

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

Flächennutzungsplan Gesamtfortschreibung 2035

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.11.2022

Vorentwurf

Vorentwurf - Auszug Gemeinderat Hüfingen

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.....	33
4.	Anlagen.....	48

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

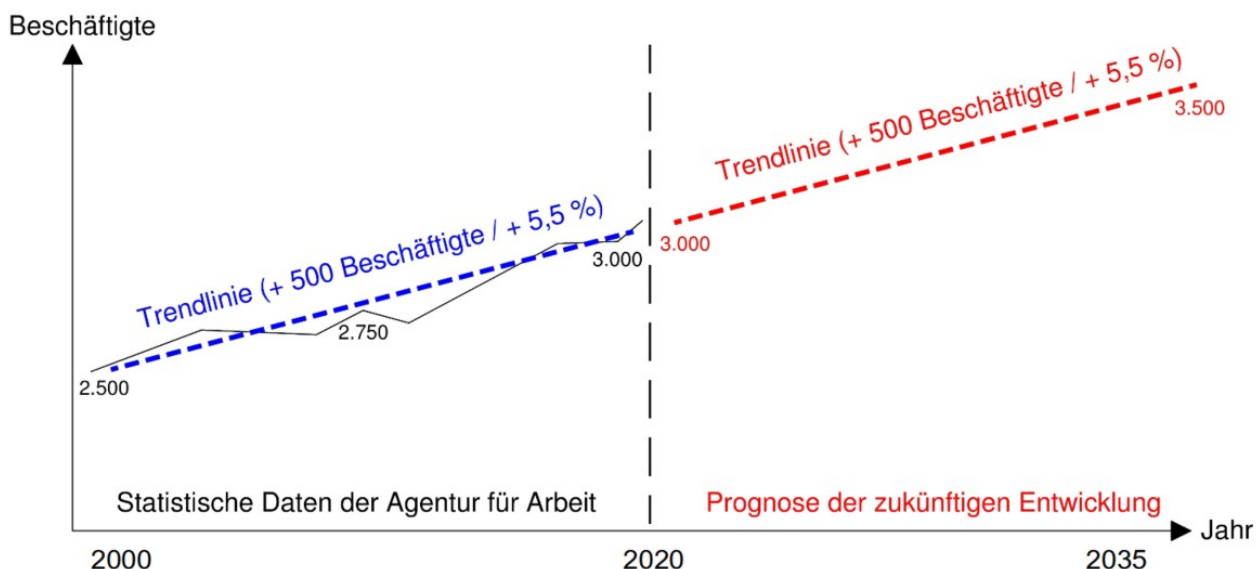
Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinden in den Grundzügen darzustellen (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dafür ist es notwendig, die voraussehbaren Bedürfnisse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

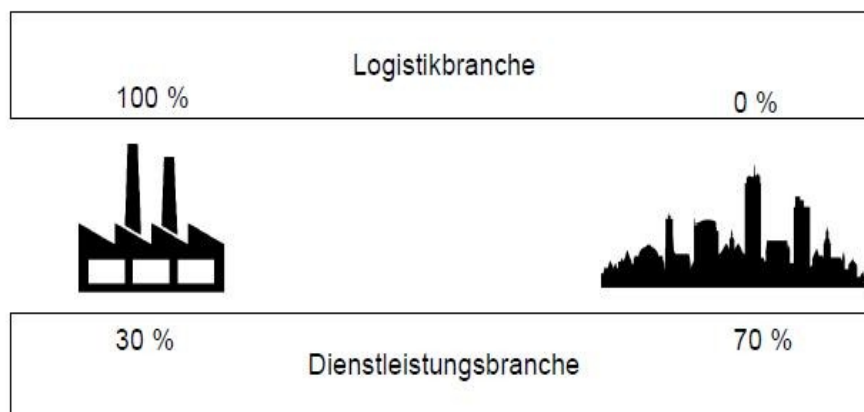
Die Beschäftigtenzahl wird - getrennt nach Branchen - auf Basis der zurückliegenden Beschäftigtenentwicklung in die Zukunft prognostiziert, wobei atypische Ereignisse in der Vergangenheit unberücksichtigt bleiben (z. B. die einmalige Neuansiedlungen eines Großbetriebs).



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-
größe 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 Unterschie-
de fließen in Form der sog. branchenspezifischen Flächenkennziffer (qm pro Beschäftigter) ebenfalls in die
Berechnungen ein.

Musterberechnung am Beispiel der Logistik- und Dienstleistungsbranche:

	Logistik- branche	Dienstleistungs- branche
Anstieg der Beschäftigtenzahlen bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	1.000 Beschäftigte
	x	x
Anteil der Branche in Gewerbegebieten	100 %	30 %
	=	=
Anstieg der Gewerbeflächen beanspruchenden Beschäf- tigten bis zum Zieljahr	1.000 Beschäftigte	300 Beschäftigte
	x	x
Flächenbedarf pro Beschäftigtem	250 m²	50 m²
	=	=
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 Gewerbeflächenstandorte 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 beigelegt 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

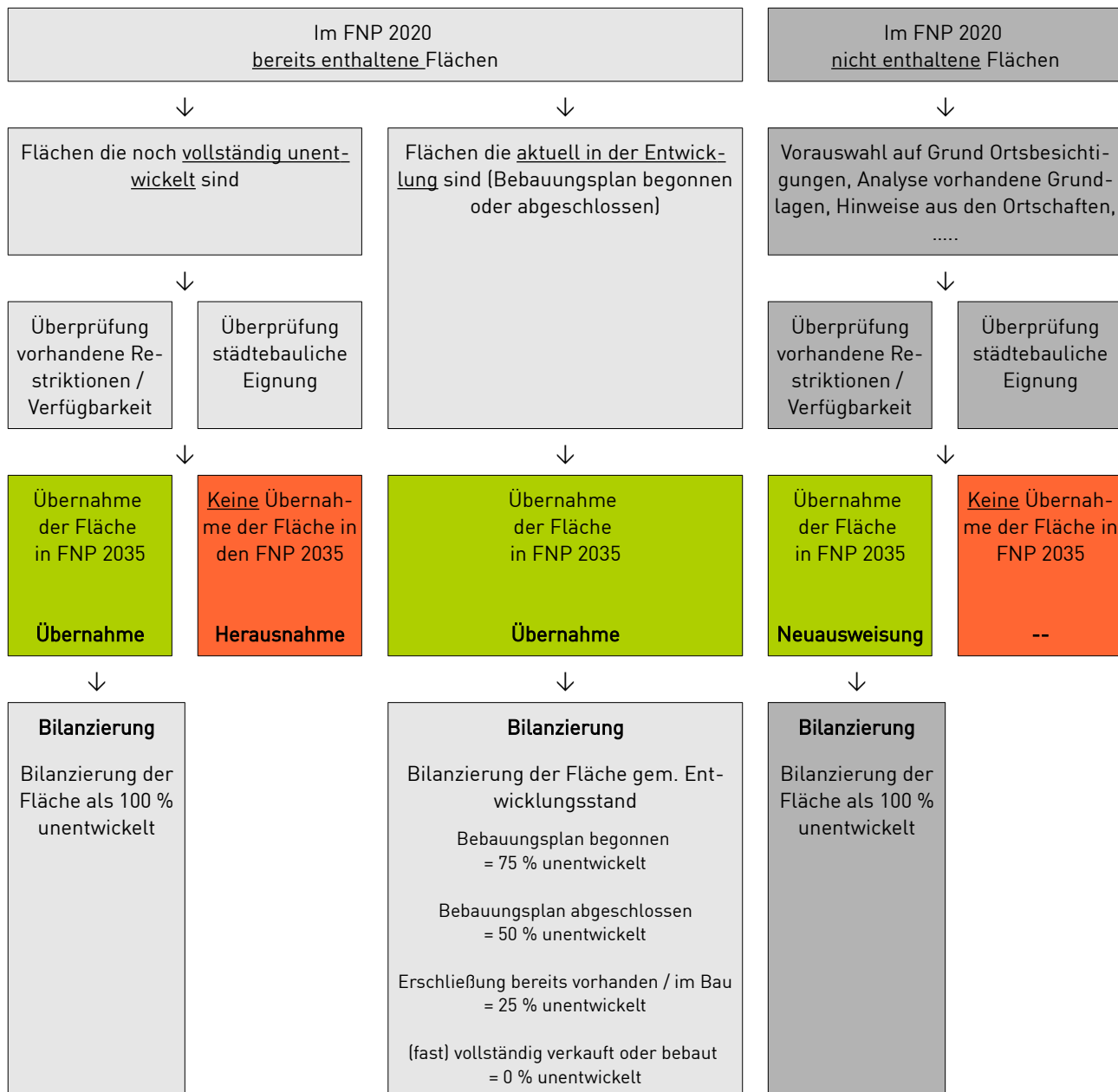
Das Kriterium Landschaftsraum / -bild wurde anhand dreier Kriterien bei der Flächensuche berücksichtigt:

- 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:



- **Lorettenäcker:** Die Fläche befindet sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen (s. unten).
- **Lorettenäcker - Mischbaufläche:** Die Fläche befindet sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen (s. unten).
- **Ziegeleschle - Mischbaufläche:** Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Sie wird daher nicht mehr als Mischbaufläche in den FNP 2035 übernommen.
- **Schaffhauser Straße:** Die Fläche ist aufgrund der umliegenden Nutzungen nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Die Wohnbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Mischbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenplanung und der damit einhergehenden Neueinteilung des Gebiets „Lorettenacker – Ziegeleschle“ wurden die folgenden Flächen betrachtet:



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

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

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Loretto und Loretto II:** Die Flächen sind Teil der im FNP 2020 bereits enthaltenen Fläche „Lorettenacker“ (Wohnbaufläche bzw. Mischbaufläche). Das Gesamtgebiet „Lorettenacker – Ziegeleschle“ soll entsprechend der im Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung vollständig neu aufgeteilt und einer sinnvollen baulichen Entwicklung zugeführt werden. → Die Flächen werden entsprechend im FNP 2035 als Wohnbauflächen neu ausgewiesen. Da für die Fläche „Loretto“ bereits ein Bebauungsplanverfahren begonnen wurde, wird sie mit 75 % bilanziert.
- **Schaffhauser Straße (Mischbaufläche):** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche enthalten. Aufgrund der umliegenden Nutzungen ist sie jedoch nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet.

