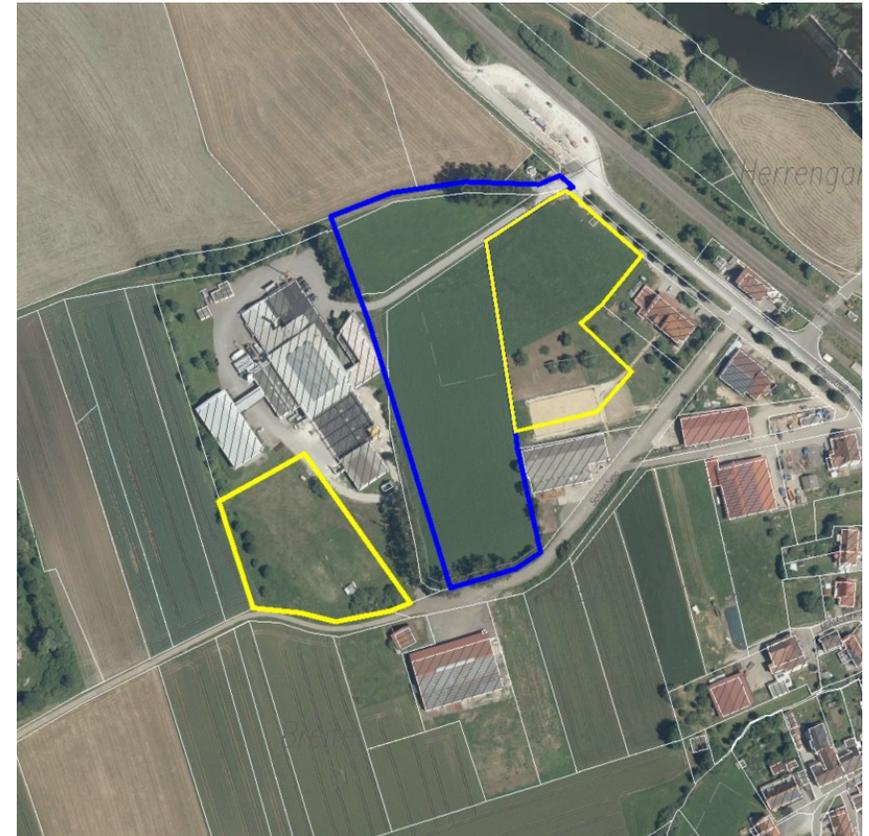
Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Mühläcker:

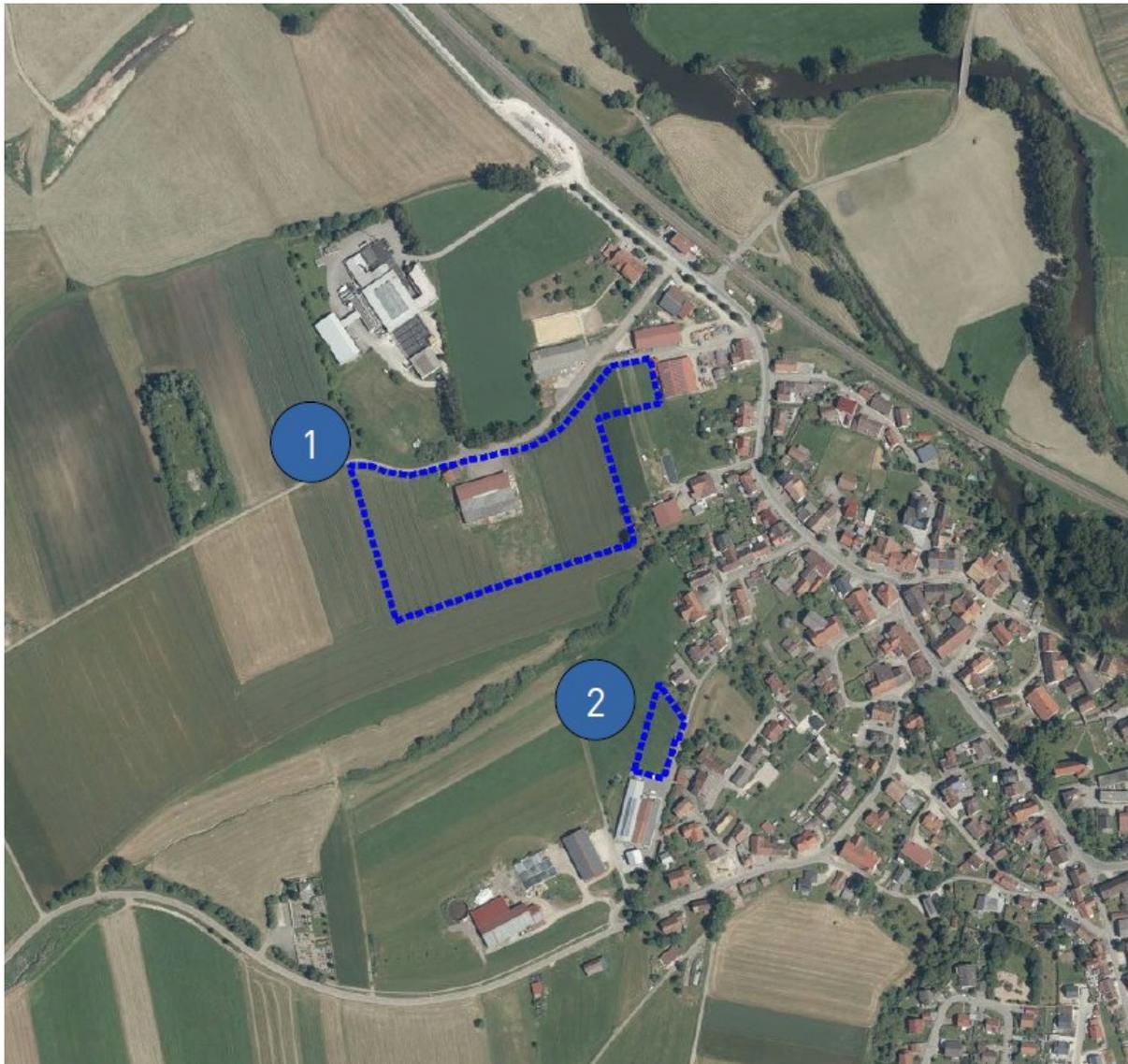
- beide Teilfläche grenzen direkt an die Südbad. Gummiwerke
- für gewerbliche Entwicklung gut geeignet
- Westl. Teil: mögliche Betriebserweiterung
- Östl. Teil: Verkleinerung auf den an der Straße liegenden Bereich



