

### 3.2.5 Gemeinderatsklausur - Frühjahr 2022

Am 12. März 2022 wurde eine zweite Klausurtagung abgehalten. Arbeitsziel war es, zu entscheiden, welche landschaftsplanerischen Ziele in den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan übernommen werden sollen. Darüber hinaus wurde über das angestrebte Wachstum der Gemeinde Denklingen beraten. Auch über den daraus resultierenden Flächenverbrauch und Fragen zur innerörtlichen Entwicklung der Gemeinde wurde gesprochen. Schließlich wurde entschieden, an welchen Standorten (vgl. Kapitel 5.4 der Begründung bzw. Kapitel D 4 des Umweltberichts) die weitere Siedlungsentwicklung Denklingens stattfinden soll.

Wichtigste Ergebnisse zur Darstellung im FNP:

- Vorrangflächen für eine nachhaltige Landwirtschaft
- landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Grünlandnutzung oder potenzielle Ausgleichsflächen)
- Waldbereichen, die vordringlich umzubauen sind (Monokulturen zu Mischwald)
- Vorranggebiete für Klimaschutz im Bereich von Wäldern und Grünland
- Einarbeitung der bereits vorliegenden Konzepte zu erneuerbaren Energien (Standortkonzept Freiflächenphotovoltaik, Konzentrationszone Windkraft), keine zusätzlichen Flächen
- Grenzen der Siedlungsentwicklung, Ortsrandeingrünungen
- geplante Feldgehölze
- Bahntrasse als grüner Mobilitätskorridor - ohne Definition der Mobilitätsart
- Weiterentwicklung der Fuß-/ und Radwegeverbindungen

## 4. Entwicklungsziele für Denklingen

Die Entwicklungsziele der Gemeinde gliedern sich in sechs Themenbereiche. Zu jedem Themenbereich werden zuerst die relevanten Planungsgrundlagen aufbereitet und dargestellt. In einem zweiten Schritt werden die in der Zieldiskussion entwickelten Ziele vorgestellt. Zum Abschluss werden die planerischen Auswirkungen der Entwicklungsziele erläutert.



### 4.1 Siedlungsentwicklung

#### 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In der Gemeinde Denklingen lebten im Jahr 2020 insgesamt 2.882 Einwohner. In den letzten 10 Jahren ist die Bevölkerung in der Gemeinde Denklingen um ca. 357 Personen gewachsen (ca. 1,2 % p.a.). Die Gemeinde ist überwiegend durch ein positives Bevölkerungswachstum geprägt.

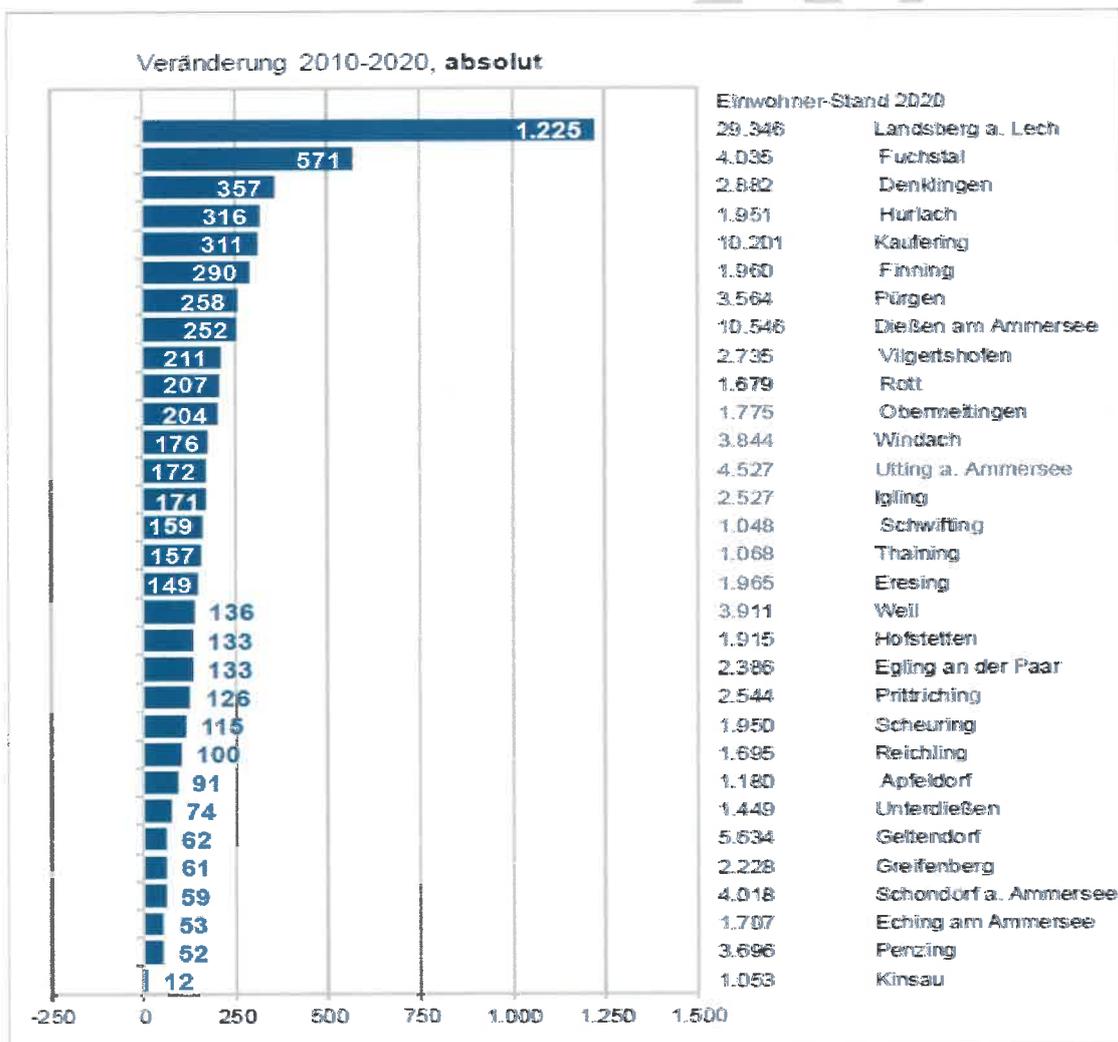


Abb. 15 Bevölkerungswachstum; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Bevölkerung zum 31.12.				
Jahr	Stand und Prognose 2033 / 2039		Veränderung gegenüber Vorjahr	
	insgesamt	darunter weiblich	insgesamt	darunter weiblich
2010	2.525	1.247	8	1
2011	2.525	1.263	0	16
2012	2.538	1.266	13	3
2013	2.544	1.272	6	6
2014	2.553	1.262	9	-10
2015	2.581	1.268	28	6
2016	2.623	1.288	42	20
2017	2.671	1.330	48	42
2018	2.786	1.388	115	58
2019	2.836	1.415	50	27
2020	2.882	1.448	46	33
2033	3.250	Bevölkerungsprognose		

Abb. 16 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Denklingen; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung i. V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Die größten Zuzüge gab es um die Jahre 2015/ 2016 sowie um die Jahre 2017/ 2018.

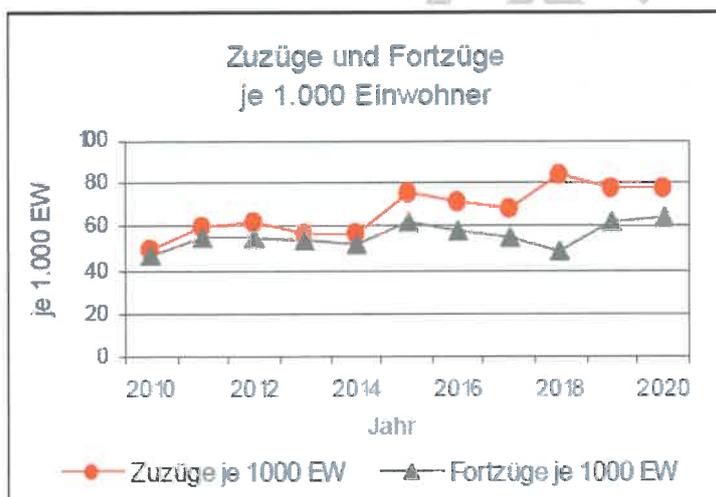


Abb. 17 Zuzüge und Fortzüge je 1.000 Einwohner; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

Für die Bevölkerungsprognosen werden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und eigene Berechnungen verwendet.

