

# Fläche gewinnen in Ostwürttemberg



Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächen-  
potenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der  
Städte und Gemeinden



**Regionalverband**  
**Ostwürttemberg**



# **Fläche gewinnen in Ostwürttemberg**

**Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials  
für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden**

Herausgegeben vom Regionalverband Ostwürttemberg

*September 2011*

---

## Impressum

**Titel:** **Fläche gewinnen in Ostwürttemberg**  
Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden

**Herausgeber:** **Regionalverband Ostwürttemberg**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts, Träger der Regionalplanung  
Universitätspark 1, 73525 Schwäbisch Gmünd

**Bearbeitung:** **ProRaum Consult -  
Raumplanung und Flächenmanagement**  
Ludwig-Wilhelm-Str. 10, 76131 Karlsruhe  
[www.pro-raum-consult.com](http://www.pro-raum-consult.com)



*In Kooperation mit:*  
**STRATA Gesellschaft für Daten- und  
Informationsmanagement mbH**  
Ludwig-Wilhelm-Str. 10, 76131 Karlsruhe  
[www.strata.de](http://www.strata.de)



|                   |                             |                                                               |
|-------------------|-----------------------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>Verfasser:</b> | Dr. Hany Elgendy            | ProRaum Consult                                               |
|                   | Dipl. Ing. (FH) Sina Bodmer | ProRaum Consult                                               |
|                   | Dipl.-Ing. Sabine Michels   | STRATA Gesellschaft für Daten- und Informationsmanagement mbH |

|                        |                   |                                |
|------------------------|-------------------|--------------------------------|
| <b>Begleitgremium:</b> | Jörg Bohnert      | Landratsamt Heidenheim         |
|                        | Thomas Eble       | Regionalverband Ostwürttemberg |
|                        | Werner Fritz      | Landratsamt Ostalbkreis        |
|                        | Rainer Hinkelmann | Landratsamt Heidenheim         |
|                        | Wolfgang Hirsch   | Landratsamt Ostalbkreis        |
|                        | Alfons Hug        | Landratsamt Ostalbkreis        |
|                        | Dirk Seidemann    | Regionalverband Ostwürttemberg |
|                        | Alexandra Sturzu  | Regierungspräsidium Stuttgart  |

**Druck:** BAHNMAYER GmbH DRUCK & REPRO, Schwäbisch Gmünd



---

## Projektpartner



gefördert und begleitet durch



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT

## Beteiligte Städte und Gemeinden

Aalen | Abtsgmünd | Adelsmannsfelden | Bartholomä | Böbingen a. d. Rems | Bopfingen | Dischingen | Durlangen | Ellenberg | Ellwangen | Eschach | Essingen | Gerstetten | Giengen a. d. Brenz | Göggingen | Gschwend | Heidenheim a.d. Brenz | Herbrechtingen | Hermaringen | Heubach | Heuchlingen | Hüttlingen | Iggingen | Jagstzell | Kirchheim am Ries | Königsbrunn | Lauchheim | Leinzell | Lorch | Mögglingen | Mutlangen | Nattheim | Neresheim | Neuler | Niederstotzingen | Obergröningen | Oberkochen | Rainau | Riesbürg | Rosenberg | Ruppertshofen | Schechingen | Schwäbisch Gmünd | Sontheim a. d. Brenz | Spraitbach | Steinheim a. Albuch | Stödtlen | Tägerrot | Tannhausen | Unterschneidheim | Waldstetten | Westhausen | Wört



**Abb. 1:** Übersicht über die Region Ostwürttemberg und ihre Städte und Gemeinden





---

## Grußwort

Der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung, die Stärkung der Ortskerne und die Wiedernutzung von Brachen sind Ziele einer zukunftsgerichteten Politik, die auch Maxime der kommunalen Planungen sein sollten. Diese Ziele tatsächlich zu erreichen stellt sich in der Praxis aber oft schwierig dar. Erst die Kenntnis über tatsächlich vorhandene Flächenpotentiale im Siedlungsbestand und ihre Verfügbarkeit bietet der Regional- und vor allem der Kommunalpolitik die für die Innenentwicklung notwendige fundierte Handlungsgrundlage. Das Wissen um die verfügbaren Potenziale an wiedernutzbaren Flächen und alternative Entwicklungsmöglichkeiten ermöglicht den Städten und Gemeinden eine zielstrebige Umsetzung dieser Ziele. Die konsequente Erhebung und Bewertung der innerörtlichen Potenziale sind daher wichtige Voraussetzungen für die Umsetzung der politischen Leitlinie "Innenentwicklung vor Außenentwicklung".

Ich freue mich, dass es gelungen ist, für die Region Ostwürttemberg mit einer regionsweit einheitlichen Methode eine Übersicht über die vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale der Städte und Gemeinden zu erstellen. Besonders hervorzuheben ist, dass alle Städte und Gemeinden der Region dieses Vorhaben des Regionalverbandes Ostwürttemberg und der Landkreise Ostalbkreis und Heidenheim aktiv unterstützt haben.

Ich bin überzeugt, dass das Projekt "Flächen gewinnen in Ostwürttemberg" den Einstieg in einen kontinuierlichen Prozess eines durch die Gemeinden mit getragenen regionalen Siedlungsflächenmanagements bildet. Die im Rahmen des Projekts durchgeführten Erhebungen liefern schließlich nicht nur quantitative sondern auch qualitative Aussagen zu den einzelnen Siedlungsflächenpotentialen. Damit steht den Kommunen in der Region eine wichtige Umsetzungshilfe bei der Mobilisierung von Flächenpotentialen und dem umfassenden Siedlungsflächenmanagement zur Verfügung.

Für die anstehende Phase der Entwicklung und Umsetzung konkreter Aktivierungsmaßnahmen wünsche ich dem Regionalverband und den Kommunen viel Erfolg.



**Staatssekretärin Dr. Gisela Splett,  
Ministerium für Verkehr und Infrastruktur**

---

## Vorwort der Projektpartner

Die bestmögliche Entwicklung der Städte und Gemeinden in Ostwürttemberg vor dem Hintergrund der zukünftigen Herausforderungen des demographischen Wandels und der Erhalt von attraktiven Wohnorten bei geringer werdenden finanziellen Spielräumen ist gemeinsames Ziel aller Akteure in der Region.

Mit dem Abschluss des Projekts „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ liegt erstmals in Baden-Württemberg für eine gesamte Region eine flächendeckende Übersicht über die Siedlungsflächenpotentiale von der klassischen Baulücke bis zur Flächenreserve im Außenbereich vor. Alle Städte und Gemeinden in Ostwürttemberg haben sich dazu gemeinsam an dem vom Regionalverband Ostwürttemberg und den beiden Landkreisen Ostalbkreis und Heidenheim initiierten zukunftsweisenden Projekt beteiligt.

Es ermöglicht nun jeder Kommune ihre Zukunftsperspektiven und –aufgaben für die Siedlungsentwicklung aufzuzeigen. Daraus können die Städte und Gemeinden in Ostwürttemberg zielgerichtete Strategien für ihre bestmögliche zukünftige Entwicklung ableiten, die sowohl die finanziellen, wie auch die natürlichen Ressourcen der Städte und Gemeinden schonen. Die Ergebnisse können sowohl der Information kommunaler Gremien dienen, wie auch zur Bilanzierung des zukünftigen Bedarfs an zusätzlichen Bauflächen und insbesondere zur Entwicklung von Orts- und Stadtentwicklungskonzepten und für Aktivierungsstrategien genutzt werden.

In diesem Zusammenhang möchten wir allen Kommunen und kommunalen Vertretern, die sich mit großer Bereitschaft an dem Projekt beteiligt haben, herzlich danken.

Die Ergebnisse zeigen auf, dass in den Städten und Gemeinden Ostwürttembergs mit 630 ha ein großes theoretisches Potenzial an gut erschlossenen Entwicklungsmöglichkeiten gerade im Innenbereich (Baulücken und größere Brachen, bzw. ungenutzte Flächen) vorhanden ist. Jedoch stehen davon nur zirka 20 % ohne besonderes kommunales Engagement dem Markt zur Verfügung. Dass fehlendes Interesse der Eigentümer am Verkauf mit Abstand der größte Hinderungsgrund ist, überrascht nicht. Mit den Ergebnissen des Projektes liegt jedoch hierzu eine belastbare quantitative Grundlage vor, die den dringenden Handlungsbedarf unterstreicht, die Städte und Kommunen bei der Bewältigung dieser Problematik nicht alleine zu lassen. Es bedarf endlich unterstützender Maßnahmen auf Landes- und Bundesebene, die den Kommunen Handlungsspielräume ermöglichen. Ebenso stellt sich die Frage, wie mit den Flächen umgegangen werden muss, für die nach heutigem Stand keine Nachfrage besteht.

Eindrücklich ist auch die Zahl der in den Flächennutzungsplänen dargestellten Flächen „auf der grünen Wiese“. Mit diesen Flächen muss auch in Zukunft sorgsam umgegangen werden und, wie heute schon in der Regel gängigen Praxis, nur bedarfsgerecht und nach eingehender Prüfung von Alternativen im Innenbereich erschlossen werden. Hier sind Bürgerschaft, Politik und Verwaltungen aufgefordert, gemeinsam tragfähige und verantwortungsvolle Entscheidungen zu treffen. Die vorliegenden Daten können die Grundlage für eine weitere Diskussion sein.

Mit dem Projekt ist ein weiterer Baustein hin zu einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Entwicklung Ostwürttembergs geschaffen worden. Als Weiterentwicklung der verschiedenen kommunalen, kreis- und regionalen Initiativen konnte mit der Förderung durch das Land Baden-Württemberg über das Programm des Umweltministeriums „Fläche gewinnen durch Innenentwicklung“ dieser weitere Schritt gegangen werden.

Die Unterstützung durch den Gemeindetag Baden-Württemberg und das Regierungspräsidium Stuttgart unterstreichen die Bedeutung des Projektes für das gemeinsame und kooperative Erreichen des Zieles „Fläche Gewinnen in Ostwürttemberg“. Durch den Schulterchluss und die partnerschaftliche Zusammenarbeit aller Ebenen wird es in Zukunft möglich sein, gerade auch im Bereich der nachhaltigen Entwicklung der Städte und Gemeinden Erfolge zu erzielen.

---

Durch die sehr gute inhaltliche Vorbereitung und Durchführung der 53 Erhebungsgespräche vor Ort durch die Büros ProRaum Consult und Strata GmbH und die Mitwirkungsbereitschaft der Kommunen, konnte die vorliegende Übersicht innerhalb kurzer Zeit erstellt werden. Sie steht den Kommunen ab sofort auch über die zusammen mit der ODR Technologie Services entwickelten Fachanwendung im Geoportal kostenfrei zur Verfügung. Mit dieser sehr guten, mit überschaubarem Aufwand zu pflegenden Datengrundlage ist der Grundstein für ein weiterhin erfolgreiches Flächenmanagement in Ostwürttemberg gelegt.

Vor dem Hintergrund der in diesem Bericht klar aufgezeigten Fragen und Hindernisse werden die Landkreise und der Regionalverband Ostwürttemberg auch in Zukunft Städte und Gemeinden unterstützen, die Chancen für eine erfolgreiche, zukunftsfähige und nachhaltige Siedlungsentwicklung zum Wohle aller Bürger und Bürgerinnen in Ostwürttemberg zu gestalten.



**Hermann Mader**  
**Vorsitzender des Regionalverbands Ostwürttemberg**  
**und Landrat des Landkreis Heidenheim**



**Klaus Pavel**  
**Landrat des Ostalbkreis**

---

## Kurzfassung

Im Auftrag des Regionalverbands Ostwürttemberg und der beiden Landkreise Ostalbkreis und Landkreis Heidenheim sowie mit Förderung durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg<sup>1</sup> wurde im Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg - Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ eine Übersicht über die vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes erstellt. Die Methode zur Erfassung der Siedlungsflächenreserven beruht auf dem Raum<sup>+</sup> Ansatz, der seit einigen Jahren in verschiedenen Regionen in Deutschland und der Schweiz angewendet wird. Der Raum<sup>+</sup> Ansatz liefert als Ergebnis nicht nur eine quantitative sondern auch eine qualitative Übersicht der vorhandenen Siedlungsreserven. Zudem wird eine einheitliche, vergleichbare und mit Gemeindevertretern sowie externen Experten abgestimmte Übersicht erstellt.

Für die Städte und Gemeinden wird mit diesem Projekt zur Förderung eines gezielten Siedlungsflächenmanagement eine Grundlage für ein Monitoring der Siedlungsflächen geschaffen. Es dient aber auch der Entwicklung geeigneter Strategien für die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und fördert eine geordnete Siedlungsentwicklung für die Sicherung eines attraktiven Lebensumfeldes.

Als ein wesentlicher Bestandteil der Raum<sup>+</sup> Methode gilt die Durchführung von flächendeckenden Erhebungen mit dem Ziel eine regionsweit einheitliche Übersicht zu schaffen. Die Durchführung der Erhebungen beruht auf einem kooperativen und dialogorientierten Ansatz, der die Ortskenntnisse der Gemeindevertreter und den Blickwinkel von Externen nutzt, um ein bestmögliches Ergebnis zu erzielen. Die auf Freiwilligkeit basierenden Erhebungen wurden in allen 53 Gemeinden der Region Ostwürttemberg vor Ort erfolgreich durchgeführt und die Informationen aus dem Gespräch mit Hilfe einer Plattform festgehalten. Die Integration der im Rahmen dieses Projektes erhobenen Daten in ein bestehendes Geoportal erlaubt eine regelmäßige Fortschreibung der Übersicht für die Städte und Gemeinden.

Die erhobenen Siedlungsflächenreserven wurden in verschiedene Kategorien unterteilt, da sich im Hinblick auf eine mögliche Aktivierung einer Fläche die erfassten Merkmale zu jeder Fläche orientieren. Bei diesen Kategorien handelt es sich um Innenentwicklungspotenziale, Baulücken, Außenreserven und Flächen für eine Nachverdichtung.

Die erarbeitete Übersicht erlaubt eine quantitative, qualitative und räumliche Auswertung der Daten mit dem Ziel einer ausführlichen Lagebeurteilung unter Berücksichtigung der Hinderungsgründe, die einer Aktivierung der jeweiligen Flächen entgegen stehen. Durch die Auswertungen, getrennt nach Kategorien, können Handlungsempfehlungen abgeleitet und geeignete Strategien, beispielsweise für die Mobilisierung einer Fläche, erarbeitet werden.

Insgesamt wurden in den 53 Städten und Gemeinden der Region Ostwürttemberg rund 8.500 Flächen mit einer Gesamtfläche von 2.700 ha erfasst. Dies entspricht 19,4 % der Gebäude- und Freifläche und einer Fläche von 46 m<sup>2</sup> pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte). Mit diesen Kennwerten lassen sich die Siedlungsflächenreserven vergleichen und gegenüberstellen, um die Entwicklung auf der Zeitachse und in verschiedenen Teilräumen betrachten zu können. Von den Gesamtsiedlungsreserven sind 600 Flächen mit 300 ha den Innenentwicklungspotenzialen zuzurechnen, welche größer als 2.000 m<sup>2</sup> sind und sich innerhalb des Siedlungskörpers befinden. Der flächenmäßig größte Anteil entfällt auf die 1.200 Außenreserven mit 1.900 ha. Die restlichen Gesamtsiedlungsreserven machen die 6.800 klassischen bereits voll erschlossenen Baulücken mit 500 ha aus.

---

<sup>1</sup> bis Mai 2011: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg

---

Desweiteren können durch die erhobenen Merkmale Aussagen über die Nutzung, den Planungsstand, die Eigentümerverhältnisse, das Baurecht, die Nachfrage und die Mobilisierbarkeit mit bestehenden Blockadegründen gemacht werden. So haben z. B. 20 % der Innenentwicklungspotenziale in der Region Ostwürttemberg keine Hinderungsgründe, die einer Mobilisierung entgegen stehen. Für die restlichen 80 % tritt mindestens ein Mobilisierungshindernis auf, wobei die mangelnde Bereitschaft des Eigentümers am häufigsten als Problem genannt wurde. Bei den Baulücken zeigt sich ein ähnliches Bild bezüglich des Interesses des Eigentümers: 60 % der Baulücken sind auf Grund der mangelnden Bereitschaft des Eigentümers für eine Entwicklung blockiert. Für die Außenreserven sind Angaben zum Verfahrensstand, Zeithorizont oder zur Erschließung nützlich. Dabei zeigt sich, dass 2/3 der Flächen noch kein Baurecht besitzen und diese eher für eine langfristige Reserve zur Verfügung stehen sollen.

Die aus den Ergebnissen gewonnenen Erkenntnisse sowie die Erfahrungen aus früheren Raum<sup>+</sup> Projekten können Empfehlungen für den Umgang und die Fortführung des Prozesses der Siedlungsentwicklung nach innen geben. Diese Empfehlungen umfassen die Etablierung eines nachhaltigen regionalen Siedlungsflächenmanagement, das Konkretisieren und Unterstützen der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und das schrittweise Zusammenführen unterschiedlicher Übersichten.

Im vorliegenden Bericht, der sich in erster Linie an Fachleute aus raumrelevanten Bereichen und politische Gremien richtet, werden neben der Methode die zur Erfassung der Übersicht angewendet wurde, vor allem die Ergebnisse der ausgewerteten Daten, sowie die zentralen Erkenntnisse und Empfehlungen ausführlich dargestellt.



---

# Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                               |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Grußwort .....</b>                                                                                         | <b>VII</b>  |
| <b>Vorwort der Projektpartner .....</b>                                                                       | <b>VIII</b> |
| <b>Kurzfassung.....</b>                                                                                       | <b>X</b>    |
| <b>1. Einführung .....</b>                                                                                    | <b>1</b>    |
| <b>2. Der methodische Ansatz von Raum<sup>+</sup> .....</b>                                                   | <b>3</b>    |
| 2.1. Ansatz.....                                                                                              | 3           |
| 2.2. Definition der Siedlungsflächenreserven .....                                                            | 4           |
| 2.3. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven.....                                                             | 7           |
| <b>3. Auswertung der Erhebungsergebnisse .....</b>                                                            | <b>10</b>   |
| 3.1. Erhobene Gesamtsiedlungsreserven .....                                                                   | 10          |
| 3.2. Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven .....                                                   | 13          |
| 3.3. Struktur der Innenentwicklungspotenziale.....                                                            | 16          |
| 3.4. Struktur der Baulücken .....                                                                             | 25          |
| 3.5. Struktur der Außenreserven .....                                                                         | 27          |
| 3.6. Struktur der Flächen für Nachverdichtung .....                                                           | 30          |
| <b>4. Empfehlungen .....</b>                                                                                  | <b>32</b>   |
| 4.1. Nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement etablieren .....                                      | 32          |
| 4.2. Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konkretisieren und<br>unterstützen ..... | 33          |
| 4.3. Unterschiedliche Übersichten schrittweise zusammenführen .....                                           | 34          |
| <b>5. Fazit .....</b>                                                                                         | <b>35</b>   |
| <b>Abbildungsverzeichnis.....</b>                                                                             | <b>37</b>   |
| <b>Tabellenverzeichnis.....</b>                                                                               | <b>39</b>   |
| <b>Anhang.....</b>                                                                                            | <b>41</b>   |
| Anhang A    Übersichten der vier Mittelbereiche der Region Ostwürttemberg .....                               | 43          |
| Anhang B    Merkmalslisten .....                                                                              | 58          |
| <b>Notizen .....</b>                                                                                          | <b>66</b>   |





# 1. Einführung

Das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg - Erhebung und Bewertung des Siedlungsflächenpotenzials für eine zukunftsfähige Entwicklung der Städte und Gemeinden – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ hat zum Ziel, für die gesamte Region Ostwürttemberg mit einer einheitlichen Methode eine Übersicht über die vorhandenen Siedlungsflächenreserven der Städte und Gemeinden zu erstellen. Die Region umfasst die beiden Landkreise Ostalbkreis und Heidenheim (vgl. Abb. 2). Die Erhebung der Siedlungsflächenpotenziale wurde mit dem „Raum<sup>+</sup> Ansatz“ realisiert. Seit einigen Jahren wird dieser erprobte Ansatz in Projekten in verschiedenen Regionen in Deutschland und im Ausland angewendet. Insgesamt wurden mittlerweile in fast 1.000 Gemeinden Erhebungen nach der Raum<sup>+</sup> Methodik durchgeführt (vgl. Tab. 1 und Abb. 3).



Abb. 2: Die Region Ostwürttemberg

| Projekt                                          | Anzahl der erhobenen Kommunen | Stand        |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Raum <sup>+</sup> Ostwürttemberg                 | 53                            | 2011         |
| Raum <sup>+</sup> Rheinland-Pfalz <sup>2</sup>   | 166 <sup>3</sup>              | 2010         |
| Raum <sup>+</sup> Rhein-Neckar <sup>4</sup>      | 66 <sup>3</sup>               | 2009         |
| Raum <sup>+</sup> Baden-Württemberg <sup>5</sup> | 422                           | 2006/2007    |
| Raum <sup>+</sup> Schweiz <sup>6</sup>           | 230                           | 2007-laufend |
| <b>SUMME</b>                                     | <b>937</b>                    |              |

Tab. 1: Raum<sup>+</sup> Projekte (Stand: 2011)

Der Raum<sup>+</sup> Ansatz liefert im Ergebnis nicht nur eine quantitative sondern auch eine qualitative Übersicht der vorhandenen Siedlungsreserven. Zudem wird eine einheitliche, vergleichbare und mit externen Experten abgestimmte Übersicht erstellt.

Mit dieser regionalen Übersicht und den qualitativen Aussagen, wie beispielsweise zur Verfügbarkeit der Potenziale, können die Städte und Gemeinden in ihrer Kommunalentwicklung mit geeigneten Werkzeugen unterstützt werden. Das Projekt schafft einerseits die Grundlage für ein Monitoring der Siedlungsflächen und fördert ein gezieltes Siedlungsflächenmanagement, an-

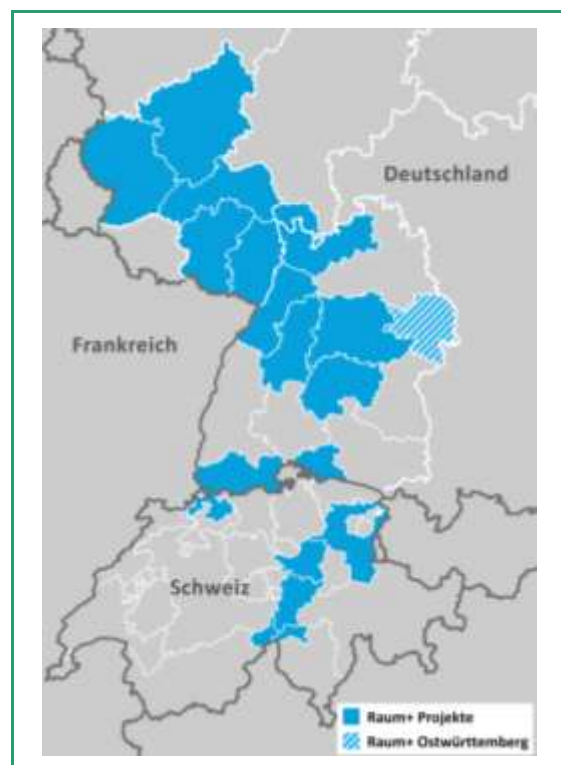


Abb. 3: Raum<sup>+</sup> Projekte (Stand: 2011)

<sup>2</sup> Ministerium für Wirtschaft, Klimaschutz, Energie und Landesplanung (Hrsg.): Raum+ Rheinland-Pfalz 2010, Abschlussbericht, Erscheinungsdatum voraussichtlich Herbst 2011.

<sup>3</sup> auf Ebene der Verbandsgemeinden

<sup>4</sup> Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.): Raum<sup>+</sup> Rhein-Neckar, Abschlussbericht, April 2009

<sup>5</sup> Wirtschaftsministerium und Umweltministerium des Landes Baden-Württemberg (Hrsg.): Schlussbericht des Kooperationsprojektes „Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement – Raum<sup>+</sup>“, Stuttgart 2008.

<sup>6</sup> In der Schweiz wurde die Raum<sup>+</sup> Methode in den Kantonen Basel-Land, Schwyz, Uri, Tessin (Obere Levantina), Wallis (Obers Goms), St. Gallen, Graubünden (Agglomeration Chur) angewendet, s. z.B. Professur für Raumentwicklung, ETH Zürich (Hrsg): Siedlungsflächenpotenziale für eine Siedlungsentwicklung nach innen – Modellvorhaben Raum<sup>+</sup> Schwyz, Zürich 2010.

---

dererseits dient es der Entwicklung geeigneter Strategien für die Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale. Desweiteren wird eine geordnete Siedlungsentwicklung gefördert, die als Voraussetzung für die Sicherung eines attraktiven Lebensumfeldes in Stadt und Land gilt. Damit unterstützt das Projekt die Kommunen und die Region bei einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Die zentralen Bestandteile des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ waren:

- Die Durchführung von flächendeckenden Erhebungen in der Region Ostwürttemberg mit dem Ziel einer regionsweit einheitlichen Übersicht.
- Die Ergebnisse der Erhebungen in einer Auswertung über eine Lagebeurteilung zusammenzufassen, als Grundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen für die gesamte Region, für Teilräume und für verschiedene Gemeindetypen.
- Die Integration der im Rahmen dieses Projektes erhobenen Daten in ein bestehendes Geoportal.

Viele Städte und Gemeinden in der Region Ostwürttemberg haben bereits vor ihrer Mitwirkung am Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ eine Übersicht über ihre Siedlungsflächenpotenziale erstellt oder von einem Planungsbüro erstellen lassen, z.B. ein Baulückenkataster. Dies zeigt, dass viele Städte und Gemeinden sich mit dem Thema Siedlungsflächenmanagement beschäftigen. Jedoch sind diese Übersichten in den meisten Fällen eine Momentaufnahme und in der Regel für die Gemeinden auch nicht fortschreibungsfähig. Aus Sicht der übergeordneten Planung ist zwischen diesen oftmals nach sehr unterschiedlichen Kriterien erstellten Übersichten keinerlei Vergleichbarkeit zwischen den Kommunen gegeben. Durch die Mitwirkung an diesem Projekt wurde für die Städte und Gemeinden eine aktuelle, fortschreibungsfähige und abgestimmte Datengrundlage für ihr kommunales Flächenmanagement und für die übergeordneten Planungsebenen eine vergleichbare Übersicht geschaffen.

Parallel zu diesem Projekt ist die Integration der Daten in ein Geoportal vorgesehen. Über dieses Portal sollen die Daten in einem nichtöffentlichen Bereich den Kommunen zur Verfügung gestellt werden. Diese technische Basis ermöglicht es den kommunalen Planern, mit der Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in ihrer Kommune zu arbeiten und sie fortlaufend zu aktualisieren. Dies ist ein weiterer wesentlicher Bestandteil des Raum<sup>+</sup> Ansatzes. Das Projekt ist ein gemeinsames Vorhaben der beiden Landkreise Ostalbkreis und Heidenheim mit dem Regionalverband Ostwürttemberg. Gefördert und begleitet wurde das Projekt durch das Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft<sup>7</sup> Baden-Württemberg.

In dem vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse der Erhebungen aus dem Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ aggregiert dargestellt. Gemeindespezifische Ergebnisse werden aus Gründen des Datenschutzes nicht veröffentlicht.

Das Projekt war auf die freiwillige Teilnahme der Kommunen ausgerichtet. Besonders erfreulich ist, dass alle 53 Kommunen der Region teilgenommen haben. Dafür gilt der Dank den Bürgermeistern für ihre Mitwirkungsbereitschaft, für die Zeit, die sie und ihre Mitarbeiter in die Gespräche investiert haben und für ihre fachlich überaus kompetente Unterstützung bei der Ermittlung der Flächenreserven. Der Dank gilt auch den Mitarbeitern des Regionalverbands Ostwürttemberg für die Koordination und Begleitung der Erhebungsgespräche sowie den Mitarbeitern der Landkreise und des Regierungspräsidiums.

---

<sup>7</sup> bis Mai 2011: Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr Baden-Württemberg

## 2. Der methodische Ansatz von Raum<sup>+</sup>

### 2.1. Ansatz

Die drei wesentlichen Grundsätze des Raum<sup>+</sup> Ansatzes, die im Weiteren näher erläutert werden, sind Kooperation, Dezentralität und eine handlungsorientierte Konzeption (vgl. Abb. 4). In diesem Kapitel werden desweiteren die Definitionen der erhobenen Siedlungsflächenreserven mit ihren dazugehörigen Merkmalen erläutert, sowie die Ermittlung der Siedlungsflächenreserven, die Organisation und der Ablauf der Erhebungsgespräche vorgestellt.

Damit die Anforderungen und Rahmenbedingungen der kommunalen und regionalen Akteure an ein solches Projekt erfüllt werden können, wurde der Raum<sup>+</sup> Ansatz speziell auf diese Punkte ausgerichtet. Die daraus resultierende Komplexität erfordert von der Methode, dass diese trotzdem mit angemessenem Aufwand umsetzbar ist.



#### 2.1.1. Kooperativ und dialogorientiert

Vor allem bei der Erfassung der innerörtlichen Reserven sind das Wissen und die Einschätzung der kommunalen Vertreter maßgeblich, da Kenntnisse über einzelne Flächen bei ihnen gut vorhanden, jedoch nur teilweise dokumentiert sind. Daher ist das direkte Gespräch mit den örtlich Zuständigen für die Erstellung einer solchen Übersicht unerlässlich.

In der Regel sind die entsprechenden Flächen den kommunalen Vertretern bekannt und die zu erfassenden Informationen können in dem Erhebungsgespräch direkt und schnell abgefragt und dokumentiert werden. Es ist auch im Interesse der Kommunen, diese Entwicklungsmöglichkeiten mit relativ geringem Aufwand systematisch aufzunehmen und als Ausgangspunkt für eigene Überlegungen zum Thema der Entwicklung von Reserven im Innenbereich zu nutzen. Da hier ein kooperativer und auf Vertrauen basierender Ansatz entscheidend ist, wird die Vertraulichkeit der Daten zugesichert, zusätzlich verbleibt die Datenhoheit bei den Kommunen.

Es wird über den Raum<sup>+</sup> Ansatz und die Ergebnisse der Raum<sup>+</sup> Erhebungen hinaus für die Kommunen eine fundierte Grundlage für die im Rahmen der Plangenehmigungsverfahren oder der Bauleitplanung von Regionen und Landesplanungsbehörden ohnehin geforderten Gesamtflächenbilanzen und für ein kommunales Flächenmanagement geschaffen.

An den Erhebungsgesprächen haben neben den Mitarbeitern der beauftragten Planungsbüros, Vertreter der jeweiligen Gemeinde, wie beispielsweise Bürgermeister oder Planer, sowie ein Vertreter des Regionalverbands mitgewirkt. Neben den Ortskenntnissen der lokalen Planer und Behörden benötigt man aber auch den unvor-

---

eingenommenen Blickwinkel von Externen - in diesem Fall die Mitarbeiter der beauftragten Planungsbüros -, damit eine sachliche, einheitliche, von allen Beteiligten getragene und vor allem auch eine zwischen den Kommunen vergleichbare Übersicht der Siedlungsflächenreserven erstellt werden kann. Ein Mehrwert für alle Beteiligten ist es, sich anlässlich der Erhebungsgespräche abseits laufender Planungsprozesse über aktuelle Themen, wie beispielsweise über Entwicklungsmöglichkeiten und Perspektiven der Kommune, auszutauschen.

### **2.1.2. Dezentral und fortschreibungsfähig**

Die nichtöffentliche Internetplattform, die das wesentliche Werkzeug des Raum<sup>+</sup> Ansatzes darstellt, wurde im Rahmen des Projekts „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ lediglich für die Erfassung der Flächen in der Erhebung und für die Nachbereitung verwendet, denn der Regionalverband Ostwürttemberg strebt die Integration der im Rahmen dieses Projektes erhobenen Daten in ein bestehendes Geoportal an. Die Bauflächenfachschaale des Geoportals wird technisch weiterentwickelt und soll den Kommunen all die Funktionen ermöglichen, die sonst auch in der Raum<sup>+</sup>-Internetplattform zur Verfügung stehen. Eine Exportfunktion ermöglicht zudem ein plattformunabhängiges Arbeiten mit den Daten. Darüber hinaus garantiert die technische Umsetzung, dass die kommunalen Vertreter nur Zugriff auf die eigenen Daten haben.

Diese Arbeitsplattform soll ein dezentral zugängliches, fortschreibungsfähiges und internetgestütztes Tool sein, das die Einsicht und Pflege der Übersicht über Siedlungsflächenreserven mit relativ geringem Aufwand organisiert. Mit Hilfe eines solchen Tools können kommunale Vertreter die erhobenen Daten abrufen, anpassen und ergänzen. Dies ermöglicht es, die Übersicht fortzuschreiben, denn die Ersterhebung stellt lediglich eine Momentaufnahme der vorhandenen Gesamtsiedlungsreserven dar. Um ein aktives Flächenmanagement zu betreiben, bedarf es jedoch einer stets aktuellen Übersicht über die vorhandenen Reserven und Informationen über die Verfügbarkeit.

Nach Fertigstellung der Fachschale im Geoportal werden alle Daten aus der Raum<sup>+</sup> Plattform exportiert und übergeben. Den Städten und Gemeinden stehen dann die Ergebnisse aus den Erhebungen zur Verfügung, die ab diesem Zeitpunkt bearbeitet und fortgeschrieben werden können.