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird verkleinert in den FNP 2035 übernommen

# Potenzialflächen für Neuausweisungen - Neudingen



## 1 = Schachtweg

- teilweise in städtischem Besitz
- überwindbare Restriktionen
- sinnvolle Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Norden des Ortsteils

## 2 = Erweiterung Schreinerei Widmann

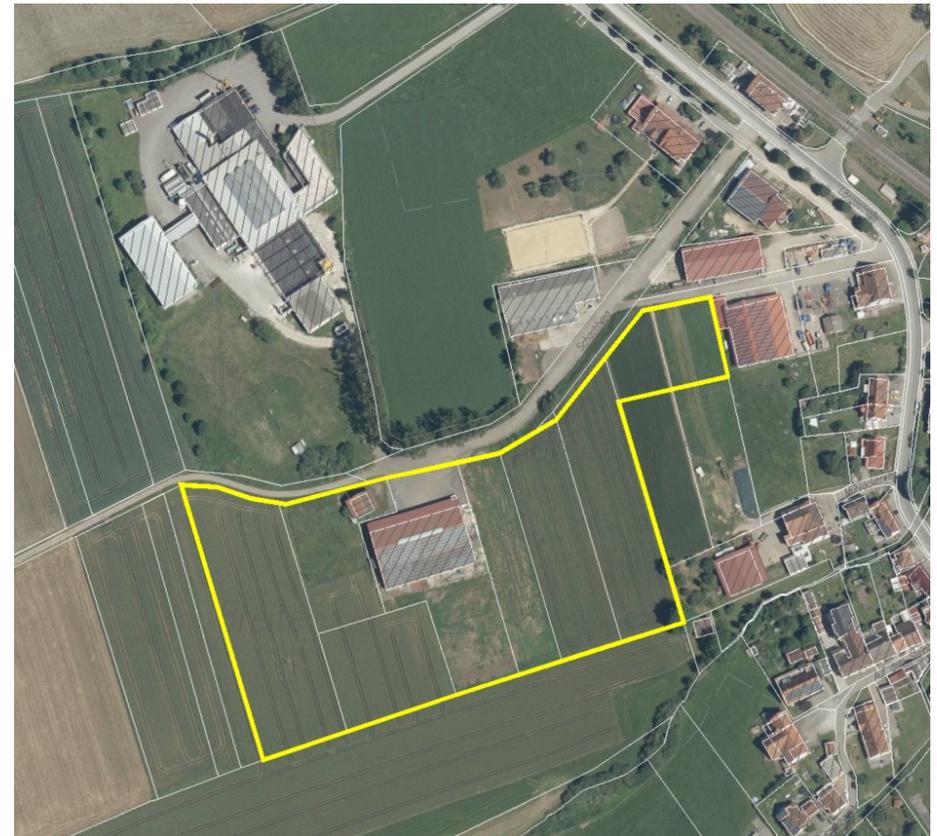
- für beabsichtigte Erweiterung der lokalen Schreinerei
- Vogelschutzgebiet → Klärung mit Fachbehörden erforderlich