Nach den Bevölkerungsprognosen des Freistaats Bayern wächst die Einwohnerzahl der Region München bis 2039 um knapp 250.000 Einwohner und damit stärker als im Landes-

durchschnitt an. Das Bayerische Landesamt für Statistik (**Szenario 3**, vgl. Abb. 18) geht für die Gemeinde Denklingen bis zum Jahr 2033<sup>1</sup> von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus (ca. 0,9 % p.a.). Auf das Jahr 2035 hochgerechnet ergibt sich daraus eine Zunahme von ca. 356 Personen.

Der Zuwachs der Gemeinde, wenn er sich konsolidiert wie im prognostizierten Landkreisdurchschnitt (ca. 0,5 % p.a./ **Szenario 4**), beträgt ca. 223 Personen.

Wächst die Gemeinde hingegen weiter so stark, wie in den vergangenen 10 Jahren (2010 bis 2020), so ist bis 2035 von ca. 564 zusätzlichen Einwohnern (ca. 1,2% p.a.) auszugehen (**Szenario 1**).

**Szenario 2** zeigt die Entwicklung bei einem stärkeren Wachstum, als in den letzten 10 Jahren. Die Lage der Gemeinde innerhalb der Region München und der hohe Siedlungsdruck können eine solche Steigerung bedingen. Mit der Hirschvogel Automotive Group ist in der Gemeinde zudem ein großer Arbeitgeber vorhanden. Das macht die Gemeinde zu einem attraktiven Wohnstandort.

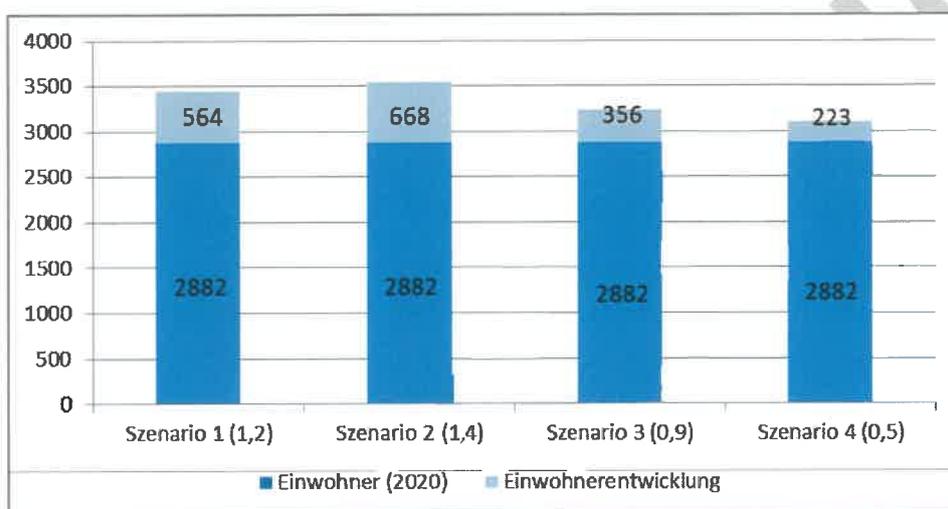


Abb. 18 Bevölkerungsszenarien Gemeinde Denklingen bis 2035; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen: Planungsverband

### Billeter-Maß

Das Billeter-Maß gibt die Altersstruktur der Bevölkerung und die Durchalterung der Bevölkerung wieder. Durch das Billeter-Maß wird das Verhältnis der Differenz zwischen Kinder- (unter 15- Jährige) und Großelterngeneration (über 50- Jährige) zu der Elterngeneration (15- Jährige bis unter 50- Jährige) ausgedrückt.

Bei einem positiven Wert ist der Anteil der jungen Bevölkerung größer als der Anteil der älteren Bevölkerung. Bei einem negativen Wert ist der Anteil der jungen Bevölkerung geringer als der Anteil der älteren Bevölkerung.

Je weiter sich der Wert von „0“ entfernt desto älter bzw. jünger ist die Bevölkerung. In der Gemeinde Denklingen lässt sich seit 2010 eine Überalterung der Bevölkerung ablesen.

Der Anspruch an den Wohnraum und an die Infrastruktur verändert sich mit der Altersstruktur. Bei einer älter werdenden Bevölkerung sinkt die Nachfrage beispielsweise an KITA-Plätzen, während der Bedarf an Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen steigt. Auch das Mobilitätsverhalten ändert sich.

<sup>1</sup> für Gemeinden unter 5000 Einwohner wurde das Wachstum nur bis zum Jahr 2033 prognostiziert

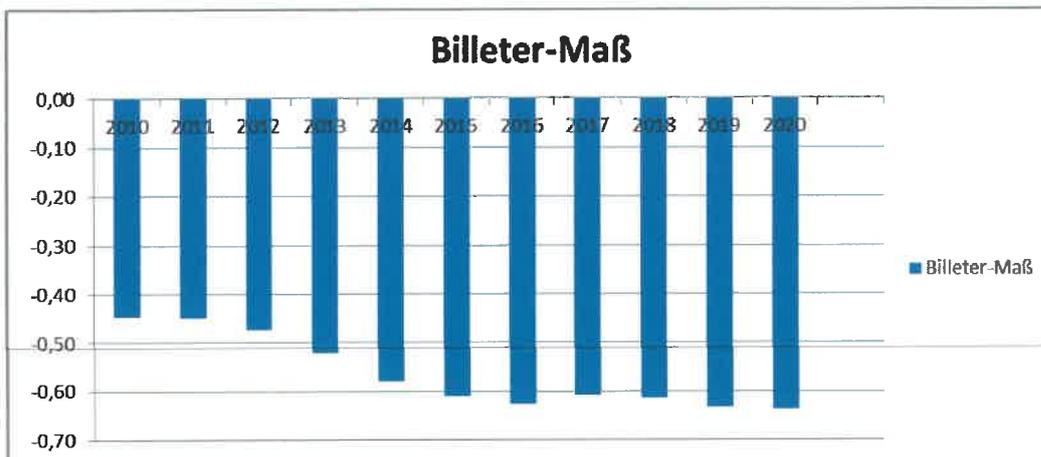


Abb. 19 Billeter-Maß; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

### Entwicklungsziele

Zusammenfassend hat die Gemeinde Denklingen in der jüngeren Vergangenheit ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren, das seit 2015 zugenommen hat und 2018 einen Höhepunkt erreichte. Das Wachstum beruht sowohl auf einem positiven Geburten- als auch einem positiven Wanderungssaldo. Seit 2010 findet eine langsam fortschreitende Überalterung der Bevölkerung in der Gemeinde statt. Für die Zukunft beschließt die Gemeinde folgende Entwicklungsziele:

- (1) Es wird weiterhin ein moderates, organisches Bevölkerungswachstum von 1 % pro Jahr angestrebt, um langfristig eine ausgewogene Altersstruktur zu gewährleisten.
- (2) Das Wachstum soll vor allem im Ortsteil Denklingen, aber auch im Nebenort Epfach stattfinden.
- (3) Der demographische Wandel soll durch geeignete Wohnformen und Infrastrukturangebote berücksichtigt werden.

#### 4.1.2 Wohnen

Im Jahr 2020 verfügt Denklingen über 1.228 Wohnungen. Die Zahl der Wohnungen wuchs in den letzten 10 Jahren demnach um 2,2 % p.a. und damit stärker als die Zahl der Einwohner (1,2 % p.a.).

Dies ist einerseits auf das stetige Bevölkerungswachstum zurückzuführen, andererseits auch auf die gestiegenen Ansprüche der Bevölkerung. Die gesteigerten Wohnansprüche sind kein besonderes Phänomen in Denklingen sondern entsprechen dem allgemeinen Trend. In der Gemeinde Denklingen werden weiterhin größtenteils Wohngebäude mit einer Wohnung fertiggestellt. Mehrparteienhäuser oder Geschosswohnungsbau ist die Ausnahme.