### **2.1.3. Übersicht und Lagebeurteilung**

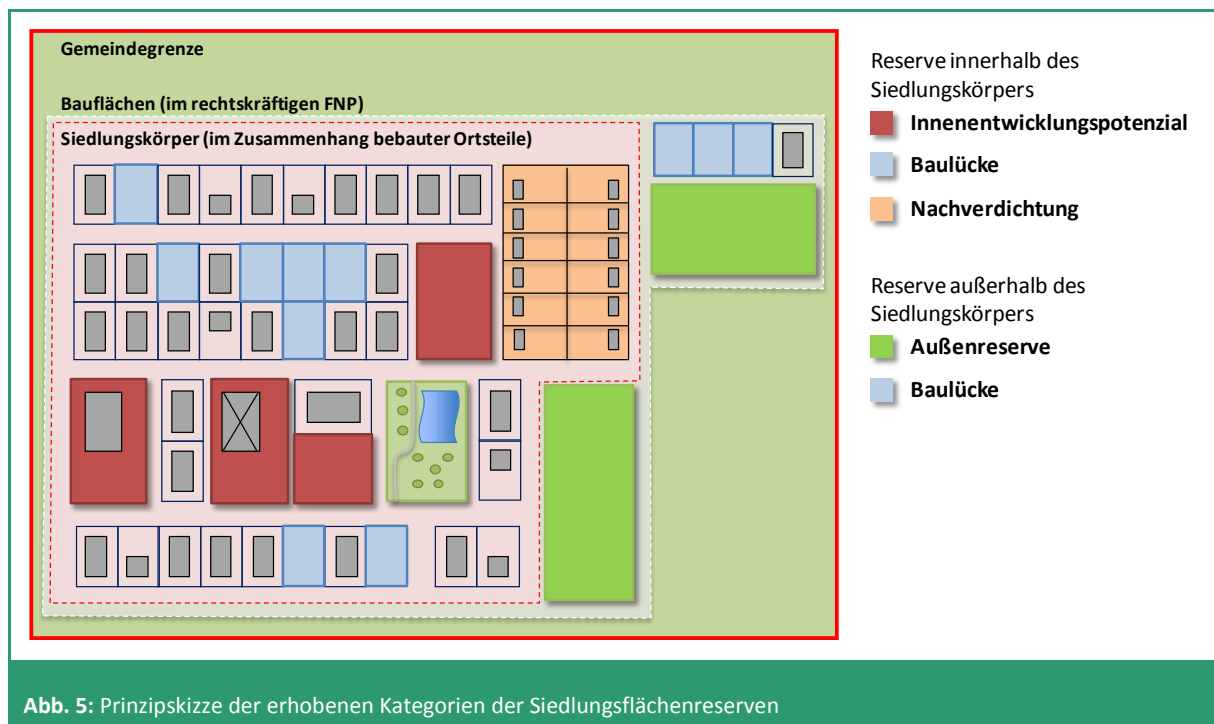
Der Raum<sup>+</sup> Ansatz ermöglicht eine flächendeckende Auswertung über die Quantitäten und Qualitäten der vorhandenen Siedlungsflächenpotenziale, auch über administrative Grenzen hinweg. Damit wurde eine Grundlage geschaffen, die sowohl für einheitliche Betrachtungen im regionalen Vergleich geeignet ist, als auch für eine differenzierte und sachgerechte Lagebeurteilung der aktuellen Situation auf kommunaler Ebene. Darauf aufbauend ermöglicht die Übersicht auch eine Strategieentwicklung für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Solche Betrachtungen können mit den erhobenen Daten sowohl auf kommunaler, teilräumlicher, thematischer als auch auf regionaler Ebene erstellt werden. Die Fortschreibungsfähigkeit ermöglicht aus zeitlicher Perspektive auch Betrachtungen über den Ersterhebungszeitpunkt hinaus.

## **2.2. Definition der Siedlungsflächenreserven**

Im Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ wurden für die Erstellung der Übersicht alle Siedlungsflächenreserven im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> erhoben. Es werden vier Kategorien von Flächen unterschieden:

- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Nachverdichtung
- Außenreserven

Diese Aufteilung erfolgt im Hinblick auf die Möglichkeiten der Aktivierung dieser Flächen, woran sich auch die unterschiedlichen erfassten Merkmale orientieren. Abb. 5 zeigt die verschiedenen Kategorien der Siedlungsflächenreserven im Überblick.



**Abb. 5:** Prinzipskizze der erhobenen Kategorien der Siedlungsflächenreserven

Die erhobenen Daten in allen Kategorien stützen sich auf den zum Zeitpunkt der Erhebung rechtswirksamen Stand des Flächennutzungsplans, im Einzelfall und in Abstimmung mit dem Regionalverband und der Kommune auch auf den kurz vor der Genehmigung stehenden Entwurf des Flächennutzungsplans. Insgesamt wurden Bauflächen aller Nutzungsarten gemäß des Flächennutzungsplanes erfasst.

Allein mit Informationen zur Größe und Anzahl der Flächen lassen sich jedoch keine Aussagen über Handlungs- und Unterstützungserfordernisse zur Aktivierung der Flächen begründen. Deshalb wurden ergänzend zur Flächengröße und Lage systematisch, je nach Kategorie unterschiedliche, für die Planung und Aktivierung dieser Flächen relevante, weitere Informationen erhoben und abschließend eine Gesamtbeurteilung vorgenommen. Die für die einzelnen Kategorien spezifischen Merkmale werden in den folgenden Unterkapiteln erläutert.

### 2.2.1. Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind größere Flächen ab 2.000 m<sup>2</sup>, die innerhalb des Siedlungskörpers liegen. Zu dieser Kategorie zählen folgende Arten von Potenzialen:

- noch unbebaute Bauflächen innerhalb des Siedlungskörpers (mit Ausnahme von Flächen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft oder Wald ausgewiesen sind)
- zu gering genutzte Flächen, d. h. Flächen, die nur teilweise genutzt werden bzw. für die planerisch eine höherwertige Nutzung angestrebt ist
- falsch genutzte Flächen, d. h. Flächen, die nicht der Nutzungsart laut Flächennutzungsplan entsprechend genutzt werden (z. B. historisch gewachsene Fehlnutzungen wie eine Gießerei oder ein Schweinemastbetrieb im Wohngebiet) und deren Nutzung aus kommunaler Sicht an einen anderen Standort auf dem Gemeindegebiet verlagert werden soll
- nicht mehr genutzte Flächen (Brachflächen), d. h. überbautes Gebiet, das nicht mehr genutzt wird
- mögliche Brachflächen, d. h. Flächen, die zur Zeit noch genutzt, jedoch in absehbarer Zeit nicht mehr genutzt werden

Für jede Fläche dieser Kategorie wurden folgende Merkmale (vgl. Merkmalsliste im Anhang) erhoben und abschließend eine Gesamtbeurteilung vorgenommen:

- **Nutzung und Planungsstand:**
  - Art der baulichen Nutzung gemäß Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
  - Stand und Beurteilung der aktuellen Nutzung oder Überbauung
  - Baurecht bzw. baurechtliche Maßnahmen um das Baurecht zu erlangen
  - ggf. zukünftige Nutzungsart
  - Planungs- bzw. Verfahrensstand
- **Lagebeurteilung:**
  - Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsinteresse des Eigentümers
  - Nachfrage
  - Erschließung
  - Infrastruktur (für Wohnen: Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, für Gewerbe: Anbindung an das übergeordnete Straßennetz)
  - Altlasten
  - weitere Beeinflussungen (z. B. Lärm, Topographie, Hochwasser, usw.)
- **Gesamtbeurteilung**
  - Blockade bzw. Aktivität
  - ggf. Dauer und Grund der Blockade
  - Beurteilung der Gesamtsituation

### 2.2.2. Baulücken

Als Baulücken werden parzellierte Einzelflurstücke verstanden, die in der Regel bereits voll erschlossen, d. h. baureif sind. Die Baulücken können innerhalb sowie außerhalb des Siedlungskörpers liegen und haben eine Flächengröße von 200 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>. Für diese Flächen wurden neben den Grundinformationen wie Darstellung im Flächennutzungsplan und Lage der Fläche lediglich die Eigentumsverhältnisse, das Mobilisierungsinteresse des Eigentümers sowie die Nachfragesituation erfasst (vgl. Merkmalsliste im Anhang).

### 2.2.3. Nachverdichtung

Eine weitere Kategorie für Flächen innerhalb des Siedlungskörpers stellt die sogenannte Nachverdichtung in Siedlungsgebieten mit niedriger Dichte dar. Dabei wurden ganze Wohnquartiere oder –areale erhoben, die eine geringe Dichte aufweisen. Hier war die Einschätzung der kommunalen Vertreter maßgeblich, ob auf Grund der Struktur und der Situation (Siedlungsdruck, Erschließungsmöglichkeiten, etc.) eine Nachverdichtung aus planerischer Sicht sinnvoll ist.

Für jede Fläche dieser Kategorie wurden folgende Merkmale (vgl. Merkmalsliste im Anhang) erhoben:

- **Nutzung und Planungsstand:**
  - Art der baulichen Nutzung gemäß Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan
  - Alter der Bebauung
  - Baurecht bzw. baurechtliche Maßnahmen zum Erlangen des Baurechts
  - Planungs- bzw. Verfahrensstand
  - Interesse der Kommune an einer Nachverdichtung
  - ggf. Zeithorizont für die Nachverdichtung
- **Lagebeurteilung:**
  - Eigentumsverhältnisse und Interesse der Eigentümer an einer Nachverdichtung
  - Nachfrage
  - Erschließung
  - Infrastruktur (Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten)

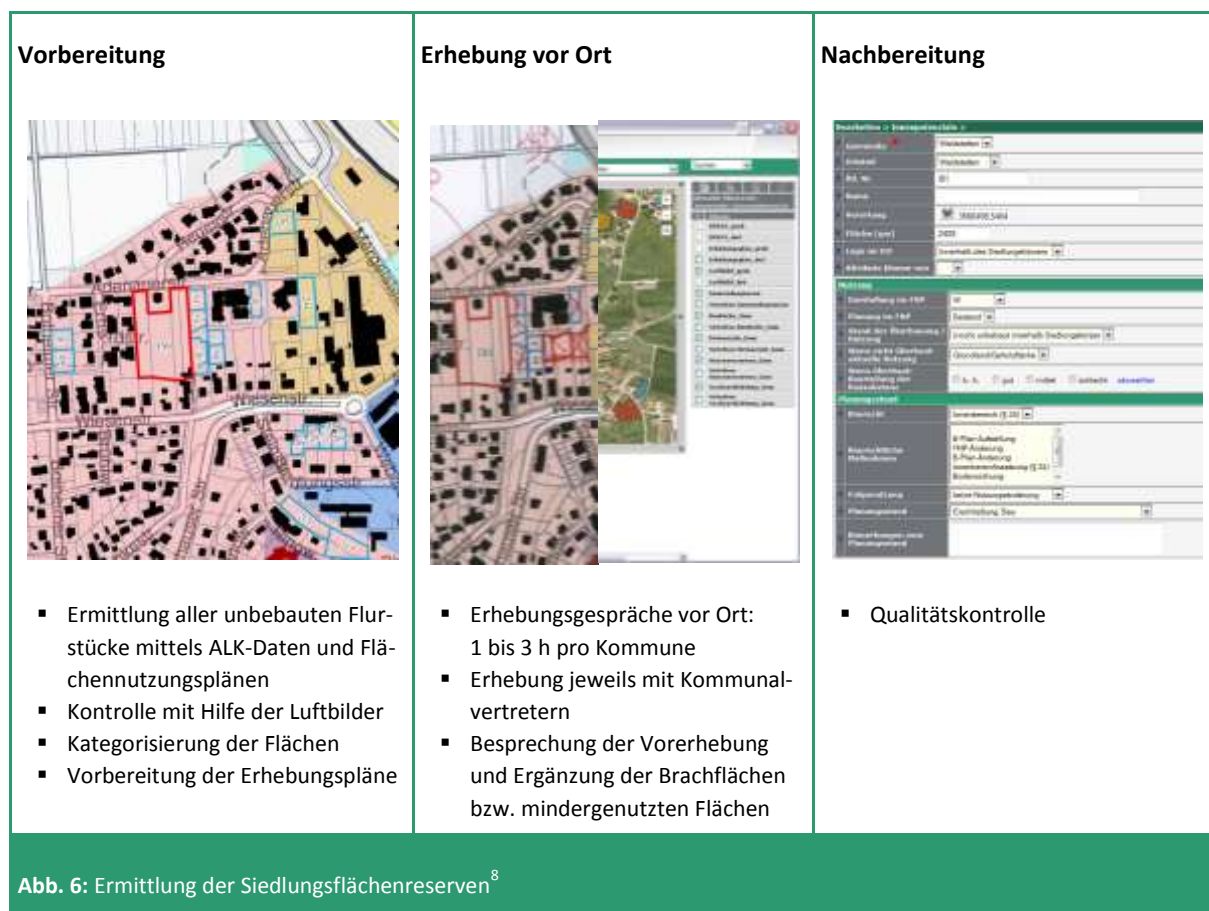


#### 2.2.4. Außenreserven

Als Außenreserven werden größeren Flächen außerhalb des Siedlungskörpers ab 2.000 m<sup>2</sup> bezeichnet. Dies sind in der Regel Flächenneuentwicklungen auf der grünen Wiese. Hierfür wurde neben der Darstellung im Flächennutzungsplan der Planungs- und Erschließungsstand bzw. der Entwicklungshorizont erfasst (vgl. Merkmalsliste im Anhang).

### 2.3. Ermittlung der Siedlungsflächenreserven

Die Ermittlung der Siedlungsflächenreserven erfolgte in einem dreistufigen Verfahren, das in Abb. 6 dargestellt und im Folgenden näher erläutert wird.

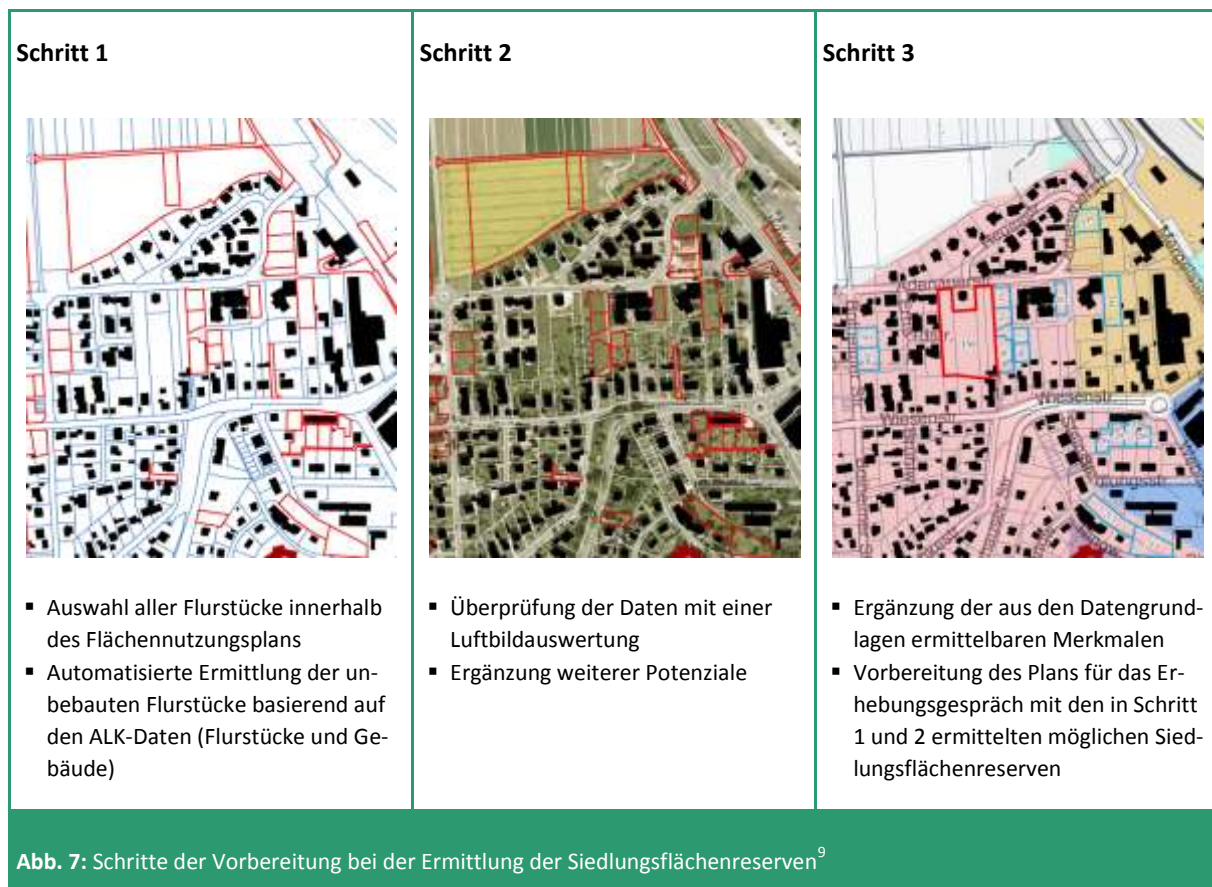


Im Vorfeld zur Erhebung vor Ort wurden in mehreren Schritten die unbebauten Flurstücke ermittelt und für die Erhebung aufbereitet. Die Erhebungsgespräche mit den lokalen Akteuren vor Ort bilden den Kern des Projektes. Nach dem Gespräch mit den Gemeinden wurde als Nachbereitung eine Qualitätssicherung durchgeführt. Die einzelnen Schritte des dreistufigen Verfahrens werden im Folgenden erläutert.

<sup>8</sup> Quelle: eigene Darstellung, Hintergrundkarten: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart, Regionalverband Ostwürttemberg

### 2.3.1. Vorbereitung

Die Vorbereitung der Daten für die Erhebung erfolgte in drei Schritten, die in Abb. 7 dargestellt und im Folgenden näher erläutert werden.



Mit den vorhandenen digitalen Datengrundlagen, wie Luftbilder, Topografische Karten, Daten des Amtlichen Liegenschaftskatasters (ALK) und der Flächennutzungspläne, wurden vor den Erhebungen mögliche Siedlungsflächenreserven ermittelt. In einem ersten Schritt wurden mithilfe eines geografischen Informationssystems alle Flurstücke gewählt, die innerhalb von Bauflächen gemäß dem Flächennutzungsplan liegen. In einem weiteren Schritt wurden anhand der ALK-Daten (Flurstücke und Gebäude) diejenigen Flurstücke identifiziert, auf denen kein Gebäude steht.

Im zweiten Schritt wurden die automatisch ermittelten Flächen mit einer Luftbildauswertung auf Plausibilität geprüft. Dabei wurden beispielsweise Spielplätze, Friedhöfe und Parkanlagen, die auch zu den unbebauten Flurstücken zählen, aber für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen, aussortiert. Es wurden aber auch, soweit auf dem Luftbild sichtbar, weitere Flächen ergänzt, die nicht automatisch erfasst werden konnten.

Die aus den vorhandenen Datengrundlagen ermittelbaren Merkmale wurden im dritten Schritt ergänzt. So konnte beispielsweise die Zuweisung der Flächenkategorie (Innenentwicklungspotenzial, Baulücke, Nachverdichtung oder Außenreserve), die Nutzungsart gemäß Flächennutzungsplan und Angaben zur Größe vor der eigentlichen Erhebung erfolgen. Als Resultat lag neben den georeferenzierten Flächen, die bereits im Vorfeld der Erhebung in die Arbeitsplattform importiert wurden, ebenfalls ein analoger Plan vor.

### 2.3.2. Erhebung vor Ort

In den Erhebungen vor Ort fand ein Gespräch mit den jeweiligen kommunalen Vertretern (Träger der Flächennutzungsplanung) statt. Dabei wurden die im Vorfeld durch die Gutachter ermittelten Flächen auf ihre Richtigkeit überprüft, allenfalls korrigiert und mit zusätzlichen Informationen, die nur im Gespräch mit den kommunalen Vertretern abgefragt werden konnten, ergänzt. Ebenfalls wurde im Erhebungsgespräch gemeinsam syste-

<sup>9</sup> Quelle: eigene Darstellung, Hintergrundkarten: Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg, Regierungspräsidium Stuttgart, Regionalverband Ostwürttemberg



---

matisch nach weiteren möglichen Siedlungsflächenreserven gesucht, welche teilweise nur durch die lokalen Ortskenntnisse erfasst werden konnten (z. B. Brachflächen, unternutzte Flächen etc.). Die relevanten Informationen zu den einzelnen Flächen sowie die Aufnahme neuer Flächen oder Änderungen der Flächengeometrie wurden simultan in der Raum<sup>+</sup>-Arbeitsplattform protokolliert.

Die Erfahrungen haben gezeigt, dass mit der im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Vorbereitung die Zeitdauer des eigentlichen Erhebungsgespräches in den meisten Fällen, je nach Einwohnerzahl und Anzahl ermittelter Flächen aus der Vorbereitungsphase, zwischen einer und drei Stunden lag.

Bei größeren Städten wie Aalen, Heidenheim, Ellwangen und Schwäbisch Gmünd wurden im Voraus vorhandene Daten der Stadtplanung zu Siedlungsflächenreserven, beispielsweise ein Baulückenkataster, in die Vorarbeit mit einbezogen. Ein Erhebungsgespräch in einer solchen Gemeinde dauerte nach dieser zusätzlichen Vorbereitung ca. 4 Stunden.

### **2.3.3. Nachbereitung**

In einer dritten Phase wurden die erhobenen Daten durch Mitarbeiter der beauftragten Planungsbüros einer Qualitätskontrolle unterzogen, in welcher u. a. die Daten auf Plausibilität und Vollständigkeit überprüft wurden. Es wurden Informationen nachgetragen, die die kommunalen Vertreter im Erhebungsgespräch nicht zur Verfügung hatten, beispielsweise neu parzellierte Flächen gemäß eines in der Zwischenzeit aufgestellten Bebauungsplans. Diese Informationen wurden von den kommunalen Vertretern nachgereicht und durch Mitarbeiter des Planungsbüros im Datensatz der Erhebung ergänzt bzw. aktualisiert.

### 3. Auswertung der Erhebungsergebnisse

Die in den Städten und Gemeinden erhobenen Daten wurden nach quantitativen, qualitativen und räumlichen Gesichtspunkten ausgewertet und führen zur Übersicht der in der Region Ostwürttemberg vorhandenen Gesamtsiedlungsreserven. Von besonderem Interesse hierbei sind die Mobilisierungshindernisse, die einer Aktivierung der jeweiligen Flächen entgegen stehen. In einem weiteren Schritt können aus diesen Auswertungen Strategien zur Mobilisierung der Flächen abgeleitet werden. In den folgenden Kapiteln werden zunächst die Gesamtsiedlungsreserven im Überblick und ihre räumliche Verteilung dargestellt. Anschließend werden die einzelnen Kategorien und die jeweiligen Merkmale separat betrachtet.

#### 3.1. Erhobene Gesamtsiedlungsreserven

Im Rahmen des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg“ wurden in allen 53 Städten und Gemeinden die Siedlungsflächenreserven, bestehend aus Innenentwicklungspotenzialen, Außenreserven, Baulücken und Nachverdichtungsflächen<sup>14</sup>, erhoben. Eine genaue Definition der verschiedenen Potenzialarten entnehmen Sie Kap. 2.2.

Insgesamt wurden rund 8.500 Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.700 ha erfasst (vgl. Tab. 2). Dies entspricht insgesamt 19,4 % der Gebäude- und Freifläche. Einem Raumnutzer (Summe von „Einwohner“ und „Beschäftigte am Arbeitsort“) in der Region Ostwürttemberg stehen dementsprechend 46 m<sup>2</sup> und einem Einwohner 62 m<sup>2</sup> Reserven gegenüber.

Der flächenmäßig größte Anteil dieser Gesamtsiedlungsreserven entfällt auf die Außenreserven (vgl. Abb. 8). Im Vergleich zu den Innenentwicklungspotenzialen wurden doppelt so viele Außenreserven mit einer Anzahl von etwa 1.200 und einer Größe von 1.900 ha erhoben. Die Außenreserven entsprechen damit 13,5 % der Gebäude- und Freifläche. Für den einzelnen Raumnutzer ergibt sich eine Fläche von 32 m<sup>2</sup> und 43 m<sup>2</sup> je Einwohner (vgl. Abb. 9).

Rund 600 Flächen mit 300 ha wurden in der Kategorie Innenentwicklungspotenziale erhoben. Dies entspricht 2 % der Gebäude- und Freifläche. Bezogen auf die Raumnutzer sind dies 5 m<sup>2</sup> bzw. pro Einwohner 7 m<sup>2</sup> Reserve.

Bezogen auf die Anzahl der Flächen haben die Baulücken mit 6.800 und einer Fläche von 500 ha

|                                                                                                                                                                     | Landkreis<br>Heidenheim | Ostalbkreis | GESAMT  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------|---------|
| <b>Kennzahlen</b>                                                                                                                                                   |                         |             |         |
| Anzahl der erhobenen Kommunen                                                                                                                                       | 11                      | 42          | 53      |
| Einwohnerzahl <sup>10</sup>                                                                                                                                         | 131.854                 | 312.129     | 443.983 |
| Anzahl der Beschäftigten <sup>11</sup>                                                                                                                              | 45.335                  | 103.519     | 148.854 |
| Summe der Raumnutzer <sup>12</sup>                                                                                                                                  | 177.189                 | 415.648     | 592.837 |
| Gebäude- und Freifläche [ha] <sup>13</sup>                                                                                                                          | 3.961                   | 10.206      | 14.167  |
| <b>erhobene Innenentwicklungspotenziale</b>                                                                                                                         |                         |             |         |
| Anzahl                                                                                                                                                              | 155                     | 448         | 603     |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                         | 82                      | 221         | 303     |
| Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]                                                                                                                          | 4,6                     | 5,3         | 5,1     |
| Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]                                                                                                                           | 6,2                     | 7,1         | 6,8     |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                                     | 2,1                     | 2,2         | 2,1     |
| <b>erhobene Baulücken</b>                                                                                                                                           |                         |             |         |
| Anzahl                                                                                                                                                              | 1.414                   | 5.340       | 6.754   |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                         | 114                     | 412         | 526     |
| Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]                                                                                                                          | 6,4                     | 9,9         | 8,9     |
| Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]                                                                                                                           | 8,6                     | 13,2        | 11,8    |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                                     | 2,9                     | 4,0         | 3,7     |
| <b>erhobene Außenreserven</b>                                                                                                                                       |                         |             |         |
| Anzahl                                                                                                                                                              | 311                     | 877         | 1.188   |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                         | 613                     | 1305        | 1.918   |
| Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]                                                                                                                          | 34,6                    | 31,4        | 32,4    |
| Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]                                                                                                                           | 46,5                    | 41,8        | 43,2    |
| Verhältnis zu Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                                 | 15,5                    | 12,8        | 13,5    |
| <b>Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven</b>                                                                                                                 |                         |             |         |
| Anzahl                                                                                                                                                              | 1.880                   | 6.665       | 8.545   |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                         | 808                     | 1.938       | 2.747   |
| Fläche pro Raumnutzer [m <sup>2</sup> /RN]                                                                                                                          | 45,6                    | 46,6        | 46,3    |
| Fläche pro Einwohner [m <sup>2</sup> /EW]                                                                                                                           | 61,3                    | 62,1        | 61,9    |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                                     | 20,4                    | 19,0        | 19,4    |
| <b>Tab. 2: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg nach der Potenzialkategorie (Stand: 08.06.2011)</b> |                         |             |         |

<sup>10</sup> Einwohnerzahl: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2009

<sup>11</sup> Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.11.2010

<sup>12</sup> Summe der Einwohner und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort

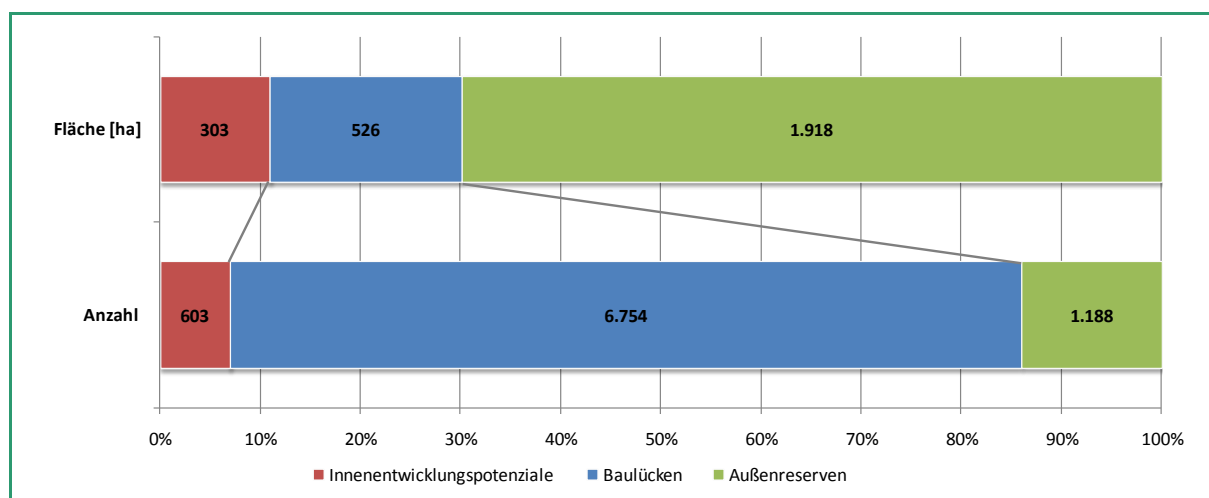
<sup>13</sup> Gebäude- und Freifläche: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg; Stand: 31.12.2009

<sup>14</sup> In den folgenden Auswertungen werden Flächen die für eine Nachverdichtung infrage kommen nicht berücksichtigt und somit auch nicht zu den Gesamtsiedlungsreserven gezählt. Dies hat den Grund, dass im Gegensatz zu den anderen Potenzialkategorien, nicht nur die durch eine mögliche Umstrukturierung bebaubare Fläche erhoben, sondern das gesamte Quartier oder Areal erfasst wird (s. Kap. 3.5).

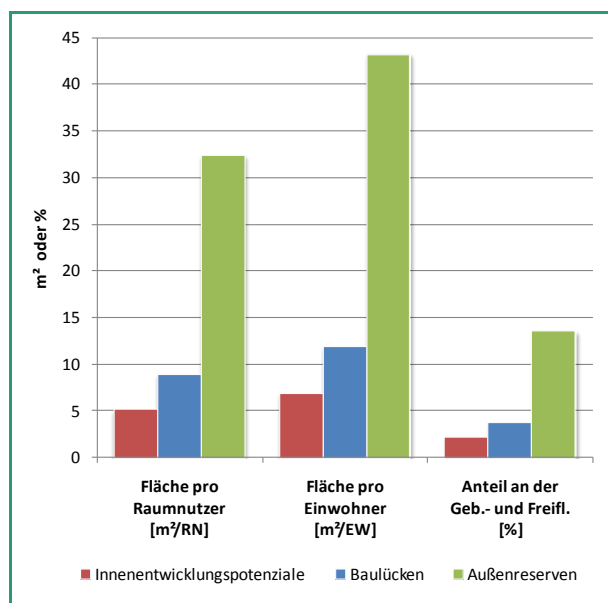
den größten Anteil an den Gesamtsiedlungsreserven. Der Anteil an der Gebäude- und Freifläche beträgt hier ca. 4 % und pro Raumnutzer entspricht dies 9 m<sup>2</sup> bzw. pro Einwohner 12 m<sup>2</sup> verfügbarer Fläche.

Stellt man den Indikator „Fläche pro Raumnutzer“ nicht nur als Mittelwert über alle Städte und Gemeinden dar sondern als Spannweite, ergeben sich unterschiedliche Aussagen für die Potenzialkategorien (vgl. Abb. 10). Bei den Innenentwicklungspotenzialen liegt die Spannweite zwischen 0 und mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche pro Raumnutzer. Bei den Baulücken schwankt der Indikator von unter 10 bis über 30 m<sup>2</sup>. Bei den Außenreserven ist die Spannweite am größten, es gibt Kommunen mit etwa 10 m<sup>2</sup> Reserve je Raumnutzer aber auch mit fast 120 m<sup>2</sup>.

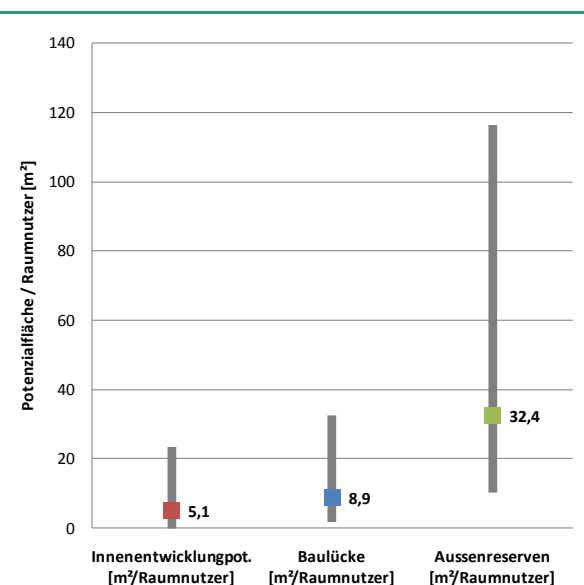
Betrachtet man die Indikatoren „Fläche pro Raumnutzer“, „Fläche pro Einwohner“ und den „Anteil an Gebäude- und Freifläche“ auf Landkreisebene in Bezug auf die Gesamtsiedlungsreserven gibt es kaum einen Unterschied zwischen den beiden Landkreisen. In Bezug auf die Potenzialkategorien sind Unterschiede erkennbar. So sind im Landkreis Heidenheim im Vergleich zum Ostalbkreis anteilig mehr Außenreserven vorhanden, im Ostalbkreis im Gegensatz dazu mehr Baulücken (vgl. Tab. 2).



**Abb. 8:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie



**Abb. 9:** Kennwerte der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie



**Abb. 10:** Mittelwert und Spannweite der Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie

Betrachtet man für die Gesamtsiedlungsflächenreserven die aktuelle Ausweisung im Flächennutzungsplan, so zeigt sich, dass knapp 2/3 aller erhobenen Innenentwicklungspotenziale (ca. 200 ha) entweder als Wohn- oder als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind oder nach Angaben der kommunalen Vertreter als solche umge-

---

nutzt werden sollen. Für die Baulücken beträgt die Summe aus Wohn- und Mischbaufläche 420 ha, für die Außenreserven 900 ha. Wäre es möglich alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so könnten nach konservativen Annahmen etwa 6 Millionen m<sup>2</sup> neue Wohnfläche geschaffen werden. Diese Fläche würde für 75.000 bis 90.000 neue Einwohner Platz bieten<sup>15</sup>. Dabei können allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken 30.000 bis 40.000 Einwohner Platz finden. Da die Prognosen für die Region Ostwürttemberg eher eine negative Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahrzehnten aufzeigen, erlauben diese Reserven auch einen Wohnraumzuwachs pro Einwohner von ca. 15 m<sup>2</sup>. Diese Abschätzung ist sicherlich vereinfacht, liefert aber einen guten Orientierungswert, um die Größenordnungen der erhobenen Flächen besser einschätzen zu können.

---

<sup>15</sup> Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden folgende Schritte angewendet:

- Von der Potenzialfläche der Innenentwicklungspotenziale und der Außenreserven wurde ein Erschließungsanteil von 20 % abgezogen. Mit den Baulücken wurde ohne Erschließungsabzug verfahren, da die Baulücken i.d.R. bereits erschlossen sind.
- Die Multiplikation mit der Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt die Bruttogeschossfläche. Der Kapazitätsabschätzung liegt in der "Randzone um den Verdichtungsraum" eine durchschnittliche GFZ von 0,5, im "Verdichtungsraum im Ländlichen Raum" eine durchschnittliche GFZ von 0,4 und im "Ländlicher Raum im engeren Sinne" eine durchschnittliche GFZ von 0,3 zu Grunde.
- Die Wohnfläche ergibt sich aus dem Abzug von 20 % von der Bruttogeschossfläche.
- Die Anzahl der Personen für die die Fläche Platz bietet ergibt sich schließlich durch die Division mit der durchschnittlichen Wohnfläche pro Person von 42 m<sup>2</sup>.

Eine Überprüfung des Modells erfolgte auf der Grundlage der durchschnittlichen Dichtewerte des Flächenbedarfsmodells 2007 des Regionalverbands Ostwürttemberg. Dabei wurde für Bruttobauland (Außenreserven) ein Wert von 50 Einwohnern je ha und für Flächen im Innenbereich ein Wert von 60 Einwohner je ha als Durchschnittswert für die Region gewählt und damit über die Flächengröße die Einwohnerzahl abgeschätzt.