Neuausweisung in FNP 2035

# Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

## 1) Schachtweg:

- teilweise in städtischem Besitz
- überwindbare Restriktionen
- sinnvolle Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Norden des Ortsteils



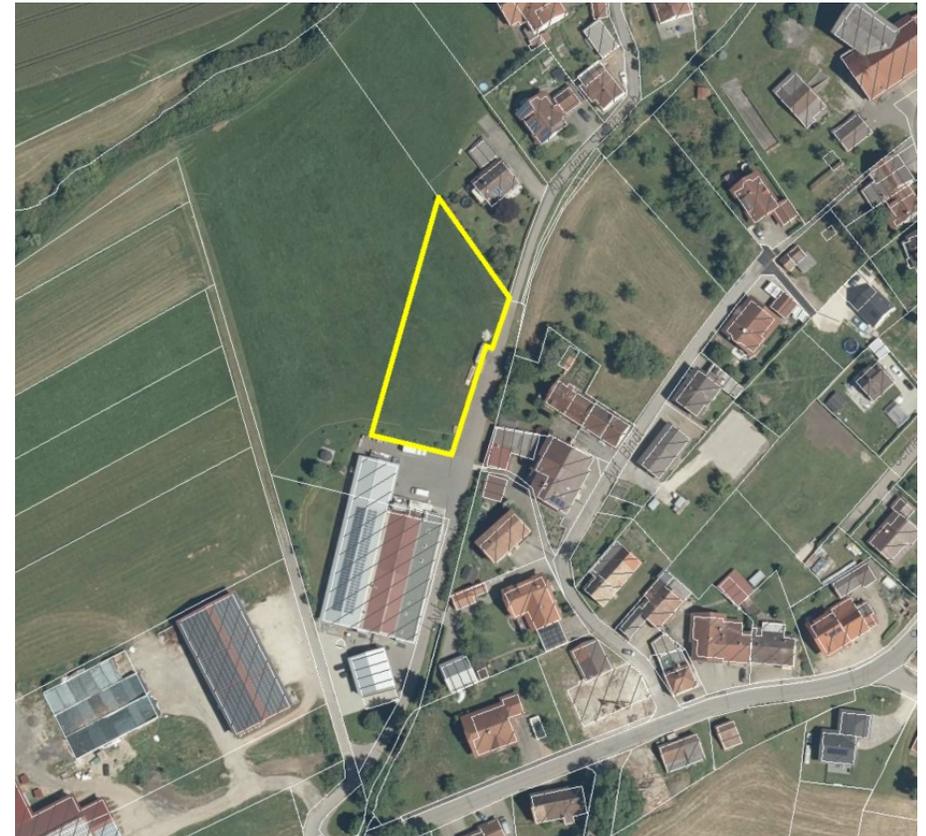
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 2) Erw. Schreinerei Widmann:

- für beabsichtigte Erweiterung der lokalen Schreinerei
- Vogelschutzgebiet → Klärung mit Fachbehörden erforderlich