→ Sie wird daher im FNP 2035 als Mischbaufläche neu ausgewiesen.

- **Auf Hohen Erweiterung:** Die Fläche wäre grundsätzlich gut für eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Auf Hohen“. Problematisch gestaltet sich neben der Erschließungssituation jedoch vor allem die unmittelbare Nähe zur B 27, welche letztlich umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würde. → Zusammenfassend soll die Fläche daher nicht im FNP 2035 ausgewiesen werden.

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	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.	Stetten- buck (Mischbau- fläche)	0,43	--		--	--		•	0,00
2.	Im Herren- garten (Mischbau- fläche)	0,94	--		--	--		•	0,00
3.	Lorettenä- cker	7,85	--		--	--		• (Neuauswei- sung mit neu- em Zuschnitt als Wohnbau- fläche)	0,00
4.	Lorettenä- cker (Mischbau- fläche)	2,61	--		--	--		• (Neuauswei- sung mit neu- em Zuschnitt als Wohnbau- und Gewerbe- fläche)	0,00
5.	Ziegele- schle (Mischbau- fläche)	1,08	ja	rechtskräf- tig	ja	--		• (Neuauswei- sung als Ge- werbefläche)	0,00
6.	Schaffhau- ser Straße	0,53	--		--	--		• (Neuauswei- sung als Mischbauflä- che)	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.

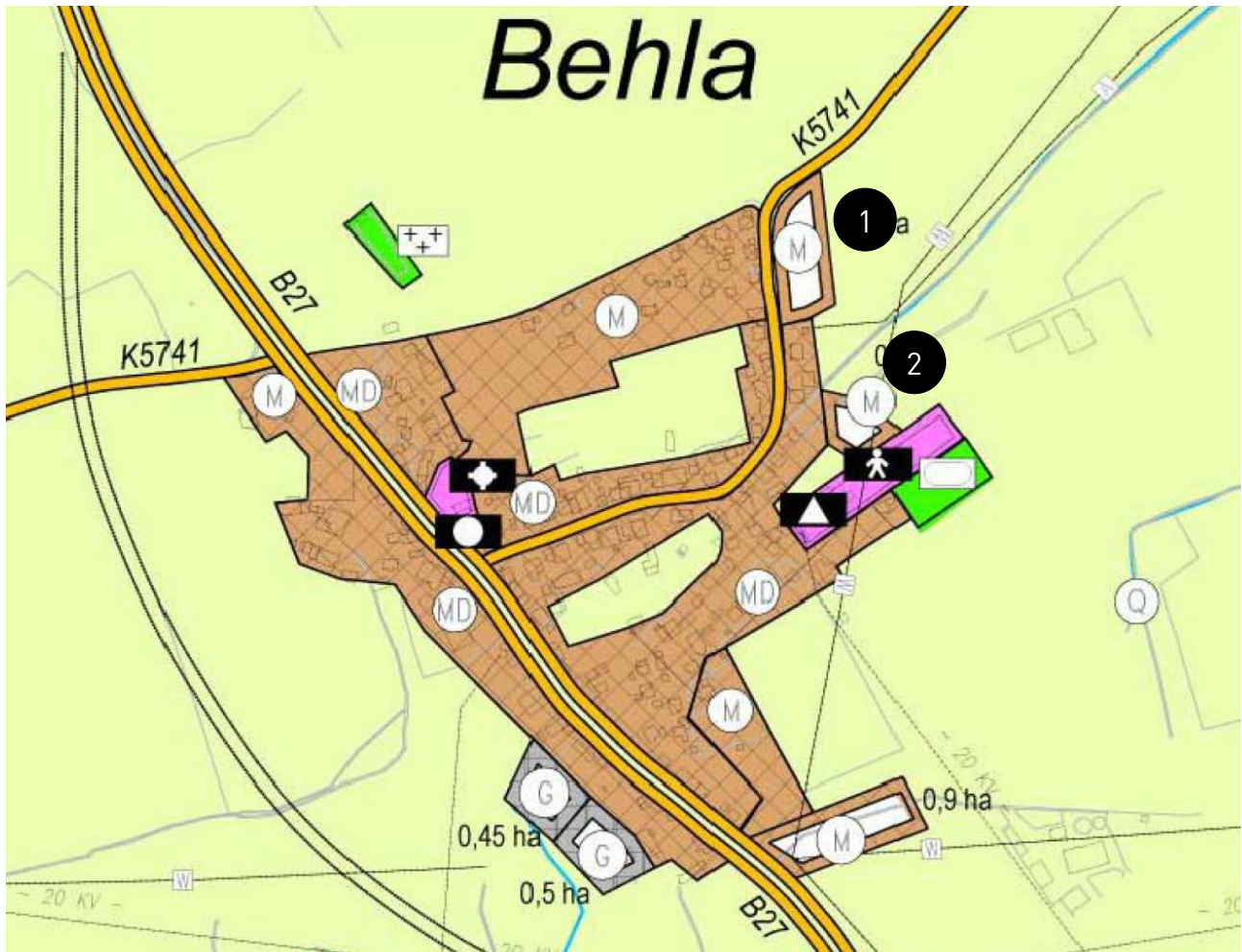
Flächenneuausweisungen im FNP 2035 - WOHNEN				
Nr.	Name	Größe in ha	Flächenneuausweisung im FNP 2035	Bilanzwert für FNP 2035
1.	Loretto	6,03	•	4,52*
2.	Loretto II	1,98	•	1,98
3.	Schaffhauser Straße (Mischbaufläche)	0,26	•	0,26
				6,76
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

Insgesamt befinden sich in der Kernstadt Hüfingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 5,62 ha – damit 6,76 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Behla

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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



FNP 2020 Bereich Behla

1 = Baarblick - Mischbaufläche

2 = Am Bürgerhaus - Mischbaufläche

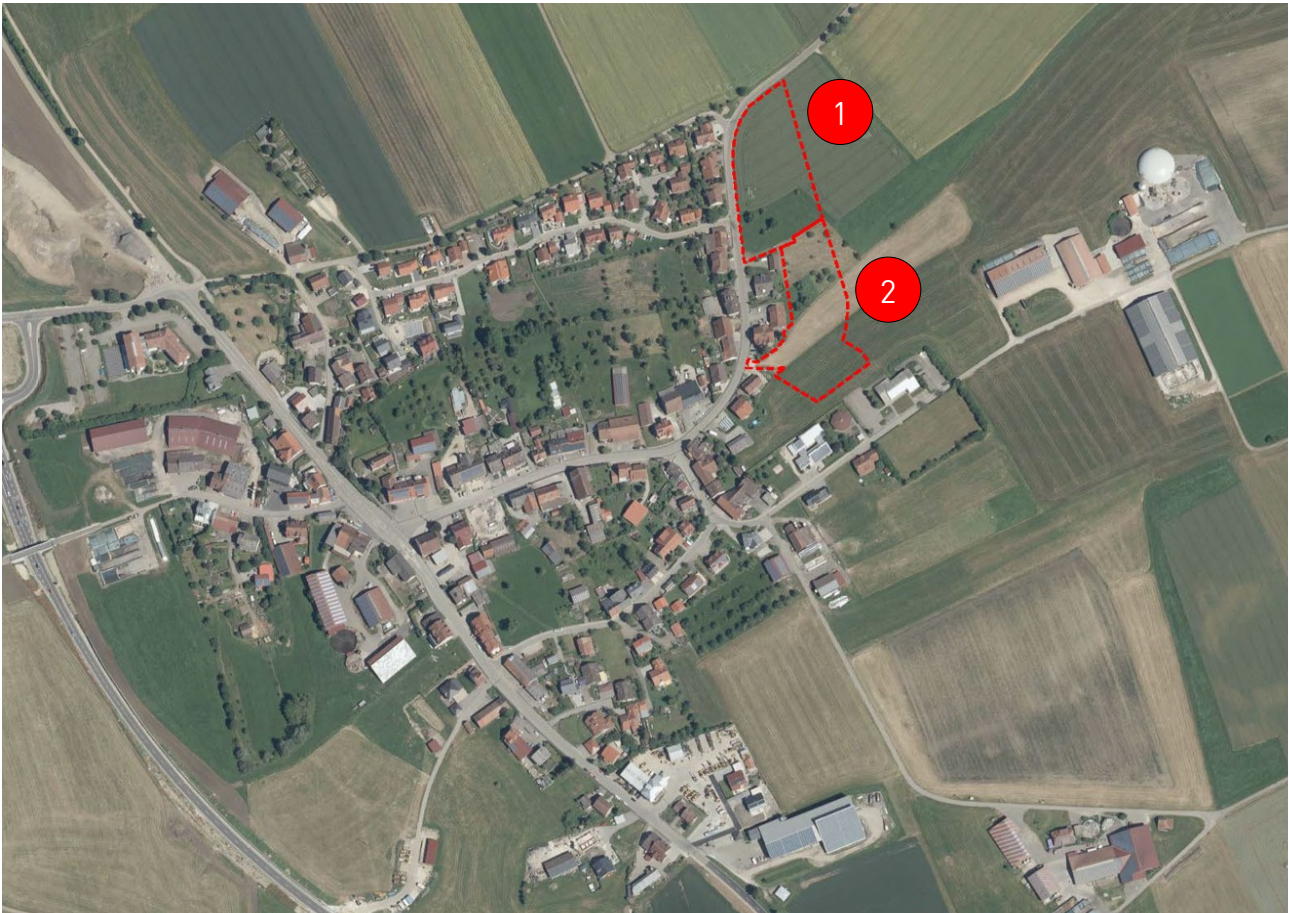
Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Baarblick - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (2021) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Das Baugebiet wurde in 2022 erschlossen, aktuell wird der Verkauf der Bauplätze vorbereitet. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).
- **Am Bürgerhaus - Mischbaufläche:** Für die Fläche wurde bereits ein Bebauungsplan begonnen, letztendlich jedoch zurückgestellt und nicht weiterverfolgt. Mit Blick auf die mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (s.o.) begonnene Wohnbauentwicklung im Norden soll die Entwicklung einer Mischbaufläche nicht weiterverfolgt, sondern stattdessen als Ergänzung ein weiteres Wohngebiet entstehen. Die Fläche wird daher

nicht als Mischbaufläche in den FNP 2035 übernommen, sondern in erweiterter Form als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