### 3.2. Räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven

Abb. 11 zeigt die räumliche Verteilung der Gesamtsiedlungsflächenreserven nach den erhobenen Kategorien. Es ist eine Konzentration von Flächen in den größeren Städten erkennbar sowie eine Konzentration von größeren Innenentwicklungspotenzialen entlang der Landesentwicklungsachsen<sup>16</sup>. Die Außenreserven sind im Gegensatz dazu über die gesamte Region recht gleichmäßig verteilt.

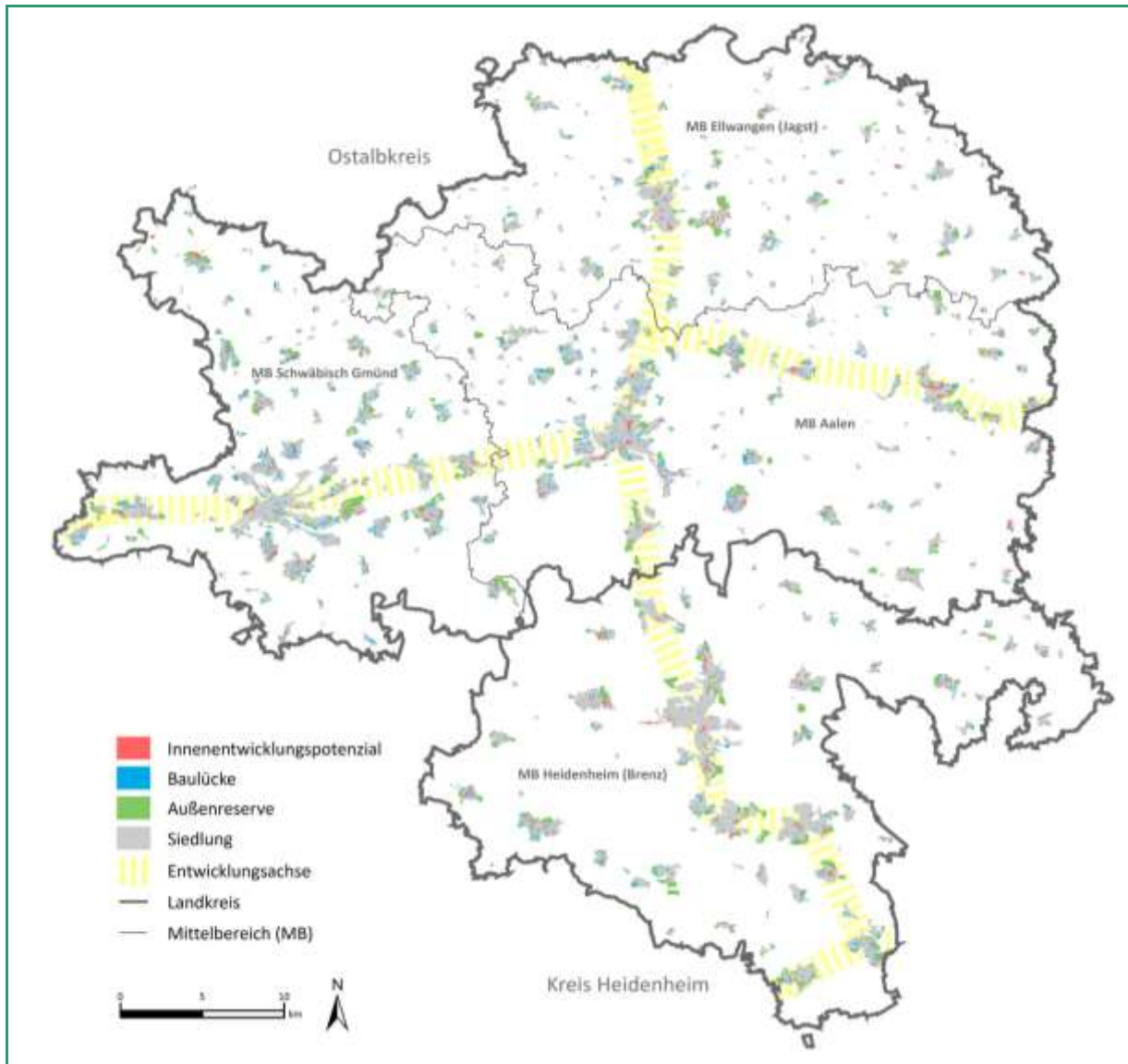


Abb. 11: Übersicht der Gesamtsiedlungsflächenreserven

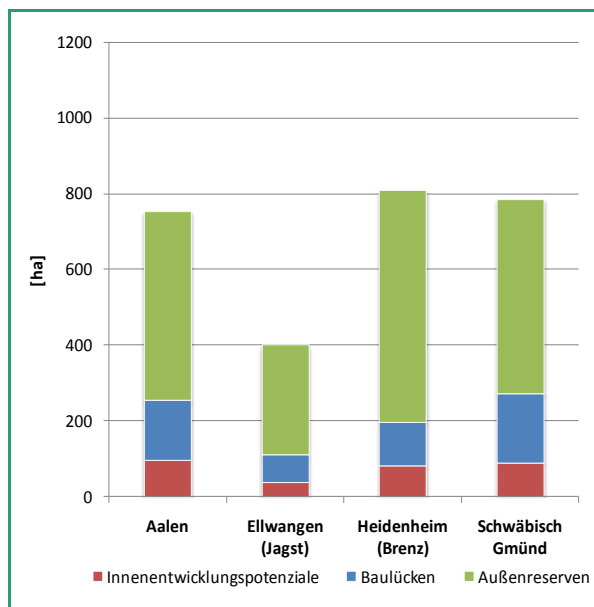
<sup>16</sup> Landesentwicklungsachsen gemäß Karte 3 im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Im folgenden Abschnitt werden die Gesamtsiedlungsreserven getrennt nach ihrer Kategorie verteilt auf die vier Mittelbereiche und die drei Raumkategorien dargestellt. Tab. 3 enthält die zugehörigen Werte differenziert nach Potenzialkategorien.

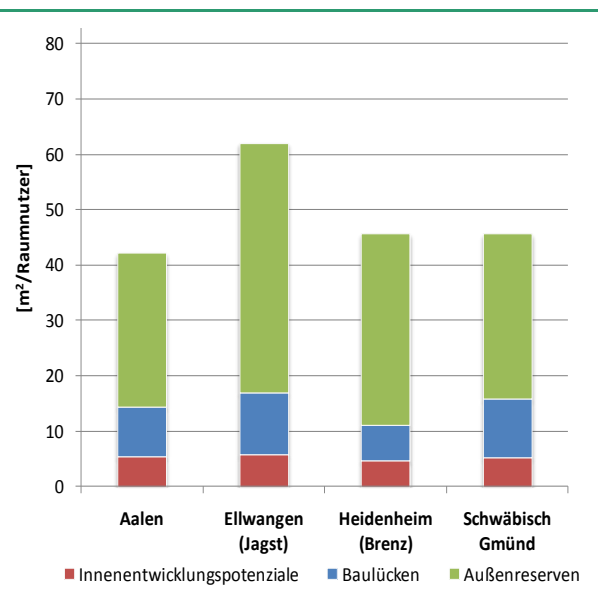
|                                                                                                                                                              | Mittelbereiche |                      |                       |                     | Raumkategorie                               |                                                        |                                           | SUMME<br>Ostwürttemberg |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                                                                              | Aalen          | Ellwangen<br>(Jagst) | Heidenheim<br>(Brenz) | Schwäbisch<br>Gmünd | Randzone<br>um den<br>Verdich-<br>tungsraum | Verdich-<br>tungs-<br>bereich im<br>Ländlichen<br>Raum | Ländlicher<br>Raum im<br>engeren<br>Sinne |                         |
| Kennzahlen                                                                                                                                                   |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |
| Anzahl der erhobenen Kommunen                                                                                                                                | 11             | 11                   | 11                    | 20                  | 9                                           | 13                                                     | 31                                        | 53                      |
| Einwohnerzahl                                                                                                                                                | 128802         | 49630                | 131854                | 133697              | 108449                                      | 223467                                                 | 112067                                    | 443983                  |
| Anzahl der Beschäftigten                                                                                                                                     | 49781          | 15130                | 45335                 | 38608               | 35805                                       | 89891                                                  | 23158                                     | 148854                  |
| Summe der Raumnutzer                                                                                                                                         | 178583         | 64760                | 177189                | 172305              | 144254                                      | 313358                                                 | 135225                                    | 592837                  |
| Gebäude- und Freifläche [ha]                                                                                                                                 | 4179           | 2209                 | 3961                  | 3818                | 2813                                        | 6423                                                   | 4931                                      | 14167                   |
| erhobene Innenentwicklungspotenziale                                                                                                                         |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |
| Anzahl                                                                                                                                                       | 174            | 99                   | 155                   | 175                 | 118                                         | 231                                                    | 254                                       | 603                     |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                  | 94,8           | 37,0                 | 81,9                  | 89,0                | 58,0                                        | 125,8                                                  | 118,8                                     | 302,7                   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]                                                                                                                                | 5,3            | 5,7                  | 4,6                   | 5,2                 | 4,0                                         | 4,0                                                    | 8,8                                       | 5,1                     |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]                                                                                                                                 | 7,4            | 7,4                  | 6,2                   | 6,7                 | 5,4                                         | 5,6                                                    | 10,6                                      | 6,8                     |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                              | 2,3%           | 1,7%                 | 2,1%                  | 2,3%                | 2,1%                                        | 2,0%                                                   | 2,4%                                      | 2,1%                    |
| erhobene Baulücken                                                                                                                                           |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |
| Anzahl                                                                                                                                                       | 2079           | 828                  | 1414                  | 2433                | 1810                                        | 2638                                                   | 2306                                      | 6754                    |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                  | 159,0          | 72,1                 | 113,6                 | 181,1               | 130,9                                       | 202,6                                                  | 192,3                                     | 525,8                   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]                                                                                                                                | 8,9            | 11,1                 | 6,4                   | 10,5                | 9,1                                         | 6,5                                                    | 14,2                                      | 8,9                     |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]                                                                                                                                 | 12,3           | 14,5                 | 8,6                   | 13,5                | 12,1                                        | 9,1                                                    | 17,2                                      | 11,8                    |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                              | 3,8%           | 3,3%                 | 2,9%                  | 4,7%                | 4,7%                                        | 3,2%                                                   | 3,9%                                      | 3,7%                    |
| erhobene Außenreserven                                                                                                                                       |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |
| Anzahl                                                                                                                                                       | 347            | 187                  | 311                   | 343                 | 198                                         | 483                                                    | 507                                       | 1188                    |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                  | 498,7          | 292,3                | 612,7                 | 514,4               | 310,6                                       | 802,9                                                  | 804,6                                     | 1918,1                  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]                                                                                                                                | 27,9           | 45,1                 | 34,6                  | 29,9                | 21,5                                        | 25,6                                                   | 59,5                                      | 32,4                    |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]                                                                                                                                 | 38,7           | 58,9                 | 46,5                  | 38,5                | 28,6                                        | 35,9                                                   | 71,8                                      | 43,2                    |
| Verhältnis zu Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                          | 11,9%          | 13,2%                | 15,5%                 | 13,5%               | 11,0%                                       | 12,5%                                                  | 16,3%                                     | 13,5%                   |
| Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven                                                                                                                 |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |
| Anzahl                                                                                                                                                       | 2600           | 1114                 | 1880                  | 2951                | 2126                                        | 3352                                                   | 3067                                      | 8545                    |
| Fläche [ha]                                                                                                                                                  | 752,5          | 401,4                | 808,1                 | 784,5               | 499,5                                       | 1131,3                                                 | 1115,7                                    | 2746,6                  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]                                                                                                                                | 42,1           | 62,0                 | 45,6                  | 45,5                | 34,6                                        | 36,1                                                   | 82,5                                      | 46,3                    |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]                                                                                                                                 | 58,4           | 80,9                 | 61,3                  | 58,7                | 46,1                                        | 50,6                                                   | 99,6                                      | 61,9                    |
| Anteil an Geb.- und Freifl. [%]                                                                                                                              | 18,0%          | 18,2%                | 20,4%                 | 20,5%               | 17,8%                                       | 17,6%                                                  | 22,6%                                     | 19,4%                   |
| Tab. 3: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg nach der Potenzialkategorie (Stand: 08.06.2011) |                |                      |                       |                     |                                             |                                                        |                                           |                         |

Wertet man die Gesamtsiedlungsreserven nach den Mittelbereichen<sup>17</sup> aus, ergibt sich folgendes Bild. In den Mittelbereichen Aalen, Heidenheim und Schwäbisch Gmünd ist in Bezug auf die Raumnutzer mit ca. 45 m<sup>2</sup> in etwa gleich viel Potenzial vorhanden. Allein im Mittelbereich Ellwangen ist mit über 60 m<sup>2</sup> je Raumnutzer deutlich mehr Potenzial vorhanden. Eine detaillierte Auswertung der Erhebungsergebnisse auf Ebene der Mittelbereiche kann Anhang A entnommen werden.

<sup>17</sup> Die Zuordnungen der Kommunen zu den Mittelbereichen entspricht der Zuordnung gemäß Regionalplan Ostwürttemberg 2010, Abschnitt 2.1.2

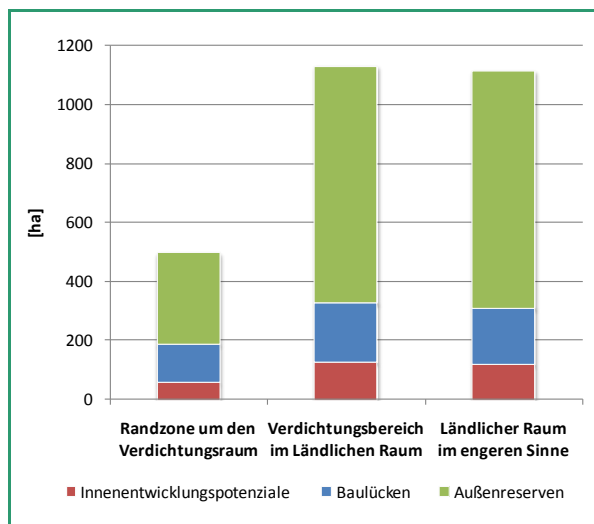


**Abb. 12:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und des Mittelbereiches

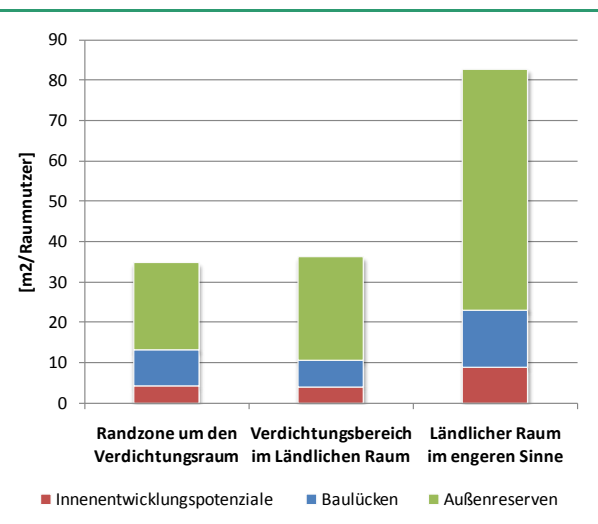


**Abb. 13:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und des Mittelbereiches

Betrachtet man die Verteilung der Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach Raumkategorie<sup>18</sup> zeigen sich deutliche Unterschiede. In der „Randzone um den Verdichtungsraum“ liegen absolut, wie auch in Bezug auf die Fläche pro Raumnutzer die wenigsten Reserven (vgl. Abb. 14 und Abb. 15). Wesentlich aussagekräftiger ist der Indikator „Fläche pro Raumnutzer“ um die einzelnen Raumkategorien miteinander zu vergleichen. Im „Ländlichen Raum im engeren Sinn“ sind bezogen auf die Raumnutzer doppelt so viele Reserven vorhanden wie in den anderen Raumkategorien. Betrachtet man die Potenzialkategorien so ergeben sich zwischen den Raumkategorien anteilmäßig keine nennenswerten Unterschiede.



**Abb. 14:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie



**Abb. 15:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie

Differenziert man die Abschätzung der Wohnbaufläche, die auf den erhobenen Gesamtsiedlungsreserven realisiert werden können nach der Raumkategorie, kann die Größenordnung des Potenzials noch besser eingeschätzt werden. Denn dieser Abschätzung liegen in Abhängigkeit von der Raumkategorie unterschiedliche Dichten zu Grunde.

Wäre es möglich alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen für Wohnzwecke zu mobilisieren, so würden die vorhandenen Potenziale in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken für ca. 10.000 Einwohner Platz bieten, auf den

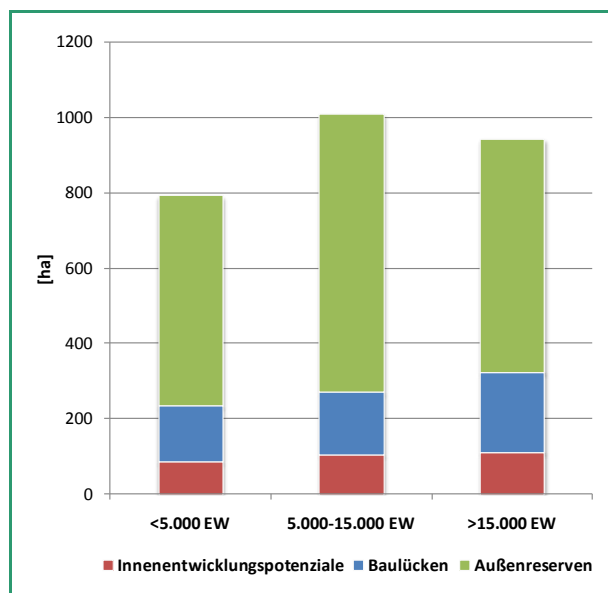
<sup>18</sup> Die Zuordnung der Kommunen zu den Raumkategorien entspricht der Zuordnung gemäß Karte 1 im Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg

Außenreserven für weitere 10.000 Einwohner (vgl. Tab. 4). Im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ könnten auf den erhobenen Innenentwicklungspotenzialen und den Baulücken über 15.000 und auf den Außenreserven weitere 23.000 Einwohner ein neues zu Hause finden. Die Innenentwicklungspotenziale und die Baulücken im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ bieten zudem fast 15.000 Einwohnern Platz, die Außenreserven bieten Raum für weitere 18.000 Menschen.

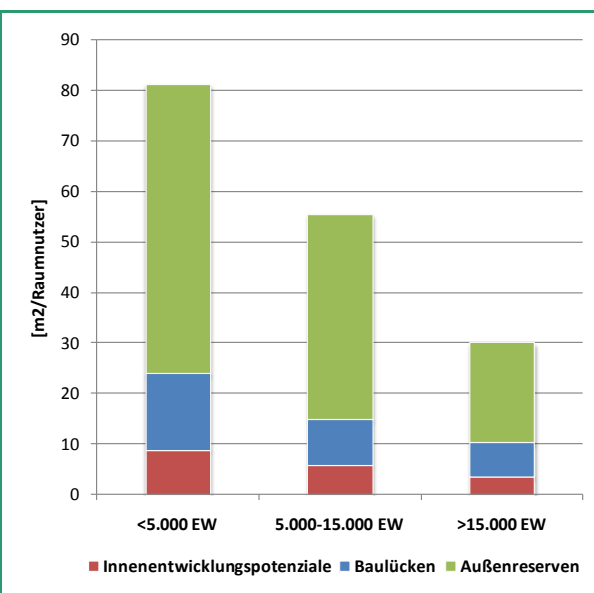
| Raumkategorie                          | 100 % Wohnbauflächen [ha]<br>+ 50 % Mischbauflächen [ha] |           |               | Abgeschätzte Einwohnerzahl |           |               |
|----------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------|---------------|----------------------------|-----------|---------------|
|                                        | Innenentw.-<br>potenziale <sup>19</sup>                  | Baulücken | Außenreserven | Innenentw.-<br>potenziale  | Baulücken | Außenreserven |
| Randzone um den Verdichtungsraum       | 26                                                       | 112       | 398           | 1.500                      | 8.500     | 10.000        |
| Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum | 52                                                       | 162       | 400           | 3.250                      | 12.250    | 23.000        |
| Ländlicher Raum im engeren Sinne       | 54                                                       | 146       | 135           | 3.250                      | 11.250    | 18.000        |
| Summe Ostwürttemberg                   | 132                                                      | 420       | 933           | 8.000                      | 32.000    | 51.000        |

**Tab. 4:** Abschätzung der möglichen Einwohner auf den erhobenen Wohn- und der Hälfte der Mischbauflächen nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie<sup>20</sup>

Stellt man die Gesamtsiedlungsreserven gruppiert nach der Gemeindegröße gemessen an der Einwohnerzahl dar, zeigt sich, dass in den kleineren Gemeinden in der Region Ostwürttemberg mit weniger als 5.000 Einwohnern absolut betrachtet am wenigsten Potenzial (800 ha), jedoch in Bezug auf die Raumnutzer am meisten (ca. 80 m<sup>2</sup>/Raumnutzer) vorhanden ist (vgl. Abb. 16 und Abb. 17). In den mittleren Städten zwischen 5.000 und 15.000 Einwohnern gibt es absolut die meisten Reserven (1.000 ha). In den größeren Städten mit mehr als 15.000 Einwohnern gibt es in Bezug auf die Raumnutzer am wenigsten Potenzial (30 m<sup>2</sup>/Raumnutzer).



**Abb. 16:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und Gemeindegröße



**Abb. 17:** Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und Gemeindegröße

### 3.3. Struktur der Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungspotenziale sind zusammenhängende Flächen größer 2.000 m<sup>2</sup> und liegen innerhalb des Siedlungskörpers. Diese Flächen können bereits überbaut, sogenannte Brachen, oder (noch) nicht überbaut sein. Für eine erfolgreiche Mobilisierung dieser Flächen ist eine fundierte Lagebeurteilung grundlegend. Deshalb

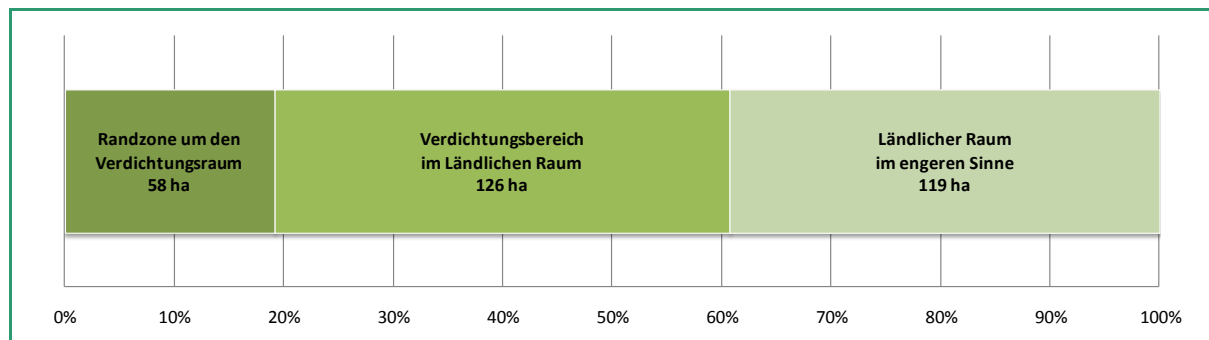
<sup>19</sup> Die Innenentwicklungspotenziale in dieser Tabelle beinhalten auch diejenigen Flächen die aus einer anderen Nutzungskategorie in eine Wohn- oder Mischbaufläche umgenutzt werden sollen.

<sup>20</sup> Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden mehrere Schritte angewendet. Die Methodik ist in Abschnitt 3.1 erläutert.



wurden für die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale relevante Attribute wie Planungs- bzw. Verfahrensstand, Eigentumsverhältnisse, eventuelle Blockadegründe etc. erhoben und ausgewertet.

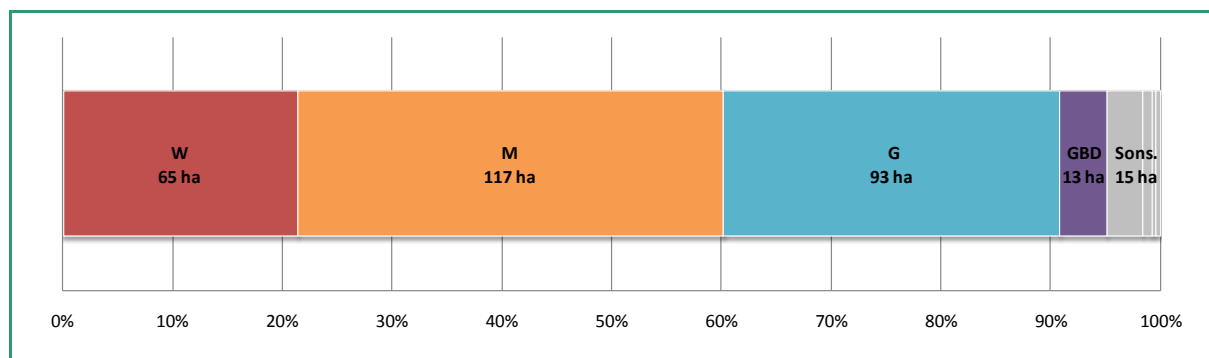
In der gesamten Region Ostwürttemberg wurden 603 Innenentwicklungspotenziale mit insgesamt 303 ha erhoben. Betrachtet man die Verteilung der Fläche der Innenentwicklungspotenziale in den Kategorien der Raumstruktur zeigen sich deutliche Unterschiede (vgl. Abb. 18). So liegen in der Region Ostwürttemberg jeweils 40 % der Reserven mit etwa 120 ha im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ und im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“, 20 % der Fläche liegt in der „Randzone um den Verdichtungsraum“. Die Verteilung der Innenentwicklungspotenziale nach der Anzahl der Flächen in den Kategorien der Raumstruktur mit 231, 254 und 118 Flächen, in derselben Reihenfolge, zeigt ein ähnliches Muster.



**Abb. 18:** Verteilung der Flächensumme der erhobenen Innenentwicklungspotenziale nach der Raumkategorie

### 3.3.1. Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

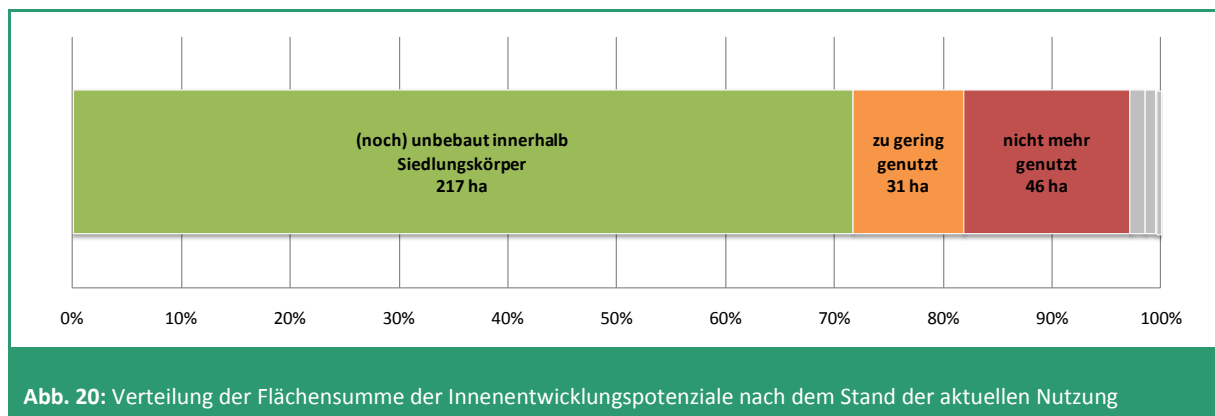
Von den 303 ha erfassten Innenentwicklungspotenzialen ist der größte Anteil von 40 % als gemischte Baufläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesen, lediglich 20 % als Wohnbaufläche und 30 % als Gewerbefläche (vgl. Abb. 19). Für mehr als 95 % der erhobenen Fläche ist aus Sicht der Gemeinde im Falle einer Mobilisierung keine Nutzungsänderung notwendig.



**Abb. 19:** Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

### 3.3.2. Beurteilung der aktuellen Nutzung

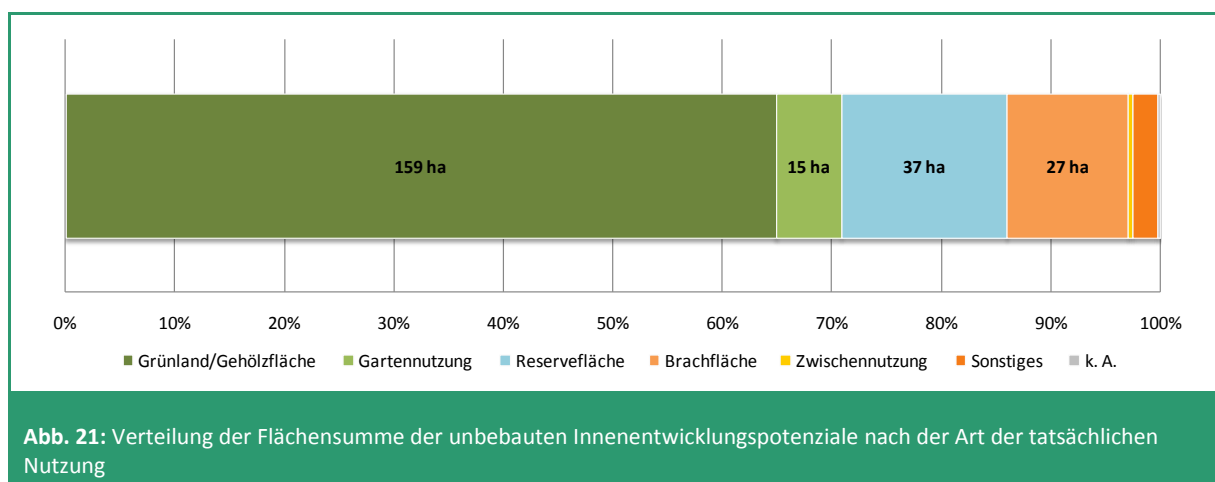
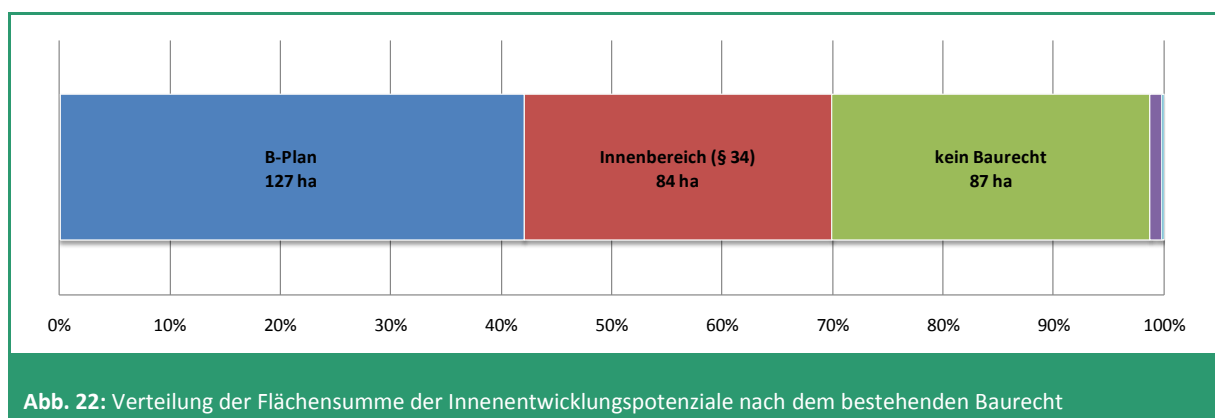
Gemäß den Angaben zur aktuellen Nutzung bzw. des Bebauungsstandes sind derzeit fast 3/4 aller erhobenen Innenentwicklungspotenziale noch unbebaut. Von den bereits baulich genutzten Flächen werden ca. 15 % nicht mehr genutzt, weitere 10 % sind zu gering genutzt. Ein jeweils sehr geringer Anteil der Innenentwicklungspotenziale ist nicht im Sinne des Planungsrechts genutzt oder wird als mögliche Brache in naher Zukunft eingeschätzt (vgl. Abb. 20).



Für die noch unbebauten Innenentwicklungspotenziale wurde die tatsächliche aktuelle Nutzung untersucht. Ca. 2/3 der Fläche ist derzeit Grünland oder Gehölzfläche, wird somit derzeit nicht aktiv genutzt oder bewirtschaftet (vgl. Abb. 21). Weniger als 10 % werden als Garten bewirtschaftet und etwa 15 % der Fläche ist aktuell nicht genutzt, ist aber für eine bestimmte Nutzung reserviert, in der Regel als Erweiterungsfläche für einen Gewerbebetrieb.

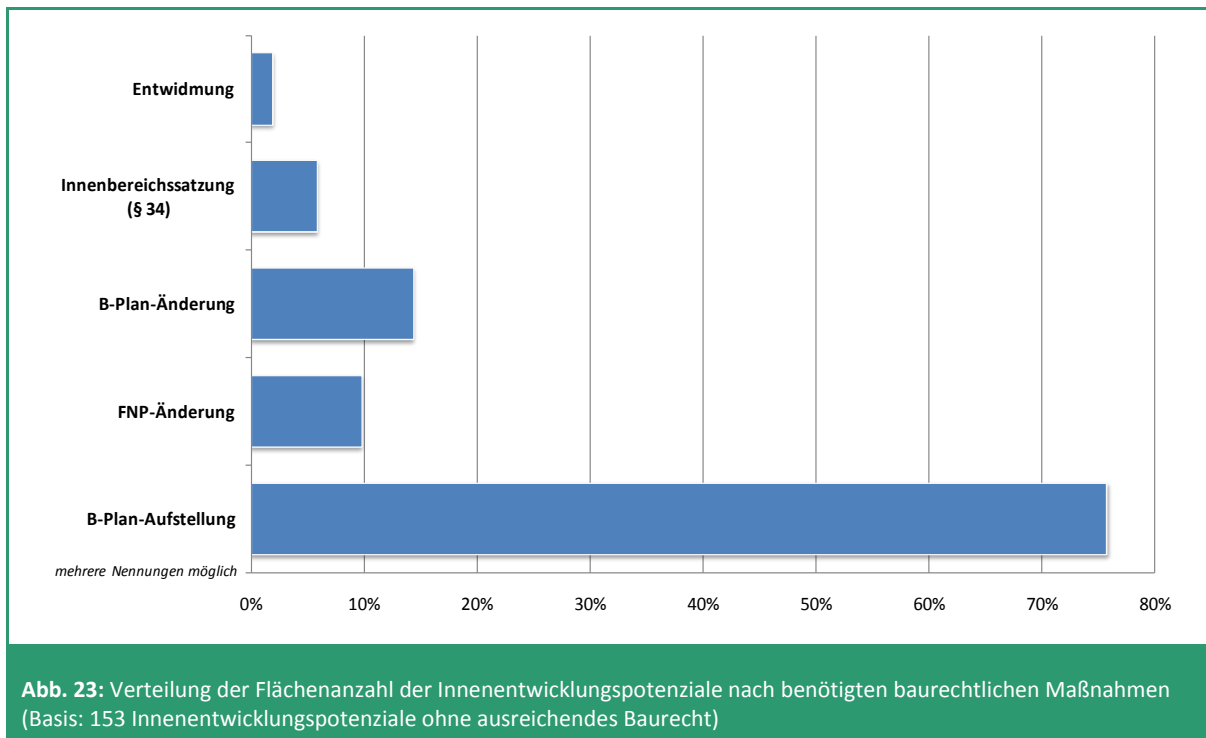
### 3.3.3. Baurecht und baurechtliche Maßnahmen

Für den überwiegenden Teil der erhobenen Innenentwicklungspotenziale besteht Baurecht (vgl. Abb. 22). Etwas mehr als die Hälfte dieser Fläche ist mit einem Bebauungsplan überplant, der Rest ist nach § 34 BauGB<sup>21</sup> bebaubar. Für knapp 1/3 der Flächen muss im Falle einer Mobilisierung zunächst Baurecht geschaffen werden.



