Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen

„2. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS-PLANS“

vom 01.03.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Bestandteile der 2. Flächennutzungsplanänderung
3 Wohnbauflächenbedarfsnachweis
4 Bauflächenbedarfsnachweis Gewerbe
5 Landschaftsplanerischer Beitrag

Anhang
Gebietsbriefe

- Plan 1 von 6 Mössingen - Hegwiesen
- Plan 2 von 6 Mössingen - Vordere Halde
- Plan 3 von 6 Öschingen - Braike in Öschingen
- Plan 4 von 6 Talheim - Im unteren Steinach in Talheim
- Plan 5 von 6 Ofterdingen - Im Grund
- Plan 6 von 6 Ofterdingen - Stetten

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER
Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart
Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de
Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

Der Flächennutzungsplan (FNP) (Vorbereitende Bauleitplanung) ist die räumliche und städtebauliche Entwicklung der Stadt / Gemeinde, in dem vorliegenden Fall der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen. Dieser enthält ein Gesamtkonzept für die städtebauliche Entwicklung für das gesamte Verwaltungsgebiet und ist Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitplanung).

Der Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen ist seit dem 19.12.1992 wirksam. Die 1. Fortschreibung ist am 24.08.2001 in Kraft getreten.

Das Erfordernis der 2. FNP-Änderung ergibt sich aus verschiedenen Gründen:

- bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen. Kann dieses Entwicklungsgebot unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht eingehalten werden, kann der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren geändert werden.
- teilweise entspricht der rechtswirksame FNP in Teilen nicht dem Bestand. Zum Zwecke des Nachvollzugs werden die Flächen der Realität angepasst und entsprechen der tatsächlichen Entwicklung der Bauflächen geändert.
- Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen sollen bestehende und im wirksamen FNP bereits enthaltene Flächen erweitert und somit die Arrondierung von bestehenden Siedlungsbereichen fördern.

Der gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen - Ofterdingen hat daher in öffentlicher Sitzung gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 30.01.2017 den Aufstellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

2 Bestandteile der 2. Flächennutzungsplanänderung

2.1 Stadt Mössingen

Die Stadt Mössingen setzt sich aus den drei Stadtteilen Mössingen, Öschingen und Talheim zusammen.

Der Bebauungsplan **„Hegwiesen“** in der **Kernstadt Mössingen** befindet sich momentan im Verfahren und wird im normalen Verfahren gem. BauGB durchgeführt. Da die Entwicklung des Plangebietes (Fläche für Gemeinbedarf und Gewerbegebiet) aus dem Flächennutzungsplan (Sonderbaufläche) gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht gegeben ist, muss der Flächennutzungsplan für diesen Bereich angepasst werden.

(s. Gebietsbrief „1 Mössingen - Hegwiesen“ im Anhang)

Im **Stadtteil Mössingen**, **Ortsteil Bästenhardt,** findet auf der Fläche **„Vordere Halde“** ein Flächentausch statt. Eine ca. 1,07 ha große, im rechtswirksamen FNP enthaltene Wohnbaufläche wird herausgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt und östlich eine neue Wohnbaufläche ausgewiesen (ca. 0,67 ha). Beim Flächentausch handelt es sich daher nicht um eine Neudarstellung im eigentlichen Sinne, da außerdem auch eine flächenmäßig geringere Wohnbaufläche ausgewiesen wird, als herausgenommen.

(s. Gebietsbrief „2 Mössingen - Vordere Halde“ im Anhang)

Im **Stadtteil Öschingen** liegt die Fläche **„Braike in Öschingen“**. Diese ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Falter“, in Kraft getreten am 19.03.1973, der als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festsetzt. Der FNP wird daher an die bestehende Situation angepasst und die Darstellung von gewerblicher Baufläche in gemischte Baufläche geändert. Auch hier handelt es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern um einen Nachvollzug des Bestandes, weshalb die Fläche nicht im Bauflächenbedarfsnachweis bilanziert wird.