Jahr	Wohn- gebäuden	Bestand an ... Wohnungen in Wohngebäuden insg. darunter mit ...				Wohnungsfertigstellungen ...			
		1 Whg.	2 Whg.	3 u.m. Whg.	in Wohn- u. Nicht- wohnge- bäuden	darunter nur in Wohngebäuden mit ...	1 Whg.	2 Whg.	3 u.m. Whg.
2010	740	980	548	332	100	12	4	8	0
2011	792	1.060	585	338	137	12	12	0	0
2012	797	1.075	588	338	149	8	3	0	5
2013	811	1.093	598	346	149	17	11	6	0
2014	822	1.111	604	354	153	14	8	6	0
2015	834	1.144	612	356	176	35	8	4	20
2016	838	1.148	616	356	176	6	2	2	0
2017	846	1.157	623	358	176	9	6	2	0
2018	871	1.185	645	364	176	29	22	6	0
2019	898	1.219	669	366	184	34	24	2	8
2020	903	1.228	673	362	193	6	4	2	0

Abb. 20 Wohngebäude, Wohnungen und Wohnfertigstellungen; Quelle: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen: Planungsverband

### Haushaltsgröße

Zusätzlich zum Bevölkerungswachstum, steigt, entsprechend dem deutschlandweiten Trend, die Wohnfläche je Einwohner während die Wohnungsbelegung seit Jahren beinahe kontinuierlich abnimmt. Zurückzuführen ist dies u.a. auf steigende Raumansprüche der Bevölkerung und die Zunahme von Ein-Personen-Haushalten. So nahm auch in der Gemeinde Denklingen innerhalb der letzten zehn Jahre (2010 bis 2020) die durchschnittliche Wohnungsflächenausstattung von 43 m<sup>2</sup> auf 50 m<sup>2</sup> zu. Innerhalb des gleichen Zeitraums sank die durchschnittliche Wohnungsbelegung je Wohnung von 2,58 Personen auf 2,35 Personen.

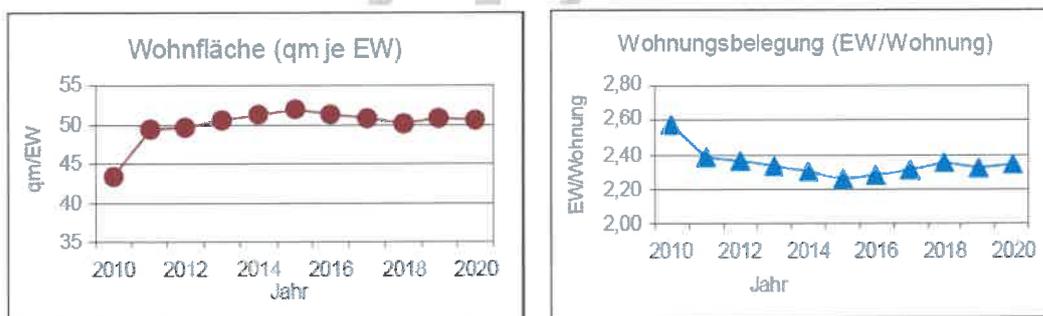


Abb. 21+22 Wohnflächenausstattung; Quelle: Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung; Berechnungen Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV)

### Entwicklungsziele

Für die Gemeinde ist es wichtig, die Baulandpolitik auch zukünftig daraus auszurichten, den Zuzug von jungen Familien zu fördern, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur zu fördern. Daneben soll den neuen Wohnansprüchen für u.a. ältere Menschen Rechnung getragen werden. Der demographische Wandel und geänderte Wohnansprüche führen zu einer Nachfrage nach Alternativen zum klassischen Einfamilienhaus. Zu diesen Wohnformen, die in der Gemeinde vorstellbar sind gehören: Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser,

Mietwohnungsbau, Sozialer Wohnungsbau, Mehrgenerationenwohnungen und Senioren-Wohngemeinschaft. Daher werden folgende Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Ein weiterer Zuzug und insbesondere der Verbleib einheimischer junger Familien soll durch Bereitstellung geeigneter Bauflächen unterstützt werden.
- (2) Es sollen unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Nutzergruppen angeboten werden.

#### 4.1.3 Innenentwicklung

Ein wichtiges Thema bei der FNP-Neuaufstellung ist die Begrenzung des Flächenverbrauchs für die Siedlungsentwicklung. Um einen sparsamen Umgang mit den vorhandenen Flächen zu gewährleisten, sollen für die künftige Ortsentwicklung möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen im Außenbereich für Siedlungstätigkeit in Anspruch genommen werden. Um das prognostizierte Bevölkerungswachstum (siehe Kapitel 4.1.1 Bevölkerungsentwicklung) aufnehmen zu können, soll zukünftig mehr Innenentwicklung und eine qualifizierte Umstrukturierung im Bestand stattfinden.

Im rechtswirksamen FNP bestehen noch Flächenpotenziale von rund 3,5 ha. Daneben verfügt die Gemeinde auch über rund 16,6 ha mit Baurecht (siehe Kapitel 5.1 Baurechtserhebung). Ein Teil der Flächen wird in den nächsten Jahren bebaut werden, während der größere Teil mindestens mittelfristig wohl nicht bebaut werden kann (vgl. Kapitel 5.3 Flächenverfügbarkeit). Das große Potenzial verdeutlicht jedoch die Chancen, welche in der Innenentwicklung liegen.

Der zweite Baustein ist die Umstrukturierung im Bestand, die gesteuert werden kann. Der Einfluss der Gemeinde auf die Realisierung dieser Potenziale ist aber stets begrenzt, weshalb zukünftig stärker kommunale Anreize für die Realisierung von günstigem Wohnungsbau geschaffen werden sollen. Aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit werden die Umstrukturierungspotenziale für die Aufnahme des zu erwartenden Bevölkerungswachstums nicht berücksichtigt. Es bleibt das städtebauliche Ziel der Gemeinde, weiterhin eine langfristige ortsverträgliche Umstrukturierung der Ortskerne zu ermöglichen und diese nicht künstlich zu forcieren, z.B. durch Verzicht auf Neuausweisungsflächen für Wohnungsbau.

#### Entwicklungsziele

Entsprechend dem verbindlichen Siedlungsleitbild des BauGB soll „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB). Die dafür bestehenden Potenziale wurden detailliert ermittelt und die dadurch möglichen Einwohnerpotenziale in Ansatz gebracht. Das Wachstum wird insgesamt stärker in Hauptort Denklingen stattfinden und weniger in den Ortsteilen Epfach und Dienhausen. Die Verdichtungsmöglichkeiten sollen im Hauptort maximal ausgeschöpft werden. Allerdings müssen auch Anreize gesetzt werden, um eine gewünschte Verdichtung im Innenbereich für den Grundstückseigentümer:innen attraktiver zu machen. Dies betrifft insbesondere die Anzahl der zulässigen Wohnungen, die zulässigen Haustypen und die Anzahl der erforderlichen Stellplätze.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- (1) Die Innenentwicklung soll möglichst aktiv durch die Gemeinde gesteuert werden.
- (2) Eine organische Siedlungsentwicklung soll die dörflichen Strukturen bewahren.
- (3) Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden.

- (4) Neue Siedlungstätigkeit soll stärker im Hauptort stattfinden.
- (5) Die Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung wird als geeignetes Werkzeug für das Flächensparen herangezogen.

#### 4.2 Freizeit und Sport

Denklingen ist eine sportliche Gemeinde, deren vielfältiges Freizeitangebot auch ein interkommunales Nutzungspotenzial bietet. Ende 2021 wurde ein Bürger- und Vereinszentrum (BVZ) am südöstlichen Ortsrand eingeweiht. Es bietet ein Dach für verschiedene Vereine, wie u.A. den Sportverein VfL Denklingen, die Schützen, die Musikkapelle und die Landjugend. Das BVZ beinhaltet u.A. Fußball- und Tennisplätze, Kegelbahnen sowie einen Veranstaltungssaal und ein Restaurant.