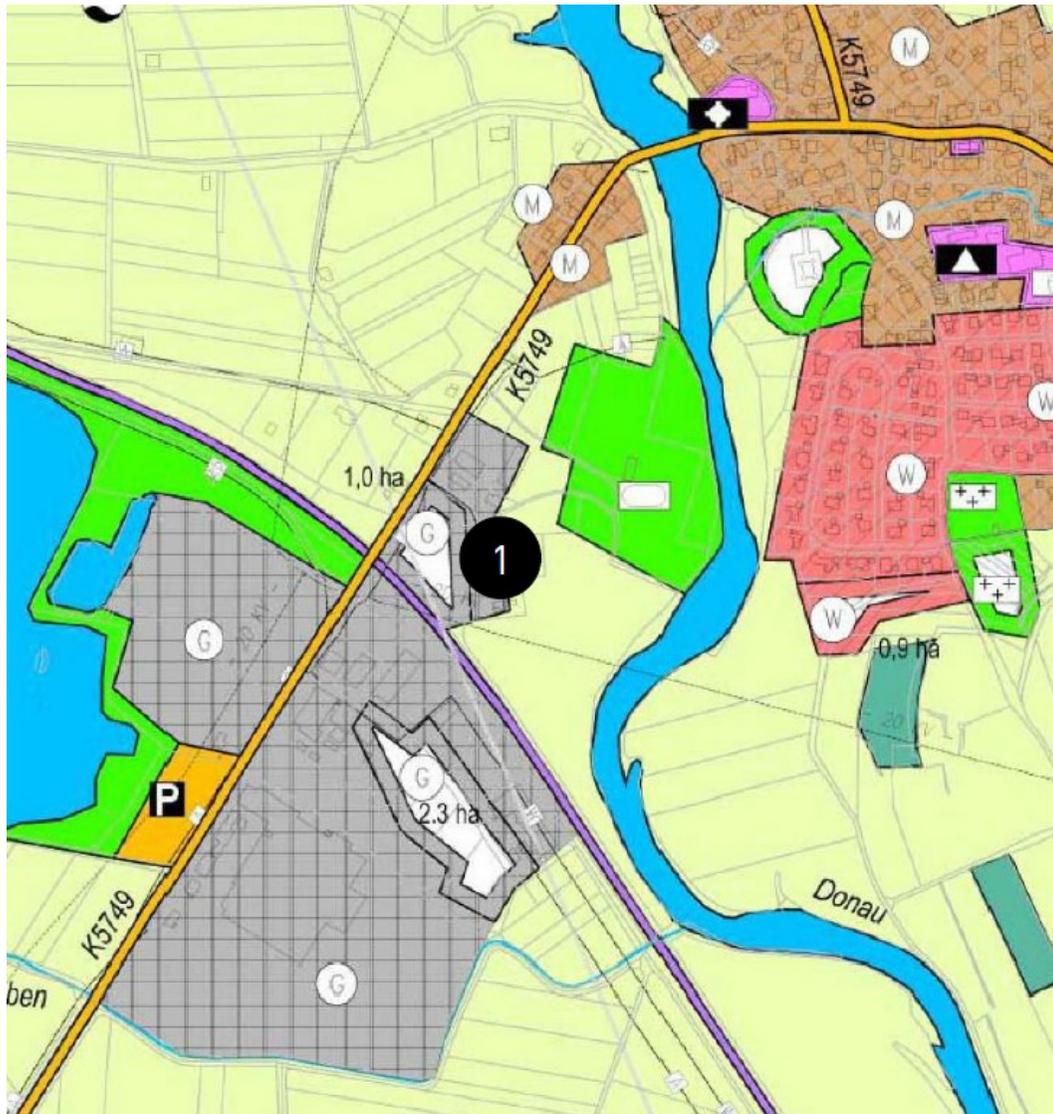
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

4e

Pföhren

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Öschle

- liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100)
- bauliche Entwicklung nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich

Vollständige Übernahme in FNP 2035

Teilweise Übernahme in FNP 2035

## Beurteilung der Flächen FNP 2020

### 1) Öschle:

- liegt vollständig im festgesetzten Überschwemmungsgebiet (HQ100)