(s. Gebietsbrief „3 Öschingen - Braike in Öschingen“ im Anhang)

Im **Stadtteil Talheim** wird die Darstellung des Flächennutzungsplans der Fläche **„Im unteren Steinach in Talheim“** (ca. 1,75 ha) an den Bestand angepasst. Ausgewiesen ist die Fläche als gewerbliche Baufläche, die tatsächliche Nutzung entspricht jedoch einer gemischten Baufläche. Bei gemischten Bauflächen wird die Nutzung zu mind. 40 % Wohnen vorausgesetzt. Da es sich bei der vorliegenden Anpassung um keine reine Neuausweisung von Wohnbauflächen handelt, sondern um einen Nachvollzug der bestehenden Nutzung, wird die Fläche nicht in die Bilanzierung des Bauflächenbedarfsnachweises eingestellt.

(s. Gebietsbrief „4 Talheim - Im unteren Steinach in Talheim“ im Anhang)

2.2 Gemeinde Ofterdingen

In der Gemeinde Ofterdingen wird unter anderem die Darstellung des Flächennutzungsplans an die Festsetzungen und den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans **„Im Grund“**, in Kraft getreten am 05.05.2017 angepasst. Dementsprechend werden Wohnbauflächen herausgenommen und neue ausgewiesen. Die flächenmäßige Differenz zwischen herausgenommenen und neu ausgewiesenen Wohnbauflächen von ca. 0,14 ha wird im Bauflächenbedarfsnachweis eingestellt.

Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Fläche für Landwirtschaft in Wohnbaufläche entspricht dem ursprünglich rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 29.07.1992. Durch einen Übertragungsfehler wurde diese Fläche als Fläche für Landwirtschaft in der 1. Fortschreibung des rechtswirksamen FNP dargestellt. Mittlerweile gibt es für diesen Bereich den seit 2002 rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Hinterwiesenstraße II“. Die Änderung entspricht einem Nachvollzug und wird nicht in den Bauflächenbedarfsnachweis eingestellt.

(s. Gebietsbrief „5 Ofterdingen - Im Grund“ im Anhang)

Die Darstellung des Flächennutzungsplans wird an die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans **„Stetten“**, i.K.g. am 26.06.2015 angepasst. Die Änderung

der gewerblichen Baufläche in gemischte Baufläche entspricht daher einem Nachvollzug des Bestandes. Die Fläche wird deshalb nicht im Bauflächenbedarfsnachweis bilanziert.

(s. Gebietsbrief „6 Ofterdingen - Stetten“ im Anhang)

3 Wohnbauflächenbedarfsnachweis

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB soll der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben, geprüft werden.

Hierzu wird das Hinweispapier des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ vom 15. Februar 2017 herangezogen.

Der Bauflächenbedarfsnachweis soll die Plausibilität des Planungsansatzes zum Wohnbauflächenbedarf nachvollziehbar machen.

Die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen besteht aus der Stadt Mössingen und den Gemeinden Bodelshausen sowie Ofterdingen.

Der Bedarf aus Belegungsdichterückgang (zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte = 0,3% per anno) und der Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (natürliche Bevölkerungsentwicklung) werden addiert. Die Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt unter Berücksichtigung der Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion. Der absolute zusätzliche Flächenbedarf erfolgt durch Abzug der Innenentwicklungspotentiale in der Stadt/Gemeinde. Als Planungshorizont wird das Jahr 2035 angesetzt. Der Planungszeitraum beträgt somit 18 Jahre.

Für die Berechnung werden unter anderem die Einwohnerzahlen des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg herangezogen, die dem Zensus 2011 zugrunde liegen.

3.1 Wohnbauflächenbedarf - Mössingen

Die Stadt Mössingen und die Gemeinde Ofterdingen sind im Regionalplan Neckar-Alb 2013 als Randzone um den Verdichtungsraum ausgewiesen.

Mössingen ist gem. Raumstrukturkarte ein Unterzentrum. Laut Textteil des Regionalplans Neckar-Alb 2013 ist der Dichtewert von 70 EW/ ha bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs anzuwenden (S. 18). Gleichzeitig soll Mössingen im Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg als Unterzentrum mit Entlastungs- und Ergänzungsfunktion festgelegt werden (S. 29).