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



Bereich Behla – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Baarblick

2 = Baarblick Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Baarblick:** Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten und wurde mit dem Bebauungsplan „Baarblick“ (2021) zu einem Wohngebiet entwickelt. Das Baugebiet wurde in 2022 erschlossen, aktuell wird der Verkauf der Bauplätze vorbereitet. Es wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung Wohnen aufgenommen und mit 25% bilanziert.
- **Baarblick Erweiterung:** Die Fläche beinhaltet die noch im FNP 2020 enthaltene Mischbaufläche „Am Bürgerhaus“ (s.o.), welche nach Norden erweitert wird, sodass ein sinnvoller Anschluss an die Wohnbaufläche „Baarblick“ entsteht. Gemeinsam mit der Fläche „Baarblick“ stellt sie eine sinnvolle Arrondierung

des nordöstlichen Ortsrands dar und wird daher als neue Wohnbaufläche in den FNP 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.	Baarblick (Mischbaufläche)	0,41	ja	rechtskräftig	ja	--		• (Neuausweisung als Wohnbaufläche)	0,00
2.	Am Bürgerhaus (Mischbaufläche)	0,18	--		--	--		• (Neuausweisung als Wohnbaufläche)	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.	Baarblick	0,82	•	0,21*
2.	Baarblick Erweiterung	0,80	•	0,80
				1,00
* Bilanzierung mit „25 % unentwickelt“, da Erschließung bereits vorhanden / im Bau				

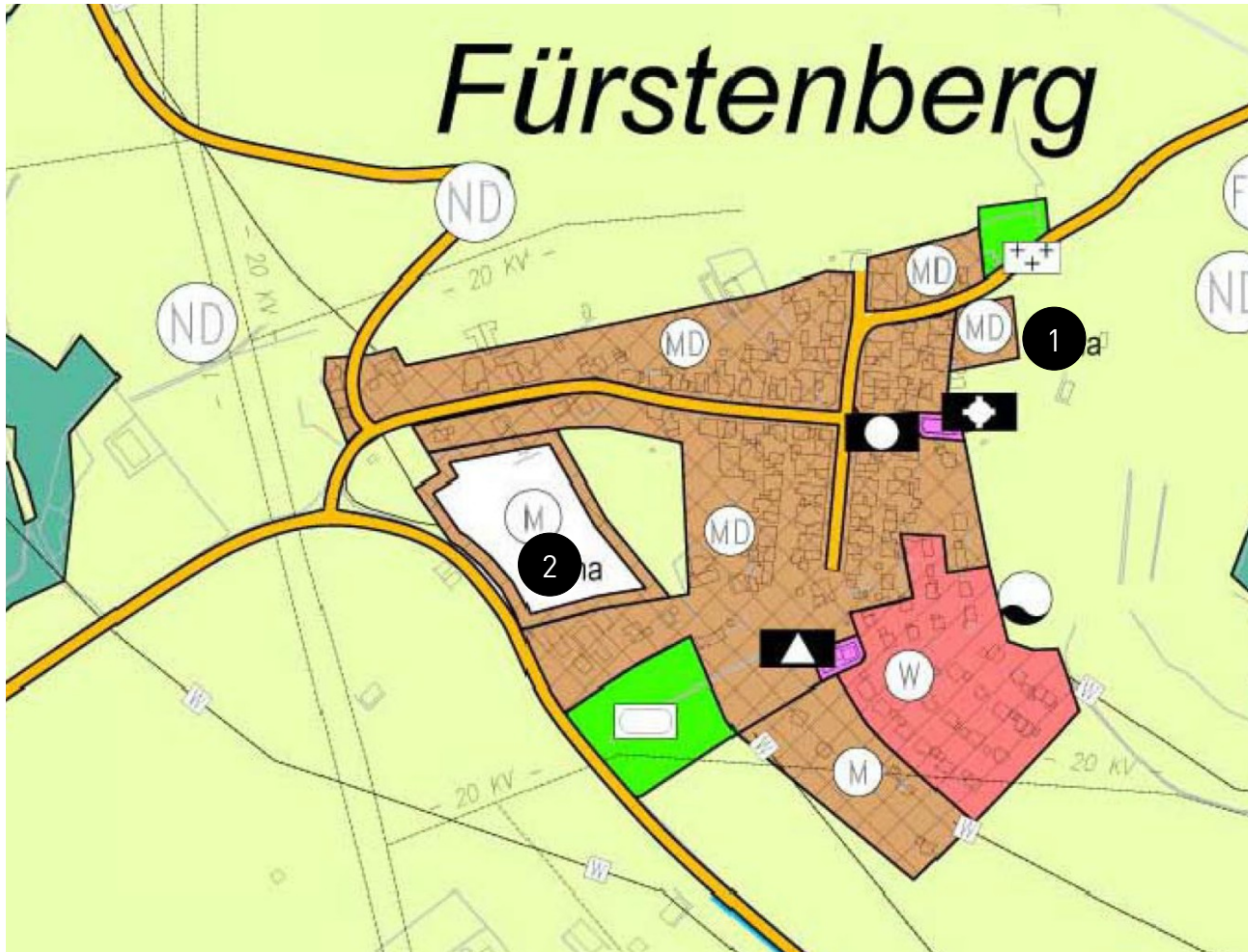
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Behla – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,73 ha – damit 1,00 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

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

Fürstenberg

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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



FNP 2020 Bereich Fürstenberg

1 = Neudinger Straße - Mischbaufläche

2 = Hondinger Straße - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Neudinger Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche liegt gegenüber des Friedhofs und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Sie ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich gut geeignet und soll daher in den FNP 2035 übernommen werden.
- **Hondinger Straße - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Hondinger Straße“ (2001) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

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



Bereich Fürstentberg – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Hondinger Straße

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Hondinger Straße:** Die Fläche ist bereits als Mischbaufläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit einem Bebauungsplans zu einem Wohngebiet entwickelt. Mit der Erschließung des Gebiets wurde 2022 begonnen. Sie wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung Wohnen aufgenommen und mit 25% bilanziert (s.u.).

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	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.	Neudinger Straße (Mischbau- fläche)	0,10	--		--	--	•		0,10
2.	Hondinger Straße (Mischbau- fläche)	1,09	ja	rechtskräf- tig	ja	--		• (Neuausweisung als Wohnbauflä- che)	0,00
									0,10
- 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.	Hondinger Straße	1,90	•	0,48*
				0,48
* Bilanzierung mit „25% unentwickelt“, da Erschließung begonnen				

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Fürstenberg – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,72 ha – damit 0,57 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Hausen vor Wald

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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