→ bauliche Entwicklung nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich



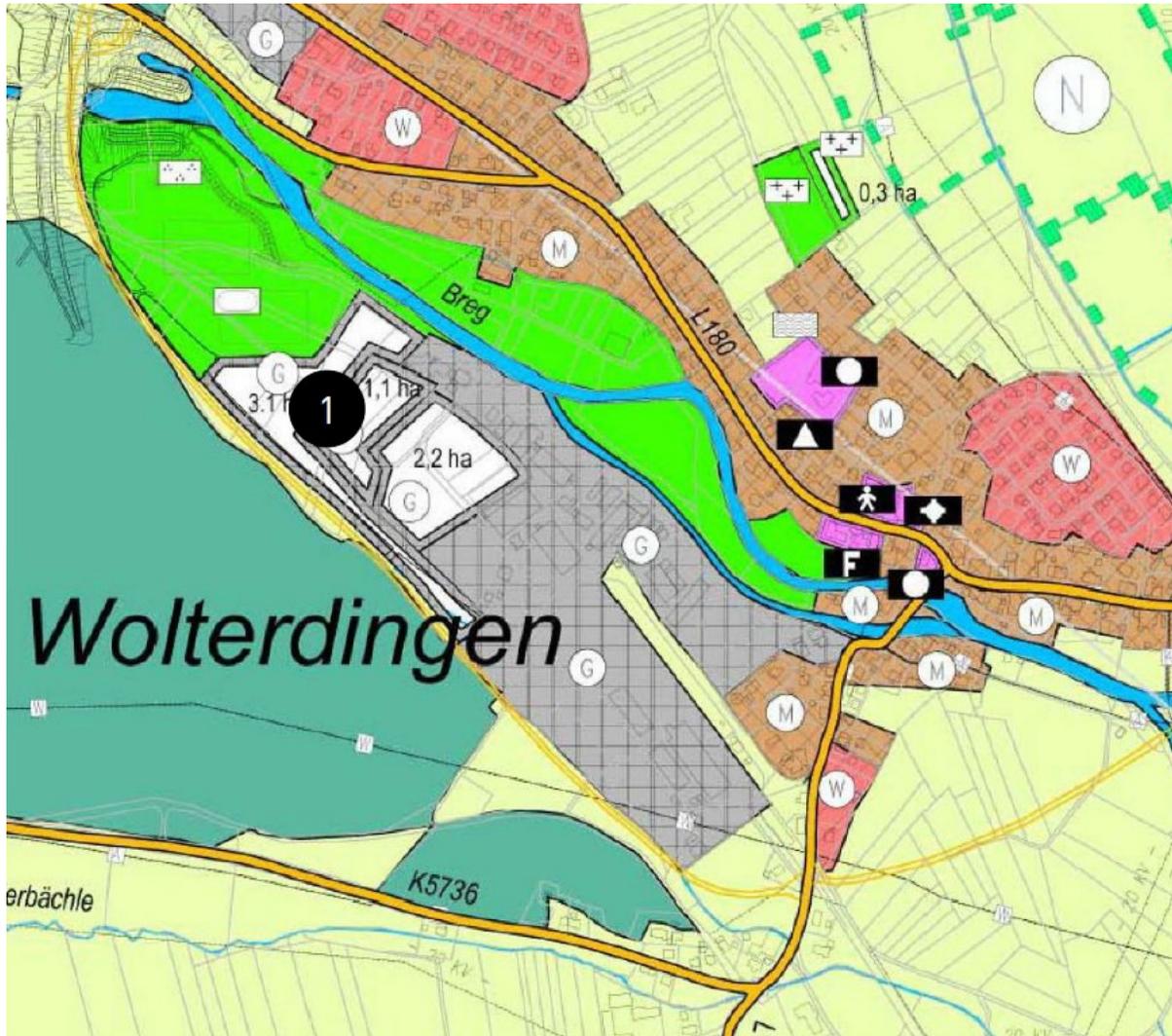
blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird nicht in den FNP 2035 übernommen



# Wolterdingen

## Noch (teilweise) unentwickelte Flächen FNP 2020



1 = Längefeld Erweiterung III  
(vollständig erschlossen u. verkauft)

→ Keine unentwickelten Flächen  
vorhanden

# Potenzialflächen für Neuausweisungen - Wolterdingen



1 = Emil-Hauger-Straße  
(Mischbaufläche)

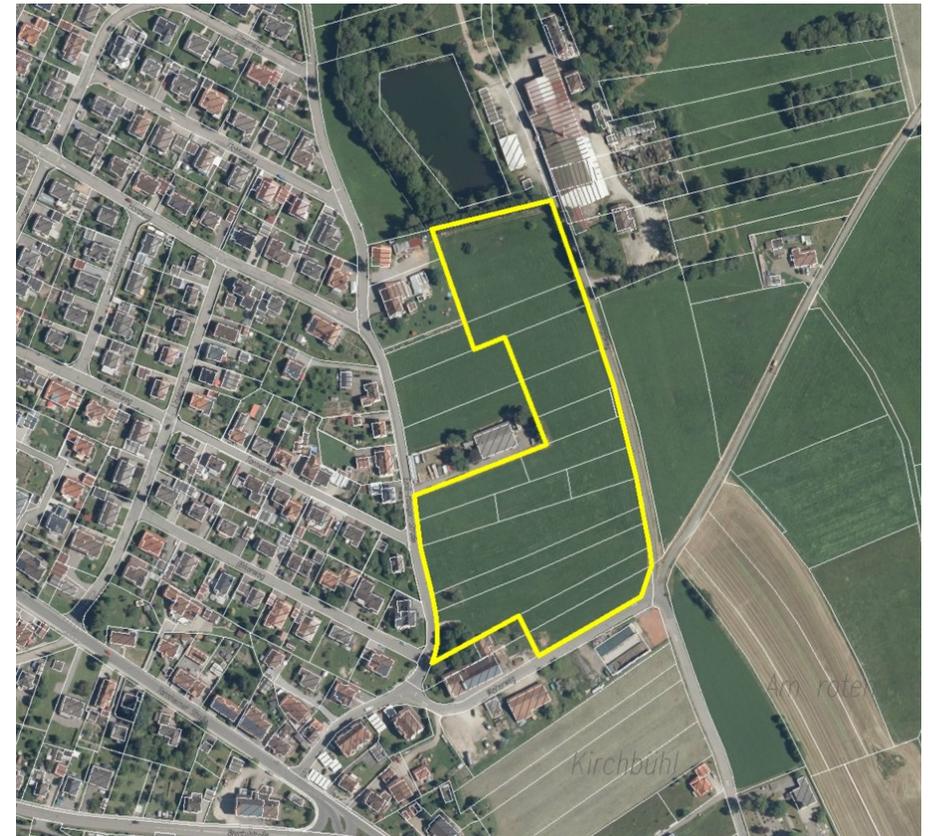
- teilweise in städtischem Besitz
- weitestgehend restriktionsfrei
- für bauliche Entwicklung gut geeignet
- Aufgrund umliegender Nutzungen: Aufnahme als Mischbaufläche in den FNP 2035 aufgenommen.