„Das Unterzentrum Mössingen erfüllt insbesondere als Große Kreisstadt im Bereich Verwaltung und mit der regionsweit ausgerichteten Körperbehindertenförderung Neckar-Alb in den Bereichen Sonderschule für körperbehinderte Kinder und Jugendliche, Tagesstätten, Sonderschulkindergärten, Einrichtungen zur beruflichen und sozia-

len Eingliederung, Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen auf der Stufe eines Mittelzentrums. Mit einer Einwohnerzahl von 48.800 und über 12.000 Beschäftigten im Verflechtungsbereich nimmt Mössingen eine herausragende Stellung bei den Unterzentren ein." (S. 31 Textteil zum Regionalplan Neckar-Alb 2013).

Da Mössingen gem. PS 2.4.1 (Z) des Regionalplans Neckar-Alb 2013 „eine Gemeinde oder Gemeindeteile mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Siedlungsbereiche)" ist, werden die Bevölkerungsvorausrechnungsergebnisse der Modellrechnungen mit Wanderungen zugrunde gelegt (S. 35).

Am 30.06.2016 betrug die Einwohnerzahl Mössingens laut eigenen Angaben insgesamt 20.137 Einwohner (EW) und lag somit über der „voraussichtlichen Entwicklung der Bevölkerung bis 2035" des statistischen Landesamtes in der Hauptvariante der Jahre 2016 und 2017 (2016 – 20.008 EW, 2017 – 20.110 EW).

Deshalb werden bei der Berechnung auf Grundlage der Hauptvariante des statistischen Landesamtes für das Jahr 2017 20.137 EW angenommen.

2017 = 20.137 EW / 2035 = 20.463 EW

Da die Stadt Mössingen gem. Regionalplan als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit ausgewiesen ist, wird zum Vergleich ebenfalls der Entwicklungskorridor „oberer Rand" des statistischen Landesamtes Baden-Württemberg berücksichtigt und dargelegt:

Hinweis: Zur besseren Übersicht wird in den Rechnungen die Berücksichtigung der Einwohnerzahlen des „oberen Randes" in Magenta hervorgehoben.

2017 = 20.378 EW / 2035 = 21.701 EW

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

„Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ 1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums." (aus: Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, S. 5)

$$\frac{EW\ x\ 0{,}3\ x\ 18\ Jahre}{100} = EZ1 \qquad \frac{20.137\ x\ 0{,}3\ x\ 18\ Jahr}{100} = ca.\ \mathbf{1.087\ EW}$$

$$\frac{20.378\ x\ 0{,}3\ x\ 18\ Jahre}{100} = ca.\ \mathbf{1.100\ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$prog.Einwohner\ Zieljahr - Einwohner\ Planaufstellung = Prognostizierte\ EEZ2$$

$$20.463 - 20.137 = +\quad \mathbf{326\ EW}$$

$$21.701 - 20.378 = +\ \mathbf{1.323\ EW}$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{Einwohnerzuwachs\ (EZ1 + EZ2)}{Bruttomindestwohndichtewert\ (EW/ha)} = rel. Wohnbauflächenbedarf$$

$$\frac{1.087 + 326}{70} = ca.\ \mathbf{20,19\ ha}$$

$$\frac{1.100 + 1.323}{70} = ca.\ \mathbf{34,61\ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich auf Basis der bereits dargelegten Flächenpotentiale und den vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen (wie noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan) sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich.

Geplante Wohnbauflächen gem. 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, i.K.g. am 24.08.2001

Neuausweisungen

- „Öschlesgärten/ Blumenküche“ ca. 12,2 ha
  Bereits nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung

- Geisshäuser ca. 1,1 ha
  Nahezu unbebaut, aber in Privateigentum. Da die Fläche kurz- bis mittelfristig nicht aktiviert werden kann, wird diese nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

- „Pfingstwasen“ ca. 5,2 ha
  Der südliche Bereich (ca. 3,2 ha) ist bereits nahezu vollständig bebaut. Für den nördlichen Bereich soll dieses Jahr der Bebauungsplan „Pfingstwasen Nord“ aufgestellt werden. Da aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen davon ausgegangen werden kann, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Fläche kurz- bis mittelfristig aufgesiedelt ist, wird diese nicht in die Bilanzierung eingestellt.