Insbesondere Sachsenrieder Forst/ Rotwald und Eichwald aber auch die Via Claudia/Romantische Straße (Fernwanderwege) entlang des Lechs werden von Spaziergängern, Wanderer und Radfahrern genutzt. Im Sommer suchen Badegäste den Dienhauser Weiher auf. Verschiedene Höfe bieten Möglichkeiten für Pferdesport. Rund um die Golan Höhen, südöstlich des Hauptortes an der Steilstufe, findet sich zudem ein Skihang, Möglichkeiten zum Gleitschirmfliegen und ein Modellflugplatz.

Diese sportlichen Optionen will die Gemeinde erhalten. Für die Zukunft beschließt sie folgende Entwicklungsziele:

- (1) Das Bürger- und Vereinszentrum soll als zentrale, gut angebundene Stätte für alle Generationen fungieren.
- (2) Es sollen Flächen für verschiedene Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bereitgestellt werden.
- (3) Die Bademöglichkeiten am Dienhauser Weiher und am Lech sollen erhalten bzw. unter Berücksichtigung des Naturschutzes, behutsam erweitert werden.

#### 4.3 Natur und Landschaft

Im Zusammenwirken mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans gewinnen die landschaftsplanerischen Inhalte die Funktion einer Strukturgebung für die Siedlungsentwicklung. Im Rahmen von Gemeinderatsklausuren, Bürgerbefragung, Thementischen und Bestandaufnahmen wurden Lieblingsorte, Ruheoasen, Flächen mit Bedeutung für die ortsnahe Erholung erhoben und miteinander über qualifizierte Grünverbindungen in Beziehung gesetzt. Die auf diese Weise herausgearbeitete Struktur bedeutender Grün- und Freiflächen sowie deren Ergänzung durch verbindende Elemente trug an mehreren Stellen dazu bei, eine Baulandentwicklung unter Berücksichtigung landschaftsplanerischer Ziele im Flächennutzungsplan darzustellen.

Zentrale Elemente mit Einfluss auf die Siedlungsentwicklung sind die Waldbereiche im Süden der Gemeinde Denklingen und die dort verlaufenden Täler, welche eine Frisch- und Kaltluftzufuhr über Dienhausen bis nach Denklingen gewährleisten. Die steilen Talhänge reichen bis in den Hauptort hinein und spielen ebenfalls eine entscheidende Rolle als Rahmenbedingungen der baulichen Entwicklung des Ortes. Auch der regionale Grünzug entlang des Lechs mit dem Eichholz und weiteren kleinen Waldstücken, der auch Epfach vollständig umfasst, wurde berücksichtigt.

Zwischen dem Industriegebiet der Hirschvogel Group und dem Gewerbegebiet im Norden von Denklingen liegen Freiflächen. Deren Bedeutung konnte hervorgehoben und zum Impulsgeber einer entsprechend geordneten Baulandentwicklung werden.

Kleinteiligere Strukturen, die dem Schutz und der Aufwertung der vorhandenen Natur dienen, sind der Erhalt und der Aufbau von gestuften Waldrändern. Im Übergang vom Wald zum Kulturland leben besonders viele Tier- und Pflanzenarten. Die dort mögliche Längs- und Quervernetzung birgt ein großes Aufwertungspotenzial, vor allem auf mageren, trockenen oder sehr feuchten Standorten. Mehr Strukturvielfalt (Stein-/ Asthaufen, Feuchtstellen, Felsaufschlüsse, Bachläufe, Brachen, extensive Wiesenstreifen, Dornensträucher, alte Bäume, Totholz) eröffnet zahlreichen Kleintieren einen Unterschlupf.

Ähnlich wertvoll ist der Erhalt und die Vernetzung verschiedener Biotopverbundachsen für trockene und feuchte Lebensräume in den Talbereichen und entlang der Hangstrukturen sowie insbesondere rund um Menhofen und das dort bestehende Landschaftsschutzgebiet.

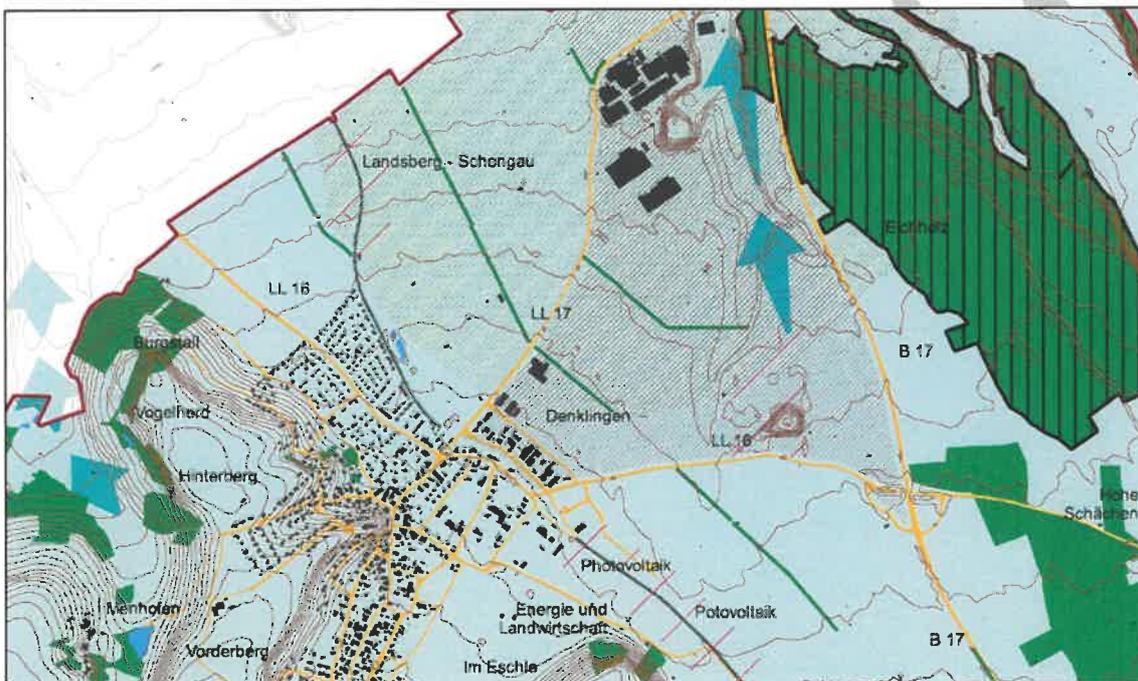


Abb. 23. Ausschnitt aus der Themenkarte „Klima“ u.A. mit Darstellung der Talhängen (braun), des Eichholzes (grün) und der Freiräume mit klimatischer Ausgleichsfunktion (gewellte Schraffur nördlich der LL17) zwischen Hirschvogel und Gewerbegebiet; Quelle: Planungsverband

### Entwicklungsziele

Zusammenfassend wünschen sich sowohl der Gemeinderat als auch die Bürger den Erhalt der Natur in der Gemeinde. Die Natur dient auf vielfältige Weise dem Artenschutz und ist im sportlichen Denklingen besonders verquickt mit der vielfältigen ortsnahen Erholung. Grün- und Freiflächen stellen dabei direkte Verbindungen in die freie Landschaft dar und belüften zudem die Ortsteile.

Entscheidend für den Artenschutz ist, dass bestimmte Bereiche von der Naherholung abgeschirmt werden, weil insbesondere die Fauna durch zu häufige Störungen vergrämt wird. Vor allem in den bestehenden Schutzgebieten sowie an den Waldrändern und entlang der Biotopverbundachsen ist auf einen geringeren Nutzungsdruck zu achten. Dies gilt auch für den Dienhauser Weiher, bei dem sich eine Unterteilung in naturbelassene Uferbereiche,

mit Ufer-/ Wasserpflanzen für brütende Wasservögel, Libellen etc., und Uferbereiche für die Badenutzung anbietet.

Erreicht werden kann der Schutz durch gezielte Lenkung der Freizeitnutzung, die vorrangig in eben allen anderen Gemeindebereichen als den genannten Biodiversitäts-Hotspots stattfinden sollte.