<sup>21</sup> „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“ BauGB §34 (1)

Für die 153 Innenentwicklungspotenziale, für die derzeit kein Baurecht besteht, wurde erfasst, welche Maßnahme(n) notwendig ist/sind, um Baurecht zu erlangen. Für 3/4 dieser Flächen muss im Falle einer Mobilisierung ein Bebauungsplan<sup>22</sup> aufgestellt werden (vgl. Abb. 23). Bei 15 % ist eine Änderung des Bebauungsplans und bei 10 % eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig.

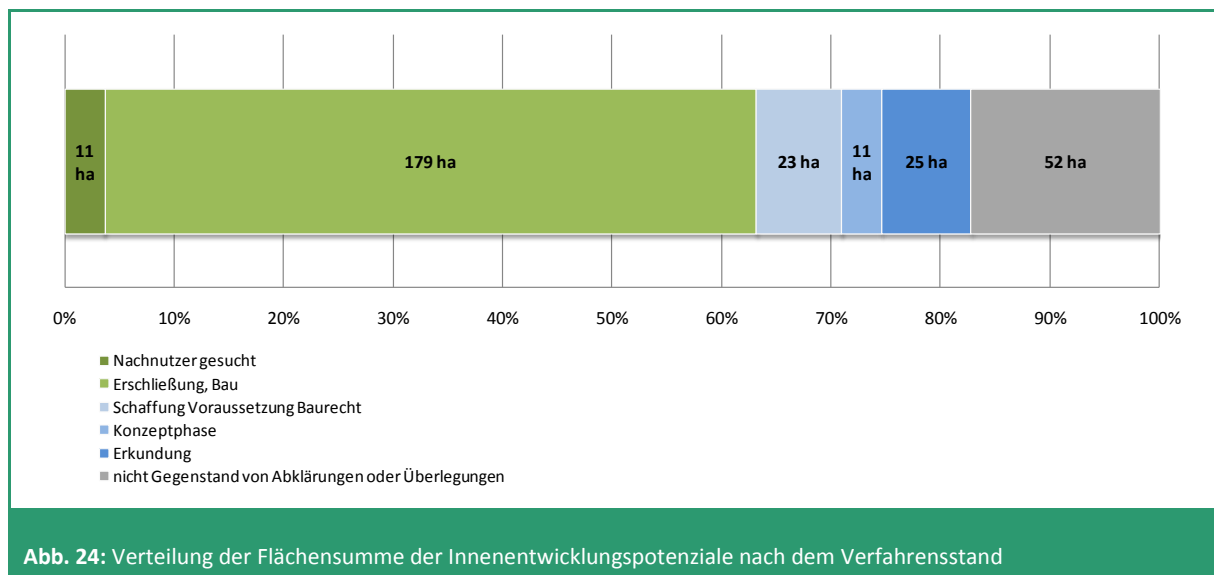


### 3.3.4. Verfahrensstand

Um den Zeithorizont für eine mögliche Mobilisierung der Flächen abschätzen zu können, wurden die kommunalen Vertreter gefragt in welcher Planungsphase im Mobilisierungsprozess die entsprechende Fläche derzeit steht.

Die Auswertung zeigt, dass für nahezu 2/3 der Fläche keine planerischen Maßnahmen mehr erforderlich sind und diese direkt bebaut, erschlossen (Erschließung, Bau) oder genutzt werden können, falls für das Gebäude mit intakter Bausubstanz ein Nachnutzer gesucht wird (vgl. Abb. 24). Bei 20 % der Fläche werden die planerischen Voraussetzungen (z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans) derzeit geschaffen (Schaffung Voraussetzung Baurecht) oder es gibt für diese Fläche bereits erste Planungen und Überlegungen (Konzept- und Erkundungsphase). Im Gegensatz dazu beschäftigen sich die Städte und Gemeinden mit 18 % der Fläche derzeit nicht. Flächen mit Baurecht, für die im Falle einer Mobilisierung das Baurecht jedoch geändert werden muss, wurden in Bezug auf den Verfahrensstand nicht in der Kategorie „Erschließung, Bau“ eingestuft sondern in eine frühere Planungsphase.

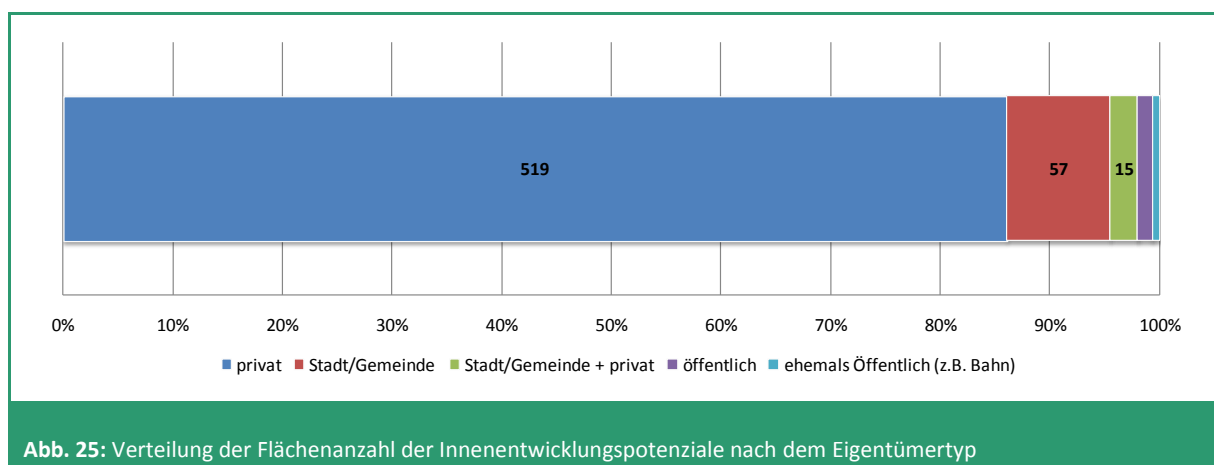
<sup>22</sup> In der Regel wird im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens auch eine Bodenordnung durchgeführt. Deshalb wird die Bodenordnung in dieser Auswertung nicht separat dargestellt.



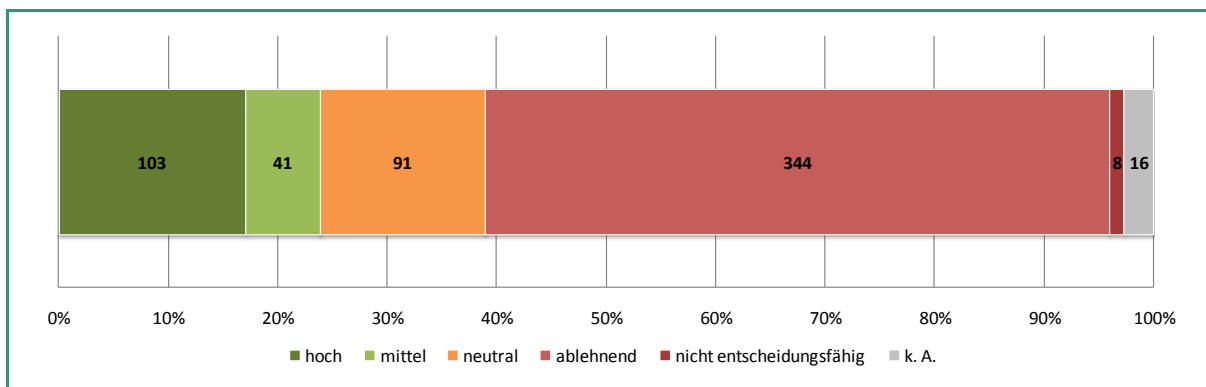
### 3.3.5. Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer

Für die Mobilisierung einer Fläche spielen der Eigentümer und seine Bereitschaft die Fläche selbst zu entwickeln oder zu verkaufen eine entscheidende Rolle. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Eigentumsverhältnisse ausgewertet.

Demnach befindet sich die überwiegende Zahl (85 %, dies entspricht 245 ha) an Flächen im Privateigentum (vgl. Abb. 25). In etwa 10 % (31 ha) sind im Besitz der jeweiligen Stadt bzw. Gemeinde. Jeweils ein geringer Anteil an Flächen gehört anderen öffentlichen Institutionen, ist in ehemals öffentlicher Hand, gehört beispielsweise der Deutschen Bahn oder ist eine Mischform aus privatem und kommunalem Eigentum (5, 9 bzw. 12 ha).



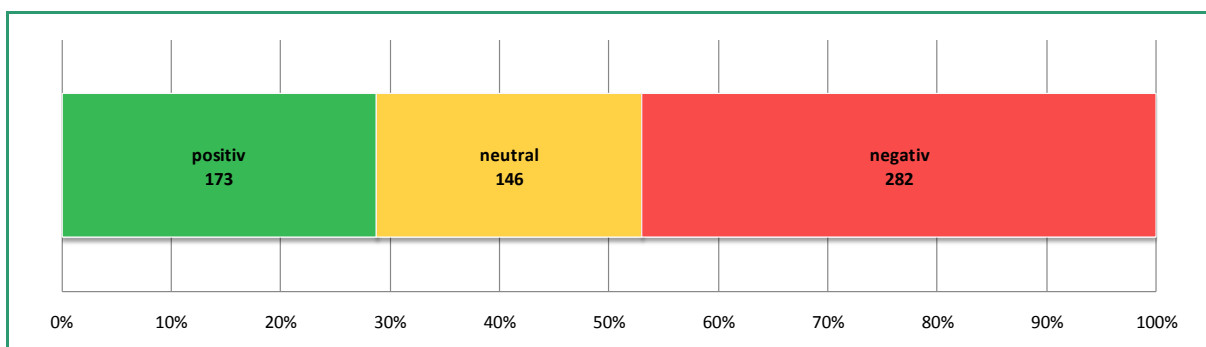
Das mangelnde Interesse der Eigentümer ihr Grundstück zu entwickeln oder zu veräußern, verhindert in vielen Fällen eine Mobilisierung. Bei etwa 60 % der Innenentwicklungspotenziale ist die Fläche aufgrund einer ablehnenden Bereitschaft oder eines nicht entscheidungsfähigen Eigentümers blockiert (vgl. Abb. 26). Insgesamt haben lediglich 1/4 der Eigentümer hohes bzw. mittleres Interesse daran ihr Grundstück zu veräußern oder eigenständig zu bebauen, weitere 15 % stehen einer Aktivierung neutral gegenüber.



**Abb. 26:** Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Interesse des Eigentümers

### 3.3.6. Nachfrage

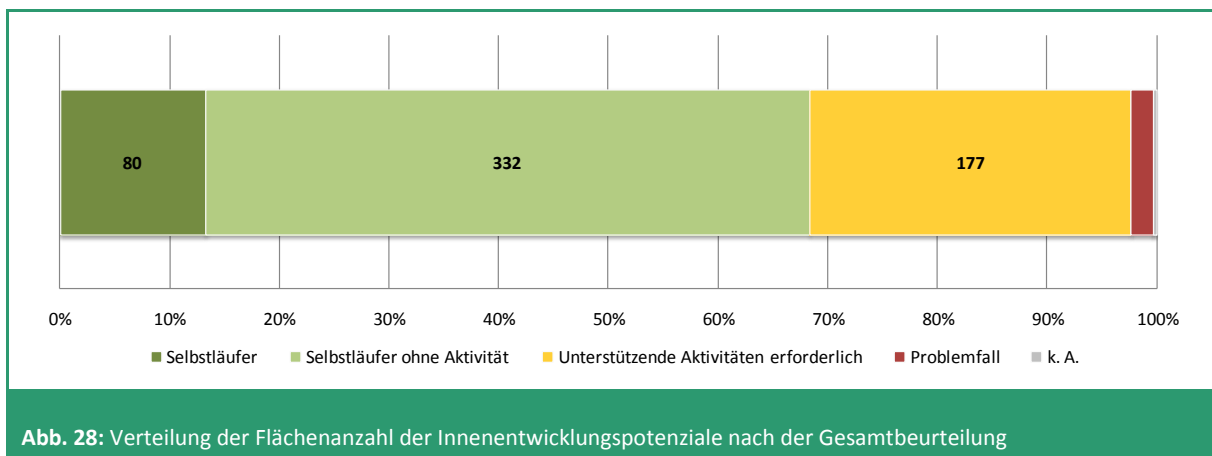
Die Nachfragesituation wurde von den kommunalen Vertretern bei den Innenentwicklungspotenzialen für jeweils 1/4 der Flächen als positiv bzw. neutral eingeschätzt. Für knapp die Hälfte aller Innenentwicklungspotenziale gibt es keine oder nur eine sehr geringe Nachfrage.



**Abb. 27:** Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Nachfrage

### 3.3.7. Gesamtbeurteilung

Für die erhobenen Innenentwicklungspotenziale wurden bei einer Gesamtbeurteilung aus Sicht der Kommune etwa 2/3 der Flächen als „Selbstläufer“ oder „Selbstläufer ohne Aktivität“ eingeschätzt (vgl. Abb. 28). Für diese Flächen sind bei einer Mobilisierung keine unterstützenden Aktivitäten durch die jeweilige Stadt oder Gemeinde erforderlich. Unterstützende Maßnahmen, wie beispielsweise die Herstellung der Erschließung oder die Schaffung des Baurechts, sind bei 1/3 der Flächen im Falle einer Mobilisierung erforderlich. Nur ein geringer Anteil der Innenentwicklungspotenziale wurde von den kommunalen Vertretern als „Problemfall“ eingestuft – in diesen Fällen scheiterten vergangene Aktivierungsversuche oder verschiedene Schwierigkeiten verhindern eine Aktivierung.



### 3.3.8. Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale

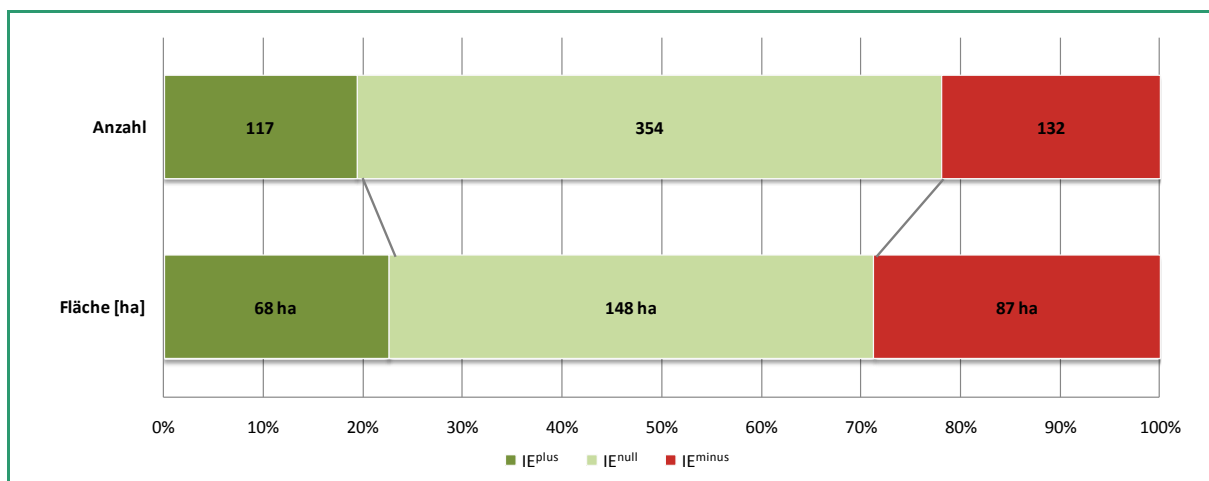
Aus den erhobenen Daten lassen sich Rückschlüsse auf die Mobilisierbarkeit der Innenentwicklungspotenziale ziehen. Dabei ist zwischen Flächen, deren Aktivierung keine Hinderungsgründe entgegenstehen und jenen, die mit Hinderungsgründen behaftet sind, zu unterscheiden. Diese Unterscheidung dient für weitere planerische Überlegungen hinsichtlich der Möglichkeiten und auch des Handlungsbedarfs. Für die Auswertungen der regionsweiten Innenentwicklungspotenziale wurde zwischen drei Arten unterschieden:

- **IE<sup>plus</sup>-Potenziale:** Flächen, die sich gut für eine Mobilisierung eignen, da dieser keinerlei Hinderungsgründe entgegen stehen.
- **IE<sup>null</sup>-Potenziale:** Flächen, die lediglich mangelndes Eigentümerinteresse, keine Nachfrage und/oder die fehlende oder mangelhafte Infrastruktur vor Ort (bei Wohn- oder Mischbauflächen: fehlende Grundversorgung bestehend aus Schule, Kindergarten und Einkaufsmöglichkeiten, bei Gewerbeflächen: schlechte Anbindung an überörtliches Straßennetz) als Hinderungsgrund haben.
- **IE<sup>minus</sup>-Potenziale:** Flächen, die rechtliche oder physische Hinderungsgründe haben, die eine Mobilisierung stark erschweren (z. B. Altlasten, die Erschließung der Fläche ist schwierig oder weitere Hindernisse, die als problematisch oder sehr problematisch eingeschätzt wurden). Diese Hinderungsgründe können bei den IE<sup>minus</sup>-Potenzialen auch in Kombination mit den drei Hindernissen aus den IE<sup>null</sup>-Potenzialen auftreten.

Der Anteil der Innenentwicklungspotenziale in der Region Ostwürttemberg, bei denen keine Hinderungsgründe einer Aktivierung entgegenstehen (IE<sup>plus</sup>-Potenziale), beträgt fast 20 %. Das bedeutet, dass über 100 Flächen mit einer Gesamtgröße von 68 ha direkt und ohne größere Schwierigkeiten oder raumplanerischen Maßnahmen aktiviert werden können. Es handelt sich hier eher um größere Flächen (vgl. Abb. 29).

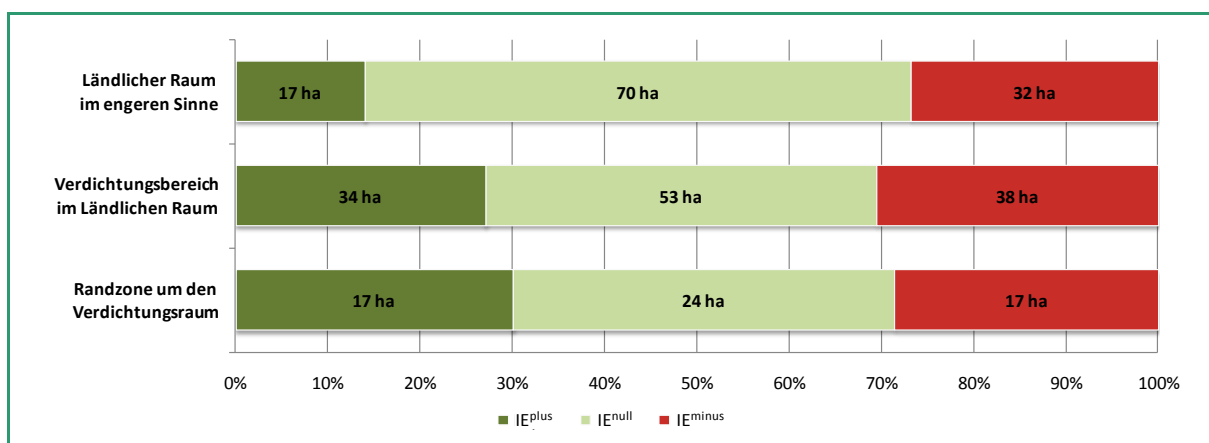
Die IE<sup>null</sup>-Potenziale nehmen in Bezug auf die Fläche (50 %) sowie auf die Anzahl (60 %) den größten Anteil ein. Dies bedeutet, dass der Großteil der Innenentwicklungspotenziale einzig die fehlende Bereitschaft des Eigentümers, der fehlenden Nachfrage und/oder der fehlenden Infrastruktur derzeit nur schwer mobilisierbar sind. Es handelt sich hier eher um kleinere Flächen.

Etwas mehr als 20 % der Flächen haben rechtliche oder physische Hinderungsgründe, die eine Mobilisierung stark erschweren (IE<sup>minus</sup>-Potenziale). Bezogen auf die Fläche beträgt der Anteil fast 30 %. Es handelt sich überwiegend um größere Flächen.



**Abb. 29:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit

Werden diese  $IE^{plus}$ -  $IE^{null}$ - und  $IE^{minus}$ -Potenziale nach den Raumkategorien differenziert dargestellt, ergeben sich unterschiedliche Ausgangssituationen in den verschiedenen Kategorien. Der Anteil der Flächen, die lediglich durch die fehlende Nachfrage, schlechte Infrastruktur und mangelndes Eigentümerinteresse blockiert werden und nicht durch physische Probleme ( $IE^{null}$ -Potenziale), ist im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ mit 60 % deutlich höher im Gegensatz zu den beiden anderen Raumkategorien (vgl. Abb. 30). Entsprechend geringer ist der Anteil an  $IE^{plus}$ -Potenzialen. In diesem Ergebnis spiegelt sich die aktuelle Situation in ländlichen Gebieten wieder, in denen die Sicherung von Kindergärten, Schulen, Einkaufsläden und sonstigen Dienstleistungen immer schwieriger wird und (auch deshalb) die Nachfrage abnimmt. Im „Verdichtungsraum im Ländlichen Raum“ sowie in der „Randzone um den Verdichtungsraum“ nehmen die  $IE^{null}$ -Potenziale auch den höchsten Anteil ein, jedoch ist dieser mit 40 % mehr den  $IE^{plus}$ - und  $IE^{minus}$ -Potenzialen angeglichen.

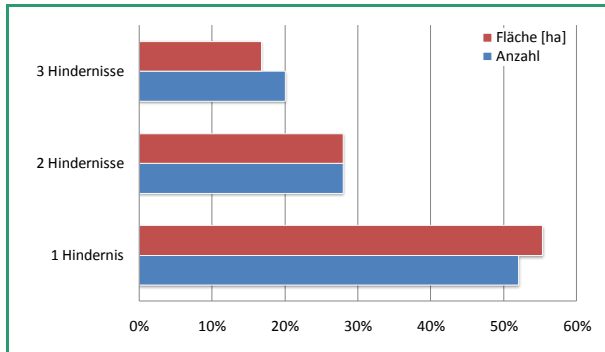


**Abb. 30:** Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit und der Raumkategorie

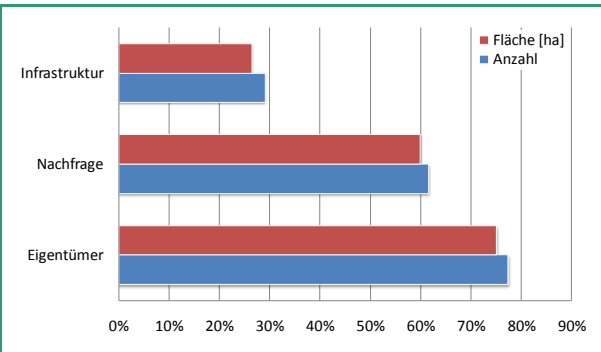
### 3.3.9. Hinderungsgründe für eine Mobilisierung bei den $IE^{null}$ - und den $IE^{minus}$ -Potenzialen

Von besonderem Interesse sind die Hintergründe der Problemlagen, die die Mobilisierung der in der Region Ostwürttemberg erhobenen Reserven im Innenbereich erschweren oder gar verhindern. Hierzu werden die  $IE^{null}$ - und die  $IE^{minus}$ -Potenziale herangezogen und detailliert nach den erfassten Mobilisierungshindernissen ausgewertet. Die im Rahmen der Erhebungen aufgenommenen Merkmale zur Lagebeurteilung (Altlasten, Erschließung, Lärm, etc.) werden auf die Häufigkeit ihres Auftretens untersucht. Darüber hinaus ist es von Bedeutung, mit wie vielen Problemlagen eine Fläche behaftet ist.

Für über 50 % der  $IE^{null}$ -Potenziale muss bezüglich einer Aktivierung nur für einen Hinderungsgrund eine Lösung gefunden werden (vgl. Abb. 31). Für fast 30 % gibt es zwei und für 20 % der Flächen drei Hinderungsgründe. Die Gründe für die Entwicklungsblockaden von  $IE^{null}$ -Potenzialen sind bereits per Definition auf Infrastruktur, Nachfrage und Eigentümer begrenzt. Die größte Schwierigkeit hinsichtlich Fläche und Anzahl ist mit 75 % die mangelnde Eigentümerbereitschaft (vgl. Abb. 32). Mit 60 % bzw. fast 30 % folgen „Nachfrage“ und „Infrastruktur“ als Blockadegrund.



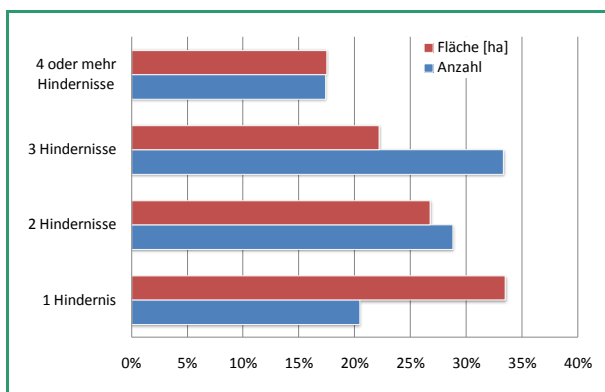
**Abb. 31:** Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen



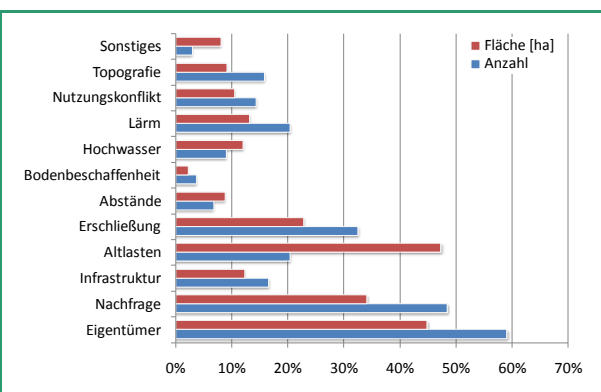
**Abb. 32:** Problemlagen bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen (mehrere Nennungen möglich)

Bei 20 % der  $IE^{minus}$ -Potenziale erschwert lediglich ein Hinderungsgrund die Entwicklung der Fläche (vgl. Abb. 33). In fast 30 % der Fälle müssen im Falle einer Mobilisierung zwei Hindernisse und in fast 35 % sogar drei Hindernisse aus dem Weg geschafft werden. Für fast 20 % der Flächen sind sogar vier oder mehr Mobilisierungshindernisse vorhanden.

Die am häufigsten genannten Mobilisierungshindernisse bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen sind nach der Anzahl das mangelnde Interesse des Eigentümers mit knapp 60 % und die geringe Nachfrage mit knapp 50 % (vgl. Abb. 34). Diese Merkmale treten, genauso wie die Infrastruktur, bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen nur in Kombination mit anderen Hinderungsgründen auf. Eine problematische Erschließungssituation blockiert bei über 30 % der  $IE^{minus}$ -Potenziale eine Entwicklung. Bezogen auf die Fläche sind fast 50 % mit Altlasten behaftet, was eine Entwicklung erschwert oder sogar verhindert. Hierbei handelt es sich überwiegend um große Flächen. Alle weiteren Hinderungsgründe, wie mangelnde Infrastruktur, Abstände, Bodenbeschaffenheit, Hochwasser, Lärm, Nutzungskonflikt, Topographie oder sonstige Blockaden, treten mit einem sowohl flächenmäßigen als auch bezogen auf die Anzahl geringen Anteil auf.



**Abb. 33:** Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen



**Abb. 34:** Problemlagen bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen (mehrere Nennungen möglich)



### 3.4. Struktur der Baulücken

Als Baulücken werden voll erschlossene Einzelbauplätze kleiner 2.000 m<sup>2</sup> bezeichnet. In der Region Ostwürttemberg wurden insgesamt 6.754 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 526 ha erhoben.

Betrachtet man die Verteilung der Anzahl der Baulücken nach der Raumkategorie zeigen sich nur leichte Unterschiede (vgl. Abb. 35). Im Gegensatz zu den Innenentwicklungspotenzialen und den Außenreserven verteilen sich die Baulücken gleichmäßig auf die drei Raumkategorien. In der Region Ostwürttemberg liegen etwa 35 % der Baulücken in der „Randzone um den Verdichtungsraum“, fast 30 % befinden sich im „Verdichtungsraum im Ländlichen Raum“. Die meisten Baulücken mit fast 40 % befinden sich jedoch im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“.

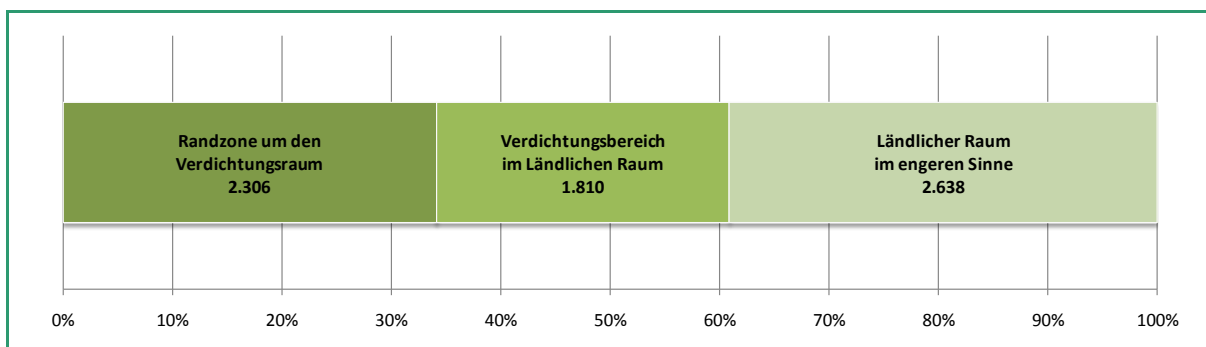


Abb. 35: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Raumkategorie

#### 3.4.1. Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

Fast alle Baulücken sind im Flächennutzungsplan als Wohn- (70 %) bzw. Mischbauflächen (25 %) ausgewiesen (vgl. Abb. 36). Weniger als 5 % der Baulücken liegen in Gewerbegebieten, denn Grundstücke für gewerbliche Nutzungen sind in der Regel größer als 2.000 m<sup>2</sup> und werden laut Definition zu den Innenentwicklungspotenzialen gezählt.

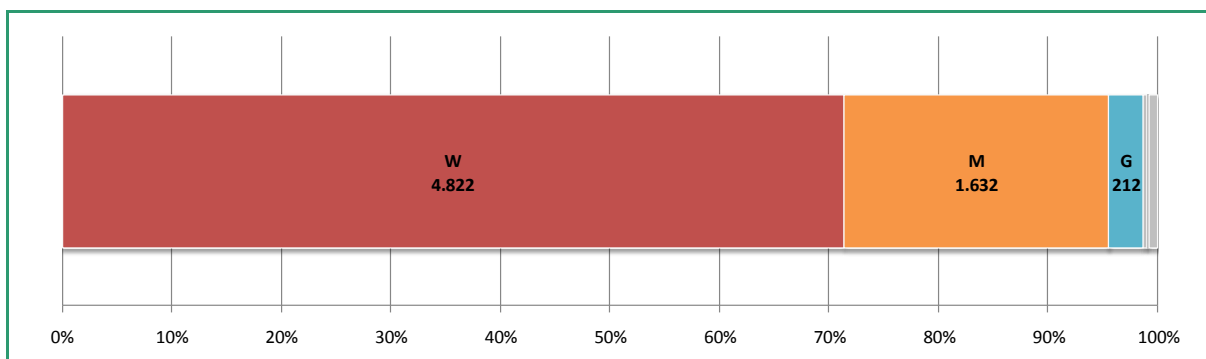


Abb. 36: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

### 3.4.2. Eigentumsverhältnisse und Mobilisierungsbereitschaft der Eigentümer

Für die Aktivierung von Baulücken spielen die Eigentumsverhältnisse eine zentrale Rolle, denn die Flächen haben in der Regel bereits Baurecht, sind voll erschlossen und können somit direkt bebaut werden. Einer Aktivierung steht häufig lediglich das mangelnde Eigentümerinteresse entgegen. Von den knapp 7.000 in der Region Ostwürttemberg erfassten Baulücken sind nahezu 85 % Prozent im privaten und lediglich 15 % im kommunalen Eigentum (vgl. Abb. 37).

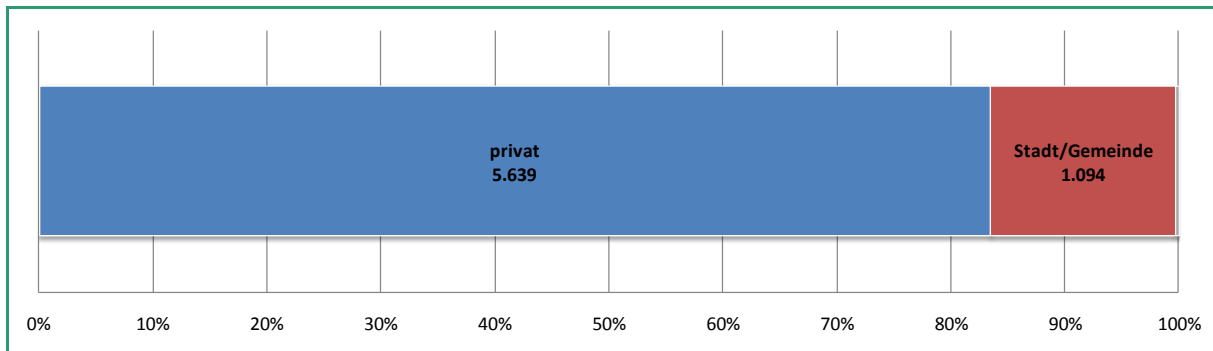


Abb. 37: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach dem Eigentübertyp

Nicht einmal 20 % der Privateigentümer sind daran interessiert die Baulücke in ihrem Eigentum zu verkaufen oder selber zu bebauen (vgl. Abb. 38). Somit sind knapp 60 % der Baulücken in Privateigentum durch den Eigentümer blockiert. Bei 25 % der Baulücken hat die Stadt bzw. die Gemeinde keine Informationen zum Mobilisierungsinteresse des privaten Eigentümers. Nahezu alle Baulücken in kommunalem Eigentum sind nicht blockiert und sind derzeit auf dem Markt.