„Alte Lasten“

- „Vordere Halde“ ca. 3,9 ha
  Nicht bebaut. Durch Flächentausch (s. Gebietsbrief 1 Vordere Halde) sind insgesamt nur noch ca. 3,5 ha geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

- „Daimlerstrasse“ ca. 1,5 ha
  Unbebaut.

- „Dachtel“ ca. 12,9 ha
  Ersetzt durch „Öschlesgärten/ Blumenküche“.

- „Hintere Wiesen II“ ca. 3,8 ha
  Das Gebiet ist bereits mehr als ¾ der Gesamtfläche bebaut und wird somit nicht in die Bilanzierung aufgenommen.

- „Bühl“ ca. 1,3 ha
  Unbebaut.

- „Kürze“ ca. 2,0 ha
  Unbebaut.

- „Hinter Bollenhaus“ ca. 1,5 ha
  Für einen Teilbereich des Gebietes soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,85 ha.
  Das gesamte Gebiet ist noch unbebaut. Da aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen davon ausgegangen werden kann, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans die Fläche kurz- bis mittelfristig aufgesiedelt ist, wird nur die tatsächlich noch als Potentialfläche zur Verfügung stehende Fläche in die Bilanzierung eingestellt.

- „Martin-Luther-Straße“ ca. 2,2 ha
  Unbebaut.

Geplante gemischte Bauflächen gem. 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, i.K.g. am 24.08.2001

„Alte Lasten“

- „Schlattwiesen“ ca. 1,6 ha
  Nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Hegwiesen/ vor Dörnach“ ca. 1,3 ha
  Nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Siemensstraße“ ca. 3,4 ha
  Vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Westlicher Ortseingang“ (Öschingen) ca. 1,6 ha
  Kaum bebaut.

- „Westlicher Ortsrand“ (Öschingen) ca. 1,5 ha
  Nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Anger“ (Talheim) ca. 0,8 ha
  Kaum bebaut.

Übersicht der zu bilanzierenden geplanten Wohnbauflächen:

- „Vordere Halde“ ca. 3,5 ha
- „Daimlerstrasse“ ca. 1,5 ha
- „Bühl“ ca. 1,3 ha
- „Kürze“ ca. 2,0 ha
- „Hinter Bollenhaus“ ca. 0,65 ha
- „Martin-Luther-Straße“ ca. 2,2 ha

Summe der geplanten Wohnbauflächen ca. 11,15 ha

Übersicht der zu bilanzierenden gemischten Bauflächen:

Für gemischte Bauflächen wird, wie auch bei der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans, ein Anteil von 40 % Wohnen angenommen.

- „Westlicher Ortseingang“ (Öschingen) ca. 1,6 ha
- „Anger“ (Talheim) ca. 0,8 ha

Dies entspricht einer Summe von ca. 0,96 ha.

Insgesamt sind ca. 12,11 ha (ca. 11,15 ha + ca. 0,96 ha) an geplanten Wohnbauflächen verfügbar.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist: Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile innerhalb der Stadt Mössingen sind nur sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum. Sie können somit nicht in die vorliegende Berechnung mit einbezogen werden.

$$Zuwachs\ Wohnbaufläche\ (relativ) - Flächenpotentiale = abs. Wohnbauflächenbedarf$$

$$ca.\,20{,}19\ ha - ca.\,12{,}11\ ha = \quad ca.\,\mathbf{8{,}08\ ha}$$

$$ca.\,34{,}61\ ha - ca.\,12{,}11\ ha = ca.\,\mathbf{22{,}50\ ha}$$

Damit kann für die Stadt Mössingen nach dem Berechnungsmodell des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau von einem absoluten Wohnbauflächenbedarf von ca. 8,08 ha (Hauptvariante) bzw. ca. 22,50 ha (oberer Rand) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden.

Da die Einwohnerzahl der Stadt Mössingen bereits im Jahr 2016 über der statistischen Vorausrechnung des Jahres 2018 liegt, kann davon ausgegangen werden, dass der Wohnbauflächenbedarf im arithmetischen Mittel (aus der Berechnung mit der Hauptvariante und der des oberen Randes) mit ca. **15,29 ha** am ehesten der Realität entspricht.