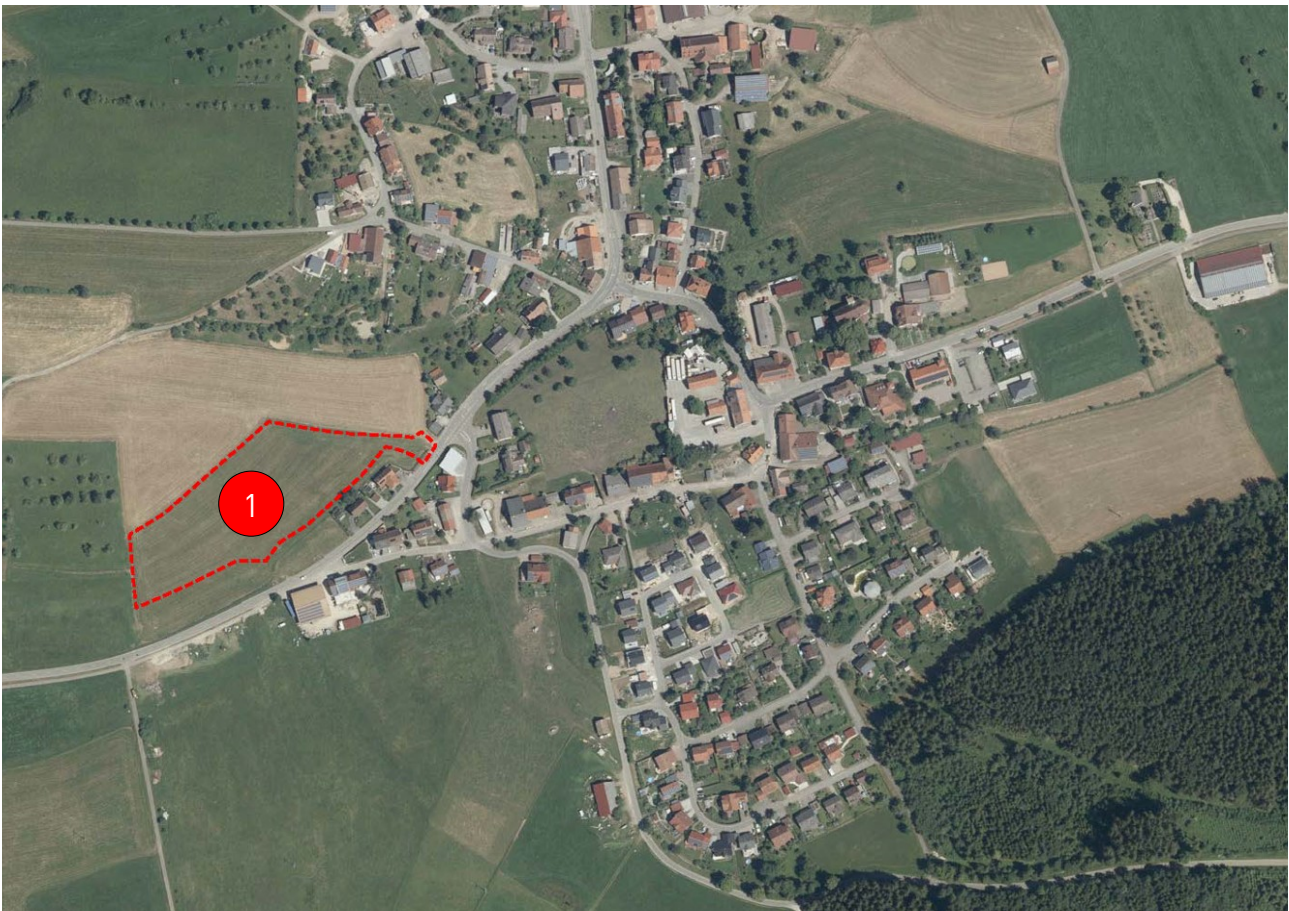


FNP 2020 Bereich Hausen vor Wald

1 – Opferdinger Straße II (vollständig erschlossen und bebaut)

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen. Da für die Fläche „Im Stegle“ aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet (Verfahrensstand: Beschluss frühzeitige Beteiligung 06/2022) und der FNP 2020 im Parallelverfahren geändert wird (11. Teiländerung), wird diese Fläche als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen.



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

1 = Im Stegle

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	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.	Im Stegle	1,47	•	1,10*
				1,10
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

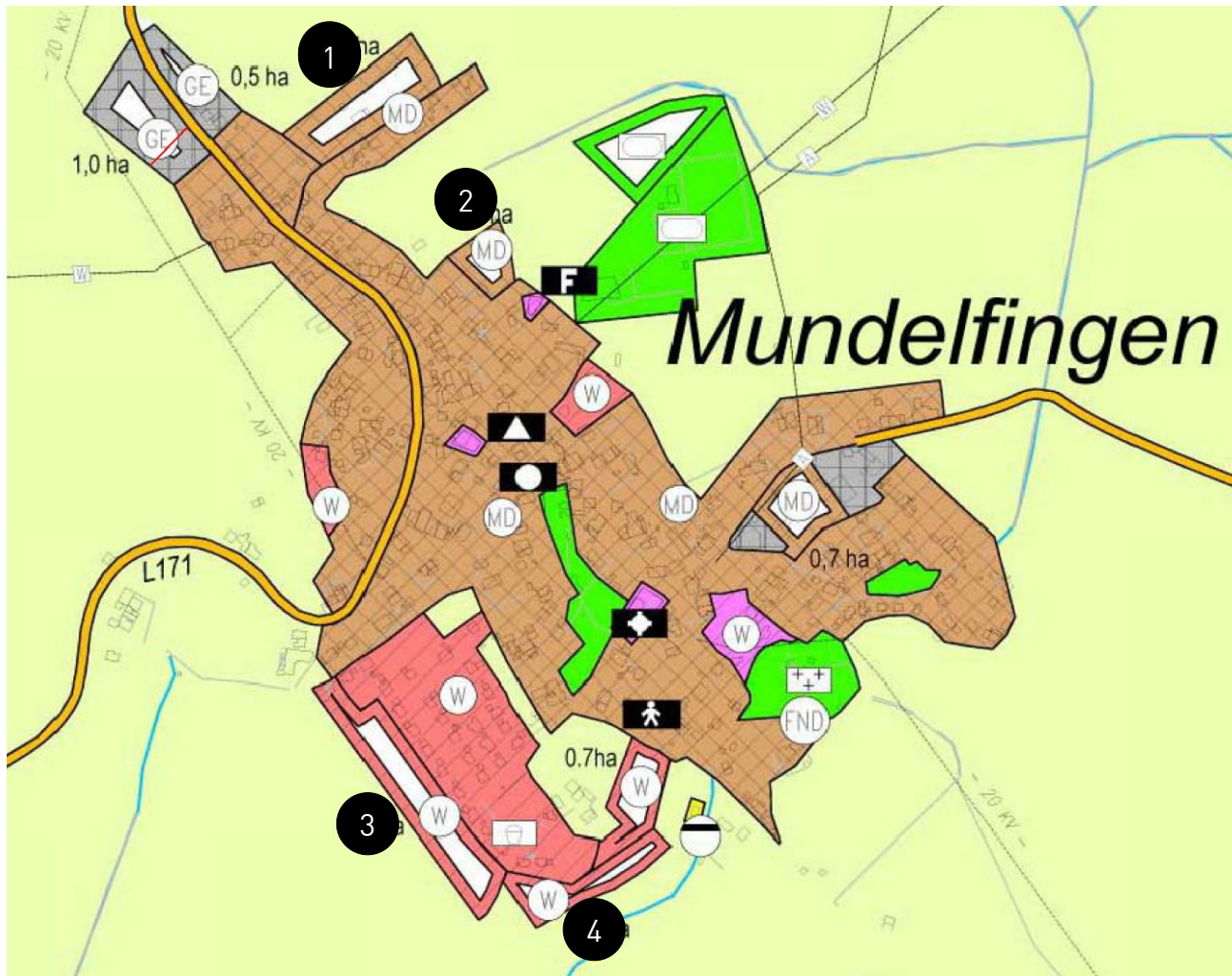
Insgesamt befinden sich im Ortsteil Hausen vor Wald – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,85 ha – damit 1,10 ha noch unentwickelte Wohnbauflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

Die über den ermittelten Bedarf geringfügig hinausgehenden Flächenausweisungen resultieren insbesondere aus städtebaulich sinnvollen Gebietsabgrenzungen, unter anderem auch zur Sicherstellung von wirtschaftlichen Erschließungsabschnitten. Hinzu kommt, dass die Fläche „Im Stegle“ entsprechend des aktuell in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übernommen werden muss.

Mundelfingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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



FNP 2020 Bereich Mundelfingen

1 = Wördstraße – Mischbaufläche
2 = Hofwiesen Ost – Mischbaufläche

3 = Breiten II
4 = Am Aubach / Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Wördstraße – Mischbaufläche:** Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Norden von einer Abrundungssatzung abgedeckt. Der zentrale Bereich der Fläche wurde mit zwei Gebäuden bebaut und ist somit bereits entwickelt. Die noch unbebaute westliche und östliche Teilfläche wird auf den Geltungsbereich der Abrundungssatzung reduziert und in den FNP 2035 übernommen. Da es sich bei der westlichen Teilfläche um eine Baulücke handelt und die östliche Teilfläche bereits bebaut sowie eine weitere Baugenehmigung erteilt wurde, werden die beiden Flächen mit 0 ha bilanziert.
- **Hofwiesen Ost – Mischbaufläche:** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht ent-

wickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2035 übernommen.

- **Breiten II:** Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplan „Breiten II“ (2018) zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Ein Teil der Grundstücke ist bereits bebaut, weitere Gebäude befinden sich im Bau. Die Fläche wird in den FNP 2035 übernommen und – da bereits alle Baugrundstücke verkauft sind – mit 0 ha bilanziert.
- **Am Aubach / Erweiterung:** Die Fläche ist grundsätzlich gut für eine Bebauung geeignet. Anstatt die bestehende Gebäude („Auf Engelen“ Nr. 2 -8) durch eine weitere Zeile nach Süden zu ergänzen, soll sich die künftige bauliche Entwicklung jedoch auf den nördlichen, teilweise bisher nicht im FNP enthaltenen Bereich fokussieren, um hier eine beidseitige Bebauung entlang der Straße „Auf Engelen“ zu ermöglichen und die Bebauung bis an die Munolfstraße heranzuführen. Die Fläche wird daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern neu zugeschnitten und als entsprechende Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen (s. unten).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen.

Betrachtet wurden die folgenden Potenzialflächen:



Bereich Mundelfingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Staffelweg – Mischbaufläche

3 = Dalben

2 = Hermann-Mäder-Straße

4 = Am Aubach / Erweiterung

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Staffelweg – Mischbaufläche:** Die Fläche ist bereits als geplante Gewerbefläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen und – da sie über die Wutachstraße bereits vollständig erschlossen ist – mit 25% bilanziert (s.u.).
- **Hermann-Mäder-Straße:** Die relativ zentral gelegene Fläche ist weitestgehend restriktionsfrei und

grundsätzlich gut für eine bauliche Entwicklung geeignet. Bei einer späteren Bebauungsplanung zu berücksichtigen ist die Nähe zur südlich angrenzenden Aubachhalle und den zugehörigen Sportanlagen. Vor diesem Hintergrund sollen zunächst die gesamten Flurstücke 300 und 301 als neue Wohnbauflächen in den FNP 2035 aufgenommen werden. Um mit Blick auf die Lärmimmissionen die erforderlichen Abstände einhalten zu können, werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die entsprechenden Abstandsflächen / Maßnahmen getroffen werden müssen, sodass sich die künftige bauliche Entwicklung eher auf den nördlichen Bereich fokussieren wird.