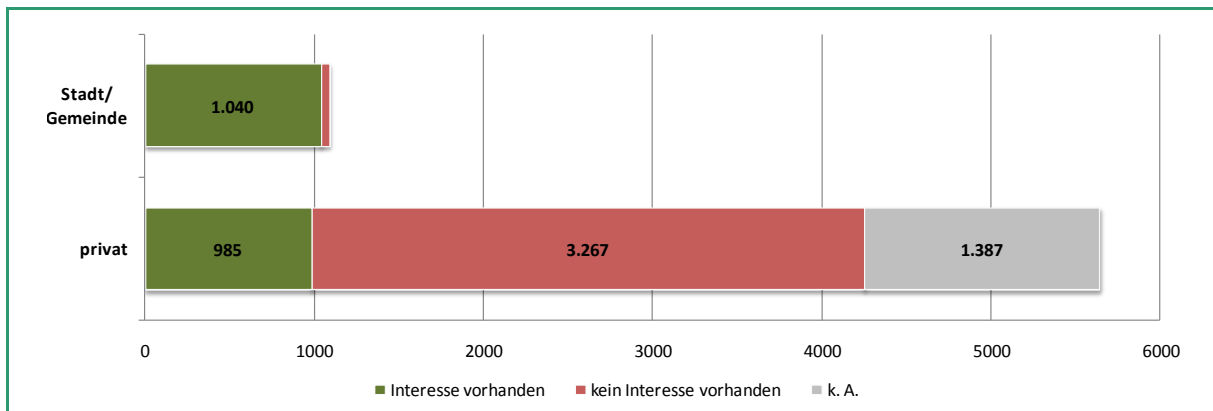
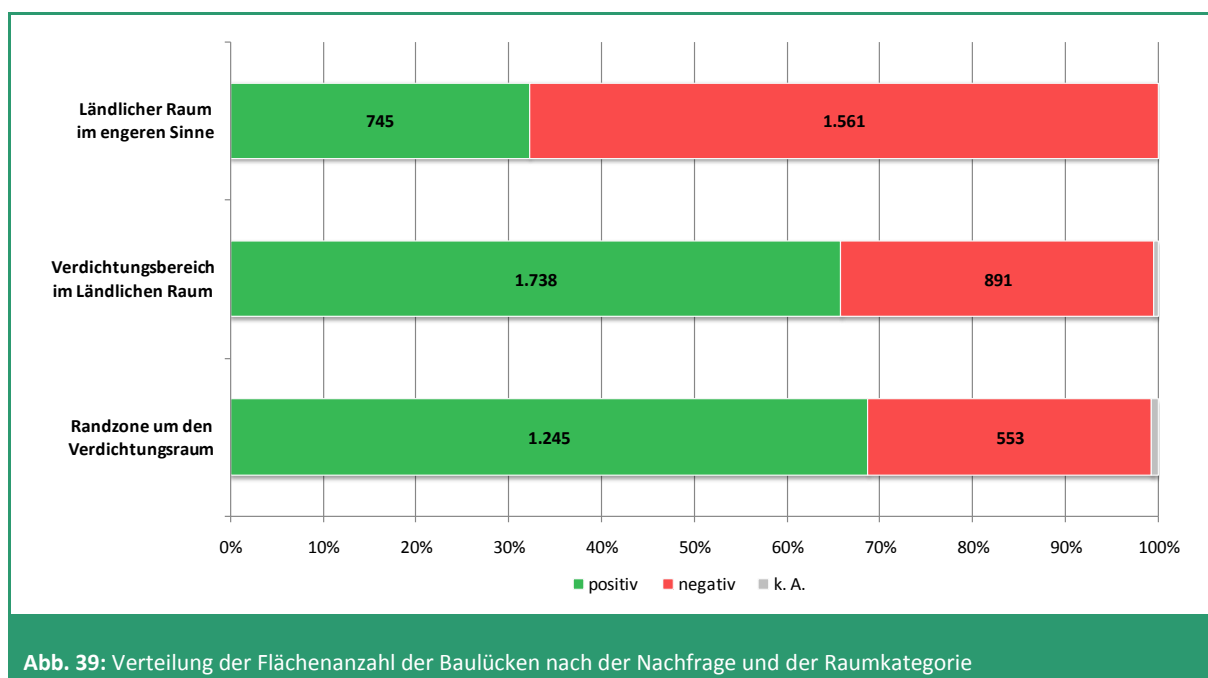


Abb. 38: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach dem Interesse des Eigentümers

### 3.4.3. Nachfrage

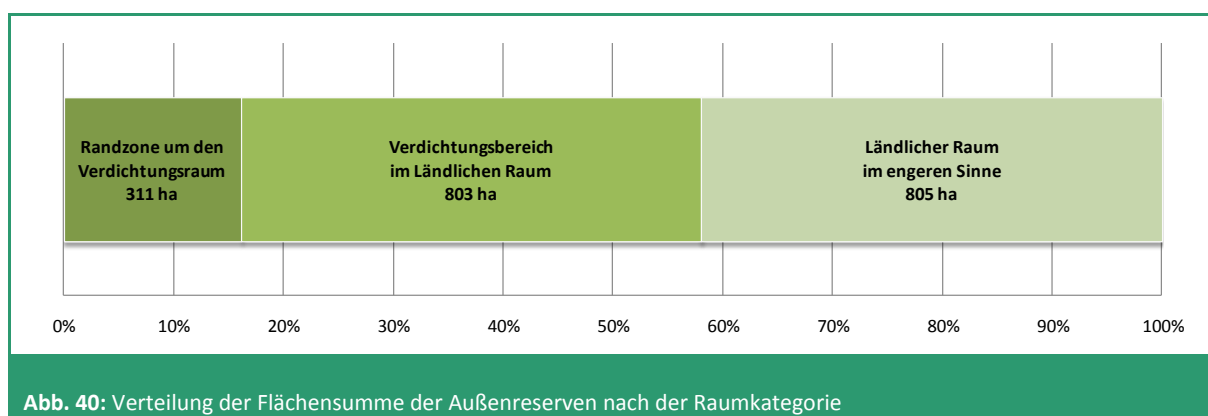
Betrachtet man für die Baulücken die Nachfragesituation nach der Raumkategorie, so zeigen sich wesentliche Unterschiede. In der „Randzone um den Verdichtungsbereich“ und im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ wurden von den kommunalen Vertretern die Nachfrage für 2/3 der Flächen positiv eingeschätzt (vgl. Abb. 39). Im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“ ergibt sich ein gegensätzliches Bild. Hier ist für 2/3 der Baulücken keine oder eine sehr geringe Nachfrage vorhanden.



### 3.5. Struktur der Außenreserven

Außenreserven sind zusammenhängende noch unbebaute Flächen größer 2.000 m<sup>2</sup>, die außerhalb des Siedlungskörpers liegen. In der Regel sind diese Flächen im Flächennutzungsplan als geplante Bauflächen dargestellt. Für Flächen dieser Kategorie wurden Merkmale wie Verfahrensstand und Angaben zum Zeithorizont für eine Entwicklung erfasst.

Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg 1.188 Außenreserven mit einer Fläche von 1.918 ha erhoben. In Bezug auf die Raumkategorien zeigt die Verteilung der Außenreserven ein nahezu identisches Bild zur Verteilung der Innenentwicklungspotenziale (vgl. Abb. 40). In der Region Ostwürttemberg liegen jeweils etwas mehr als 40 % der Außenreserven mit etwa 800 ha im „Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum“ bzw. im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Lediglich etwas weniger als 20 % der Fläche liegt in der „Randzone um den Verdichtungsraum“.



### 3.5.1. Nutzung gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan

Anders als bei den Innenentwicklungspotenzialen, bei denen die gemischten Bauflächen den größten und die Wohnbauflächen den kleinsten Anteil ausmachen, ist bei den Außenreserven jeweils die Hälfte der Fläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, lediglich 10 % als gemischte Baufläche (vgl. Abb. 41).

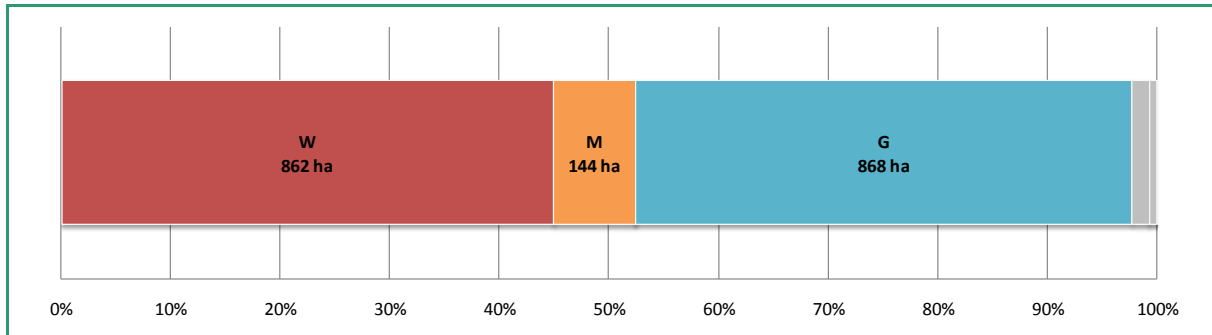


Abb. 41: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP

### 3.5.2. Verfahrensstand

Betrachtet man nun den Verfahrensstand, so zeigt sich, dass es für knapp 2/3 der Fläche der Außenreserven derzeit noch kein Baurecht gibt, d. h., dass noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan für diese Flächen aufgestellt wurde (vgl. Abb. 42). Für 30 % der Fläche gibt es bereits einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die restlichen Flächen befinden sich momentan jeweils zu einem geringen Anteil im Verfahren bzw. sollen aus dem Flächennutzungsplan als Baufläche entfernt werden.

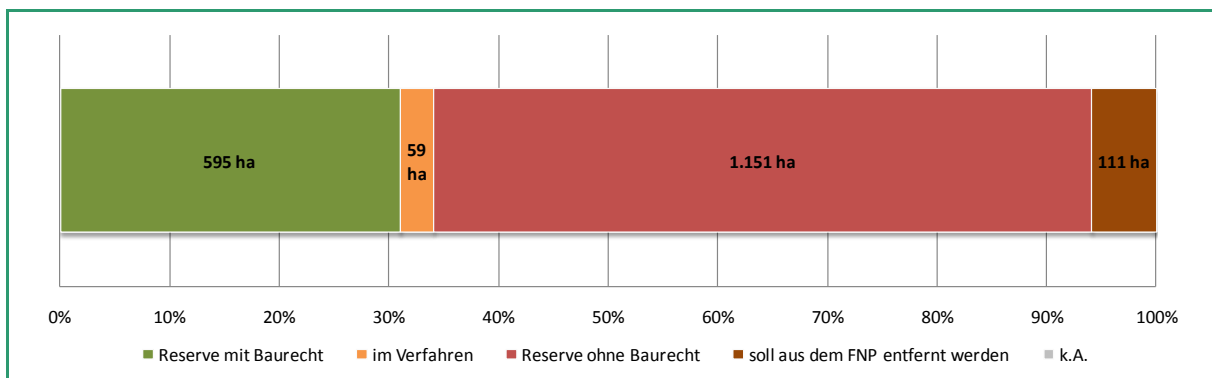
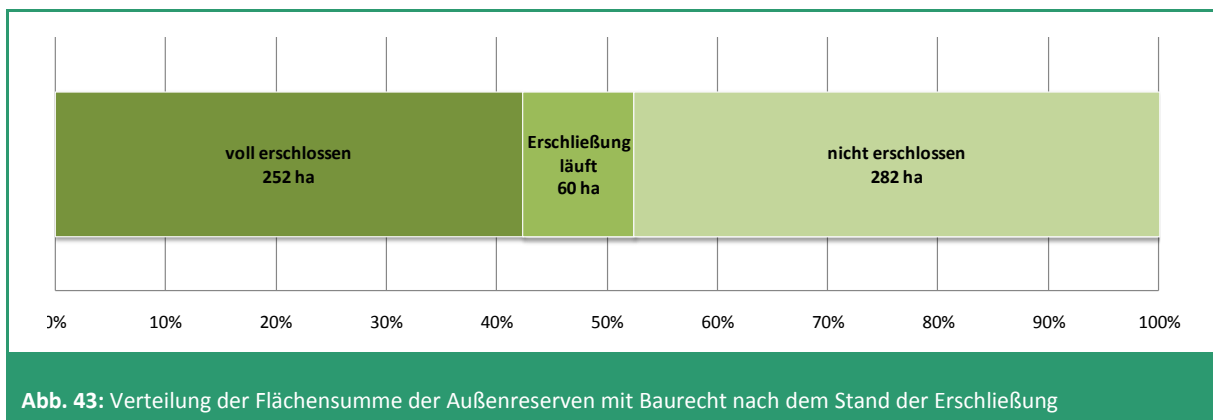


Abb. 42: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrensstand

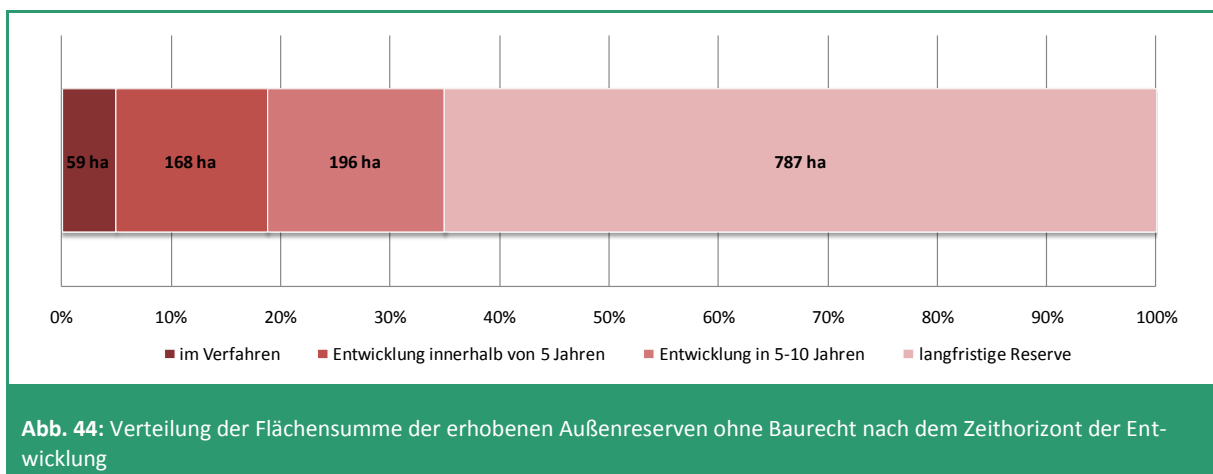
### 3.5.3. Stand der Erschließung

Von den Außenreserven für die es bereits Baurecht gibt (vgl. Abb. 43) ist über 40 % der Fläche bereits komplett erschlossen, bei 10 % wird die Erschließung derzeit hergestellt. Knapp die Hälfte der Fläche ist noch nicht erschlossen.



### 3.5.4. Zeithorizont der Entwicklung

Für den Anteil der Außenreserven für die noch kein Baurecht geschaffen wurde, wurden die kommunalen Vertreter nach dem Entwicklungshorizont der Flächen gefragt. 2/3 dieser Fläche wird von den Städten und Gemeinden als „langfristige Reserve“ gesehen. Jeweils 15 % soll innerhalb von 5 Jahren bzw. in einem Zeitraum von 5-10 Jahren entwickelt werden (vgl. Abb. 44).

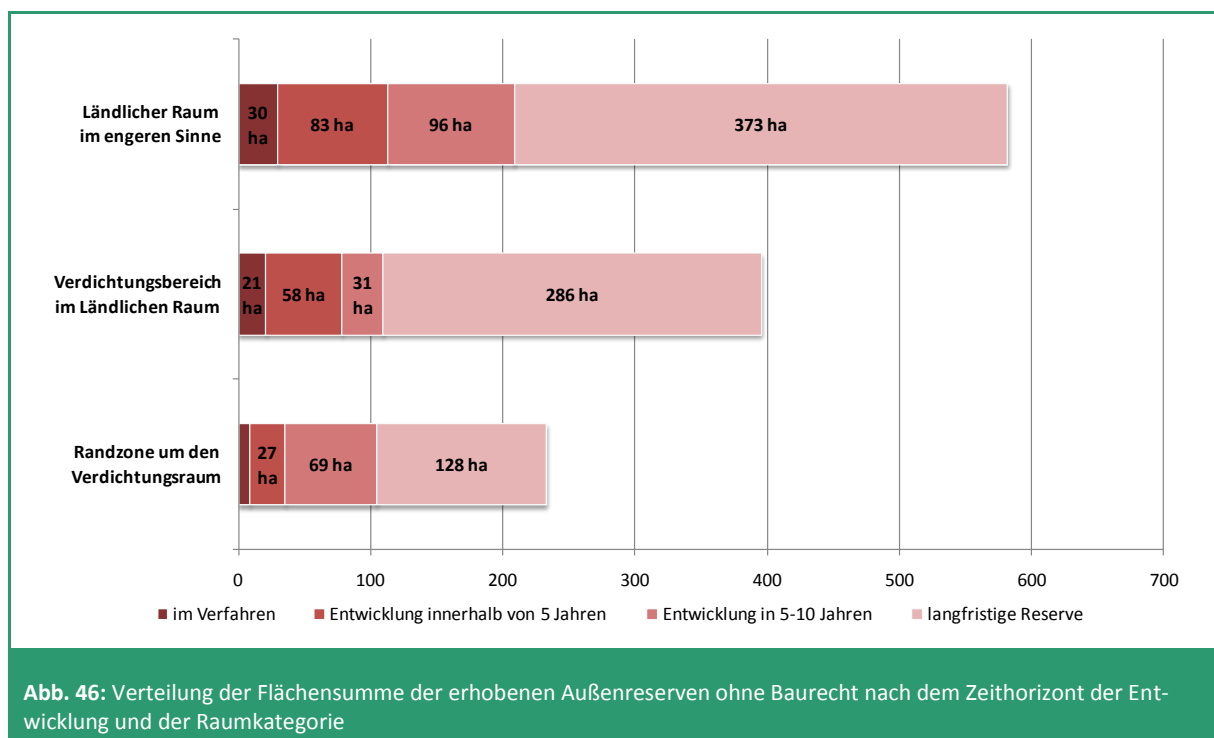
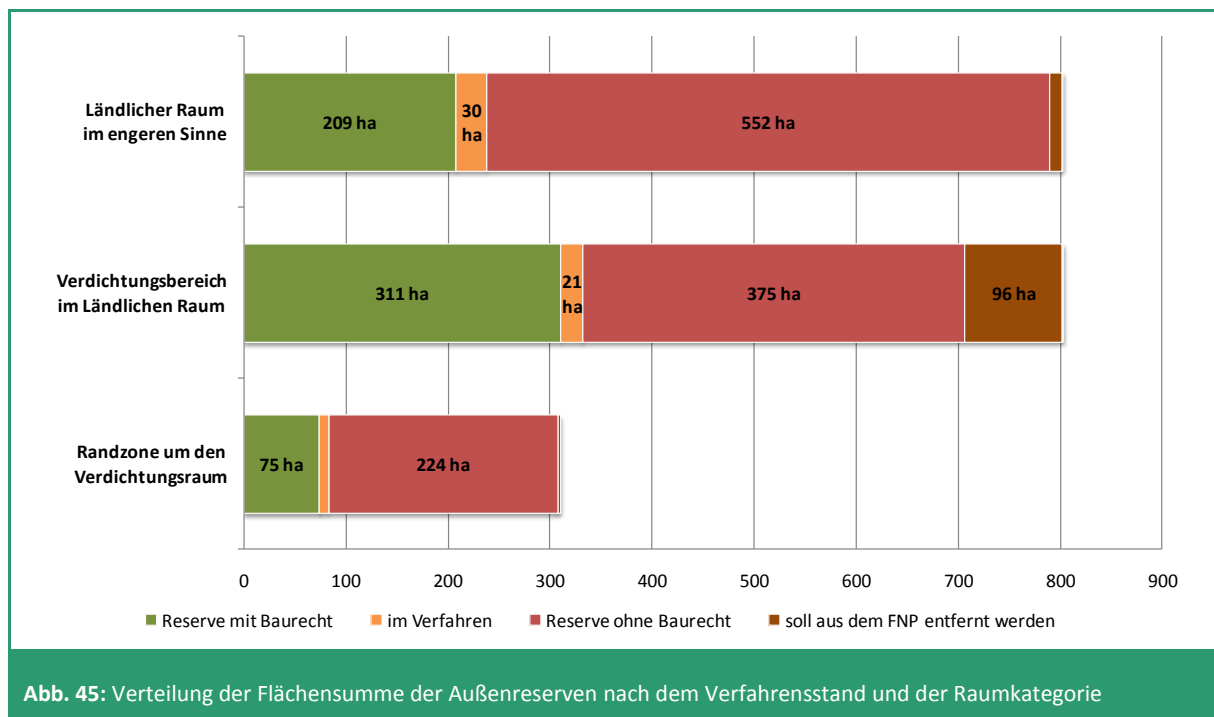


### 3.5.5. Differenzierte Darstellung nach Raumkategorie

Wie in Abb. 40 zu erkennen ist, liegen die meisten Außenreserven im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“. Werden die Außenreserven nach dem Verfahrensstand und nach den Raumkategorien differenziert dargestellt, ist zu erkennen, dass im ländlichen Raum über 2/3 der Flächen noch kein Baurecht haben (vgl. Abb. 45). Von diesen Flächen soll jedoch im Vergleich zu den anderen Raumkategorien ein deutlich höherer Anteil, nämlich 1/3, in den nächsten 10 Jahren entwickelt werden (vgl. Abb. 46). Betrachtet man diese Tatsache jedoch vor dem Hintergrund rückläufiger Nachfrage und Grundversorgung in den ländlichen Gebieten, ist es fraglich, ob eine solch große Zahl an Flächen jemals bebaut werden kann.

Bei den Außenreserven im „Verdichtungsgebiet im Ländlichen Raum“ sind genauso viele Flächen wie im „Ländlichen Raum im engeren Sinn“ vorhanden. Hier gibt es jedoch die meisten Außenreserven mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan. 3/4 der Fläche der Außenreserven ohne Baurecht soll als langfristige Reserve dienen.

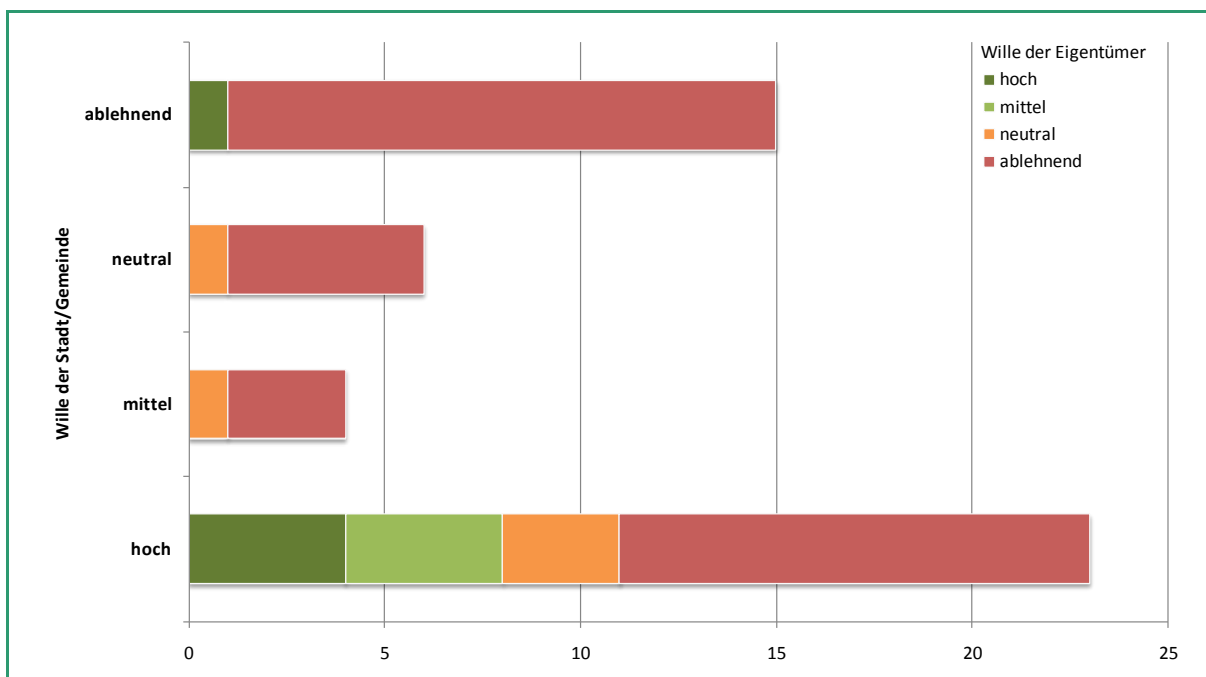
In der „Randzone um den Verdichtungsgebiet“ haben, wie im „Ländlichen Raum im engeren Sinne“, 2/3 der Außenreserven kein Baurecht, davon soll weniger als die Hälfte in den nächsten 10 Jahren entwickelt werden. Dieser Anteil ist jedoch sehr gering, da in der Randzone absolut betrachtet sehr viel weniger Außenreserven liegen als in den übrigen Raumkategorien.



### 3.6. Struktur der Flächen für Nachverdichtung

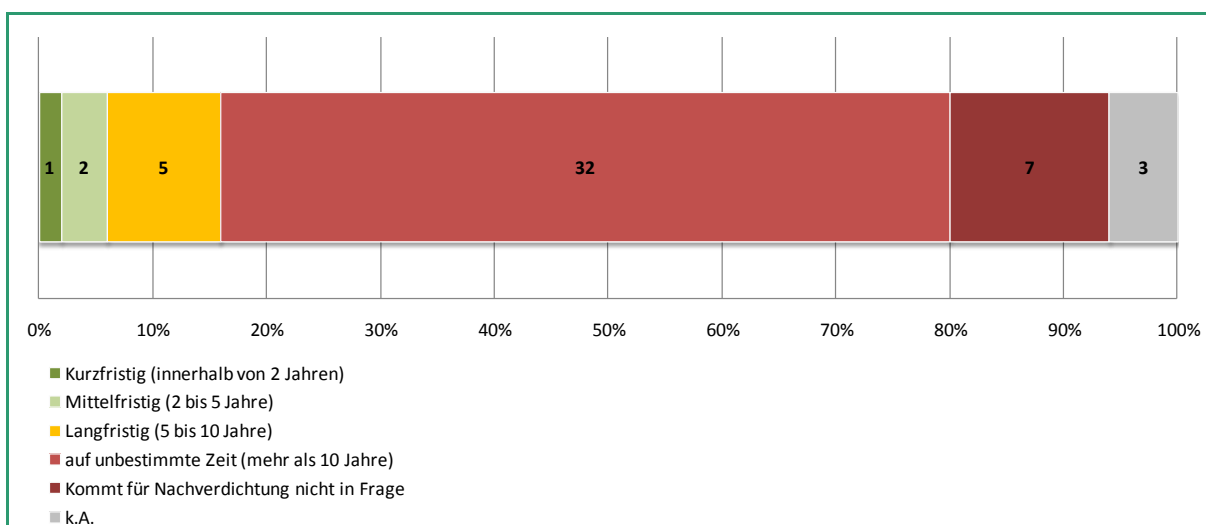
Neben den Innenentwicklungspotenzialen, Außenreserven und Baulücken wurden auch Flächen erhoben, die auf Grund ihrer Siedlungsstruktur und einer geringen Dichte aus planerischer Sicht eine Nachverdichtung ermöglichen. In einem solchen Fall wurde, im Gegensatz zu den anderen Potenzialkategorien, nicht die durch eine mögliche Umstrukturierung zusätzlich bebaubare Fläche erhoben, sondern das gesamte Quartier oder Areal erfasst. Dies wurde aus methodischer Sicht entschieden, denn bei einer Nachverdichtung muss das gesamte Quartier mit der bestehenden Bebauung im Zusammenhang betrachtet und insgesamt eine geeignete Lösung zum Nachverdichten gefunden werden. Auf Grund dessen werden die Nachverdichtungsflächen nicht in der Gesamtauswertung berücksichtigt und auch keine Flächengrößen angegeben, da ohne eine Planung das tatsächliche Potenzial nicht ermittelbar ist.

Insgesamt wurden in den 53 Kommunen der Region Ostwürttemberg 50 Flächen erhoben, die sich aus planerischer Sicht für eine Nachverdichtung eignen. Die kommunalen Vertreter wurden nach ihrer Einschätzung der Situation gefragt und ob von Seiten der Stadt bzw. Gemeinde und von Seiten der Eigentümer Interesse an einer Nachverdichtung besteht. Bei fast der Hälfte aller erfassten Flächen für Nachverdichtung besteht aus kommunaler Sicht ein hohes Interesse an einer Nachverdichtung (vgl. Abb. 47). Jedoch stehen in diesen Fällen bei der Hälfte der Flächen die Eigentümer einer Nachverdichtung ablehnend gegenüber, lediglich bei 1/3 der Fälle haben die Eigentümer Interesse an einer Nachverdichtung. Bei 1/3 aller erhobenen Flächen stehen sowohl die Stadt bzw. Gemeinde sowie die Eigentümer einer Nachverdichtung ablehnend gegenüber.



**Abb. 47:** Verteilung der Anzahl der Nachverdichtungsflächen nach Wille der Stadt bzw. Gemeinde und der Eigentümer

Betrachtet man den Zeithorizont einer möglichen Nachverdichtung so ergibt sich folgendes Bild. Nur in drei Fällen ist eine kurz- bzw. mittelfristige Nachverdichtung angestrebt (vgl. Abb. 48). Für ca. 1/3 der erfassten Flächen ist der Zeithorizont unbestimmt. Etwa 15 % der Flächen kommen aus kommunaler Sicht überhaupt nicht für eine Nachverdichtung in Frage.



**Abb. 48:** Verteilung der Anzahl der Nachverdichtungsflächen nach dem Zeithorizont der Umsetzung

---

## 4. Empfehlungen

Als Ergebnis der durch das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ gewonnenen Erkenntnissen sowie durch die Erfahrungen aus früheren Raum<sup>+</sup> Projekten werden im Folgenden Empfehlungen für den Umgang mit den Ergebnissen und der Fortführung des Prozesses der Siedlungsentwicklung nach innen gegeben. Die Handlungsempfehlungen lassen sich dabei in die folgenden drei Bereiche unterteilen und richten sich an alle Planungsebenen:

- Nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement etablieren
- Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konkretisieren und unterstützen
- Unterschiedliche Übersichten schrittweise zusammenführen

### 4.1. Nachhaltiges regionales Siedlungsflächenmanagement etablieren

Das Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ bildet den Einstieg in den Prozess eines regionalen Siedlungsflächenmanagement. Der nächste Schritt ist nun die Etablierung eines Prozesses mit langfristig tragfähigen Strukturen. Dazu gehören im Wesentlichen vier Bestandteile:

- **Wahrung und Fortschreibung der Übersicht über Siedlungsflächenreserven:** Die im Rahmen des Projektes „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ erarbeitete regionale Übersicht über die Siedlungsreserven ist eine Momentaufnahme. Nur eine periodische Fortführung dieser Übersicht bietet auch für zukünftige Planungen eine belastbare Datengrundlage. Wichtig hierbei ist, dass eine gleichbleibende Datenqualität sichergestellt wird und die Erfassung sowie die Auswertung der Daten in Zusammenarbeit den unterschiedlichen Planungsebenen koordiniert wird. Nur dadurch kann eine regional einheitliche und vergleichbare Übersicht als wichtige Grundlage für die Entwicklung und Anwendung differenzierter Angebote und Maßnahmen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung nach innen gewährleistet werden. Ein wesentlicher Bestandteil zur Wahrung und Nachführung der erhobenen Daten ist eine internetbasierte, passwortgeschützte Arbeitsplattform, die als Werkzeug für die Städte und Gemeinden dient und somit ein kommunales Flächenmanagementsystem darstellt. Neben inhaltlichen Fragestellungen ist die technische und organisatorische Fortführung dieser Plattform entscheidend, um die Übersicht stets aktuell zu halten. Hier hat die Region Ostwürttemberg die Weichen bereits gestellt und strebt eine Integration der Raum<sup>+</sup> Daten als Fachschale in ein bestehendes Online-Informationssystem an. Doch neben der technischen Betreuung ist die Einbettung in den Prozess zur Etablierung eines Flächenmanagementsystems von entscheidender Bedeutung.
- **Regelmäßige Lagebeurteilung und Flächenbilanzierung:** Die vorliegende Übersicht über die Siedlungsflächenreserven in Ostwürttemberg ist ein erster wichtiger Schritt auf dem Weg zu einem regionalen Flächenmanagementsystem. Die Übersicht alleine reicht jedoch nicht aus. Als wichtiger Folgeschritt sollte sich einer solchen Übersicht eine ausführliche Lagebeurteilung anschließen, um die Räume mit besonderem Handlungsbedarf zu identifizieren und eine Schwerpunktbildung vornehmen zu können. Auch hier bildet Raum<sup>+</sup> einen wichtigen Baustein. Die Auswertung der erhobenen Daten liefert Grundlagen für diese Diskussion. Durch die Einführung eines Monitorings und einer regelmäßigen Erfolgskontrolle, kann zudem überprüft werden, ob und wie sich getroffene Maßnahmen auswirken und ob Anpassungen oder weitergehende Maßnahmen notwendig sind. Dazu bedarf es neben der periodischen Fortschreibung der Übersicht auch einer Aktualisierung der Lagebeurteilung.
- **Beratungskompetenz für Flächenmanagement:** Die Kommunen benötigen Beratung und Unterstützung bei Fragen der Innenentwicklung, des Flächenmanagements und der integrierten Siedlungsentwicklung. Es empfiehlt sich Beratungskompetenzen für die Kommunen anzubieten. Diese Stelle kann als Kompetenzzentrum durch das Bündeln von Wissen und Erfahrung hauptsächlich bei der Erarbeitung von integrierten kommunalen und interkommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten und der Etablierung von Flächenmanagement auf der kommunalen und interkommunalen



Ebene unterstützen. Es bietet sich an, diese Stelle beim Regionalverband anzusiedeln und mit geeigneten Mitteln zu fördern.

- **Argumentations- und Umsetzungshilfe für die Städte und Gemeinden:** Es hat sich im Rahmen der Erhebungsgespräche gezeigt, dass den Städten und Gemeinden oftmals ein Werkzeugkasten mit verschiedenen Instrumenten für eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen, auch allgemein für ein kommunales Siedlungsflächenmanagement und vor allem für den Umgang mit privaten Eigentümern, die einer Mobilisierung ablehnend entgegen stehen, fehlt. Obwohl verschiedenste Studien und Berichte über mögliche Instrumente vorliegen, ist es für die Akteure auf kommunaler Ebene sehr umständlich, die geeigneten Instrumente zu identifizieren. Best-Practice Beispiele sind ein wesentlicher Bestandteil für eine Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen. Sie zeigen auf, wie Innenentwicklung in der praktischen Umsetzung aussieht, führen die Möglichkeiten und Vorteile einer nach innen gerichteten Siedlungsentwicklung auf und sollten daher essenzieller Bestandteil eines „Werkzeugkastens Innenentwicklung“ sein.