Neuausweisung in FNP 2035

## Beurteilung der Potenzialflächen für Neuausweisungen

### 1) Emil-Hauger-Straße:

- teilweise in städtischem Besitz
- weitestgehend restriktionsfrei
- für bauliche Entwicklung gut geeignet
- Aufgrund umliegender Nutzungen: Aufnahme als Mischbaufläche in den FNP 2035 aufgenommen.



blau: FNP 2020, gelb FNP 2035

→ wird in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen

# Übernahme Gewerbeflächen FNP 2020 in FNP 2035

# Zusammenfassung: Übernahme FNP 2020 in FNP 2035

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 2035		Bilanzwert für FNP 2035
							ja	nein	
1.	Flugplatz	2,01	--		--	--	•		0,00
2.	Leimgrube	4,05	--		--	--	•		0,00
3.	Breitelen	3,65	ja	rechtskräftig	--	--	•		0,91
4.	Birchling	4,91	--		--	--	• teilweise	• teilweise	0,54
5.	Äußere Röte	1,52	--		--	--		•	0,00
6.	Niederwiesen (Aufen)	0,14	--		--	--		•	0,00
7.	Auf dem Frohnhof	2,66	--		--	--	•		0,00
8.	Am Neberweg	2,36	--		--	--	•		0,00
9.	Auf dem Lehen (Hubertshofen)	0,51	--		--	--		• (Mischbaufläche)	0,00
10.	Obere Wiesen 3. Erw. (Aasen)	4,85	ja	Im Verfahren	--	--	•		3,64
11.	Mühlacker (Neudingen)	3,30	--		--	--	• teilweise	• teilweise	1,53
12.	Öschle (Pfohren)	1,00	--		--	--		•	0,00
13.	Längefeld Erw. III (Wolterdingen)	2,82	--		--	--	•		0,00
									6,62

Errechneter Gewerbeflächenbedarf für Gesamtstadt:

**35,89 ha**

→ Es können noch Neuausweisungen erfolgen

→ Betrachtet wurden zunächst Potenzialflächen für gewerbliche Eigenentwicklung in den Ortsteilen (Eigenbedarf lokale Handwerker etc.).

# Wohnflächenbedarfsberechnung - Dichtevorgaben

## Vorgaben des Landes Baden-Württemberg

- Um neue Wohnbauflächen im FNP ausweisen zu können, muss der **Bedarf** nachgewiesen werden
- Land BW hat ein **Hinweispapier** erstellt, nach welchem die Wohnbauflächenbedarfsberechnung erfolgen muss
- Vorgaben zur Einwohnerdichte sind zu beachten

Bruttomindestwohndichten	Hinweispapier Land BW	Entwurf Regionalplan 2022
<b>Mittelzentrum</b>	<b>80 EW / ha</b>	<b>70 EW / ha</b>
Unterkern	70 EW / ha	60 EW / ha
Kleinkern	60 EW / ha	50 EW / ha
Nicht-zentrale Orte	50 EW / ha	40 EW / ha

# Argumentation für eine geringere Einwohnerdichte in den kleinen Ortsteilen (1)

- Die Teilorte sind siedlungsstrukturell als Dörfer zu betrachten:

Stadtteile	Einwohner Stand 30.09.2020 <small>(Quelle stat. Landesamt BW, Abruf 09.03.2021)</small>
Donaueschingen Kernstadt	15.404
Aasen	1.283
Grünigen	795
Heidenhofen	261
Hubertshofen	414
Pföhren	1.605
Wolterdingen	1.746
Neudingen	651
<b>Summe</b>	<b>22.158</b>