#### 4.3.1 Außenbereich

Der Außenbereich muss den Spagat schaffen zwischen der sportlich draußen aktiven Gemeinde Denklingen und dem Natur- und Artenschutz. Gleichzeitig liegen die südlichen Waldgebiete einschließlich der Täler und Hangkanten bis kurz vor dem Hauptort Denklingen in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und der Bereich nordöstlich der Bundesstraße in einem regionalen Grünzug. Unter dem noch stärkerem Schutz eines Landschaftsschutzgebietes stehen der Lech mit seinen Uferbereichen und das Eichholz. Der Fluss und seine Ufer sind zudem als Fauna-Flora-Habitat-Gebiet, als Vogelschutzgebiet und mit diversen Biotopen belegt. Vor allem Feuchtbiotope finden sich rund um Menhofen und östlich von Buch. Bedeutende Gehölzbiotope erstrecken sich zwischen Hirschvogel und Hauptort. Trockenbiotope finden sich insbesondere an den südlich ausgerichteten Hangbereichen südlich von Denklingen. Im Bereich dieser bereits bestehenden Biotope ist die Ansiedlung weiterer benötigter Ausgleichsflächen besonders empfehlenswert.

Vor dem Hintergrund dieser beiden wesentlichen Aspekte – Erholung und Natur-/ Artenschutz fällt dem Freiraum zukünftig weiterhin und verstärkt die Aufgabe zu Siedlungen und Menschen auf nachhaltige Weise mit der Landschaft zu verbinden.

Um das zu gewährleisten hat sich die Gemeinde folgende Entwicklungsziele gesetzt:

- (1) Schutz des Waldes und der für den Artenschutz wichtigen Waldränder bei gleichzeitigem Ausbau, Sanierung und besserer Beschilderung der im Wald vorhandenen Erholungswege.
- (2) Schutz der Gewässer durch Aufwertung der Bademöglichkeiten bei gleichzeitigem Vorbehalt der übrigen Gewässerufer für den Natur- und Artenschutz. Dabei insbesondere Erhalt der Landschaft rund um die Gewässer.
- (3) Freihalten von Gebieten mit vielen Biotopen von Freizeitnutzung und Siedlungsentwicklung, um diese für Nutzungsextensivierung, den Biotopverbund und als Suchräume für Ausgleichsflächen zu sichern.

#### 4.3.2 Innenbereich

Im Innenbereich geht es um die Stärkung und Verbindung vorhandener Freiflächen und Grünstrukturen, hier im Sinne einer doppelten Innenentwicklung. Demnach soll die Qualifizierung, Nachverdichtung und Weiterentwicklung bereits bestehender Bauflächen in ein Gleichgewicht gebracht werden mit dem Erhalt und der Entwicklung von Freiflächen und Grünstrukturen im Ortsinneren sowie deren Vernetzung.

Die Darstellung von Grünflächen im Ortsinneren drückt das Bestreben der Gemeinde nach Umsetzung einer qualitätsvollen Innenentwicklung unter Berücksichtigung klimatischer Ausgleichsfunktionen von Grün aus und zeigt den Bedarf an Sport-, Erholungs- und Freizeiflächen vor der Haustür. Ziel ist es, der stärkeren Lenkung der baulichen Entwicklung im Innenbereich ein Gerüst an „grüner Infrastruktur“ an die Seite zu stellen, welches den Rahmen einer qualitätsvollen Innenentwicklung bildet.

Besonders hervorzuheben ist die Frisch- und Kaltluftschneise, die vom Sachsenrieder Forst/ Rotwald aus über Dienhausen in Richtung Denklingen strömt. Dort belüftet sie den Ort zum einen im Südosten entlang des Eschle und des BVZs. Zum anderen fließt kühle Frischluft entlang dem Vorderberg über die anschließenden innerörtlichen Freiflächen (Friedhof) bis ins Ortszentrum hinein. Ursprung der Frischluft ist der Sachsenrieder Forst und Ursprung der Kaltluft die landwirtschaftlichen Flächen.

Neben Mooren und Auen sind auch Grünland und Wälder natürliche Speicher für Kohlenstoff und daher wichtig für den Klimaschutz. Da die Gemeinde Denklingen über außergewöhnlich große und zusammenhängende Waldflächen und extensiv genutzte Grünlandflächen verfügt, sollen diese erhalten und als Vorranggebiete für den Klimaschutz im Landschaftsplan ausgewiesen werden. Dies betrifft den Sachsenrieder Forst sowie die überwiegend als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Flächen auf der Niederterrasse südlich des Lechs. Weitere wichtige Grünflächen umfassen den biotopgeschützten Weiher im Norden und die Gehölzstrukturen Am Vogelherd.

Als Mittel der Qualifizierung, als Ergänzung des Grundgerüsts an Verbindungsgrün und als Träger weiterer wichtiger Funktionen, wie z.B. des Klimaschutzes und der Aufwertung des Landschaftsbildes, können vor allem Pflanzmaßnahmen dienen.

Im Innenbereich möchte die Gemeinde insgesamt folgende Entwicklungsziele fokussieren:

- (1) Erhalt innerörtlicher Grünflächen und Einbindung der Natur in die Wohngebiete
- (2) Berücksichtigung der versorgenden Frisch- und Kaltluftschneisen bei der Siedlungsentwicklung und Ausweisung von Vorranggebieten für Klimaschutz.
- (3) Verbesserung der Wegesystem und Schaffung verkehrssicherer Verbindungen einschließlich Anbindung der Wohngebiete über das Fuß- und Radwegenetz und über den ÖPNV
- (4) Rastplätze und Bänke anlegen
- (5) Gehölzpflanzungen für Schatten, straßenbegleitende Baumreihen und Anlage von Blühstreifen

#### **4.4 Land- und Forstwirtschaft**

Mit Entwässerung und Torfnutzung der Moore im 19. Jahrhundert begann eine stärkere landwirtschaftliche Nutzung. Die in den Tälern von Denklingen ursprünglich vorhandenen Niedermoore sind weitgehend trockengelegt. Reste von Feuchtgebieten/ Niedermooren und Hochmooren sind in der Gemeinde Denklingen nur noch vereinzelt vorhanden (vgl. Moorbodenkarte, Abb. 3, im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan).

Der Landwirtschaft wird im Gemeindegebiet von Denklingen ein hoher Stellenwert beigemessen. Heute besteht etwa ein Drittel des Gemeindegebietes aus landwirtschaftlicher Nutzfläche (rund 2.000 ha). Der Erhalt landwirtschaftlicher Betriebe und Nutzungsformen ist erklärtes Ziel der Gemeinde und findet auch in der Bevölkerung Unterstützung. Die Flächen zwischen Bahntrasse und Bundesstraße sowie die Flächen südwestlich von Epfach bzw. in südöstlicher Verlängerung des Eichwalds werden als Vorranggebiete (gelbe Schraffur) für eine (ökologische) Landwirtschaft ausgewiesen, wie sie seit der letzten Änderung des Regionalplans auch auf regionaler Planungsebene vorgesehen werden können. Diese Darstellung bildet den Rahmen für einen verringerten Schadstoffeinsatz in der Landwirtschaft und eine möglichst ständige Bodenbedeckung. In Verbindung mit den ergänzenden Gehölzstrukturen, welche im Landschaftsplan dargestellt sind, wird die Winderosion verringert und der Wasserhaushalt stabilisiert, so dass die Grundlagen für eine nachhaltige Nahrungsmit-

telproduktion im Gemeindegebiet langfristig gesichert werden können und die Erfordernisse der Landwirtschaft mit den Belangen der Wiesenbrüter sowie des Grundwasser- und Bodenschutzes in Einklang gebracht werden können.

Die an den steilen Steilhängen vorhandenen Syrosem-Rendzinen und die an den Talböden zu findenden grundwassergeprägten Gleye-Böden sind für den Ackerbau nicht geeignet. Dagegen haben die im Bereich der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen vorhandenen terrestrischen Böden, wie Braunerden und Parabraunerden, in der Regel eine gute Ertragsfähigkeit.

Forstwirtschaft spielt im Gemeindegebiet schon allein auf Grund der schieren Größe der Waldbereiche mit rund 3.400 ha eine bedeutende Rolle. Beim Sachsenrieder Forst/ Rotwald handelt es sich um einen der größten zusammenhängenden Wälder Oberbayerns sowie um eines der waldbaulich ertragreichsten Gebiete Deutschlands. Der Wald befindet sich überwiegend im Eigentum der Bayerischen Staatsforsten, ist weitgehend unzerschnitten und daher für scheue und großräumig wandernde Wildtiere bedeutend.