#### 4.2. Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konkretisieren und unterstützen

Mit der gewonnen Übersicht und der Lagebeurteilung aus Raum<sup>+</sup> konnten verschiedene Kernprobleme und Ausgangslagen identifiziert werden. Mit deren Hilfe können die Mittel und Wege für die Umsetzung der Strategie „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ konkretisiert werden. Wichtig ist, dass nicht nur Einzellösungen für die aufgezeigten Mobilisierungshindernisse erarbeitet werden oder Maßnahmen für die Mobilisierung von Einzelflächen entwickelt und gefördert werden. Vielmehr sollen je nach Situation kommunale bzw. interkommunale Siedlungsentwicklungsstrategien, unter Berücksichtigung der spezifischen Situation der jeweiligen Städte und Gemeinden, integriert erarbeitet werden.

Es wird empfohlen, folgende Maßnahmen entsprechend der spezifischen Situation der Kommune oder der Teilräume mindestens fachlich zu unterstützen:

- **Die Erarbeitung von interkommunalen Siedlungsentwicklungsstrategien und Herangehensweisen** in Teilräumen, wo erhebliche Siedlungsflächenreserven vorhanden sind und neutrale oder negative Nachfrage verstärkt auftritt, soll gefördert und gefordert werden. Solche Konzepte sollen vor allem Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung gemeinsam definieren und ggf. umsetzen. Darüber hinaus sollen sich diese interkommunalen Strategien auch mit der Grundversorgung im ländlichen Raum über kommunale Grenzen hinweg beschäftigen, insbesondere in Kommunen in denen sich bereits heute eine schlechte Grundversorgung negativ auf die Nachfrage auswirkt. Hier sind interkommunale Entwicklungsgebiete und Baulandbörsen weitere flankierende Maßnahmen.
- **Die Erarbeitung von kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepten und Aktionsplänen für die Siedlungsentwicklung** soll in allen Kommunen, aber vor allem in Gemeinden mit moderater Nachfrage und größeren Siedlungsflächenreserven, unterstützt werden. Siedlungsentwicklungskonzepte sollen vorzugsweise auf die Mobilisierung von den vorhandenen Siedlungsflächenreserven innerhalb des Siedlungskörpers setzen und die Erschließung von weiteren Flächen außerhalb der Ortslage sachlich priorisieren. Dabei sollen die bereits erschlossenen Baulücken prioritär behandelt werden.
- **Die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten für Flächen mit Mobilisierungshindernissen** soll hauptsächlich in Kommunen mit positiver Nachfrage und geringen Siedlungsflächenreserven innerhalb der Ortslage gefördert werden. Die Situation verlangt von den Kommunen, sich mit der Aktivierung von Flächen mit vielfältigen Mobilisierungshindernissen zu beschäftigen. Diese Blockaden und Schwierigkeiten führen zu längeren Planungsprozessen und erhöhen die Planungskosten. In dieser Situation sind insbesondere informelle Planungsverfahren, wie Testplanungen mit Ideenkonkurrenz als Baustein eines integrierten Planungsverfahrens, notwendig. Eine Förderung dieser Prozesse hilft, die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Arealen aufzuzeigen und die Flächen aufzuwerten. Die Entscheidung, welche Flächen mit diesen Verfahren bearbeitet werden sollen, muss auf Basis eines integrierten kommunalen Konzepts entschieden werden, das die verschiedenen

---

Möglichkeiten der Innenentwicklung in der jeweiligen Kommune aufzeigt und die Prioritäten für deren Entwicklung skizziert.

- **Eigentümerworkshops und -ansprachen** sollen vor allem in Kommunen gefördert werden, in denen die Eigentümerbereitschaft, insbesondere bei bereits erschlossenen Baulücken, problematisch eingeschätzt wird, aber eine neutrale oder positive Nachfrage vorhanden ist. In Workshops mit Bürgern und privaten Eigentümern sollen die Ausgangslage sowie die Entwicklungsmöglichkeiten der Kommune aufgezeigt werden und gemeinsam dieses Entwicklungskonzept konkretisiert werden. Dieser Dialog mit den beteiligten Akteuren führt in vielen Fällen zu einer Identifizierung der Flächeneigentümer mit der Entwicklung ihrer Kommune und erhöht die Bereitschaft der Eigentümer, eine Fläche zu mobilisieren. Die Erfahrung hat gezeigt, dass Eigentümeransprachen mit Serienbriefen oftmals nicht ausreichen, um zum erhofften Erfolg zu führen. Als Ergänzung zu diesem Angebot sollen **interkommunale Baulandbörsen** gefördert werden.

### 4.3. Unterschiedliche Übersichten schrittweise zusammenführen

Um die Strategie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen nicht nur auf der regionalen Ebene sondern auch auf Bundeslandebene konsequent umsetzen zu können, bedarf es landesweit vergleichbare quantitative und qualitative Übersichten als Handlungs- und Entscheidungsgrundlagen. In diesem Zusammenhang hat die baden-württembergische Landesregierung im Koalitionsvertrag 2011-2016 die Weichen bereits gestellt und die verbindliche Einführung von Baulückenkatastern und Innenentwicklungskonzepten vereinbart. Mit dem Projekt Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg wurde ein wichtiger Beitrag zu dieser Vereinbarung geleistet.

Um dem Ziel einer landesweit einheitlichen Übersicht näher zu kommen, reicht es jedoch nicht aus, wenn sich nur vereinzelte Regionen und Kommunen diese Grundlage nach eigenen Vorgaben erstellen. Für eine landesweite Übersicht sind folgende Aspekte zu beachten:

- **Inhaltliche Mindestanforderungen und landesweite Koordination** der Übersicht: Durch das Land in Abstimmung mit den Regionalverbänden formulierte, generelle und technische Standards und materielle Mindestinhalte bezüglich einer Übersicht über die Siedlungsreserven erleichtern vergleichbare Aussagen auch über Regionsgrenzen hinaus. Die inhaltlichen Mindestanforderungen sollen sich dabei auf die Erfahrungen von Raum<sup>+</sup> stützen.
- **Technischer Rahmen der Übersicht:** Bei einer landesweiten Ausdehnung einer Übersicht gemäß Raum<sup>+</sup> sind verschiedene Aspekte zu berücksichtigen. Besondere Aufmerksamkeit ist – neben der Methodik – vor allem auch den technischen Rahmenbedingungen zu widmen. In diesem Fall erscheint es sinnvoll, Synergien zu nutzen, indem beispielsweise die Entwicklung, Betrieb und Unterhaltung der Arbeitsplattform zentral in Kooperation zwischen Land und Regionen erfolgt.

## 5. Fazit

Die Zielsetzung der Region Ostwürttemberg, der Innenentwicklung einen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Neubauflächen einzuräumen setzt voraus, dass eine einheitliche Übersicht über die Siedlungsflächenreserven für alle Städte und Gemeinden in der Region geschaffen und fortgeschrieben wird. Dabei ist die räumliche, quantitative und qualitative Erfassung der Reserven mit deren Mobilisierungshindernissen ein wesentlicher Bestandteil. Dies wurde mit dem Projekt „Fläche gewinnen in Ostwürttemberg – Raum<sup>+</sup> Ostwürttemberg“ erfolgreich realisiert.

Im Rahmen von Erhebungsgesprächen mit den kommunalen Vertretern der Städte und Gemeinden der Region Ostwürttemberg wurden alle Siedlungsflächenreserven erfasst, die als Bauflächen in den rechtskräftigen Flächennutzungsplänen liegen. Insgesamt wurden in der Region Ostwürttemberg rund 8.500 Flächen mit einer Gesamtgröße von 2.700 ha erhoben. Flächenmäßig entfällt der größte Teil der Potenziale mit 70 % auf die Außenreserven (Flächen ab 2.000 m<sup>2</sup> im rechtskräftigen Flächennutzungsplan, aber außerhalb des Siedlungskörpers), lediglich 10 % auf die Innenentwicklungspotenziale (Flächen ab 2.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Siedlungskörpers) und 20 % auf die Baulücken (Flächen ab 200 m<sup>2</sup> bis 2.000 m<sup>2</sup>). Bezogen auf die Anzahl nehmen die Baulücken mit 80 % den größten Teil ein, die Innenentwicklungspotenziale unter 10 % und die Außenreserven etwas mehr als 10 %. Pro Raumnutzer (Einwohner und Beschäftigte am Arbeitsort) sind in der Region Ostwürttemberg 46 m<sup>2</sup> Reserve vorhanden. Das entspricht 19,4 % der Gebäude- und Freifläche.

Diese erhobenen Siedlungsflächenreserven bieten allein auf den Wohn- und der Hälfte der Mischbauflächen Platz für 75.000 bis 90.000 neue Einwohner in der Region Ostwürttemberg. 40 % dieses möglichen Bevölkerungszuwachses kann allein auf den Innenentwicklungspotenzialen und den bereits erschlossenen Baulücken realisiert werden<sup>23</sup>. Dem gegenüber steht die Fläche für weitere 50.000 Einwohner, die außerhalb des Siedlungskörpers liegt, aber bereits in den Flächennutzungsplänen genehmigt ist. Allein die Innenentwicklungspotenziale ohne Mobilisierungshindernisse (IE<sup>plus</sup> Flächen) und die Baulücken mit einer positiven Eigentümerbereitschaft bieten für bis zu 10.000 Einwohner Platz.

Gerade vor dem Hintergrund einer bereits heute rückläufigen Bevölkerung in der Region Ostwürttemberg müssen die Flächen nach dem Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ priorisiert werden. Nur diese Vorgehensweise kann langfristig helfen, die Entwicklung der Städte und Gemeinden nachhaltig zu gestalten und zu vermeiden, dass die Gemeindefinanzen durch die Neuerschließung von Flächen und der Unterhaltung der Infrastruktur negativ beeinflusst werden.

Das größte Hindernis für eine Mobilisierung der Innenentwicklungspotenziale und Baulücken ist die mangelnde Bereitschaft der privaten Eigentümer, ihre Fläche zu verkaufen oder eigenständig zu bebauen. Bei den Innenentwicklungspotenzialen sowie den Baulücken stehen derzeit mehr als die Hälfte aller privaten Eigentümer einer Aktivierung ablehnend gegenüber. Hier ist die Zusammenarbeit mit den Eigentümern auf Basis von Entwicklungsperspektiven in Workshops ein mögliches Instrument für die Überzeugungsarbeit.

Besonders im ländlichen Raum erschwert zusätzlich die fehlende Nachfrage, die nicht ausreichende Infrastruktur und ein Überangebot an Flächen die Mobilisierung. Gemeinden in einer solchen Situation versuchen häufig durch Neuerschließungen der rückläufigen oder gar fehlenden Nachfrage entgegenzuwirken. Dies verschärft die Situation jedoch nur, ohne die Nachfrage zurückzubringen. Oft tritt diese Situation in mehreren benachbarten Gemeinden gleichzeitig auf, sodass die Lage zusätzlich verschärft wird. Dies erfordert interkommunale Zusammenarbeit, um die Siedlungsentwicklung über die administrativen Grenzen hinweg abzustimmen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse, dass die Gemeinden die zukünftigen Aufgaben der Siedlungsentwicklung nicht mit einer reinen Angebotsplanung, wie in der Vergangenheit, lösen können. Stattdessen sollen sie die Siedlungsentwicklung im Sinne eines Siedlungsflächenmanagements angehen.

Insgesamt zeigt die 100 %ige Teilnahmebereitschaft, dass Städte und Gemeinden die Dringlichkeit und die Wichtigkeit des Themas erkannt haben. Jedoch müssen für den weiteren Weg die Maßnahmen an den unterschiedlichen räumlichen Ausgangssituationen der Städte und Gemeinden orientiert werden.

<sup>23</sup> Die Kapazitätsabschätzung der Siedlungsflächenreserven bezieht sich auf alle Wohnbauflächen und die Hälfte der gemischten Bauflächen. Für die Abschätzung wurden mehrere Schritte angewendet. Die Methodik ist in Abschnitt 3.1 erläutert.



---

## Abbildungsverzeichnis

|                                                                                                                                                                                           |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 2: Die Region Ostwürttemberg .....                                                                                                                                                   | 1  |
| Abb. 3: Raum <sup>+</sup> Projekte (Stand: 2011) .....                                                                                                                                    | 1  |
| Abb. 4: Der Raum <sup>+</sup> Ansatz .....                                                                                                                                                | 3  |
| Abb. 5: Prinzipskizze der erhobenen Kategorien der Siedlungsflächenreserven .....                                                                                                         | 5  |
| Abb. 6: Ermittlung der Siedlungsflächenreserven .....                                                                                                                                     | 7  |
| Abb. 7: Schritte der Vorbereitung bei der Ermittlung der Siedlungsflächenreserven .....                                                                                                   | 8  |
| Abb. 8: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie .....                                                                             | 11 |
| Abb. 9: Kennwerte der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie .....                                                                                                           | 11 |
| Abb. 10: Mittelwert und Spannweite der Verteilung der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie .....                                                                           | 11 |
| Abb. 11: Übersicht der Gesamtsiedlungsflächenreserven .....                                                                                                                               | 13 |
| Abb. 12: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und des Mittelbereiches .....                                                                                     | 15 |
| Abb. 13: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und des Mittelbereiches .....                                                                      | 15 |
| Abb. 14: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie .....                                                                                       | 15 |
| Abb. 15: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie .....                                                                        | 15 |
| Abb. 16: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven nach der Potenzialkategorie und Gemeindegröße .....                                                                                           | 16 |
| Abb. 17: Fläche der Gesamtsiedlungsreserven pro Raumnutzer nach der Potenzialkategorie und Gemeindegröße .....                                                                            | 16 |
| Abb. 18: Verteilung der Flächensumme der erhobenen Innenentwicklungspotenziale nach der Raumkategorie .....                                                                               | 17 |
| Abb. 19: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP .....                                                                    | 17 |
| Abb. 20: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Stand der aktuellen Nutzung .....                                                                           | 18 |
| Abb. 21: Verteilung der Flächensumme der unbebauten Innenentwicklungspotenziale nach der Art der tatsächlichen Nutzung .....                                                              | 18 |
| Abb. 22: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem bestehenden Baurecht .....                                                                                  | 18 |
| Abb. 23: Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach benötigten baurechtlichen Maßnahmen (Basis: 153 Innenentwicklungspotenziale ohne ausreichendes Baurecht) ..... | 19 |
| Abb. 24: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach dem Verfahrensstand .....                                                                                       | 20 |
| Abb. 25: Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Eigentübertyp .....                                                                                        | 20 |
| Abb. 26: Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach dem Interesse des Eigentümers .....                                                                            | 21 |
| Abb. 27: Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Nachfrage .....                                                                                            | 21 |
| Abb. 28: Verteilung der Flächenanzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Gesamtbeurteilung .....                                                                                    | 22 |
| Abb. 29: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit .....                                                                             | 23 |
| Abb. 30: Verteilung der Flächensumme der Innenentwicklungspotenziale nach der Verfügbarkeit und der Raumkategorie .....                                                                   | 23 |
| Abb. 31: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den IE <sup>null</sup> -Potenzialen .....                                                                                             | 24 |
| Abb. 32: Problemlagen bei den IE <sup>null</sup> -Potenzialen (mehrere Nennungen möglich) .....                                                                                           | 24 |
| Abb. 33: Anzahl der Hinderungsgründe pro Fläche bei den IE <sup>minus</sup> -Potenzialen .....                                                                                            | 24 |
| Abb. 34: Problemlagen bei den IE <sup>minus</sup> -Potenzialen (mehrere Nennungen möglich) .....                                                                                          | 24 |
| Abb. 35: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Raumkategorie .....                                                                                                          | 25 |
| Abb. 36: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP .....                                                                                     | 25 |
| Abb. 37: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach dem Eigentübertyp .....                                                                                                          | 26 |
| Abb. 38: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach dem Interesse des Eigentümers .....                                                                                              | 26 |
| Abb. 39: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken nach der Nachfrage und der Raumkategorie .....                                                                                        | 27 |

|                                                                                                                                                  |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Abb. 40: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach der Raumkategorie .....                                                              | 27 |
| Abb. 41: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP .....                                         | 28 |
| Abb. 42: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrensstand .....                                                            | 28 |
| Abb. 43: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven mit Baurecht nach dem Stand der Erschließung .....                                        | 29 |
| Abb. 44: Verteilung der Flächensumme der erhobenen Außenreserven ohne Baurecht nach dem Zeithorizont der Entwicklung .....                       | 29 |
| Abb. 45: Verteilung der Flächensumme der Außenreserven nach dem Verfahrensstand und der Raumkategorie .....                                      | 30 |
| Abb. 46: Verteilung der Flächensumme der erhobenen Außenreserven ohne Baurecht nach dem Zeithorizont der Entwicklung und der Raumkategorie ..... | 30 |
| Abb. 47: Verteilung der Anzahl der Nachverdichtungsflächen nach Wille der Stadt bzw. Gemeinde und der Eigentümer.....                            | 31 |
| Abb. 48: Verteilung der Anzahl der Nachverdichtungsflächen nach dem Zeithorizont der Umsetzung .....                                             | 31 |
| Abb. 109: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd nach der Potenzialkategorie..... | 55 |
| Abb. 110: Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd nach der Potenzialkategorie..... | 55 |
| Abb. 111: Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP .....                 | 55 |
| Abb. 112: Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Stand der aktuellen Nutzung .....                        | 55 |
| Abb. 113: Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Eigentübertyp.....                                      | 56 |
| Abb. 114: Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Interesse des Eigentümers.....                          | 56 |
| Abb. 115: Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem bestehenden Baurecht ...                                 | 56 |
| Abb. 116: Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Nachfrage.....                                          | 56 |
| Abb. 117: Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Gesamtbeurteilung .....                                 | 56 |
| Abb. 118: Verteilung der Flächenanzahl und -summe der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Verfügbarkeit .....                          | 56 |
| Abb. 119: Problemlagen bei den $IE^{null}$ -Potenzialen im MB Schwäbisch Gmünd (mehrere Nennungen möglich) .....                                 | 56 |
| Abb. 120: Problemlagen bei den $IE^{minus}$ -Potenzialen im MB Schwäbisch Gmünd (mehrere Nennungen möglich) .....                                | 56 |
| Abb. 121: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP .....                    | 57 |
| Abb. 122: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach der Nachfrage .....                                             | 57 |
| Abb. 123: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Eigentübertyp.....                                          | 57 |
| Abb. 124: Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Interesse des Eigentümers ...                               | 57 |
| Abb. 125: Verteilung der Flächensumme der AR im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP ..                               | 57 |
| Abb. 126: Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Verfahrensstand .....                                  | 57 |
| Abb. 127: Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Stand der Erschließung .....                           | 57 |
| Abb. 128: Verteilung der Flächensumme der AR ohne Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Zeithorizont der Entwicklung .....                    | 57 |

---

## Tabellenverzeichnis

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tab. 1: Raum <sup>+</sup> Projekte (Stand: 2011) .....                                                                                                             | 1  |
| Tab. 2: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg nach der Potenzialkategorie (Stand: 08.06.2011) ..... | 10 |
| Tab. 3: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven in der Region Ostwürttemberg nach der Potenzialkategorie (Stand: 08.06.2011) ..... | 14 |
| Tab. 4: Abschätzung der möglichen Einwohner auf den erhobenen Wohn- und der Hälfte der Mischbauflächen nach der Potenzialkategorie und der Raumkategorie .....     | 16 |
| Tab. 5: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Aalen (Stand: 08.06.2011) .....                                   | 43 |
| Tab. 6: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Ellwangen (Stand: 08.06.2011) .....                               | 47 |
| Tab. 7: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Heidenheim (Stand: 08.06.2011) .....                              | 51 |
| Tab. 8: Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd (Stand: 08.06.2011) .....                        | 55 |





---

## Anhang

|                 |                                                                            |           |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Anhang A</b> | <b>Übersichten der vier Mittelbereiche der Region Ostwürttemberg .....</b> | <b>43</b> |
| Anhang A1       | Mittelbereich Aalen .....                                                  | 43        |
| Anhang A2       | Mittelbereich Ellwangen .....                                              | 47        |
| Anhang A3       | Mittelbereich Heidenheim .....                                             | 51        |
| Anhang A4       | Mittelbereich Schwäbisch Gmünd .....                                       | 55        |
| <br>            |                                                                            |           |
| <b>Anhang B</b> | <b>Merkmalslisten .....</b>                                                | <b>58</b> |
| Anhang B1       | Merkmalsliste für die Innenentwicklungspotenziale .....                    | 58        |
| Anhang B2       | Merkmalsliste für die Baulücken .....                                      | 62        |
| Anhang B3       | Merkmalsliste für die Außenreserven .....                                  | 63        |
| Anhang B4       | Merkmalsliste für die Nachverdichtung .....                                | 64        |

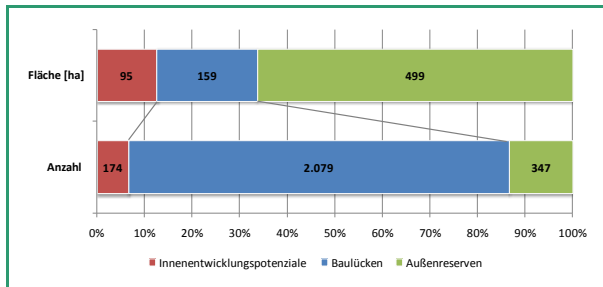


## Anhang A Übersichten der vier Mittelbereiche der Region Ostwürttemberg

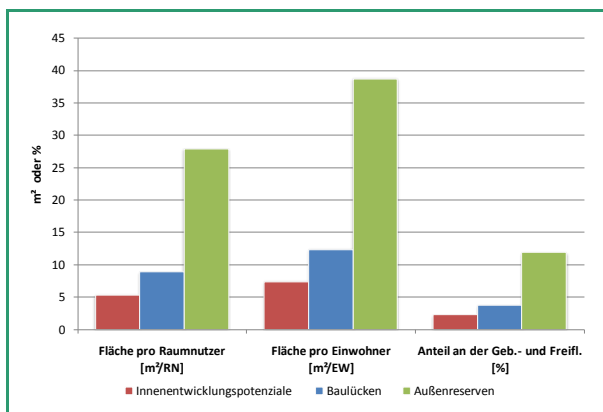
### Anhang A1 Mittelbereich Aalen

Zum Mittelbereich Aalen zählen folgende Städte und Gemeinden:

Aalen, Abtsgmünd, Bopfingen, Essingen, Hüttlingen, Kirchheim am Ries, Lauchheim, Neresheim, Oberkochen, Riesbürg und Westhausen.



**Abb. 49:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Aalen nach der Potenzialkategorie



**Abb. 50:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Aalen nach der Potenzialkategorie

#### Kennzahlen des Mittelbereichs Aalen

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Anzahl der erhobenen Kommunen | 11      |
| Einwohnerzahl                 | 128.802 |
| Anzahl der Beschäftigten      | 49.781  |
| Anzahl der Raumnutzer         | 178.583 |
| Gebäude- und Freifläche [ha]  | 4.179   |

#### erhobene Innenentwicklungspotenziale

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Anzahl                                    | 174 |
| Fläche [ha]                               | 95  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 5,3 |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 7,4 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 2,3 |

#### erhobene Baulücken

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 2.079 |
| Fläche [ha]                               | 159   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 8,9   |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 12,3  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 3,8   |

#### erhobene Außenreserven

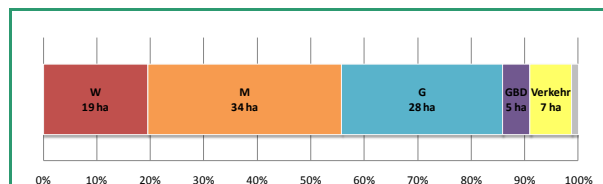
|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Anzahl                                    | 347  |
| Fläche [ha]                               | 499  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 27,9 |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 38,7 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 11,9 |

#### Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven

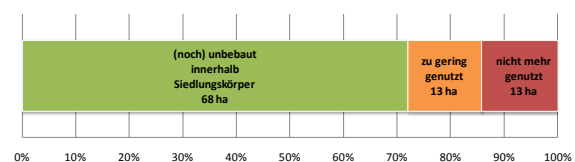
|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 2.600 |
| Fläche [ha]                               | 753   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 42,1  |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 58,4  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 18,0  |

**Tab. 5:** Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Aalen (Stand: 08.06.2011)

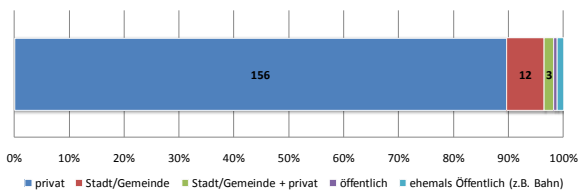
### Innenentwicklungspotenziale (IE-Potenziale) im Mittelbereich Aalen (MB Aalen)



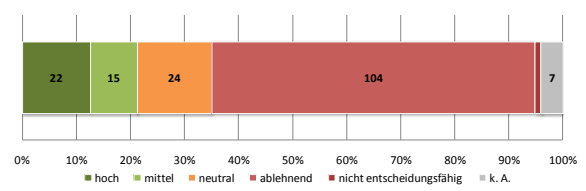
**Abb. 51:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Aalen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



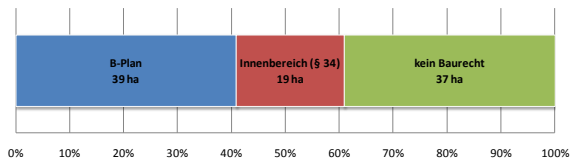
**Abb. 52:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Aalen nach dem Stand der aktuellen Nutzung



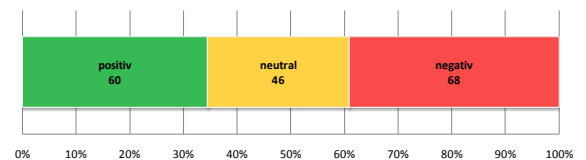
**Abb. 53** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Aalen nach dem Eigentübertyp



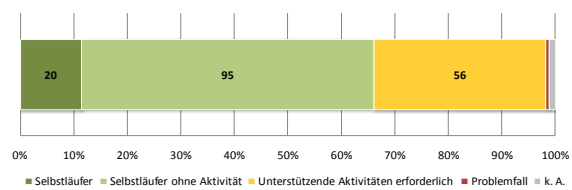
**Abb. 54:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Aalen nach dem Interesse des Eigentümers



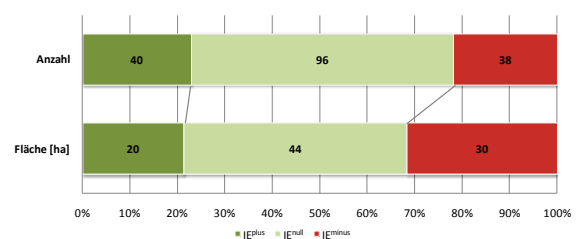
**Abb. 55:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Aalen nach dem bestehenden Baurecht



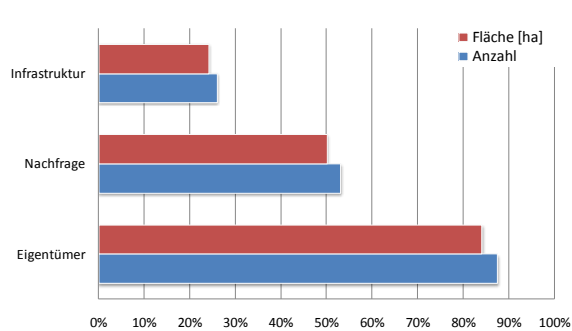
**Abb. 56:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Aalen nach der Nachfrage



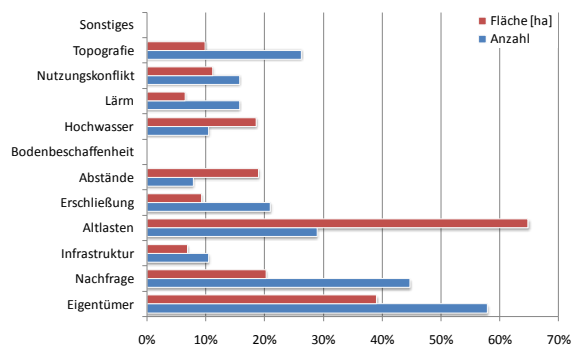
**Abb. 57:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Aalen nach der Gesamtbeurteilung



**Abb. 58:** Verteilung der Flächenanzahl und -summe der IE-Potenziale im MB Aalen nach der Verfügbarkeit

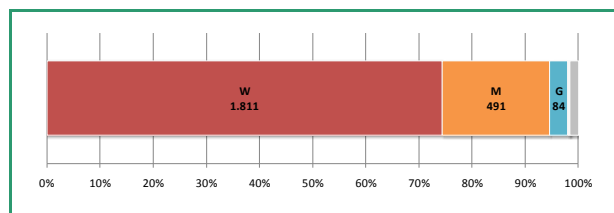


**Abb. 59:** Problemlagen bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen im MB Aalen (mehrere Nennungen möglich)

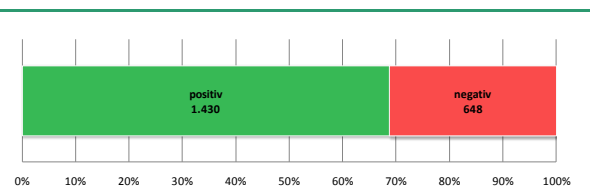


**Abb. 60:** Problemlagen bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen im MB Aalen (mehrere Nennungen möglich)

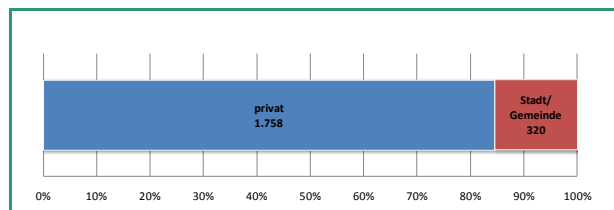
## Baulücken im Mittelbereich Aalen (MB Aalen)



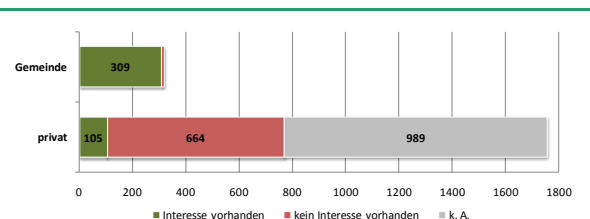
**Abb. 61:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Aalen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 62:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Aalen nach der Nachfrage

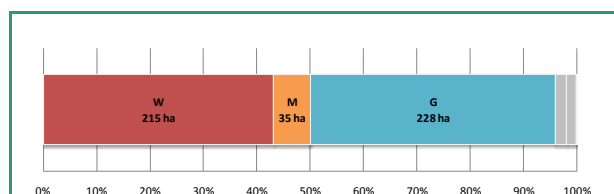


**Abb. 63:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Aalen nach dem Eigentübertyp

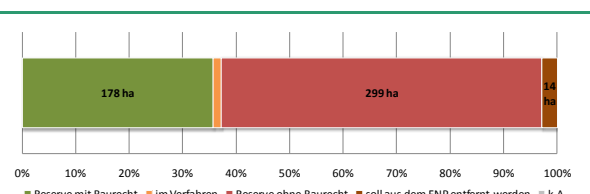


**Abb. 64:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Aalen nach dem Interesse des Eigentümers

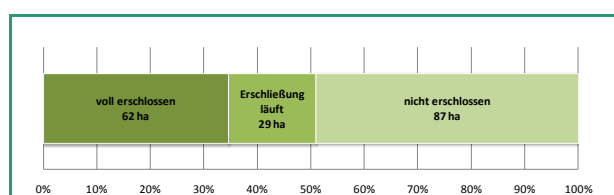
## Außenreserven (AR) im Mittelbereich Aalen (MB Aalen)



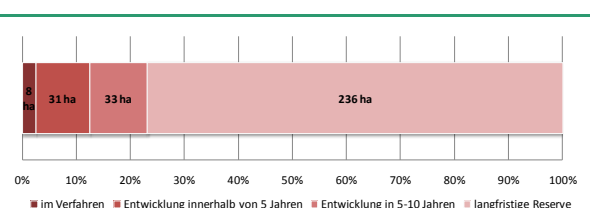
**Abb. 65:** Verteilung der Flächensumme der AR im MB Aalen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 66:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Aalen nach dem Verfahrensstand



**Abb. 67:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Aalen nach dem Stand der Erschließung



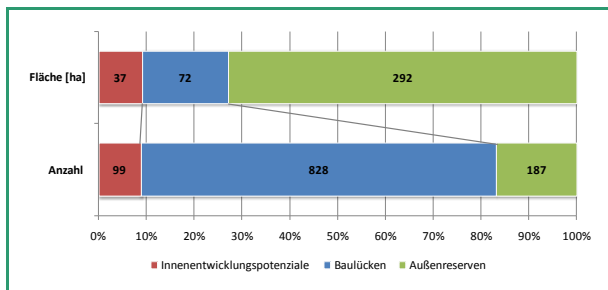
**Abb. 68:** Verteilung der Flächensumme der AR ohne Baurecht im MB Aalen nach dem Zeithorizont der Entwicklung



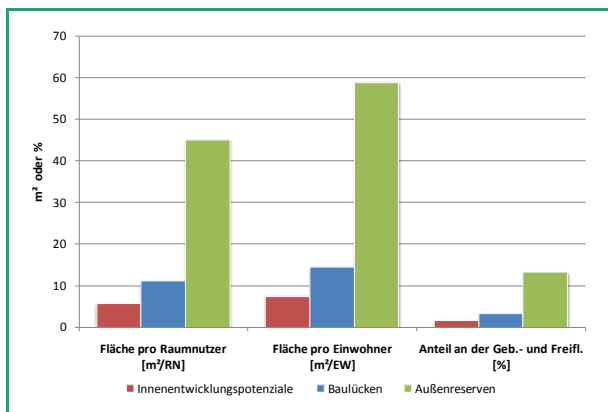
## Anhang A2 Mittelbereich Ellwangen

Zum Mittelbereich Ellwangen zählen folgende Städte und Gemeinden:

Adelmannsfelden, Ellenberg, Ellwangen an der Jagst, Jagstzell, Neuler, Rainau, Rosenberg, Stödtlen, Tannhausen, Unterschneidheim und Wört.