- **Dalben:** Die Fläche verläuft weitestgehend eben und würde auch siedlungsstrukturell eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Bebauung darstellen. Sie ist allerdings zu großen Teilen mit dem Vogelschutzgebiet belegt, zudem sind Streuobstbestände und ein landwirtschaftliches Gebäude vorhanden. Da im Ergebnis somit lediglich ein kleiner Teilbereich im Süden entwickelt werden könnte, wird die Fläche nicht als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen.
- **Am Aubach / Erweiterung:** Die Fläche ist bereits teilweise im FNP 2020 enthalten (s.o.) und wird nun mit einem neuen Zuschnitt als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen, um eine beidseitige Bebauung entlang der Straße „Auf Engelen“ zu ermöglichen und die Bebauung bis an die Munolfstraße heranzuführen.

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	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.	Wördstraße (Mischbau- fläche)	0,41	Abrun- dungs- satzung	rechtskräf- tig	ja	ja	•		0,00
2.	Hofwiesen Ost (Misch- baufläche)	0,19	--		--	--		•	0,00
3.	Breiten II	2,01	ja	rechtskräf- tig	ja	ja		•	0,00
4.	Am Aubach / Erweite- rung	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.	Staffelweg - Mischbaufläche	0,54	•	0,14*
2.	Hermann-Mäder-Straße	1,52	•	1,52
3.	Am Aubach / Erweiterung	0,51	•	0,51
				2,17

* Bilanzierung mit „25 % unentwickelt“, da Erschließung vorhanden

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Mundelfingen – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 1,12 ha – damit 2,17 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.

Sumpfohren

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020:

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



FNP 2020 Bereich Sumpfohren

1 = Im Einfang - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Im Einfang - Mischbaufläche:** Die Fläche wird aktuell mit dem Bebauungsplan „Im Einfang Erweiterung“ zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen (s. unten).

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Wohnen:

Auf Grundlage der Ergebnisse der Wohnbaubedarfsberechnungen können noch Neuausweisungen erfolgen. Da für die Fläche „Im Einfang“ aktuell ein Bebauungsplan erarbeitet wird, der ein allgemeines Wohngebiet ausweist, wird die Fläche als Neuausweisung Wohnen in den FNP 2035 aufgenommen.



Bereich Sumpfohren – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich WOHNEN

1 = Im Einfang Erweiterung

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	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.	Im Einfang (Mischbau- fläche)	0,28	ja	im Verfah- ren	--	--		• (Neuausweisung als Wohnbauflä- che)	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.	Im Einfang Erweiterung	0,78	•	0,59*
				0,59
* Bilanzierung mit „75 % unentwickelt“, da Bebauungsplan begonnen				

Insgesamt befinden sich im Ortsteil Sumpfohren – bei einem ermittelten Wohnbauflächenbedarf von 0,41 ha – damit 0,59 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.

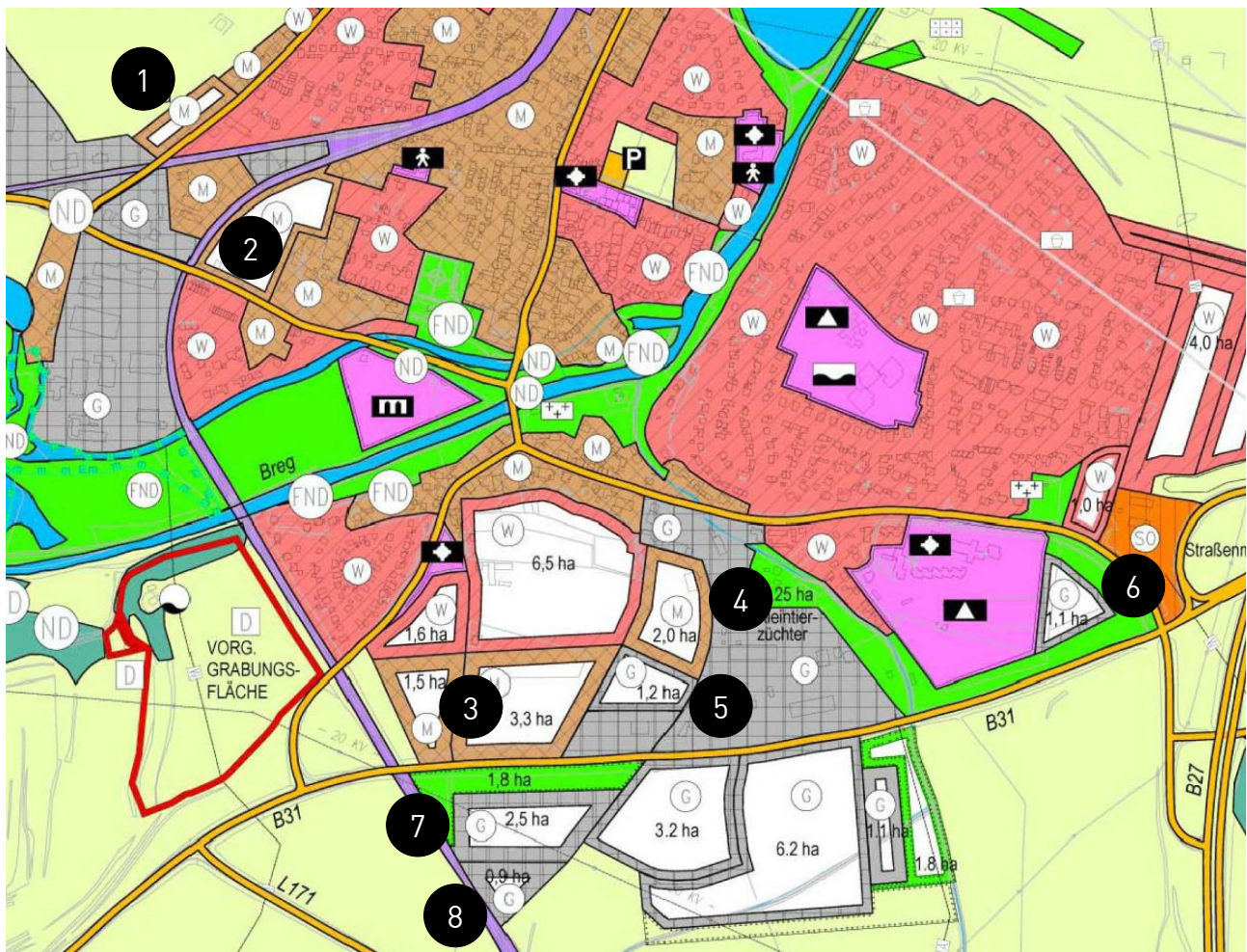
3.3 Geeignete Gewerbeflächen

3.3.1 Hüfingen

Noch (teilweise) unentwickelte Flächen im FNP 2020

Kernstadt

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



FNP 2020 Bereich Kernstadt Hüfingen

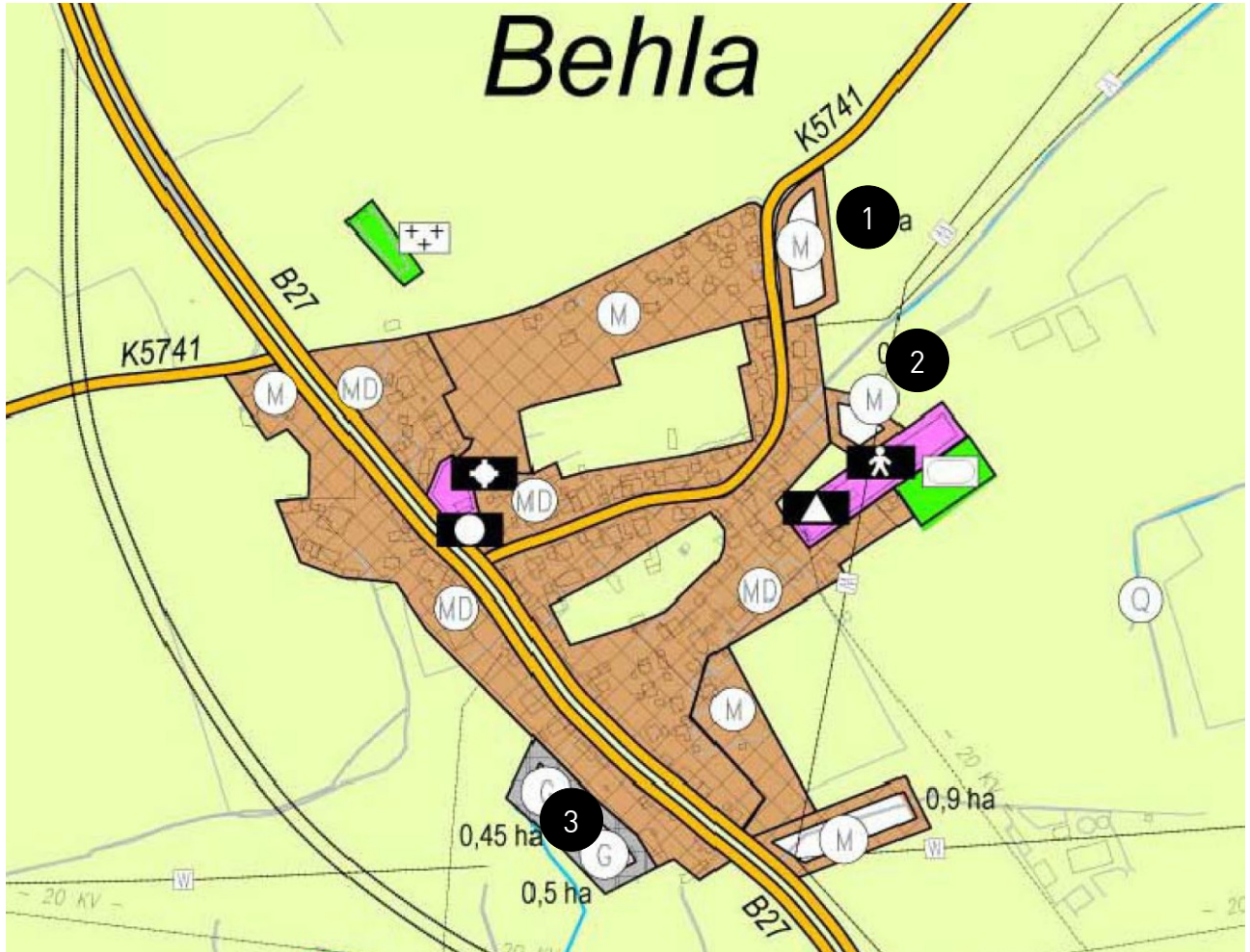
- | | |
|--------------------------------------|-------------------|
| 1 = Stettenbuck - Mischbaufläche | 5 = Ziegeleschle |
| 2 = Im Herrengarten - Mischbaufläche | 6 = Weihereschle |
| 3 = Lorettenacker - Mischbaufläche | 7 = Kopfacker |
| 4 = Ziegeleschle - Mischbaufläche | 8 = Kopfacker Süd |