Stadtteile	Einwohner Stand 30.09.2020 <small>(Quelle stat. Landesamt BW, Abruf 09.03.2021)</small>
Hüfingen Kernstadt	5.434
Behla	471
Fürstenberg	466
Hausen vor Wald	548
Mundelfingen	721
Sumpfhöfen	266
<b>Summe</b>	<b>7.905</b>

Stadtteile	Einwohner Stand 30.09.2020 <small>(Quelle stat. Landesamt BW, Abruf 09.03.2021)</small>
Bräunlingen Kernstadt	4.079
Bruggen	103
Döggingen	1.050
Mistelbrunn	95
Unterbränd	336
Waldhausen	229
<b>Summe</b>	<b>5.893</b>

- 13 Teilorte unter 800 Einwohner
- 4 Teilorte zwischen 1.000 und 1.750 Einwohner
- Eine Dichte von 60/70 Einwohnern pro Hektar (= Wert UZ / MZ in Regionalplanentwurf) ist in diesen Dörfern siedlungsstrukturell nicht verträglich.

# Argumentation für eine geringere Einwohnerdichte in den kleinen Ortsteilen (2)

Bruttomindestwohndichten	Hinweispapier Land BW	Entwurf Regionalplan 2022
Mittelzentrum ( <b>Kernstadt</b> )	<b>80 EW / ha</b> →	<b>70 EW / ha</b>
Untierzentrum	70 EW / ha	60 EW / ha
Kleinzentrum	60 EW / ha	50 EW / ha
Nicht-zentrale Orte (Argumentation für <b>Ortsteile</b> )	<b>50 EW / ha</b> →	<b>40 EW / ha</b>

→ Ob dieser Argumentation gefolgt wird, zeigt sich im Laufe des Verfahrens !

# Systematik bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen

## Grundsätzliche Ausschlusskriterien

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

## Grundsätzliche Eignungskriterien

- **Städtebauliche Eignung** für die vorgesehene Nutzung
- Berücksichtigung vorhandener **Restriktionen** (z.B. Naturschutz)
- Beachtung und Bewertung der Veränderung des **Landschaftsbilds** durch neue Flächenausweisungen

## Städtebauliche Eignung

Als **grundlegende Kriterien** bei der Ermittlung potenzieller Siedlungsflächen werden insbesondere herangezogen:

- möglichst kompakte Siedlungskörper
- Vermeidung von Zersiedlung
- geeignete Topographie
- gute verkehrliche Erschließbarkeit
- ...

## Vorhandene Restriktionen

Neben der grundsätzlichen städtebaulichen Eignung sind auch die auf Grund von **fach- und regionalplanerischen Vorgaben** bestehenden Restriktionen zu berücksichtigen:

Kategorie 1: Keine Restriktionen

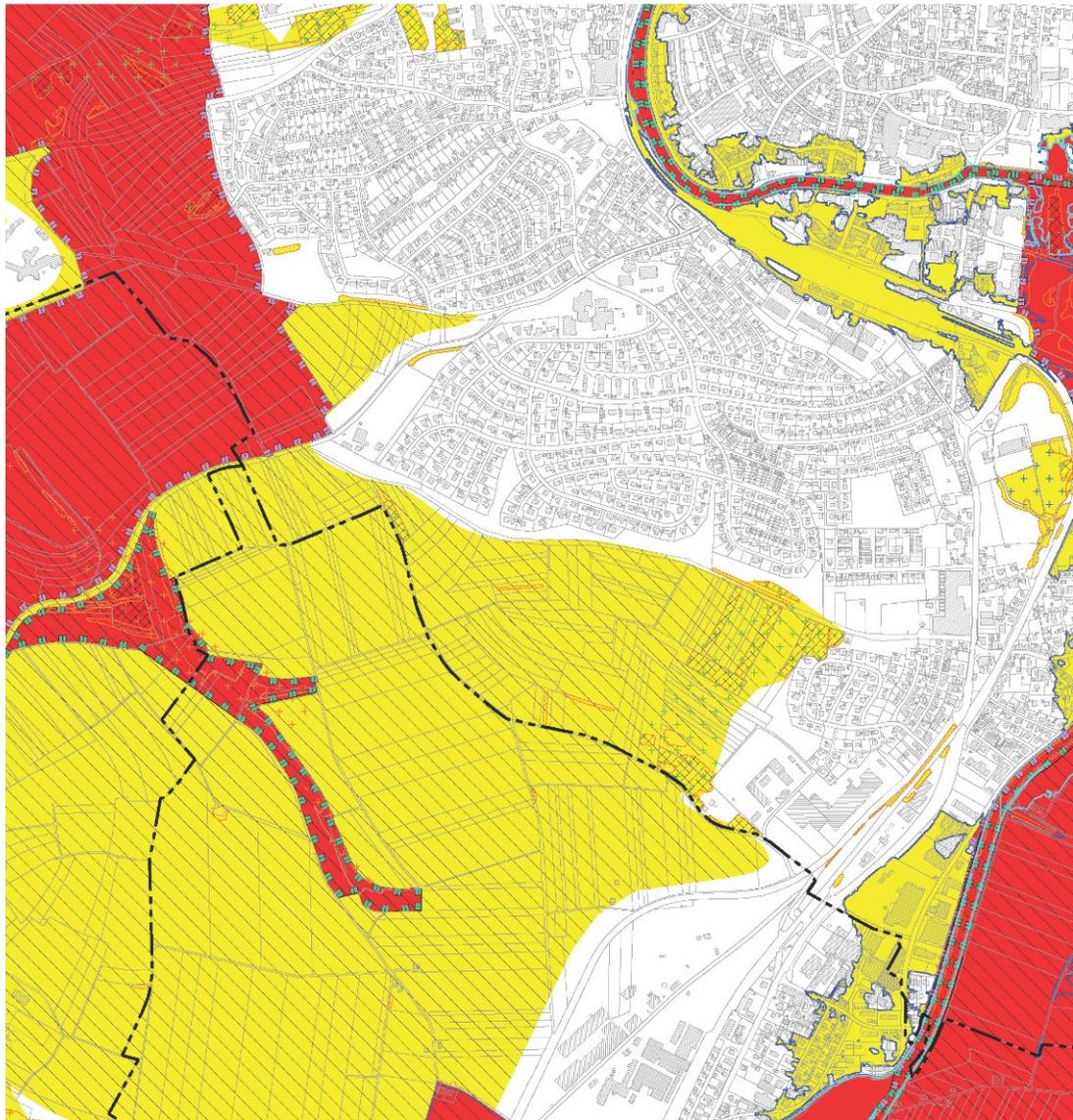
Kategorie 2: Grundsätzlich überwindbare Restriktionen

- § 30-Biotop-Offenland, Vorbehaltsgebiet Regionalplan, etc.

Kategorie 3: Nur in Einzelfällen überwindbare Restriktionen

- Naturschutzgebiet, Vorranggebiet Regionalplan, etc

# Darstellung anhand einer Restriktionskarte (Beispiel)



## LEGENDE

### nur in Einzelfällen überwindbare Restriktionen

-  Grünzäsur
-  Gebiete für den Abbau und die Sicherung oberflächennaher Rohstoffe
-  Rechtskräftiges Wasserschutzgebiet hier: Zone I und II
-  Natura 2000-Gebiet hier: FFH-Gebiet
-  Natura 2000-Gebiet hier: SPA-Gebiet
-  Flächenhaftes Naturdenkmal
-  Naturschutzgebiet
-  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete HQ100
-  Wildtierkorridor

### grundsätzlich überwindbare Restriktionen

-  Gebiet für Bodenhaltung und Landwirtschaft
-  Waldflächen
-  Überflutungsfläche hier: HQ-Extrem
-  Kernraum Biotopverbund feuchte Standorte
-  Kernraum Biotopverbund mitlere Standorte
-  Kernraum Biotopverbund trockene Standorte
-  Biotope
-  Waldschutzgebiet hier: Schanwald
-  Landschaftsschutzgebiet
-  FFH-Möhwe
-  Bergbauberechtigungen

### Sonstiges

-  Bereits im FNP 2020 enthaltene – heute noch unentwickelte – Baufläche, welche im FNP 2035 weiterhin als Baufläche enthalten sein wird.
-  Geplante Baufläche im FNP 2035, welche im FNP 2020 noch nicht enthalten war.
-  Gemarkungsgrenze
-  Gemeindegrenze



VORABZUG

REGIONAL- UND FACHPLANERSICHE RESTRIKTIONEN BEI DER SUCHE / AUSWEISUNG VON GEEIGNETEN BAUFLÄCHEN

### TEILPLAN Donaueschingen Süd-West

Maßstab:	1 : 10.000	Projektnummer:	12925
		Planummer:	FNP-Restriktion
Bez./Rab.	Datum:	Änderungswerkzeug:	Grundlage: ALKIS-2020_UTM_92
SF/AP	30.06.21	Erstellt	



info@gf-kom.de  
www.gf-kommunal.de  
Tel +49 7485-9769-0