3.2 Wohnbauflächenbedarf - Ofterdingen

Ofterdingen ist gem. Raumstrukturkarte ein Zentrum ohne zentralörtliche Funktion und gehört zur Randzone um den Verdichtungsraum (S. 18). Der Dichtewert laut Textteil des Regionalplans Neckar-Alb 2013 beträgt 55 EW/ ha.

Bei der Bedarfsberechnung für Gemeinden mit Eigenentwicklung sollen Einwohnerzahlen ohne Wanderungen zu Grund gelegt werden. Dies muss jedoch grundsätzlich in Frage gestellt werden, da gewisse Wanderungsbewegungen auch in kleinen Gemeinden zu verzeichnen sind.

Ursprünglich wurde zur Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs in Ofterdingen der untere Rand der Einwohnerzahlen vom statistischen Landesamt Baden-Württemberg herangezogen, da ein geringes Bevölkerungswachstum angemessen erschien.

Die „Statistik Kommunal Ofterdingen“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg 2016 belegt jedoch, dass die Bevölkerungszahlen dort fast durchweg steigen.

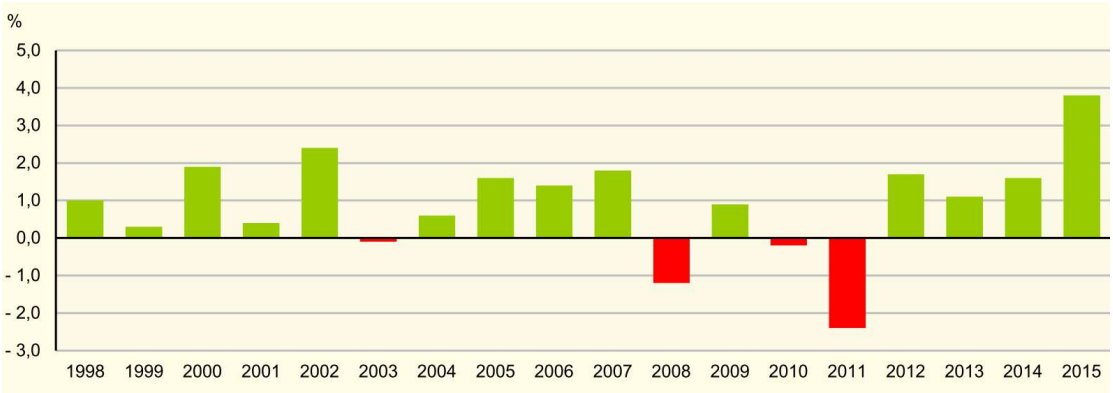

Abbildung 1: „Zu- bzw. Abnahme der Bevölkerungszahl im Vergleich zum Vorjahr“, Quelle: „Statistik Kommunal Ofterdingen 2016“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, S. 9.

Stand 30.06.2017 hat Ofterdingen laut eigenen Angaben bereits eine tatsächliche Einwohnerzahl von 4.996. Damit liegt diese deutlich über dem unteren Rand des „Entwicklungskorridors für Gemeinden“ des statistischen Landesamtes (4.643 Einwohner). Bereits im Jahr 2015 lag der Bevölkerungsstand über der Bevölkerungsvorausrechnung und dem Entwicklungskorridor.