In der Bevölkerung ist der Wunsch nach dem Wald als Erholungsraum ausgeprägt und die vorhandenen Waldwege, sowie insbesondere der Walderlebnispfad, werden gut angenommen. Eine weitere Aufforstung wird als nicht notwendig erachtet und soll zum Schutz der bestehenden landwirtschaftlichen Flächen auch nicht forciert werden.

Aus diesen Planungsgrundlagen werden folgende Entwicklungsziele abgeleitet:

- (1) Schutz der landwirtschaftlichen Flächen und keine weitere Aufforstung im Gemeindegebiet
- (2) Ausbau des ökologischen Landbaus und Ausweisung von Vorranggebieten für eine kleinteilige, (ökologische) Landwirtschaft

## **4.5 Arbeit und Versorgung**

### **4.5.1 Wirtschaftsstruktur**

Mit der Hirschvogel Automotive Group besitzt die Gemeinde einen großen Arbeitgeber im Gemeindegebiet. Das Firmengelände befindet sich im Nördlichen Teil der Gemeinde an der LL 17 (Dr. Manfred-Hirschvogel-Straße) und angebunden über eine Auffahrt an die B17. Darüber hinaus sind im nordwestlichen Bereich des Hauptortes Denklingen weitere kleine und mittelständische Gewerbebetriebe vorhanden. Vor kurzem wurde das Gewerbegebiet durch einen weiteren Bebauungsplan erweitert.

Das gegenwärtig ausgewogene Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsstruktur in der Gemeinde zeigt sich in der Zahl der Sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten und der Zahl der Ein- und Auspendler.

Mit 2.687 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort je 1.000 Einwohner weist die Gemeinde Denklingen die höchste Arbeitsplatzdichte im Landkreis Landsberg auf. Zudem lässt auch die Zunahme der Einpendler in den letzten zehn Jahren von 1.644 (2010) auf 2.296 Personen (2020) auf einen attraktiven Wirtschaftsstandort schließen.

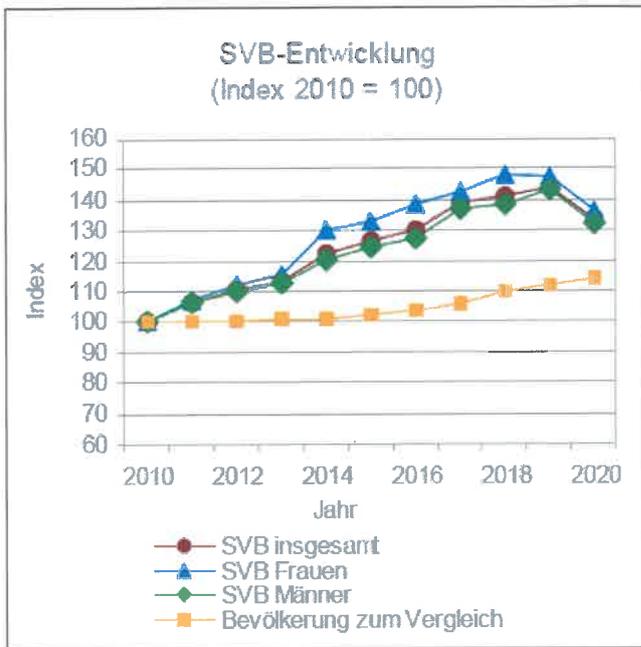


Abb. 24 Entwicklung Erwerbsbevölkerung am Arbeitsort 2010-20 (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands)

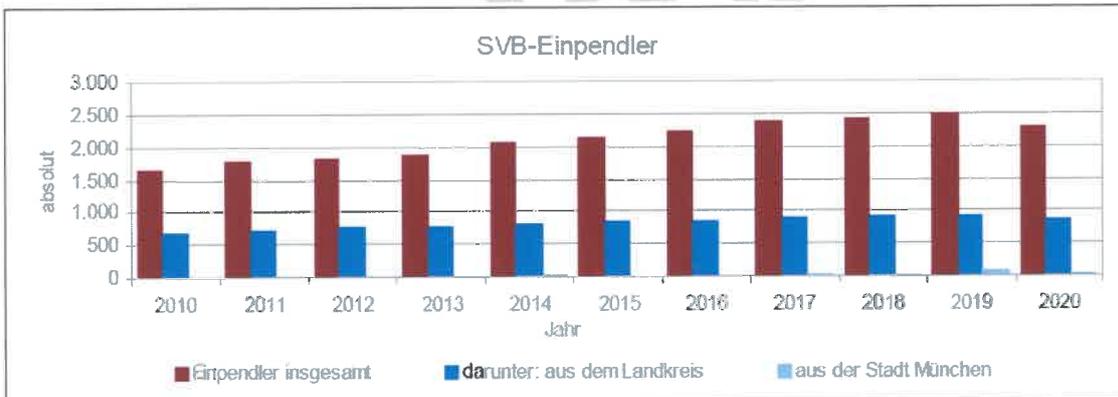


Abb. 25 Einpendler Gemeinde Denklingen (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München)

Bei der Verteilung der Erwerbstätigen nach Wirtschaftsbereichen fällt der sehr hohe Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf. In den übrigen Branchen ist im Vergleich dazu nur ein sehr geringer Anteil an Beschäftigten zu finden. Im gesamten Landkreis Landsberg am Lech ist der Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe gleich geblieben. Die meisten Beschäftigten sind landkreisweit im Bereich der übrigen Dienstleistungen tätig. Die Gemeinde Denklingen bildet mit ihrem hohen Anteil an produzierendem Gewerbe eine Ausnahme im Landkreis. Ein Grund für den hohen Anteil an beschäftigten im produzierenden Gewerbe ist der ortsansässige Betrieb „Hirschvogel Automotive Group“.

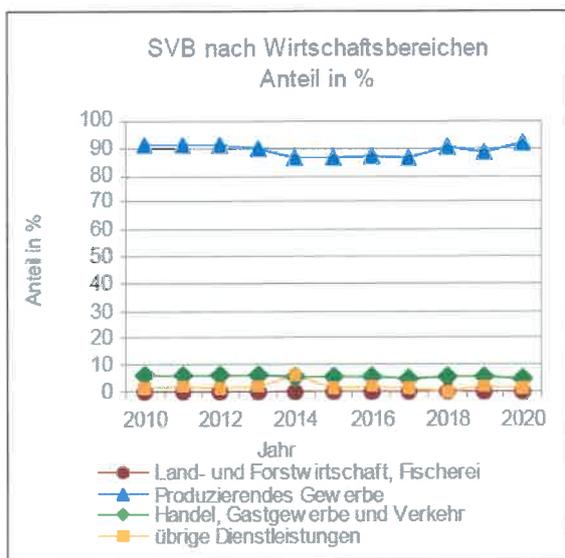


Abb. 26 Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen 2010-20 (Bayerisches Landesamt für Statistik i.V.m. Kreis- und Gemeindedaten 2020 des PV)

### Entwicklungsziele

Das städtebauliche Ziel der Gemeinde ist es, diese Entwicklung weiter zu begleiten und zu steuern, um auch in Zukunft ein attraktiver Wirtschaftsstandort zu sein. Für die gezielte Wirtschaftsförderung ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- (1) Um ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnbevölkerung und Arbeitsplätzen sicherzustellen, sollen für Gewerbe- und Industriebetriebe ausreichend Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- (2) Der Verbleib und die maßvolle Erweiterung der vorhandenen Gewerbe- und Industriebetriebe soll unterstützt und die Ansiedlung neuer Betriebe gefördert werden.
- (3) Der Erweiterungsbedarf des ortsansässigen Handwerks soll verträglich ermöglicht werden.
- (4) Die Breitbandversorgung - ein essentieller Standortfaktor - soll im gesamten Gemeindegebiet vorangetrieben werden.
- (5) Die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sollen vor allem im Hauptort erhalten und gestärkt werden

#### 4.5.2 Energieversorgung

In der Gemeinde Denklingen beträgt der gesamte Stromverbrauch im Jahr 2018 knapp 121.000 MWh. Davon entfallen nur 2,6 % auf private Haushalte, was v.a. am außergewöhnlich großen gewerblichen bzw. industriellen Stromverbrauch liegt.