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Stettenbuck - Mischbaufläche:** Die Fläche besteht aus vielen, jeweils sehr schmalen Grundstücken und ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Sie wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen.
- **Im Herrengarten - Mischbaufläche:** Die Fläche ist in Privatbesitz und perspektivisch nicht entwickelbar.

Sie wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen.

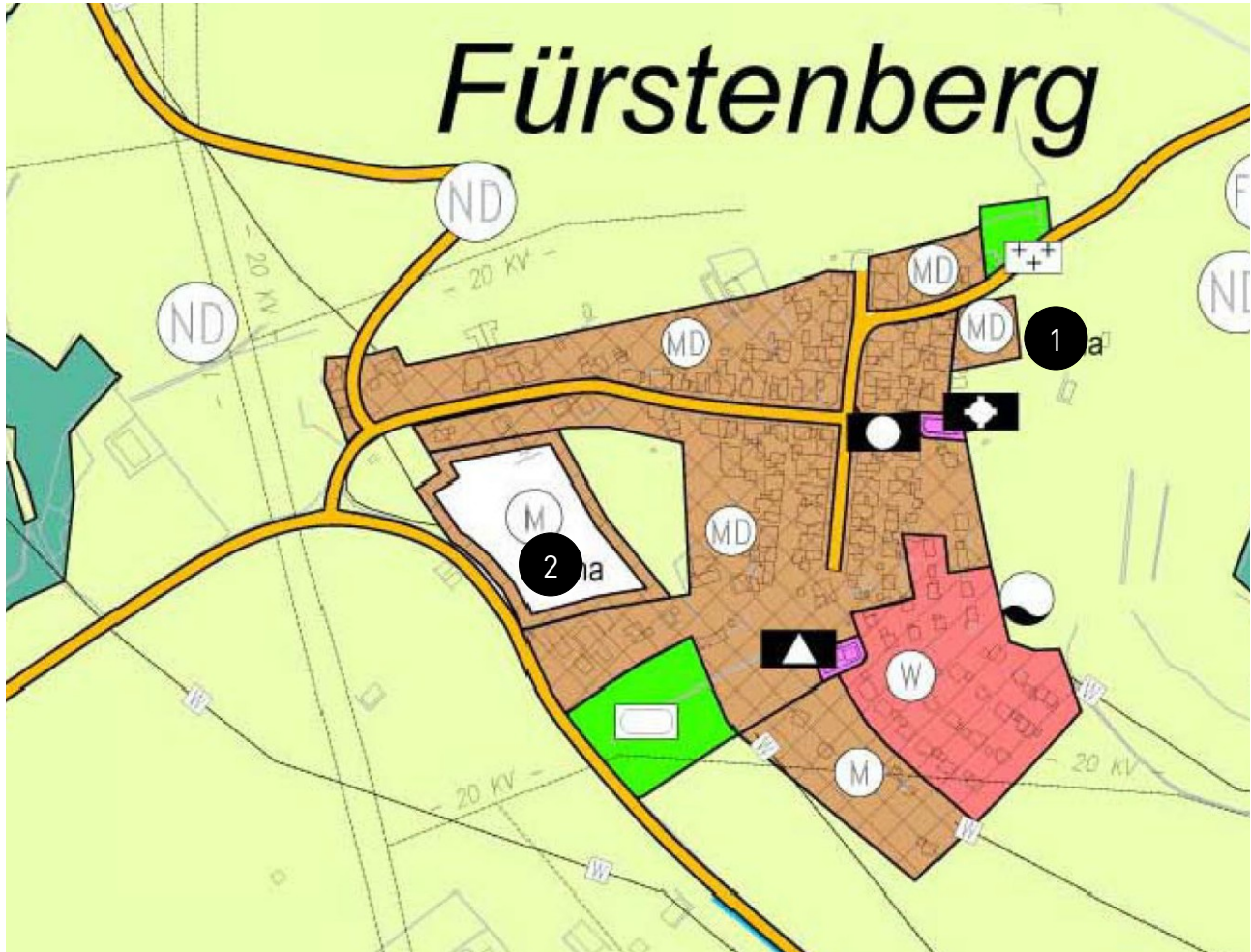
- **Lorettenacker – Mischbaufläche und Ziegeleschle:** Die Flächen befinden sich größtenteils im Besitz der Stadt Hüfingen und sind für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker – Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Im Osten wurde bereits ein kleiner Teilbereich zu einem Gewerbegebiet entwickelt (Bebauungsplan „Ziegeleschle II“, Satzungsbeschluss März 2022). Die Flächen werden daher in ihrer bisherigen Form nicht übernommen, sondern komplett neu aufgeteilt und als entsprechende Neuausweisung (Ziegeleschle II und Ziegeleschle III) in den FNP 2035 aufgenommen (s. unten).
- **Ziegeleschle – Mischbaufläche:** Die Fläche wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt. Sie wird daher nicht mehr als Mischbaufläche in den FNP 2035 übernommen.
- **Weihereschle:** Die Fläche, für die ein rechtskräftiger Bebauungsplan („Weihereschle 1. Änderung“, 2018) existiert, wurde bereits an einen privaten Investor verkauft und ein Bauantrag für einen Einzelhandelsbetrieb gestellt. Um die Realisierung zu ermöglichen, soll die Fläche als Sondergebiet „großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ dargestellt werden. Die Gewerbefläche wird somit nicht in den FNP 2035 übernommen.
- **Kopfacker und Kopfacker Süd:** Die noch verbleibenden Flächen sind für das direkt angrenzende Unternehmen FB Food reserviert, daher werden sie mit 0 ha bilanziert.



- **In der Reute:** Die Fläche ist schon seit langer Zeit im jeweils gültigen Flächennutzungsplan, wurde jedoch bis heute nicht entwickelt. Sie liegt von der Ortsdurchfahrt aus gesehen in zweiter Reihe und wäre daher nur über Privatgrund erschließbar. Die Fläche wird nicht in den FNP 2035 übernommen.