**Abb. 69:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Ellwangen nach der Potenzialkategorie



**Abb. 70:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Ellwangen nach der Potenzialkategorie

### Kennzahlen des Mittelbereichs Ellwangen

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| Anzahl der erhobenen Kommunen | 11     |
| Einwohnerzahl                 | 49.630 |
| Anzahl der Beschäftigten      | 15.130 |
| Anzahl der Raumnutzer         | 64.760 |
| Gebäude- und Freifläche [ha]  | 2.209  |

### erhobene Innenentwicklungspotenziale

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Anzahl                                    | 99  |
| Fläche [ha]                               | 37  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 5,7 |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 7,4 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 1,7 |

### erhobene Baulücken

|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Anzahl                                    | 828  |
| Fläche [ha]                               | 72   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 11,1 |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 14,5 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 3,3  |

### erhobene Außenreserven

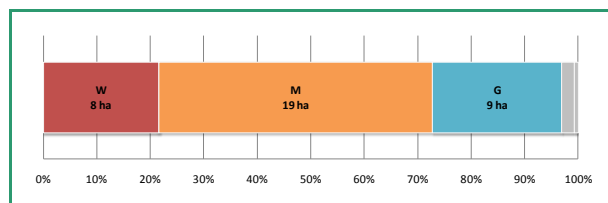
|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Anzahl                                    | 187  |
| Fläche [ha]                               | 292  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 45,1 |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 58,9 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 13,2 |

### Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven

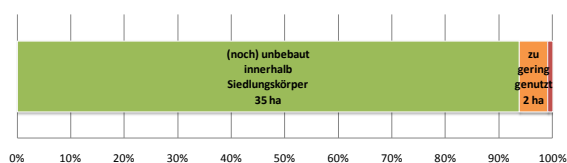
|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 1.114 |
| Fläche [ha]                               | 401   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 62,0  |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 80,9  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 18,2  |

**Tab. 6:** Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Ellwangen (Stand: 08.06.2011)

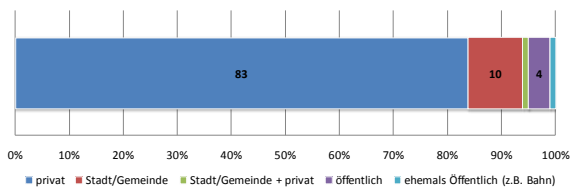
## Innenentwicklungspotenziale (IE-Potenziale) im Mittelbereich Ellwangen (MB Ellwangen)



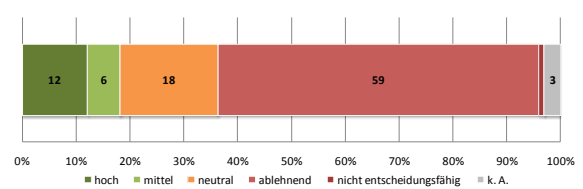
**Abb. 71:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



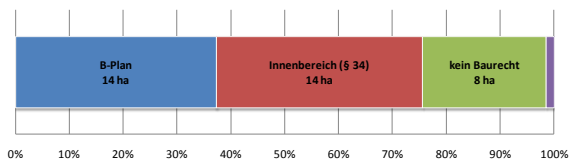
**Abb. 72:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach dem Stand der aktuellen Nutzung



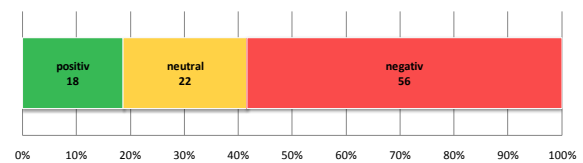
**Abb. 73** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach dem Eigentübertyp



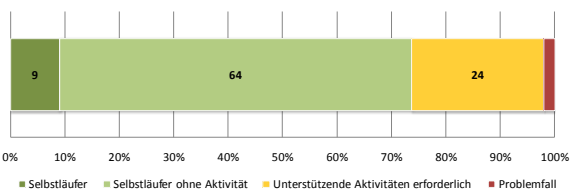
**Abb. 74:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach dem Interesse des Eigentümers



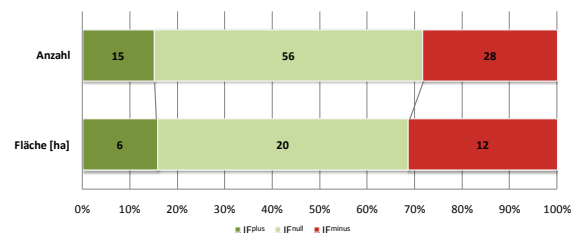
**Abb. 75:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach dem bestehenden Baurecht



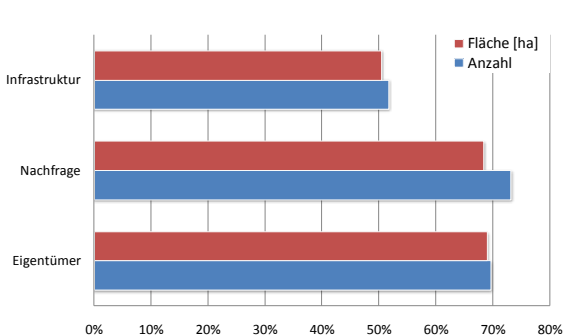
**Abb. 76:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach der Nachfrage



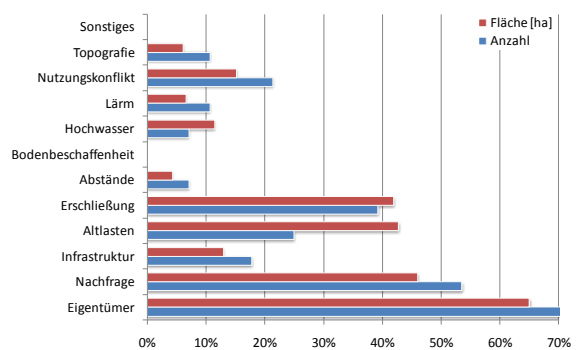
**Abb. 77:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach der Gesamtbeurteilung



**Abb. 78:** Verteilung der Flächenanzahl und -summe der IE-Potenziale im MB Ellwangen nach der Verfügbarkeit



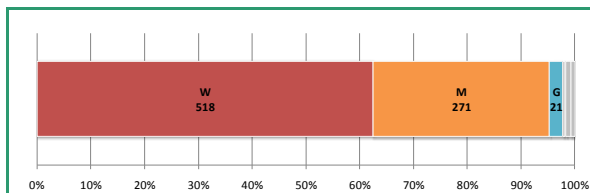
**Abb. 79:** Problemlagen bei den IE<sup>null</sup>-Potenzialen im MB Ellwangen (mehrere Nennungen möglich)



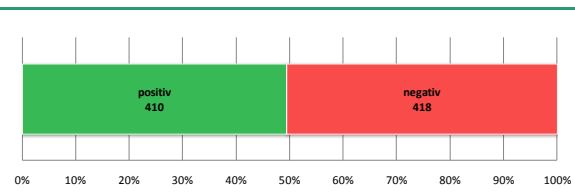
**Abb. 80:** Problemlagen bei den IE<sup>minus</sup>-Potenzialen im MB Ellwangen (mehrere Nennungen möglich)



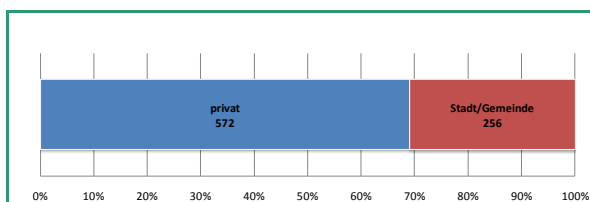
## Baulücken im Mittelbereich Ellwangen (MB Ellwangen)



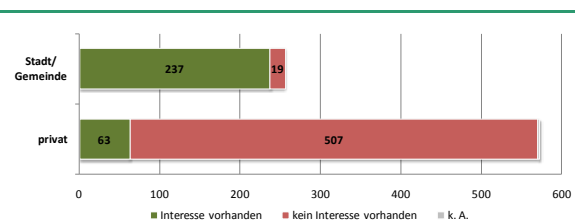
**Abb. 81:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Ellwangen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 82:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Ellwangen nach der Nachfrage

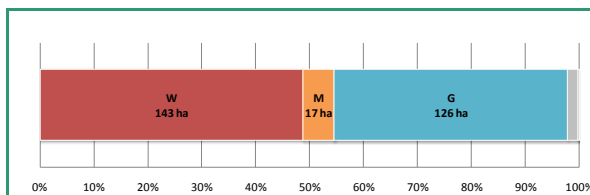


**Abb. 83:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Ellwangen nach dem Eigentübertyp

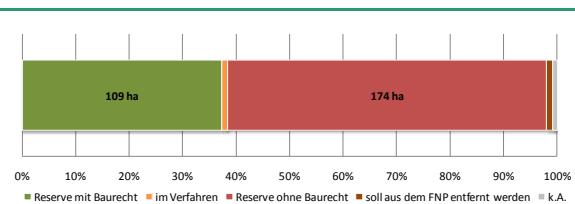


**Abb. 84:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Ellwangen nach dem Interesse des Eigentümers

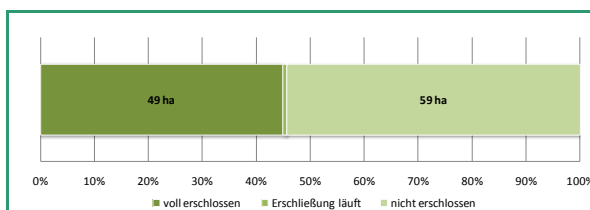
## Außenreserven (AR) im Mittelbereich Ellwangen (MB Ellwangen)



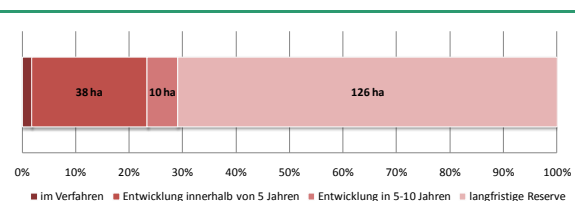
**Abb. 85:** Verteilung der Flächensumme der AR im MB Ellwangen nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 86:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Ellwangen nach dem Verfahrensstand



**Abb. 87:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Ellwangen nach dem Stand der Erschließung



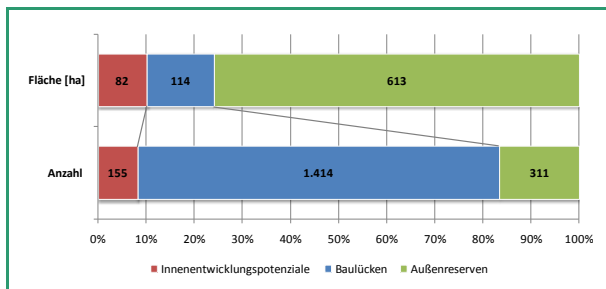
**Abb. 88:** Verteilung der Flächensumme der AR ohne Baurecht im MB Ellwangen nach dem Zeithorizont der Entwicklung



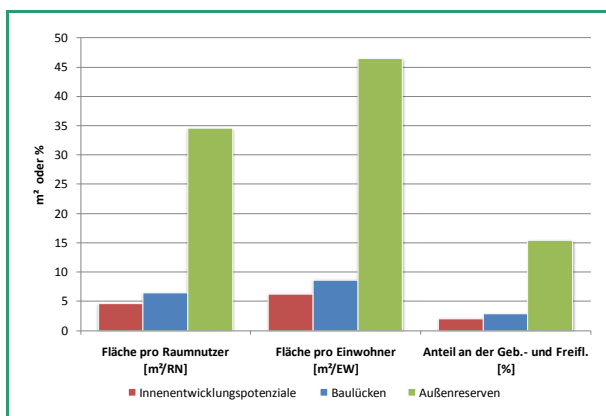
## Anhang A3 Mittelbereich Heidenheim

Zum Mittelbereich Heidenheim zählen folgende Städte und Gemeinden:

Dischingen, Gerstetten, Giengen an der Brenz, Heidenheim an der Brenz, Herbrechtingen, Hermaringen, Königsbronn, Nattheim, Niederstotzingen, Sontheim an der Brenz und Steinheim am Albuch.



**Abb. 89:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Heidenheim nach der Potenzialkategorie



**Abb. 90:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Heidenheim nach der Potenzialkategorie

### Kennzahlen des Mittelbereichs Heidenheim

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Anzahl der erhobenen Kommunen | 11      |
| Einwohnerzahl                 | 131.854 |
| Anzahl der Beschäftigten      | 45.335  |
| Anzahl der Raumnutzer         | 177.189 |
| Gebäude- und Freifläche [ha]  | 3.961   |

### erhobene Innenentwicklungspotenziale

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Anzahl                                    | 155 |
| Fläche [ha]                               | 82  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 4,6 |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 6,2 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 2,1 |

### erhobene Baulücken

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 1.414 |
| Fläche [ha]                               | 114   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 6,4   |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 8,6   |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 2,9   |

### erhobene Außenreserven

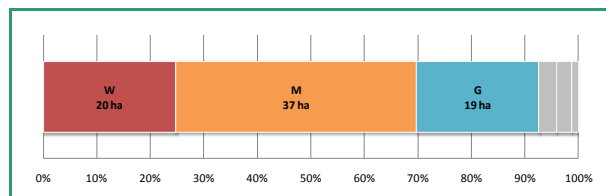
|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Anzahl                                    | 311  |
| Fläche [ha]                               | 613  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 34,6 |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 46,5 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 15,5 |

### Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven

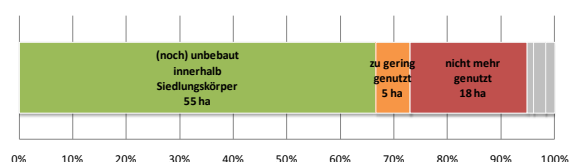
|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 1.880 |
| Fläche [ha]                               | 808   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 45,6  |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 61,3  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 20,4  |

**Tab. 7:** Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Heidenheim (Stand: 08.06.2011)

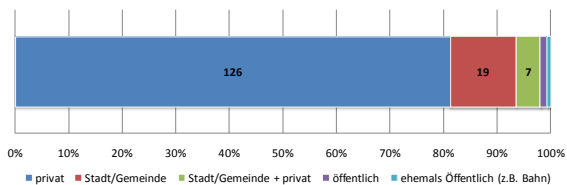
## Innenentwicklungspotenziale (IE-Potenziale) im Mittelbereich Heidenheim (MB Heidenheim)



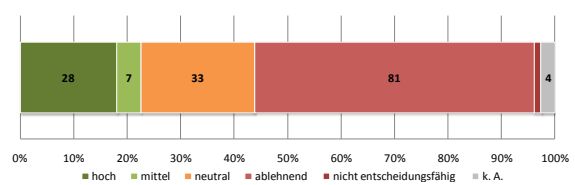
**Abb. 91:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



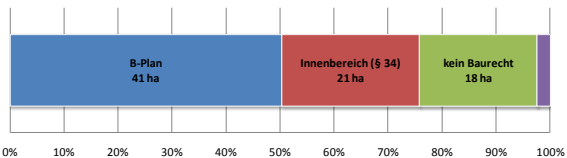
**Abb. 92:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach dem Stand der aktuellen Nutzung



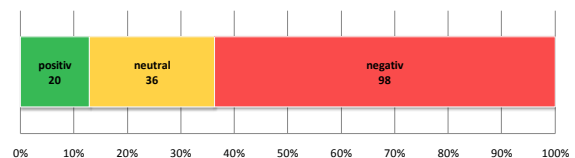
**Abb. 93:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach dem Eigentübertyp



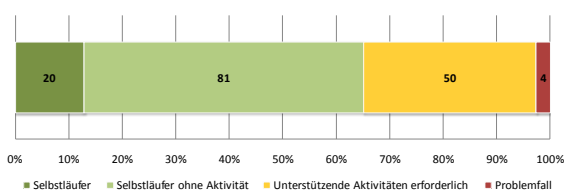
**Abb. 94:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach dem Interesse des Eigentümers



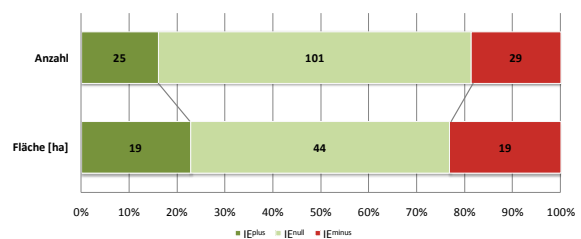
**Abb. 95:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach dem bestehenden Baurecht



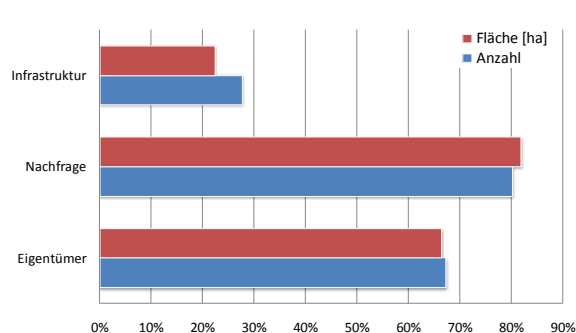
**Abb. 96:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach der Nachfrage



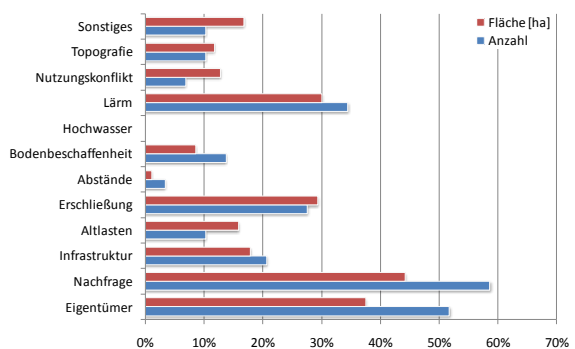
**Abb. 97:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach der Gesamtbeurteilung



**Abb. 98:** Verteilung der Flächenanzahl und -summe der IE-Potenziale im MB Heidenheim nach der Verfügbarkeit

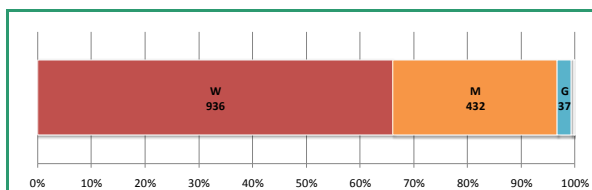


**Abb. 99:** Problemlagen bei den IE<sup>null</sup>-Potenzialen im MB Heidenheim (mehrere Nennungen möglich)

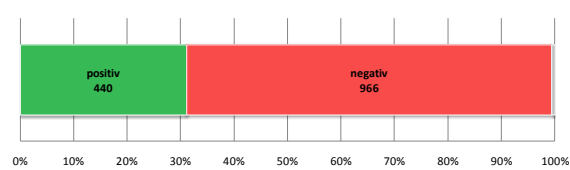


**Abb. 100:** Problemlagen bei den IE<sup>minus</sup>-Potenzialen im MB Heidenheim (mehrere Nennungen möglich)

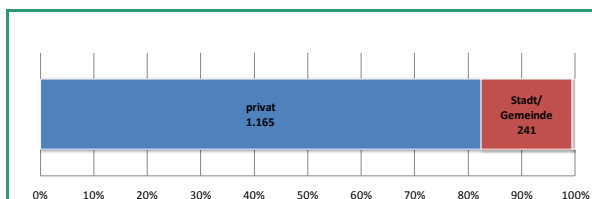
## Baulücken im Mittelbereich Heidenheim (MB Heidenheim)



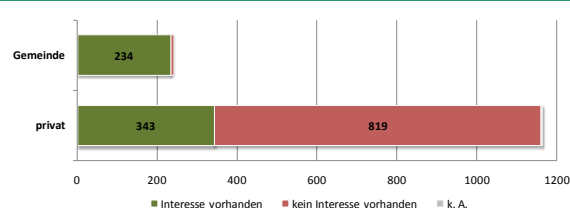
**Abb. 101:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Heidenheim nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 102:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Heidenheim nach der Nachfrage

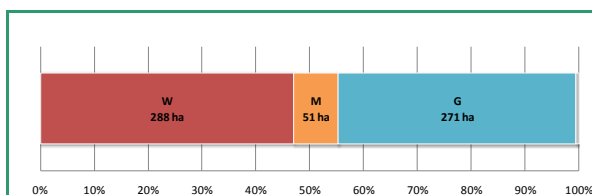


**Abb. 103:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Heidenheim nach dem Eigentübertyp

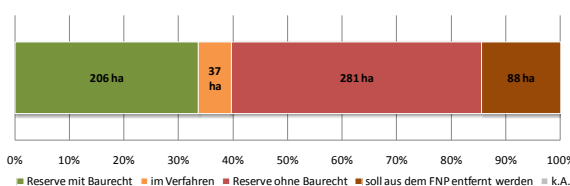


**Abb. 104:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Heidenheim nach dem Interesse des Eigentümers

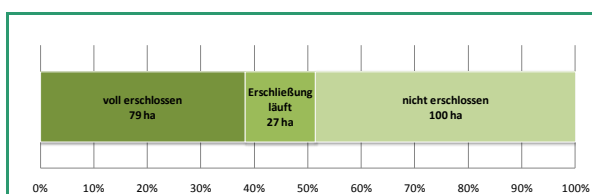
## Außenreserven (AR) im Mittelbereich Heidenheim (MB Heidenheim)



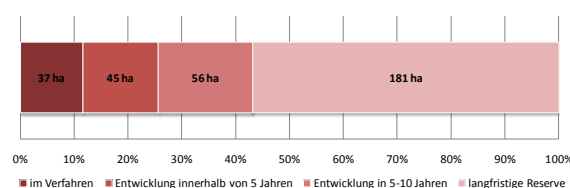
**Abb. 105:** Verteilung der Flächensumme der AR im MB Heidenheim nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 106:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Heidenheim nach dem Verfahrensstand



**Abb. 107:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Heidenheim nach dem Stand der Erschließung



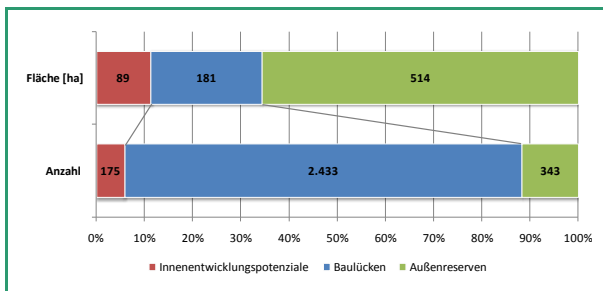
**Abb. 108:** Verteilung der Flächensumme der AR ohne Baurecht im MB Heidenheim nach dem Zeithorizont der Entwicklung



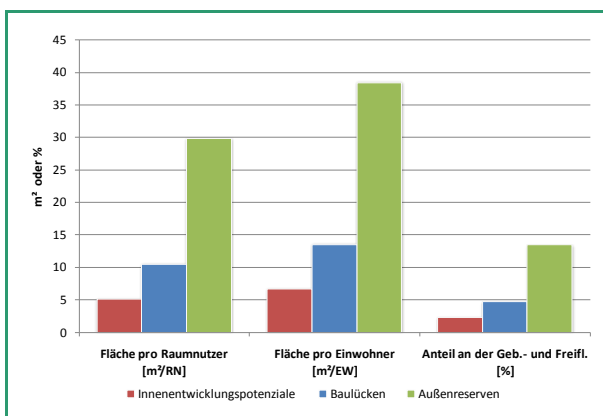
## Anhang A4 Mittelbereich Schwäbisch Gmünd

Zum Mittelbereich Schwäbisch Gmünd zählen folgende Städte und Gemeinden:

Bartholomä, Böbingen an der Rems, Durlangen, Eschach, Göggingen, Gschwend, Heubach, Heuchlingen, Iggingen, Leinzell, Lorch, Mögglingen, Mutlangen, Obergröningen, Ruppertshofen, Schechingen, Schwäbisch Gmünd, Spraitbach, Täferrot und Waldstetten.



**Abb. 109:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd nach der Potenzialkategorie



**Abb. 110:** Verteilung der Flächensumme und -anzahl der Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd nach der Potenzialkategorie

### Kennzahlen des Mittelbereichs Schwäbisch Gmünd

|                               |         |
|-------------------------------|---------|
| Anzahl der erhobenen Kommunen | 20      |
| Einwohnerzahl                 | 133.697 |
| Anzahl der Beschäftigten      | 38.608  |
| Anzahl der Raumnutzer         | 172.305 |
| Gebäude- und Freifläche [ha]  | 3.818   |

### erhobene Innenentwicklungspotenziale

|                                           |     |
|-------------------------------------------|-----|
| Anzahl                                    | 175 |
| Fläche [ha]                               | 89  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/RN]             | 5,2 |
| Fläche pro Einwohner [m²/EW]              | 6,7 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 2,3 |

### erhobene Baulücken

|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 2.433 |
| Fläche [ha]                               | 181   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 10,5  |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 13,5  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 4,7   |

### erhobene Außenreserven

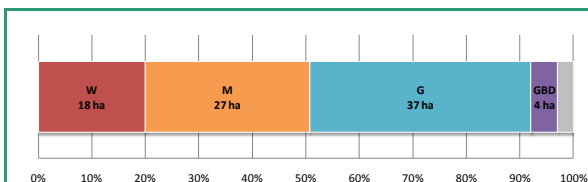
|                                           |      |
|-------------------------------------------|------|
| Anzahl                                    | 343  |
| Fläche [ha]                               | 514  |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 29,9 |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 38,5 |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 13,5 |

### Summe der erhobenen Siedlungsflächenreserven

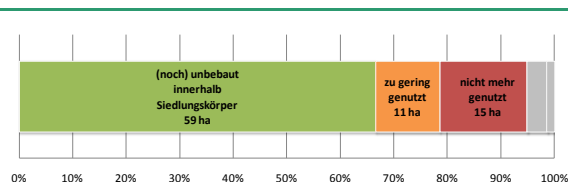
|                                           |       |
|-------------------------------------------|-------|
| Anzahl                                    | 2.951 |
| Fläche [ha]                               | 785   |
| Fläche pro Raumnutzer [m²/Raumnutzer]     | 45,5  |
| Fläche pro Einwohner [m²/Einwohner]       | 58,7  |
| Anteil an der Gebäude- und Freifläche [%] | 20,5  |

**Tab. 8:** Räumliche Kennwerte und Übersicht der erhobenen Gesamtsiedlungsreserven im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd (Stand: 08.06.2011)

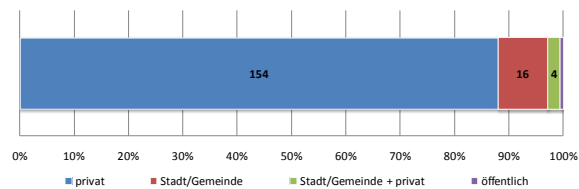
## Innenentwicklungspotenziale (IE-Potenziale) im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd (MB Schwäbisch Gmünd)



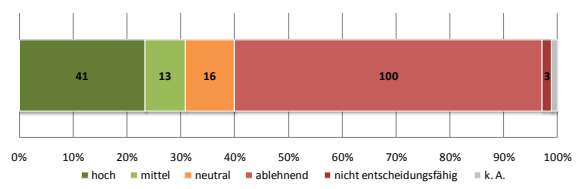
**Abb. 111:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



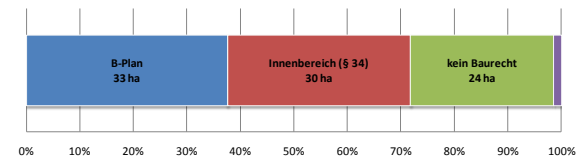
**Abb. 112:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Stand der aktuellen Nutzung



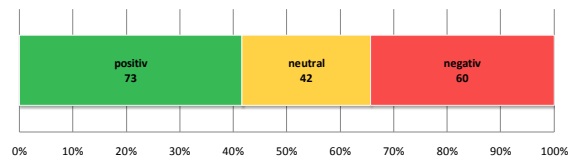
**Abb. 113** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Eigentübertyp



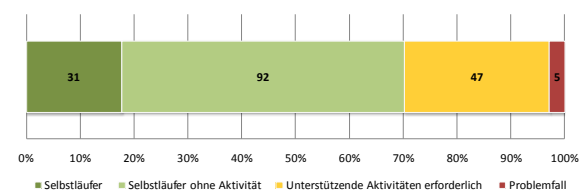
**Abb. 114:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Interesse des Eigentümers



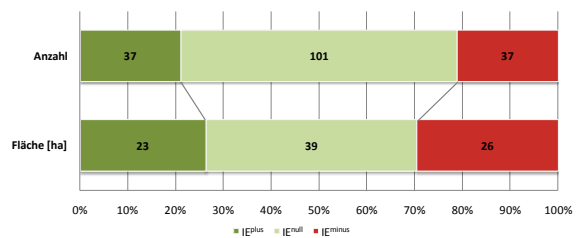
**Abb. 115:** Verteilung der Flächensumme der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach dem bestehenden Baurecht



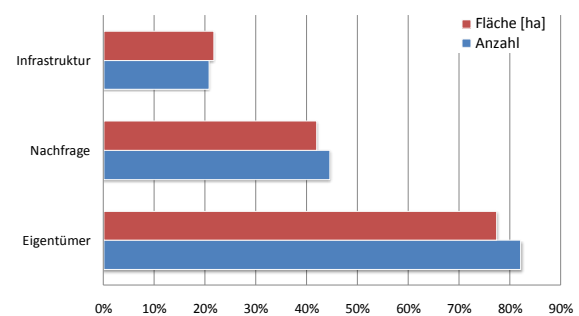
**Abb. 116:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Nachfrage



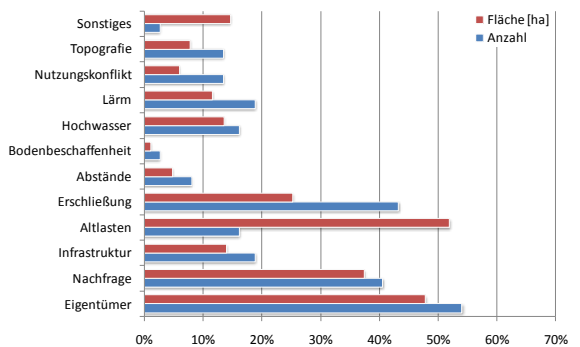
**Abb. 117:** Verteilung der Flächenanzahl der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Gesamtbeurteilung



**Abb. 118:** Verteilung der Flächenanzahl und -summe der IE-Potenziale im MB Schwäbisch Gmünd nach der Verfügbarkeit



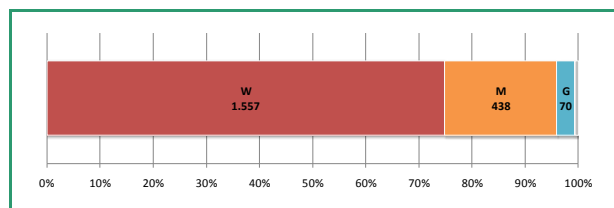
**Abb. 119:** Problemlagen bei den  $IE^{null}$ -Potenzialen im MB Schwäbisch Gmünd (mehrere Nennungen möglich)



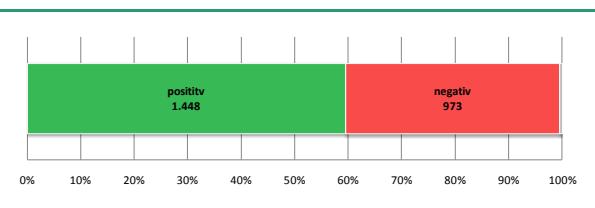
**Abb. 120:** Problemlagen bei den  $IE^{minus}$ -Potenzialen im MB Schwäbisch Gmünd (mehrere Nennungen möglich)



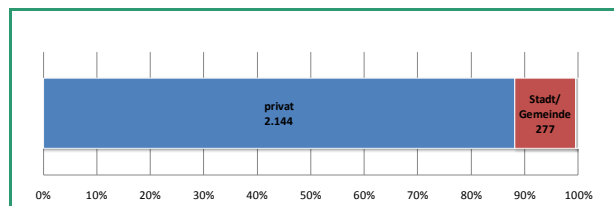
## Baulücken im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd (MB Schwäbisch Gmünd)



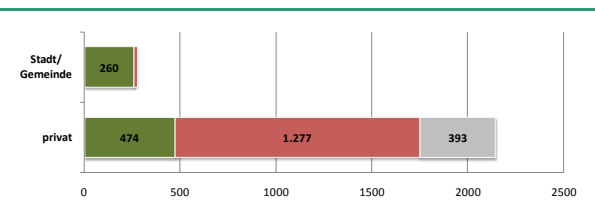
**Abb. 121:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 122:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach der Nachfrage

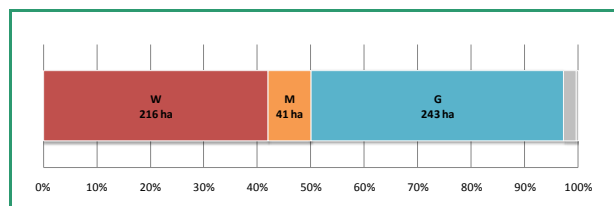


**Abb. 123:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Eigentübertyp

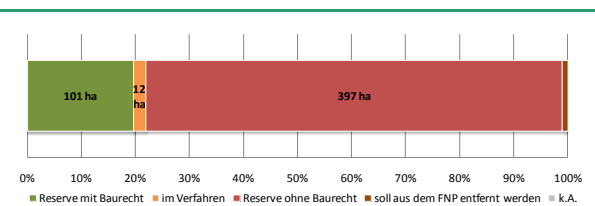


**Abb. 124:** Verteilung der Flächenanzahl der Baulücken im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Interesse des Eigentümers

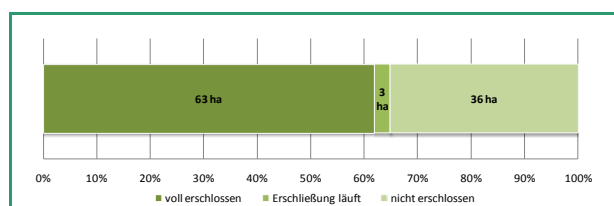
## Außenreserven (AR) im Mittelbereich Schwäbisch Gmünd (MB Schwäbisch Gmünd)



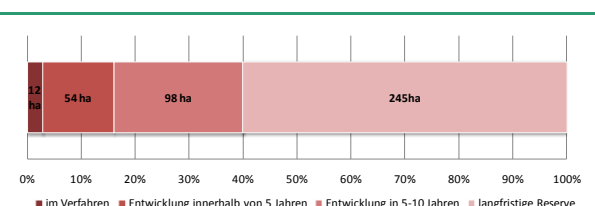
**Abb. 125:** Verteilung der Flächensumme der AR im MB Schwäbisch Gmünd nach der Darstellung im rechtskräftigen FNP



**Abb. 126:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Verfahrensstand



**Abb. 127:** Verteilung der Flächensumme der AR mit Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Stand der Erschließung



**Abb. 128:** Verteilung der Flächensumme der AR ohne Baurecht im MB Schwäbisch Gmünd nach dem Zeithorizont der Entwicklung