Im Zuge der Ukraine Krise stellt sich die bereits seit der Klimakrise präsente Frage der Energieversorgung. Zur ökonomischen Stabilität notwendig ist und bleibt eine weitgehende Loslösung von der Abhängigkeit der Versorgung durch Nachbarstaaten, was sich auf Gemeindeebene übertragen lässt. Ohne die interkommunale Zusammenarbeit gering zu schätzen, soll die Strom- und Wärmeerzeugung, insbesondere zur Deckung des eigenen Bedarfs, forciert werden. Dabei Voranzustellen sind zunächst eine Einsparung des Energie-

verbrauchs bei Gemeinde und Privathaushalten sowie eine Steigerung der Energieeffizienz. Gleichzeitig muss der Ausbau von erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

In der Gemeinde werden bereits 2 Biomasseanlagen und südwestlich von Menhofen zwei Windkraftanlagen betrieben. Darüber hinaus wurden bisher 279 PV-Anlagen auf Dächern in den Ortsteilen errichtet. Zudem nutzt die Gemeinde Strom aus den Wasserkraftwerken entlang des Lechs, welche jedoch nicht auf dem Gebiet der Gemeinde Denklingen liegen. Insgesamt wurde im Jahr 2018 in Denklingen insgesamt 8,5 % Strom aus erneuerbaren Energien gewonnen.

Art der Anlage	Anzahl der Anlagen	Erzeugte Strommenge	Anteil in Prozent
PV-Anlagen auf Dächern	279	3.549 MWh	34,6
Windkraftanlagen	2	4.649 MWh	45,3
Biomasseanlagen	2	2.053 MWh	20,1
gesamt		10.252 MWh	100

Abb. 27 Erneuerbare Energie in Denklingen,  
Quelle: LEW Verteilnetz GmbH, 18.07.2019

Hinsichtlich der Flächenansprüche können auf einem Hektar gewonnen werden:

mit PV-Freiflächenanlagen	840 MWh/a
mit Biogasanlagen (Silomais)	28 MWh/a
mit Windkraftanlagen (Referenzanlage Enercon E 101)	16.000 MWh/a

Im Gemeindegebiet sind die Voraussetzungen gegeben, 100 % und mehr des kommunalen Strombedarfs aus regenerativen Energien zu erzeugen. Denklingen strebt den Ausbau an und hat zum Zweck einer besseren Steuerung beim Planungsverband ein Standortkonzept für Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Auftrag gegeben, das in der Fassung vom März 2020 vorliegt. Ziel war es, geeignete Flächen im Gemeindegebiet zu lokalisieren, ungeeignete Flächen auszuschließen und einheitliche Beurteilungskriterien zu entwickeln, anhand derer Anträge im Einzelfall geprüft werden. Grundlage für das Konzept waren neben planerischen Gesichtspunkten auch technische und wirtschaftliche Aspekte. Auf Grundlage des Standortkonzepts wurden seither bereits ca 18 ha Freifläche mittels Bebauungsplänen für die Nutzung mit Photovoltaik-Modulen vorbereitet.

Die Gemeinde Denklingen hat in Bezug auf das Thema „Windkraft“ eine wechselvolle Vergangenheit. Nachdem zunächst ein interkommunaler großer Windpark angedacht war, wurde das Vorhaben im Jahr 2014, auf Grund von Gegenwehr aus der Bevölkerung, aufgegeben. Es steht außer Frage, dass Interessenskonflikte bei der Verwirklichung klimorientierter Zielstellungen die größten Herausforderungen darstellen.

Im Jahr 2019 hat die Gemeinde dann einen Teilflächennutzungsplan Windkraft durch den Planungsverband ausarbeiten lassen. Im Ergebnis wurde eine Konzentrationszone ermittelt, außerhalb derer die Errichtung von Windkraftanlagen ausgeschlossen wird. Die Konzentrationsfläche liegt im Südwesten der Gemeinde im Sachsenrieder Forst und umfasst rd. 424,5 ha. Die beiden bestehenden Windkraftanlagen liegen außerhalb der Konzentrationszone.

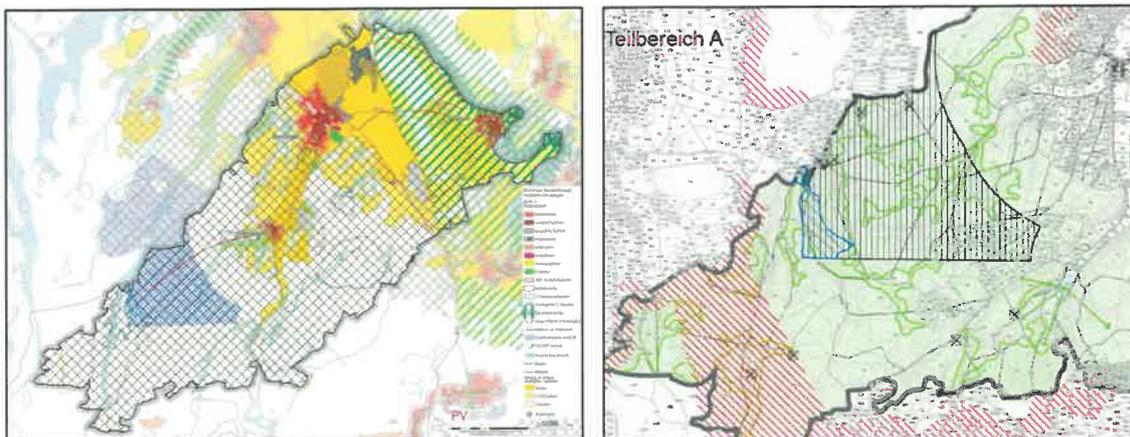


Abb. 28+29 Detailkarte aus dem Photovoltaik Standortkonzept (links) und Teilflächennutzungsplan Windkraft (rechts); Quelle: Planungsverband

Die zwischenzeitlich neu gewählte Bundesregierung hat sich zum Ziel gesetzt, den Strom aus erneuerbaren Energien bis zum Jahr 2030 zu verdoppeln. Um dies zu erreichen wurde im Juli 2022 das Wind-an-Land-Gesetz verabschiedet, das die Ausweisung von 2 % der Bundesfläche für Windenergie am Land vorgibt. Bayern muss 1,1 % seiner Fläche bis 2026 und 1,8 % seiner Fläche bis 2032 zur Verfügung stellen. Diese Vorranggebiete werden in Denklingen von der zuständigen Planungsregion festgelegt.

#### Entwicklungsziele

Entsprechend den bereits erstellten Planungen werden in den neuen Flächennutzungsplan eine „Konzentrationszone Windkraft“ und „Flächen für erneuerbare Energien“ aufgenommen.

#### **4.6 Betreuung, Gesundheit und Soziales**

In Bezug auf das anstehende Bevölkerungswachstum darf eine Weiterentwicklung der Bereiche Bildung, Gesundheit und Betreuung nicht unterschätzt werden. In der Zieldiskussion wurde deutlich, dass die Gemeinde – entsprechend dem Bevölkerungswachstum - mehr Angebote für alle Generationen schaffen möchte. So kann eine ideale Betreuung, angepasst an die jeweiligen Bedürfnisse und Herausforderungen, gewährleistet werden. Der Zugang zu Medizin und Versorgung spielt dabei ebenso eine Rolle, wie die Sicherung eines hochwertigen Bildungsangebots. Diese Ziele sollen und können städtebaulich überwiegend durch Innenentwicklung und die Stärkung von bestehenden Standorten erreicht werden. Eine Flächenneuausweisung im kleineren Stil ist daher ausreichend, da genügend Flächenpotenziale vorhanden sind. Im Flächennutzungsplan auch berücksichtigt wird eine bereits im Bau befindliche neue Kindertagesstätte, die im Sommer 2023 fertiggestellt wird. Sie wird mit dort bis zu 160 betreuten Kindern dann die größte Einrichtung in der Region sein.

#### Entwicklungsziele

Die Gemeinde hat im Zuge der Zieldiskussion folgende Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Die Entwicklung von Wohnraum muss mit der Entwicklung von sozialen Infrastrukturen abgestimmt sein.
- (2) Entsprechend der demographischen Entwicklung sollen insbesondere für die soziale Integration von Senioren weitere Strukturen geschaffen werden.