Fürstenberg

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



FNP 2020 Bereich Fürstenberg

1 = Neudinger Straße - Mischbaufläche

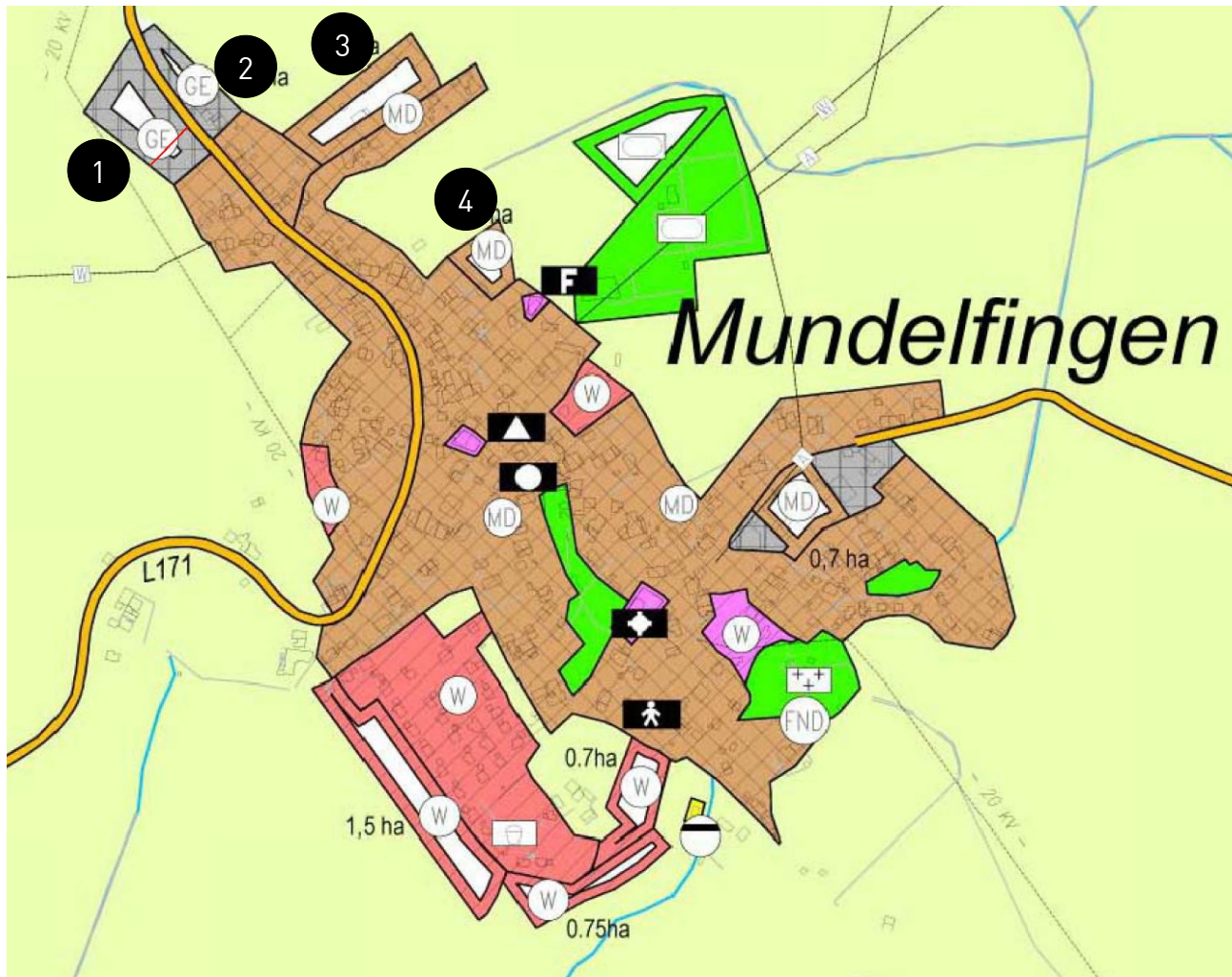
2 = Hondinger Straße - Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Neudinger Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche liegt gegenüber des Friedhofs und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Sie ist für eine bauliche Entwicklung grundsätzlich gut geeignet und soll daher in den FNP 2035 übernommen werden.
- **Hondinger Straße - Mischbaufläche:** Mit dem Bebauungsplan „Hondinger Straße“ (2001) wurde die Fläche zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.

Mundelfingen

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



FNP 2020 Bereich Mundelfingen

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

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

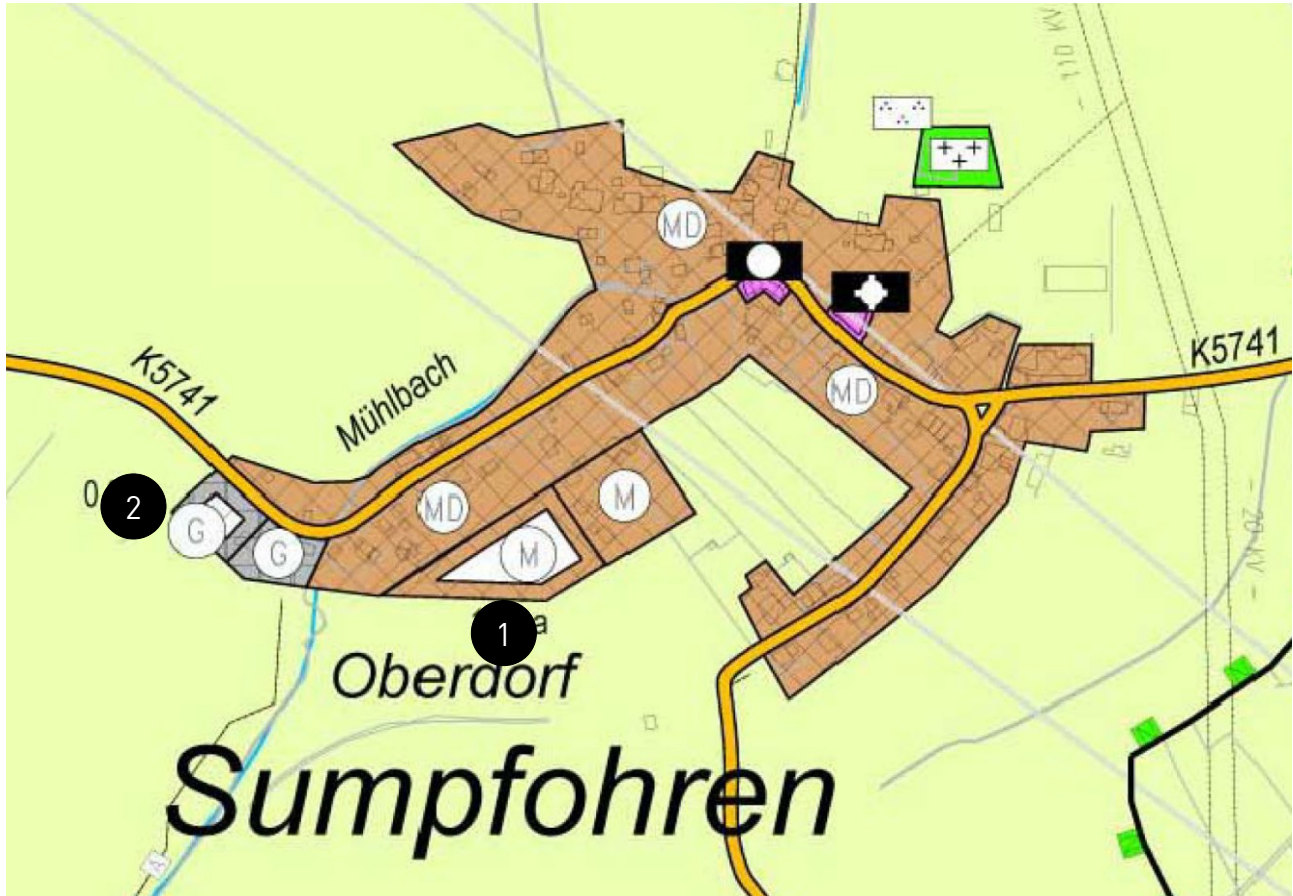
- **Staffelweg:** Die Fläche wurde mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher nicht als Gewerbefläche übernommen, sondern als Mischbaufläche im FNP 2035 neu ausgewiesen.
- **Zwick:** Die Fläche ist ideal am Ortsausgang gelegen. Der südliche Teil ist bereits bebaut, der nördliche Teil bisher unentwickelt. Die Fläche wird in den FNP 2035 übernommen.
- **Wördstraße - Mischbaufläche:** Die gesamte Fläche ist mit Ausnahme eines schmalen Streifens im Norden von einer Abrundungssatzung abgedeckt. Der zentrale Bereich der Fläche wurde mit zwei Gebäuden bebaut und ist somit bereits entwickelt. Die noch unbebaute westliche und östliche Teilfläche wird auf den

Geltungsbereich der Abrundungssatzung reduziert und in den FNP 2035 übernommen. Da es sich bei der westlichen Teilfläche um eine Baulücke handelt und die östliche Teilfläche bereits bebaut sowie eine weitere Baugenehmigung erteilt wurde, werden die beiden Flächen mit 0 ha bilanziert.

- **Hofwiesen Ost - Mischbaufläche:** Die Mischbaufläche ist auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht entwickelbar. Da es sich um eine sehr kleine Fläche handelt, wird diese Fläche nicht in den FNP 2035 übernommen.

Sumpfohren

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



FNP 2020 Bereich Sumpfohren

1 = Im Einfang – Mischbaufläche

2 = Dorfstraße

Zusammenfassende Beurteilung der Flächen:

- **Im Einfang - Mischbaufläche:** Die Fläche wird aktuell mit dem Bebauungsplan „Im Einfang Erweiterung“ zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickelt. Die Mischbaufläche wird daher nicht in den FNP 2035 übernommen, sondern als Wohnbaufläche neu ausgewiesen.
- **Dorfstraße:** Die Fläche ist gut gelegen und der südöstliche Teil wurde bereits baulich entwickelt. Der noch unentwickelte Teil wird in den FNP 2035 übernommen.