## Anhang B Merkmalslisten

### Anhang B1 Merkmalsliste für die Innenentwicklungspotenziale

| Allgemein                                  |                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                                   | ---                                                | Gemeindename                                                                                                                                                                                                              |
| Ortsteil                                   | ---                                                | Ortsteilname (falls vorhanden)                                                                                                                                                                                            |
| lfd. Nr.                                   | ---                                                | eindeutige Identifikationsnummer (wird automatisch generiert)                                                                                                                                                             |
| Verortung                                  | ---                                                | Verortung der Fläche (Koordinaten werden beim Digitalisieren der Fläche automatisch generiert)                                                                                                                            |
| Fläche (in m²)                             | ---                                                | automatisch berechnete Fläche in [m²]                                                                                                                                                                                     |
| Lage                                       | Innerhalb des Siedlungskörpers                     | Innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers                                                                                                                                                                                |
|                                            | Außerhalb des Siedlungskörpers                     | Außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers (aber mit rechtskräftigem Bebauungsplan)                                                                                                                                       |
| Bezeichnung                                | ---                                                |                                                                                                                                                                                                                           |
| Nutzung und Planungsstand                  |                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
| Darstellung im FNP                         | Art der baulichen Nutzung laut rechtskräftigem FNP |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                            | W                                                  | Wohnbauflächen                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | M                                                  | Mischbauflächen                                                                                                                                                                                                           |
|                                            | G                                                  | gewerbliche Bauflächen                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | SO                                                 | Sonderbauflächen                                                                                                                                                                                                          |
|                                            | GBD                                                | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                                                                                                                                              |
|                                            | Versorgung                                         | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen                                                                                                                   |
|                                            | Verkehr                                            | Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                           |
|                                            | Grün                                               | Grünflächen                                                                                                                                                                                                               |
| Bestand oder Planung im FNP                | Bestand                                            | Bestandsfläche                                                                                                                                                                                                            |
|                                            | Planung                                            | Planungsfläche                                                                                                                                                                                                            |
| Stand der Überbauung / Nutzung             | k. A.                                              | keine Angabe                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | (noch) unbebaut innerhalb Siedlungskörper          | unbebaute / ungenutzte Fläche                                                                                                                                                                                             |
|                                            | nicht mehr genutzt                                 | bebaute Fläche, die nicht mehr genutzt wird                                                                                                                                                                               |
|                                            | zu gering genutzt                                  | (teilweise bebaute) Fläche                                                                                                                                                                                                |
|                                            | nicht i. S. des Planungsrechts genutzt             | bebaute Fläche, die nicht dem Flächennutzungsplan / Bebauungsplan entsprechend genutzt wird                                                                                                                               |
|                                            | mögliche Brache (in naher Zukunft)                 | bebaute Fläche, die zur Zeit noch genutzt wird, jedoch in naher Zukunft voraussichtlich nicht mehr genutzt werden wird                                                                                                    |
| Wenn nicht überbaut: aktuelle Nutzung      | k. A.                                              | keine Angabe                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | Grünland/Gehölzfläche                              | Fläche ist eine Wiese, Grünfläche, Baumbestand                                                                                                                                                                            |
|                                            | Gartennutzung                                      | Fläche wird als Garten bewirtschaftet                                                                                                                                                                                     |
|                                            | Zwischennutzung                                    | Zwischennutzung wie Lagerfläche, Flohmarkt, Zirkus, etc.                                                                                                                                                                  |
|                                            | Brachfläche                                        | ehemals bebaute Fläche, die schon abgeräumt wurde                                                                                                                                                                         |
|                                            | Reservefläche                                      | Erweiterungsfläche für Gewerbebetrieb                                                                                                                                                                                     |
|                                            | Sonstiges                                          | Sonstige Nutzung                                                                                                                                                                                                          |
| Wenn überbaut: Beurteilung der Bausubstanz | k. A.                                              | keine Angabe                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | gut                                                | gute Bausubstanz (Weiternutzung ohne Maßnahmen möglich)                                                                                                                                                                   |
|                                            | mittel                                             | mittlere Bausubstanz (Sanierung mittelfristig notwendig)                                                                                                                                                                  |
|                                            | schlecht                                           | schlechte Bausubstanz (Abriss und Neubau oder Sanierung notwendig)                                                                                                                                                        |
| Baurecht                                   | k. A.                                              | keine Angabe                                                                                                                                                                                                              |
|                                            | B-Plan                                             | Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans                                                                                                                                                               |
|                                            | Innenbereich (§34)                                 | Fläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, eine Bebauung ist nach §34 möglich oder die Fläche wurde mit einer Innenbereichssatzung dem Innenbereich zugeordnet, eine Bebauung ist nach §34 möglich |
|                                            | Baulinienplan                                      | Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Baulinienplans (Vorläufer des Bebauungsplans)                                                                                                                                |
|                                            | kein Baurecht                                      | kein Baurecht vorhanden                                                                                                                                                                                                   |

|                               |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baurechtliche Maßnahmen       | B-Plan-Aufstellung                                                                                   | Aufstellung eines Bebauungsplans                                                                                                                                                         |
|                               | FNP-Änderung                                                                                         | Änderung des Flächennutzungsplans                                                                                                                                                        |
|                               | B-Plan-Änderung                                                                                      | Änderung eines bestehenden Bebauungsplans                                                                                                                                                |
|                               | Innenbereichssatzung (§ 34)                                                                          | Aufstellung einer Innenbereichssatzung                                                                                                                                                   |
|                               | Bodenordnung                                                                                         | Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung                                                                                                                                           |
|                               | Entwidmung                                                                                           | Verfahren zur Entwidmung der Fläche                                                                                                                                                      |
| Folgenutzung                  | k. A.                                                                                                | keine Angabe                                                                                                                                                                             |
|                               | keine Nutzungsänderung                                                                               | derzeit keine Nutzungsänderung vorgesehen                                                                                                                                                |
|                               | Art der baulichen Nutzung<br>(Merkmalsausprägungen analog zur Darstellung im FNP)                    | erwünschte zukünftige Nutzung                                                                                                                                                            |
|                               | soll aus FNP entfernt werden                                                                         | Fläche soll zukünftig aus dem FNP entfernt werden                                                                                                                                        |
| Planungsstand                 | nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen                                                   | derzeit nicht bearbeitet, keine Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung vorhanden oder früherer Prozess abgebrochen                                                              |
|                               | Erkundung                                                                                            | erste Gedanken (Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung) sind vorhanden bzw. werden erkundet                                                                                     |
|                               | Konzeptphase                                                                                         | konkrete Pläne oder Konzepte über zukünftige Nutzung sind vorhanden bzw. im Gange                                                                                                        |
|                               | Schaffung Voraussetzung Baurecht                                                                     | die notwendigen Voraussetzungen (z. B. FNP-Änderung, Bodenordnung) für die Realisierung des Projektes sind im Gange                                                                      |
|                               | Erschließung, Bau                                                                                    | Erschließung und Bau sind im Gange bzw. möglich                                                                                                                                          |
|                               | Nachnutzer gesucht                                                                                   | Nachnutzer gesucht                                                                                                                                                                       |
| Bemerkungen zum Planungsstand | ---                                                                                                  | Bemerkungen zum Planungsstand                                                                                                                                                            |
| Lagebeurteilung               |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |
| Eigentumsverhältnisse         |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |
| Eigentübertyp                 | Gemeinde                                                                                             | Fläche ist vollständig im Eigentum der Stadt oder Gemeinde                                                                                                                               |
|                               | Ehemals Öffentlich (z. B. Bahn)                                                                      | Fläche ist vollständig im Eigentum von ehemals öffentlichen Unternehmen wie die Post, Deutsche Bahn, etc.                                                                                |
|                               | Privat                                                                                               | Fläche ist vollständig in privatem Eigentum                                                                                                                                              |
|                               | Öffentlich                                                                                           | Fläche ist vollständig im Eigentum von anderen öffentlichen Institutionen als der Gemeinde (z. B. Bund, Land etc.)                                                                       |
|                               | Gemeinde + Privat                                                                                    | Fläche ist im Eigentum mehrerer verschiedener Eigentübertypen                                                                                                                            |
|                               | Gemeinde + ehem. Öffentlich                                                                          |                                                                                                                                                                                          |
|                               | Privat + ehem. Öffentlich                                                                            |                                                                                                                                                                                          |
|                               | Privat + Öffentlich                                                                                  |                                                                                                                                                                                          |
| Interesse des Eigentümers     | Beurteilung des Interesses des Eigentümers bezüglich einer Aktivierung / Realisierung des Potenzials |                                                                                                                                                                                          |
|                               | k. A.                                                                                                | keine Angabe                                                                                                                                                                             |
|                               | hoch                                                                                                 | der Eigentümer ist sehr interessiert an einer Veräußerung oder der Entwicklung und arbeitet aktiv daran (aktive Vermarktung, Preisvorstellung ist marktgerecht)                          |
|                               | mittel                                                                                               | der Eigentümer ist interessiert an der Veräußerung oder der Entwicklung und arbeitet daran, aber nicht intensiv (zurückhaltende Vermarktung, Preisvorstellung liegt über dem Marktpreis) |
|                               | neutral                                                                                              | der Eigentümer ist nicht gegen eine Veräußerung oder Entwicklung und arbeitet auch nicht aktiv daran                                                                                     |
|                               | ablehnend                                                                                            | der Eigentümer ist an einer Veräußerung oder Entwicklung nicht interessiert                                                                                                              |
|                               | nicht entscheidungsfähig                                                                             | die Eigentümer sind nicht entscheidungsfähig und blockieren damit eine Veräußerung oder Entwicklung der Fläche, z. B. zerstrittene Erbengemeinschaft                                     |
|                               | Begründung                                                                                           | ---                                                                                                                                                                                      |
| Weitere Aspekte               |                                                                                                      |                                                                                                                                                                                          |
| Nachfrage                     | sehr hoch                                                                                            | Einschätzung der Nachfrage bei aktiviertem Potenzial                                                                                                                                     |
|                               | hoch                                                                                                 |                                                                                                                                                                                          |
|                               | mittel                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
|                               | gering                                                                                               |                                                                                                                                                                                          |
|                               | keine                                                                                                |                                                                                                                                                                                          |

|                                         |                                                 |                                                                                                                                |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Erschließung</b>                     | voll erschlossen                                | Fläche ist voll erschlossen                                                                                                    |
|                                         | grobe Erschließung vorhanden                    | Fläche ist grob erschlossen (Kanal und Straße in der Nähe vorhanden, feine Erschließung kann hergestellt werden)               |
|                                         | keine Erschließung vorhanden                    | Fläche ist nicht erschlossen. Die Erschließung ist machbar ohne übermäßige Kosten                                              |
|                                         | Erschließung problematisch                      | Fläche ist nicht erschlossen und eine Erschließung wäre problematisch herzustellen (erschwert die Entwicklung)                 |
|                                         | Erschließung sehr problematisch                 | Fläche ist nicht erschlossen und eine Erschließung wäre sehr problematisch herzustellen (verhindert die Entwicklung)           |
| <b>Infrastruktur</b>                    | <i>Einschätzung der Infrastruktur</i>           |                                                                                                                                |
|                                         |                                                 | Wohnen (bezogen auf die drei Grundversorgungselemente: Einkaufen, Bildung, Gesundheit)                                         |
|                                         | sehr fördernd                                   | breites Warensortiment/großflächiger Einzelhandel, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Fachärzte sind vorhanden |
|                                         | fördernd                                        | Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus, Kindergarten, Grundschule, Hausarzt sind vorhanden                     |
|                                         | neutral                                         | Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (mindestens kleiner Supermarkt), Kindergarten und Grundschule sind vorhanden    |
|                                         | problematisch                                   | 1-2 Grundversorgungselemente fehlen                                                                                            |
|                                         | sehr problematisch                              | alle drei Grundversorgungselemente fehlen                                                                                      |
| <b>Altlasten</b>                        |                                                 |                                                                                                                                |
| <b>Altlastensituation</b>               | unbekannt                                       | dem Gemeindevertreter liegen keine Daten vor und eine Einschätzung der Situation ist nicht möglich                             |
|                                         | Altlastenverdacht                               | Altlastenverdacht gemäß Altlastenkataster bzw. gemäß Abschätzung der lokalen Behörden                                          |
|                                         | Altlast bestätigt (Sanierungskonzept liegt vor) | Altlast bestätigt und Sanierungskonzept liegt vor                                                                              |
|                                         | Altlast bestätigt                               | Altlast bestätigt gemäß Altlastenkataster bzw. gemäß Abschätzung der lokalen Behörden                                          |
|                                         | Altlast bestätigt (Sanierung läuft)             | Altlast bestätigt und Sanierung läuft                                                                                          |
|                                         | Altlastenfreiheit bestätigt                     | keine Altlasten vorhanden gemäß Altlastenkataster und Einschätzung der lokalen Behörden                                        |
|                                         | sanierter Altlast                               | Altlast wurde saniert                                                                                                          |
| <b>Tragweite der Altlastensituation</b> | sehr fördernd                                   | wirkt sich sehr positiv auf die Entwicklung aus                                                                                |
|                                         | fördernd                                        | wirkt sich positiv auf die Entwicklung aus                                                                                     |
|                                         | neutral                                         | hat keinen Einfluss auf die Entwicklung                                                                                        |
|                                         | problematisch                                   | erschwert Entwicklung                                                                                                          |
|                                         | sehr problematisch                              | verhindert Entwicklung                                                                                                         |
| <b>Weitere Beeinflussung</b>            |                                                 |                                                                                                                                |
| <b>Weitere Beeinflussung (1)</b>        | Lärm                                            | Lärm von Straßen, Bahnlinien, Flugzeugen etc.                                                                                  |
|                                         | Topographie                                     | schwieriges Gelände                                                                                                            |
|                                         | Hochwasser                                      | Hochwasserschutzgebiet von Flüssen                                                                                             |
|                                         | andere Gefahren                                 | Hangrutsch, Lawinen etc.                                                                                                       |
|                                         | Nutzungskonflikt                                | Nutzungskonflikt z. B. Schweinemastbetrieb b Wohnbaufläche                                                                     |
|                                         | Stromleitung                                    | Abstand zu Stromleitung                                                                                                        |
|                                         | Abstände                                        | Abstände zu Wald, Gewässer, Bebauung                                                                                           |
|                                         | Störfälle                                       | Fabrik, Gefahrgut etc.                                                                                                         |
|                                         | Artenschutz                                     | Naturschutz, Artenschutz, etc.                                                                                                 |

|                                                 |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | Bodenbeschaffenheit                                                                                                         | Untergrund eignet sich schlecht als Baugrund (z. B. Sand )                                                                                                                                                                      |
|                                                 | Sonstiges                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tragweite der weiteren Beeinflussung (1)</b> | erschwert Entwicklung                                                                                                       | gewählte weitere Beeinflussung erschwert die Entwicklung der Fläche                                                                                                                                                             |
|                                                 | verhindert Entwicklung                                                                                                      | gewählte weitere Beeinflussung verhindert die Entwicklung der Fläche                                                                                                                                                            |
| <b>Weitere Beeinflussung (2)</b>                | Lärm                                                                                                                        | Lärm von Straßen, Bahnlinien, Flugzeugen etc.                                                                                                                                                                                   |
|                                                 | Topographie                                                                                                                 | schwieriges Gelände                                                                                                                                                                                                             |
|                                                 | Hochwasser                                                                                                                  | Hochwasserschutzgebiet von Flüssen                                                                                                                                                                                              |
|                                                 | andere Gefahren                                                                                                             | Hangrutsch, Lawinen etc.                                                                                                                                                                                                        |
|                                                 | Nutzungskonflikt                                                                                                            | Nutzungskonflikt z. B. Schweinemastbetrieb neben Wohnbaufläche                                                                                                                                                                  |
|                                                 | Stromleitung                                                                                                                | Abstand zu Stromleitung                                                                                                                                                                                                         |
|                                                 | Abstände                                                                                                                    | Abstände zu Wald, Gewässer, Bebauung                                                                                                                                                                                            |
|                                                 | Störfälle                                                                                                                   | Fabrik, Gefahrgut etc.                                                                                                                                                                                                          |
|                                                 | Artenschutz                                                                                                                 | Naturschutz, Artenschutz, etc.                                                                                                                                                                                                  |
|                                                 | Bodenbeschaffenheit                                                                                                         | Untergrund eignet sich schlecht als Baugrund (z. B. Sand )                                                                                                                                                                      |
|                                                 | Sonstiges                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tragweite der weiteren Beeinflussung (2)</b> | erschwert Entwicklung                                                                                                       | gewählte weitere Beeinflussung erschwert die Entwicklung der Fläche                                                                                                                                                             |
|                                                 | verhindert Entwicklung                                                                                                      | gewählte weitere Beeinflussung verhindert die Entwicklung der Fläche                                                                                                                                                            |
| <b>Gesamtbeurteilung</b>                        |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Blockade</b>                                 |                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Blockade / Aktivität</b>                     | <i>Beurteilung der Blockade</i>                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                 | k. A.                                                                                                                       | keine Angabe                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                 | nicht blockiert                                                                                                             | keine Blockade vorhanden, Verfahren läuft                                                                                                                                                                                       |
|                                                 | nicht blockiert (Verfahren ruht)                                                                                            | keine Blockade vorhanden, das Verfahren ruht jedoch (d. h. keine Aktivität vorhanden)                                                                                                                                           |
|                                                 | blockiert                                                                                                                   | Blockade vorhanden (Spezifizierung in den folgenden Kategorien)                                                                                                                                                                 |
| <b>Dauer der Blockade</b>                       | <i>Beurteilung, ob die Blockade von bestimmter oder unbestimmter Dauer ist</i>                                              |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                 | Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren)                                                                                        | Zeitdauer der Blockade ist kurz (blockierende Einflüsse können sich in 2 Jahren ändern)                                                                                                                                         |
|                                                 | Mittelfristig (2 bis 5 Jahren)                                                                                              | Zeitdauer der Blockade ist mittelfristig (blockierende Einflüsse können sich in 2 bis 5 Jahren ändern)                                                                                                                          |
|                                                 | Langfristig (5 bis 15 Jahren)                                                                                               | Zeitdauer der Blockade ist lang (blockierende Einflüsse können sich in 5 bis 15 Jahren ändern)                                                                                                                                  |
|                                                 | auf unbestimmte Zeit (mehr als 15 Jahre)                                                                                    | Zeitdauer der Blockade ist nicht bekannt (blockierende Einflüsse werden sich in den nächsten 15 Jahren nicht ändern)                                                                                                            |
| <b>Grund der Blockade</b>                       | <i>Beurteilung, aus welchem Grund die Blockade besteht (unterschieden wird nur zwischen Eigentümer und anderen Gründen)</i> |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                 | durch Eigentümer                                                                                                            | Eigentümer blockiert den Prozess (d. h. er will nicht entwickeln/verkaufen, stimmt Ideen/Konzepten nicht zu, er hat eine sehr hohe Preisvorstellung oder ist nicht entscheidungsfähig, beispielsweise durch Streit unter Erben) |
|                                                 | durch anderen Grund                                                                                                         | andere Gründe für eine Blockade, z. B. Verfahrensgründe, Fläche wird noch genutzt, Abwarten anderer Entscheidungen etc.                                                                                                         |
| <b>Gesamtbeurteilung</b>                        | <i>Beurteilung der Gesamtsituation aus Sicht der Gemeinde</i>                                                               |                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                 | k. A.                                                                                                                       | keine Angabe                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                 | Selbstläufer                                                                                                                | keine Maßnahmen notwendig                                                                                                                                                                                                       |
|                                                 | Selbstläufer ohne Aktivität                                                                                                 | keine Maßnahmen notwendig, zur Zeit jedoch keine Aktivität vorhanden                                                                                                                                                            |
|                                                 | unterstützende Aktivitäten erforderlich                                                                                     | unterstützende Aktivitäten durch Gemeinde etc. erforderlich (z. B. Erschließung herstellen)                                                                                                                                     |
|                                                 | Problemfall                                                                                                                 | die Probleme sind nicht marktwirtschaftlich oder mit der bloßen Unterstützung der Gemeinde zu lösen                                                                                                                             |
| <b>Besonderheiten</b>                           | ---                                                                                                                         | ergänzende Informationen                                                                                                                                                                                                        |

## Anhang B2      Merkmalsliste für die Baulücken

| Allgemein                 |                                                           |                                                                                                         |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                  | ---                                                       | Gemeindenname                                                                                           |
| Ortsteil                  | ---                                                       | Ortsteilname (falls vorhanden)                                                                          |
| lfd. Nr.                  | ---                                                       | eindeutige Identifikationsnummer (wird automatisch generiert)                                           |
| Verortung                 | ---                                                       | Verortung der Fläche (Koordinaten werden beim Digitalisieren der Fläche automatisch generiert)          |
| Flurstücksnummer(n)       | ---                                                       | Flurstücksnummer aus ALK-Daten                                                                          |
| Lage im Ort               | Innerhalb des Siedlungskörpers                            | innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers                                                              |
|                           | Außerhalb des Siedlungskörpers                            | außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers                                                              |
| Fläche (in m²)            |                                                           | automatisch berechnete Fläche in [m²]                                                                   |
| Darstellung im FNP        | <i>Art der baulichen Nutzung laut rechtskräftigem FNP</i> |                                                                                                         |
|                           | W                                                         | Wohnbauflächen                                                                                          |
|                           | M                                                         | Mischbauflächen                                                                                         |
|                           | G                                                         | gewerbliche Bauflächen                                                                                  |
|                           | SO                                                        | Sonderbauflächen                                                                                        |
|                           | GBD                                                       | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                            |
|                           | Versorgung                                                | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen |
|                           | Verkehr                                                   | Verkehrsflächen                                                                                         |
|                           | Grün                                                      | Grünflächen                                                                                             |
| Lagebeurteilung           |                                                           |                                                                                                         |
| Eigentübertyp             | Gemeinde                                                  | Fläche ist vollständig im Eigentum der Stadt oder Gemeinde                                              |
|                           | privat                                                    | Fläche ist vollständig in privatem Eigentum                                                             |
| Interesse des Eigentümers | interessiert                                              | der private Eigentümer ist am Verkauf bzw. der Entwicklung der Baulücke interessiert                    |
|                           | nicht interessiert                                        | Eigentümer ist am Verkauf bzw. der Entwicklung der Baulücke nicht interessiert                          |
| Nachfrage                 | Nachfrage vorhanden                                       | Nachfrage ist vorhanden                                                                                 |
|                           | keine Nachfrage vorhanden                                 | es ist keine Nachfrage vorhanden                                                                        |
| Besonderheiten            | ---                                                       | ergänzende Informationen                                                                                |

## Anhang B3 Merkmalsliste für die Außenreserven

| Allgemein                                                  |                                                    |                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                                                   | ---                                                | Gemeindename                                                                                              |
| Ortsteil                                                   | ---                                                | Ortsteilname (falls vorhanden)                                                                            |
| Ifd. Nr.                                                   | ---                                                | eindeutige Identifikationsnummer (wird automatisch generiert)                                             |
| Verortung                                                  | ---                                                | Verortung der Fläche (Koordinaten werden beim Digitalisieren der Fläche automatisch generiert)            |
| Fläche (in m²)                                             |                                                    | automatisch berechnete Fläche in [m²]                                                                     |
| Darstellung im FNP                                         | Art der baulichen Nutzung laut rechtskräftigem FNP |                                                                                                           |
|                                                            | W                                                  | Wohnbauflächen                                                                                            |
|                                                            | M                                                  | Mischbauflächen                                                                                           |
|                                                            | G                                                  | gewerbliche Bauflächen                                                                                    |
|                                                            | SO                                                 | Sonderbauflächen                                                                                          |
|                                                            | GBD                                                | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                              |
|                                                            | Versorgung                                         | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen   |
|                                                            | Verkehr                                            | Verkehrsflächen                                                                                           |
|                                                            | Grün                                               | Grünflächen                                                                                               |
| Entwicklungsstand / -horizont<br>(Verfahren, Erschließung) | Verfahren abgeschlossen, voll erschlossen          | Baurecht ist vorhanden und Fläche ist voll erschlossen                                                    |
|                                                            | Verfahren abgeschlossen, Erschließung läuft        | Baurecht ist vorhanden und Erschließung wird derzeit hergestellt                                          |
|                                                            | Verfahren abgeschlossen, nicht erschlossen         | Baurecht ist vorhanden, die Fläche ist noch nicht erschlossen worden                                      |
|                                                            | im Verfahren                                       | Baurecht wird derzeit geschaffen                                                                          |
|                                                            | Entwicklung innerhalb von 5 Jahren                 | eine Entwicklung der Fläche ist innerhalb der nächsten 5 Jahre geplant                                    |
|                                                            | Entwicklung in 5-10 Jahren                         | eine Entwicklung der Fläche ist innerhalb der nächsten 5-10 Jahre geplant                                 |
|                                                            | langfristige Reserve                               | die Fläche stellt eine langfristige Reserve dar, eine Entwicklung ist auf absehbare Zeit nicht vorgesehen |
|                                                            | soll aus FNP entfernt werden                       | Gemeinde plant die Fläche aus dem Flächennutzungsplan zu entfernen                                        |
| Besonderheiten                                             | ---                                                | ergänzende Informationen                                                                                  |

## Anhang B4 Merkmalsliste für die Nachverdichtung

| Allgemein                   |                                                                                       |                                                                                                                                                      |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gemeinde                    | ---                                                                                   | Gemeindenname                                                                                                                                        |
| Ortsteil                    | ---                                                                                   | Ortsteilname (falls vorhanden)                                                                                                                       |
| Ifd. Nr.                    | ---                                                                                   | eindeutige Identifikationsnummer (wird automatisch generiert)                                                                                        |
| Verortung                   | ---                                                                                   | Verortung der Fläche (Koordinaten werden beim Digitalisieren der Fläche automatisch generiert)                                                       |
| Fläche (in m <sup>2</sup> ) | ---                                                                                   | automatisch berechnete Fläche in [m <sup>2</sup> ]                                                                                                   |
| Darstellung im FNP          | Art der baulichen Nutzung laut rechtskräftigem FNP                                    |                                                                                                                                                      |
|                             | W                                                                                     | Wohnbauflächen                                                                                                                                       |
|                             | M                                                                                     | Mischbauflächen                                                                                                                                      |
|                             | G                                                                                     | gewerbliche Bauflächen                                                                                                                               |
|                             | SO                                                                                    | Sonderbauflächen                                                                                                                                     |
|                             | GBD                                                                                   | Flächen für den Gemeinbedarf                                                                                                                         |
|                             | Versorgung                                                                            | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen                                              |
|                             | Verkehr                                                                               | Verkehrsflächen                                                                                                                                      |
|                             | Grün                                                                                  | Grünflächen                                                                                                                                          |
| Alter der Bebauung          | ---                                                                                   | Alter der Bebauung des Quartiers                                                                                                                     |
| Lagebeurteilung             |                                                                                       |                                                                                                                                                      |
| Eigentumsverhältnisse       | in einer Hand                                                                         | die gesamte Fläche gehört einem Eigentümer                                                                                                           |
|                             | in mehreren Händen                                                                    | die Fläche gehört mehreren Eigentümern                                                                                                               |
| Wille der Gemeinde          | Interesse der Gemeinde bezüglich der Nachverdichtung des Quartiers                    |                                                                                                                                                      |
|                             | k. A.                                                                                 | keine Angabe                                                                                                                                         |
|                             | hoch                                                                                  | die Gemeinde ist sehr interessiert an einer Nachverdichtung und arbeitet aktiv daran                                                                 |
|                             | mittel                                                                                | die Gemeinde ist interessiert an einer Nachverdichtung, arbeitet aber nicht intensiv daran                                                           |
|                             | neutral                                                                               | die Gemeinde ist nicht gegen eine Nachverdichtung, aber arbeitet auch nicht aktiv daran                                                              |
|                             | ablehnend                                                                             | die Gemeinde ist nicht an einer Nachverdichtung interessiert                                                                                         |
| Wille der Eigentümer        | Beurteilung des Interesses der Eigentümer bezüglich der Nachverdichtung des Quartiers |                                                                                                                                                      |
|                             | k. A.                                                                                 | keine Angabe                                                                                                                                         |
|                             | hoch                                                                                  | alle Eigentümer sind sehr interessiert an einer Nachverdichtung und arbeiten aktiv daran                                                             |
|                             | mittel                                                                                | die Mehrheit der Eigentümer ist interessiert an einer Nachverdichtung und arbeiten daran, aber nicht intensiv                                        |
|                             | neutral                                                                               | die Mehrheit der Eigentümer ist nicht gegen eine Veräußerung oder Entwicklung und arbeitet auch nicht aktiv daran                                    |
|                             | ablehnend                                                                             | es sind keine oder nur vereinzelt Eigentümer an einer Nachverdichtung interessiert                                                                   |
|                             | nicht entscheidungsfähig                                                              | die Eigentümer sind nicht entscheidungsfähig und blockieren damit eine Veräußerung oder Entwicklung der Fläche, z. B. zerstrittene Erbengemeinschaft |
| Zeitraumen                  | Zeithorizont für die Nachverdichtung                                                  |                                                                                                                                                      |
|                             | Kurzfristig (innerhalb von 2 Jahren)                                                  | Nachverdichtung kurzfristig vorgesehen (innerhalb von 2 Jahren)                                                                                      |
|                             | Mittelfristig (2 bis 5 Jahre)                                                         | Nachverdichtung mittelfristig vorgesehen (2 bis 5 Jahren)                                                                                            |
|                             | Langfristig (5 bis 10 Jahre)                                                          | Nachverdichtung langfristig vorgesehen (5 bis 10 Jahren)                                                                                             |
|                             | auf unbestimmte Zeit (mehr als 10 Jahre)                                              | Nachverdichtung derzeit nicht absehbar (mehr als 10 Jahre)                                                                                           |
|                             | kommt für Nachverdichtung nicht in Frage                                              | Fläche kommt für Nachverdichtung nicht in Frage                                                                                                      |
| Bemerkung                   | ---                                                                                   | ergänzende Informationen                                                                                                                             |



| Planungsstand                     |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Baurecht                          | k. A.                                                                                                                 | keine Angabe                                                                                                                                                                                                              |
|                                   | B-Plan                                                                                                                | Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans                                                                                                                                                               |
|                                   | Innenbereich (§34)                                                                                                    | Fläche liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, eine Bebauung ist nach §34 möglich oder die Fläche wurde mit einer Innenbereichssatzung dem Innenbereich zugeordnet, eine Bebauung ist nach §34 möglich |
|                                   | Baulinienplan                                                                                                         | Fläche liegt innerhalb eines rechtskräftigen Baulinienplans (Vorläufer des Bebauungsplans)                                                                                                                                |
|                                   | kein Baurecht                                                                                                         | kein Baurecht vorhanden                                                                                                                                                                                                   |
| Baurechtliche Maßnahmen           | B-Plan-Aufstellung                                                                                                    | Aufstellung eines Bebauungsplans                                                                                                                                                                                          |
|                                   | FNP-Änderung                                                                                                          | Änderung des Flächennutzungsplans                                                                                                                                                                                         |
|                                   | B-Plan-Änderung                                                                                                       | Änderung eines bestehenden Bebauungsplans                                                                                                                                                                                 |
|                                   | Innenbereichssatzung (§ 34)                                                                                           | Aufstellung einer Innenbereichssatzung                                                                                                                                                                                    |
|                                   | Bodenordnung                                                                                                          | Durchführung eines Verfahrens zur Bodenordnung                                                                                                                                                                            |
|                                   | Entwidmung                                                                                                            | Verfahren zur Entwidmung der Fläche                                                                                                                                                                                       |
| Planungsstand                     | nicht Gegenstand von Abklärungen oder Überlegungen                                                                    | derzeit nicht bearbeitet, keine Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung vorhanden oder früherer Prozess abgebrochen                                                                                               |
|                                   | Erkundung                                                                                                             | erste Gedanken (Vorstellungen und Ideen über zukünftige Nutzung) sind vorhanden bzw. werden erkundet                                                                                                                      |
|                                   | Konzeptphase                                                                                                          | konkrete Pläne oder Konzepte über zukünftige Nutzung sind vorhanden bzw. im Gange                                                                                                                                         |
|                                   | Schaffung Voraussetzung Baurecht                                                                                      | die notwendigen Voraussetzungen (z. B. FNP-Änderung, Bodenordnung) für die Realisierung des Projektes sind im Gange                                                                                                       |
|                                   | Erschließung, Bau                                                                                                     | Erschließung und Bau sind im Gange bzw. möglich                                                                                                                                                                           |
|                                   | Nachnutzer gesucht                                                                                                    | Nachnutzer gesucht                                                                                                                                                                                                        |
| Bemerkungen zum Planungsstand     | ---                                                                                                                   | Bemerkungen zum Planungsstand                                                                                                                                                                                             |
| Lagebeurteilung - Weitere Aspekte |                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                           |
| Nachfrage                         | sehr hoch                                                                                                             | Einschätzung der Nachfrage bei aktiviertem Potenzial                                                                                                                                                                      |
|                                   | hoch                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | mittel                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | gering                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | keine                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                           |
| Erschließung                      | voll erschlossen                                                                                                      | Fläche ist voll erschlossen                                                                                                                                                                                               |
|                                   | grobe Erschließung vorhanden                                                                                          | Fläche ist grob erschlossen (Kanal und Straße in der Nähe vorhanden, feine Erschließung kann hergestellt werden)                                                                                                          |
|                                   | keine Erschließung vorhanden                                                                                          | Fläche ist nicht erschlossen. Die Erschließung ist machbar ohne übermäßige Kosten                                                                                                                                         |
|                                   | Erschließung problematisch                                                                                            | Fläche ist nicht erschlossen und eine Erschließung wäre problematisch herzustellen (erschwert die Entwicklung)                                                                                                            |
|                                   | Erschließung sehr problematisch                                                                                       | Fläche ist nicht erschlossen und eine Erschließung wäre sehr problematisch herzustellen (verhindert die Entwicklung)                                                                                                      |
| Infrastruktur                     | <i>Einschätzung der Infrastruktur (bezogen auf die drei Grundversorgungselemente: Einkaufen, Bildung, Gesundheit)</i> |                                                                                                                                                                                                                           |
|                                   | sehr fördernd                                                                                                         | breites Warensortiment/großflächiger Einzelhandel, Kindergarten, Grundschule, weiterführende Schulen, Fachärzte sind vorhanden                                                                                            |
|                                   | fördernd                                                                                                              | Einkaufsmöglichkeiten über den täglichen Bedarf hinaus, Kindergarten, Grundschule, Hausarzt sind vorhanden                                                                                                                |
|                                   | neutral                                                                                                               | Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (mindestens kleiner Supermarkt), Kindergarten und Grundschule sind vorhanden                                                                                               |
|                                   | problematisch                                                                                                         | 1-2 Grundversorgungselemente fehlen                                                                                                                                                                                       |
|                                   | sehr problematisch                                                                                                    | alle drei Grundversorgungselemente fehlen                                                                                                                                                                                 |
| Besonderheiten                    | ---                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                           |

---

## Notizen



**Regionalverband Ostwürttemberg**

Universitätspark 1  
73525 Schwäbisch Gmünd  
Tel: +49/7171/92764-0  
Fax: +49/7171/92764-15  
info@ostwuerttemberg.org  
www.ostwuerttemberg.org



Projektpartner



**Regionalverband  
Ostwürttemberg**



Landkreis  
Heidenheim

gefördert und begleitet durch



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR UMWELT, KLIMA UND ENERGIEWIRTSCHAFT