- (3) Die medizinische Versorgung soll durch die weitere Ansiedlung von Fachärzten und Therapeuten verbessert werden. Die hausärztliche Versorgung soll gesichert werden.

#### 4.7 Mobilität

Die Bundesstraße B17 und die Bahntrasse zerteilen das Gemeindegebiet. Während die Bahntrasse derzeit nur noch für Güterverkehr genutzt wird, ist die zukünftige Nutzung der Fuchstalbahn weiter ungewiss. Die Forderungen reichen von einer Reaktivierung für den Personenverkehr bis hin zum Rückbau und der Umwandlung in einen Radschnellweg. Im FNP wird die Bahntrasse als grüne Mobilitätsachse dargestellt, um ihr bedeutendes Potenzial für die weitere Entwicklung der Gemeinde hervorzuheben.

Die Ziele einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung sind für eine Einpendler-Kommune wie Denklingen zentral. Mobilität und Erreichbarkeit sind essentielle Voraussetzungen für Teilhabe, wirtschaftlichen Austausch und Beschäftigung. Gleichzeitig steht die Gemeinde durch die Lage an der B17 unter Verkehrsbelastungen. Der motorisierte Verkehr verursacht durch die Emission von Klimagasen, Luftschadstoffen und Lärm sowie Flächeninanspruchnahme und Ressourcenverbrauch viele negative Umweltwirkungen. Eine vorausschauende Planung kann und muss die Mobilität von Personen und Gütern erhalten und sichern, ohne dass der Verkehr langfristig Mensch und Umwelt immer weiter belastet. Nötig sind wirtschaftliche Anreize mit dem Ziel einer Siedlungs- und Verkehrsplanung, die Verkehrsvermeidung und umweltfreundliche Verkehrsträger in den Fokus rückt.

Im Rahmen der Zieldiskussion hat sich gezeigt, dass die Mobilität der Bevölkerung im Arbeitsalltag und in der Freizeit stark von einem gut funktionierendes Wegenetz für Radfahrer/ Fußgänger abhängt. Die Gemeinde hat es sich daher zum Ziel gesetzt, diese Verkehrsteilnehmer in der Siedlungs- und Landschaftsplanung stärker zu berücksichtigen und den Zugang zur Landschaft, aber auch die Durchwegung zu den Nachbargemeinden auf die Agenda des Flächennutzungsplans zu stellen. Die Erreichbarkeit von Schulen und Kitas, aber auch Nahversorgern oder Behörden soll dadurch sicher und nachhaltig gewährleistet werden und damit einen Beitrag leisten, die Verkehrslast des MIV umzuverteilen.

Die Bürger:innen haben im Rahmen der Online-Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Vorschläge zur Verbesserung des Radwegenetzes gemacht. Insbesondere wurde von Denklingen aus bessere, sicherere Radwegeverbindungen nach Leeder, Epfach und Dienhausen gewünscht.

#### Entwicklungsziele

Die Gemeinde hat im Zuge der Zieldiskussion folgende Entwicklungsziele beschlossen:

- (1) Vermeidung von Verkehr in den Ortsteilen  
Das Vermeiden und Verlagern von Verkehren hat das vorrangige Ziel, die Verkehrswege zu verkürzen oder die Auslastung von Fahrzeugen zu erhöhen. Es geht daher um mehr Mobilität mit weniger Verkehr.
- (2) Ausbau des Angebots im öffentlichen Nahverkehr
- (3) Bessere Wegeverbindung für Radfahrer und Fußgänger schaffen
- (4) Ausbau der E-Mobilität
- (5) Ausbau eines sichereren Anschlusses an die Bundesstraße 17

## 5. Standortuntersuchung

### 5.1 Baurechtserhebung

Die Gemeinde Denklingen besitzt Flächenpotenziale mit und ohne Baurecht im Umfang von ca. 19,34 ha. Diese setzen sich zusammen aus:

- ca. 10,46 ha im Geltungsbereich von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB
- ca. 5,82 ha innerhalb des unbeplanten Innenbereichs nach § 34 BauGB
- ca. 3,07 ha Entwicklungsfächen gemäß Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

#### Erhebung des unbebauten Flächenpotentials

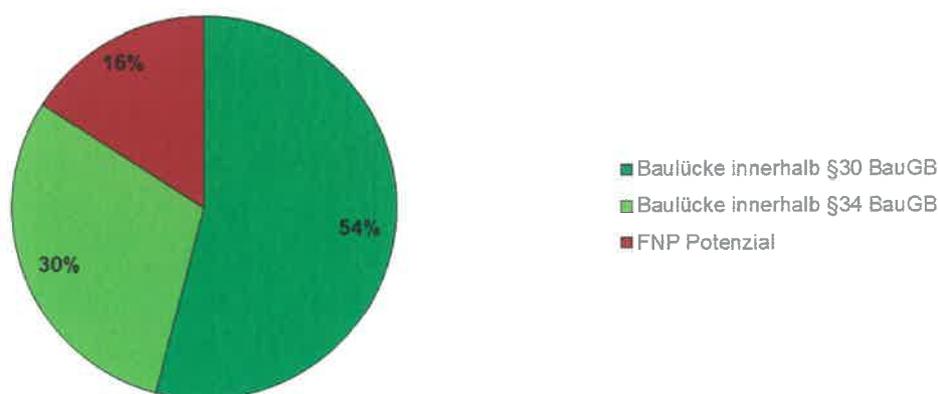


Abb. 30 Flächenpotenziale in der Gemeinde Denklingen, 02/2022

Im Folgenden werden für die einzelnen Ortsteile der Gemeinde Denklingen die Flächenpotenziale mit Stand 02/2022 abgebildet:

#### 5.1.1 Ortsteil Denklingen

Von den ca. 19,34 ha an Flächenpotenzialen entfallen etwa 11,7 ha (60,5 %) aller Flächen auf den Ortsteil Denklingen. Hiervon besteht auf den meisten Flächen bereits Baurecht (ca. 9,1 ha). Etwa 4,8 ha befinden sich innerhalb von Bebauungsplänen oder im unbeplanten Innenbereich (siehe Karten im Anhang 1).

Der größte Teil des Flächenpotenzials befindet sich bei den Wohnbauflächen. Bei den Gewerblichen Bauflächen befinden sich alle Baulücken im Umgriff von Bebauungsplänen.

Wohnbauflächen	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	2,5
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	1,06
§ 34 BauGB	2,10
<b>Gesamt</b>	<b>5,66</b>

Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,14
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,13
§ 34 BauGB	1,82
<b>Gesamt</b>	<b><u>2,09</u></b>
Mischgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,07
<b>Gesamt</b>	<b><u>0,07</u></b>
Gewerbe	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	3,13
§ 34 BauGB	-
<b>Gesamt</b>	<b><u>3,13</u></b>
Gemeinbedarf	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,76
<b>Gesamt</b>	<b><u>0,76</u></b>

### 5.1.2 Ortsteil Epfach

Die meisten Baulücken in Epfach befinden sich im unbeplanten Innenbereich. Der Ortskern von Epfach ist durch ein Dorfgebiet geprägt. Daher liegt das meiste Flächenpotenzial im Dorfgebiet. Im Ort gibt es nur einen Bebauungsplan.

Wohnbauflächen	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,17
§ 34 BauGB	0,16
<b>Gesamt</b>	<b><u>0,33</u></b>
Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	0,38
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,21
§ 34 BauGB	0,53
<b>Gesamt</b>	<b><u>1,12</u></b>

### 5.1.3 Ortsteil Dienhausen

Im Ortsteil Dienhausen ist nur eine Baulücke im Umgriff eines Bebauungsplanes vorhanden. Die restlichen Baulücken befinden sich im Bereich von § 34 BauGB.

Wohnbauflächen	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	0,10
§ 34 BauGB	0,31
<b>Gesamt</b>	<b><u>0,41</u></b>
Dorfgebiet	
	Potenzial in ha
Entwicklungspotenziale (FNP)	-
Flächen mit Baurecht (Baulücken)	
§ 30 BauGB	-
§ 34 BauGB	0,07
<b>Gesamt</b>	<b><u>0,07</u></b>