Potenzialflächen für Neuausweisungen im Bereich Gewerbe

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

Behla



Bereich Behla – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Weiherwiesen

3 = Neuwiesen

2 = Erweiterung Lignumbau

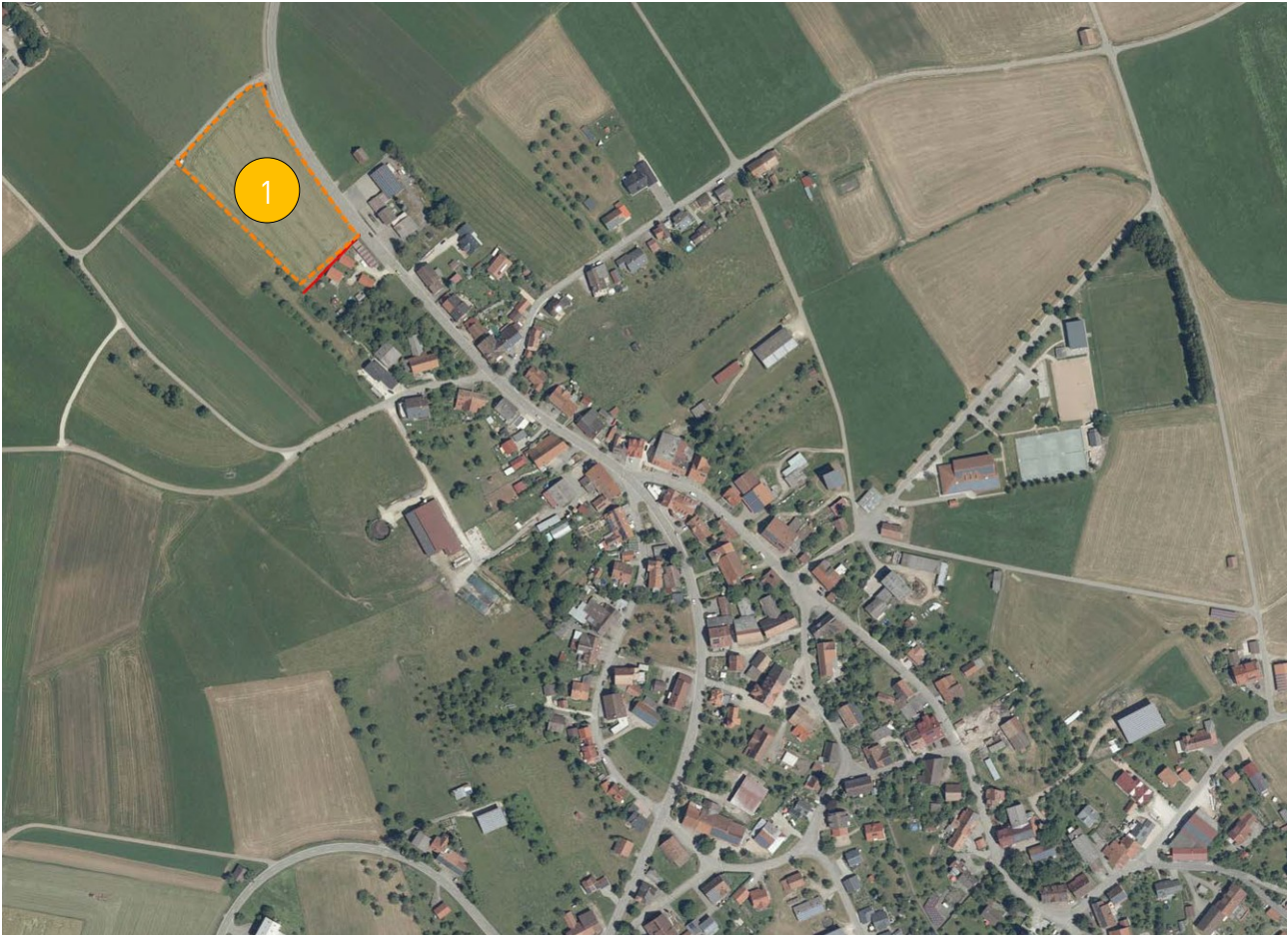
Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Weiherwiesen:** Die Fläche am nördlichen Ortsausgang liegt direkt gegenüber des Business Park Südbaar und ist über die Abfahrt der B27 hervorragend verkehrlich angebunden → Fläche wird daher in FNP 2035

als Neuausweisung aufgenommen.

- **Erweiterung Lignumbau:** Die Fläche dient der geplanten Erweiterung des Unternehmens Lignumbau
→ Fläche wird daher in FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen und mit 0 ha bilanziert, da sie bereits reserviert ist.
- **Neuwiesen:** Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des gewerblichen Ansatzes im Süden des Ortsteils dar. Sie befindet sich teilweise im Vogelschutzgebiet (Klärung mit Fachbehörden erforderlich)

Mundelfingen



Bereich Mundelfingen – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Staffelweg – Mischbaufläche

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Staffelweg – Mischbaufläche:** Die Fläche ist bereits als geplante Gewerbefläche im FNP 2020 enthalten und wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Staffelweg 1. Änderung“ (2013) zu einem Mischgebiet entwickelt. Sie wird daher in den FNP 2035 als Neuausweisung aufgenommen. Da sie über die Wutachstraße bereits vollständig erschlossen ist, wird sie mit 25% bilanziert.

Nach Abzug der Übernahmen aus dem FNP 2020 und der Neuausweisungen in den Ortsteilen verbleibt für die Gesamtstadt Hüfingen noch ein neu auszuweisendes Gewerbeflächenpotenzial von rd. 6 ha. Hierzu sollen die folgenden Flächen gewerblich entwickelt werden:



Bereich Kernstadt – Potenzielle Flächen für die Neuausweisung im Bereich GEWERBE

1 = Obere Ruckhalden

3 = Ziegeleschle II

2 = Ziegeleschle III

4 = Schaffhauser Straße

Zusammenfassende Beurteilung der Potenzialflächen:

- **Obere Ruckhalden:** Im Gebiet „Lorettenacker – Ziegeleschle“, das gemäß der vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenplanung entwickelt werden soll, befinden sich die letzten gewerblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Kernstadt Hüfingen. Da perspektivisch auch darüber hinaus weitere Gewerbeflä-

chen benötigt werden, wurde nach zusätzlichen Entwicklungspotenzialen im Umfeld bereits bestehender gewerblicher Nutzungen gesucht. Die Fläche „Obere Ruckhalden“ liegt direkt an der Hochstraße und schließt die Lücke zwischen den im Norden angrenzenden Gewerbenutzungen und der aktuell in Entwicklung befindlichen Fläche südlich der Hochstraße, auf der ein Einsatztrainingszentrum der Bundeszollverwaltung und weitere Gewerbeflächen entstehen werden. Sie wird daher als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen.

- **Ziegeleschle III:** Die Fläche ist Teil der im FNP 2020 bereits enthaltenen Mischbaufläche „Lorettenacker“, befindet sich vollständig im Besitz der Stadt Hüfingen und ist für eine bauliche Entwicklung hervorragend geeignet. Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen wurde zwischenzeitlich eine städtebauliche Rahmenplanung für das Gesamtgebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ erarbeitet und vom Gemeinderat beschlossen. Diese sieht vor, diesen Teilbereich zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Fläche wird daher als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen.
- **Ziegeleschle II:** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche (Lorettenacker) und Mischbaufläche (Ziegeleschle) enthalten. Sie wurde zwischenzeitlich mit dem Bebauungsplan „Ziegeleschle II“ (2022) zu einem Gewerbegebiet entwickelt und wird entsprechend als Neuausweisung in den FNP 2035 aufgenommen. Da ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist und die Erschließung Anfang 2023 hergestellt sein wird, wird die Fläche zu 25 % unentwickelt bilanziert.
- **Schaffhauser Straße - Mischbaufläche:** Die Fläche ist im FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt, aufgrund der umliegenden Nutzungen allerdings nur sehr bedingt für eine Wohnnutzung geeignet. Sie wird daher im FNP 2035 als Mischbaufläche neu ausgewiesen.

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.	Stetten- buck (M)	0,43	--		--	--		•	0,00
2.	Im Herren- garten (M)	0,94	--		--	--		•	0,00
3.	Lorettenä- cker (M)	2,61	--		--	--		•	0,00
4.	Ziegele- schle (M)	1,08	ja	rechtskräf- tig	ja	--		•	0,00
5.	Ziegele- schle	1,19	--		--	--		•	0,00
6.	Weihere- schle	1,50	ja	rechtskräf- tig	--	--		•	0,00
7.	Kopfacker	1,04	ja	rechtskräf- tig	--	--	•		0,00
8.	Kopfacker Süd	1,40	--		--	--	•		0,00
9.	Baarblick (M), Behla	0,41	--		--	--		•	0,00
10.	Am Bür- gerhaus (M), Behla	0,18	--		--	--		•	0,00
11.	In der Reu- te, Behla	0,71	--		--	--		•	0,00
12.	Neudinger Straße (M), Fürsten- berg	0,10	--		--	--	•		0,10
13.	Hondinger Straße (M), Fürsten- berg	1,09	ja	rechtskräf- tig	--	--		•	0,00
14.	Staffelweg, Mundelfin- gen	1,08	ja	rechtskräf- tig	ja	--		•	0,00
15.	Zwick, Mundelfin- gen	0,30	--		--	--	•		0,30
16.	Wördstraße (M), Mun- delfingen	0,41	Abrun- dungs- satzung	rechtskräf- tig	--	ja	•		0,00

17.	Hofwiesen Ost (M), Mundelfingen	0,19	--	--	--		•	0,00
18.	Im Einfang (M), Sumpfohren	0,28	ja	im Verfahren	--	--	•	0,00
19.	Dorfstraße, Sumpfohren	0,17	--	--	--	•		0,17
								0,57
- 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.	Obere Ruckhalden, Kernstadt	3,12	•	3,12
2.	Ziegeleschle III, Kernstadt	4,70	•	4,70
3.	Ziegeleschle II, Kernstadt *	3,60	•	0,90
4.	Schaffhauser Straße (M), Kernstadt	0,26	•	0,26
5.	Weiherrwiesen, Behla	1,90	•	1,90
6.	Erweiterung Lignumbau, Behla **	0,59	•	0,00
7.	Neuwiesen, Behla	1,06	•	1,06
8.	Staffelweg (M), Mundelfingen *	0,54	•	0,14
				12,07
* Bilanzierung mit „25 % unentwickelt“, da Erschließung (in Kürze) vorhanden ** Bilanzierung mit „0 % unentwickelt“, da Fläche reserviert				

Insgesamt befinden sich in der Gesamtstadt Hüfingen – bei einem ermittelten Gewerbeflächenbedarf von 10,04 ha – damit 12,64 ha noch unentwickelte Gewerbeflächen im Vorentwurf des FNP 2035.

4. Anlagen

1. Restriktionskarten

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 14.11.2022

Bearbeiter:

Axel Philipp / Andreas Gorgol



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