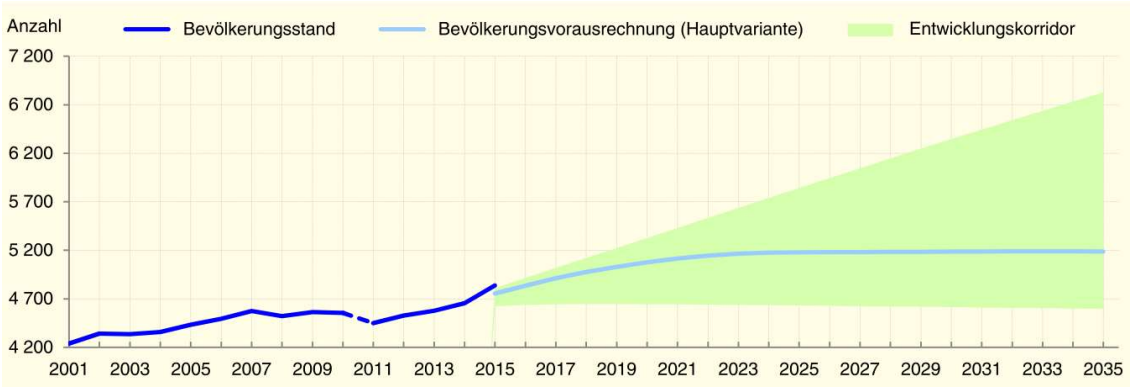

Abbildung 2: „Bevölkerungsstand und voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung mit Entwicklungskorridor“, Quelle: „Statistik Kommunal Ofterdingen 2016“ des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, S. 10.

Da die aktuelle Einwohnerzahl laut eigenen Angaben der Gemeinde zwischen der Hauptvariante und dem oberen Rand des statistischen Landesamtes liegt, wird diese Angabe als Ausgangszahl zur Ermittlung des Bedarfs herangezogen.

Hauptvariante

2017 = 4.996 EW / 2035 = 5.188 EW

Hinweis: Zur besseren Übersicht wird in den Rechnungen die Berücksichtigung der Einwohnerzahlen des „oberen Randes“ des statistischen Landesamtes in Magenta hervorgehoben.

Oberer Rand

2017 = 4.996 EW / 2035 = 6.825 EW

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1)

$$\frac{EW\ x\ 0{,}3\ x\ 18\ Jahre}{100} = EZ1 \qquad \frac{4.996\ x\ 0{,}3\ x\ 18\ Jah}{100} = \mathbf{270\ EW}$$

2. Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)

$$prog.Einwohner\ Zieljahr - Einwohner\ Planaufstellung = EZ2$$

$$5.188 - 4.996 = +\ 192\ EW$$

$$6.825 - 4.996 = +\ 1.829\ EW$$

3. relativer Wohnbauflächenbedarf

$$\frac{Einwohnerzuwachs\ (EZ1 + EZ2)}{Bruttomindestwohndichtewert\ (EW/ha)} = rel. Wohnbauflächenbedarf$$

$$\frac{270 + 192}{55} = ca.\ \mathbf{8,40\ ha}$$

$$\frac{270 + 1.829}{55} = ca.\ \mathbf{38,20\ ha}$$

4. absoluter Wohnbauflächenbedarf

Der absolute Wohnbauflächenbedarf ergibt sich auf Basis der bereits dargelegten Flächenpotentiale und den vorhandenen Wohnbauflächenpotentialen (wie noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan) sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotentiale im unbeplanten Innenbereich.

Annahme der vorhandenen Flächenpotentiale gemäß 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, i.K.g. am 24.08.2001.

Geplante Wohnbauflächen gem. rechtswirksamen FNP

- „Au/ Banweg II“ ca. 6,0 ha
  Nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Au/ Banweg I“ ca. 6,7 ha
  Nahezu vollständig bebaut. Nicht Teil der Bilanzierung.

- „Im Grund“ ca. 5,4 ha
  Teilweise bebaut (ca. 2,1 ha). Der Bebauungsplan „Im Grund“ trat am 05.05.2017 in Kraft. Auf Grund des großen Flächenbedarfs kann davon ausgegangen werden, dass diese Fläche kurz- bis mittelfristig vollständig bebaut ist. Lediglich die reine Neuausweisung (siehe unten unter Übersicht der zu bilanzierenden geplanten Wohnbauflächen) wird somit in die Bilanzierung eingestellt.

Geplante gemischte Bauflächen gem. rechtswirksamen FNP:

- „Erweiterung Gärtnerei“ ca. 0,9 ha
  Die ausgewiesene gemischte Baufläche schließt direkt an den bestehenden Gärtnereibetrieb an. Sie stellt eine Entwicklungsreserve und damit eine langfristige Zukunftssicherung des bestehenden Betriebes dar. Deshalb wird die Fläche nicht in der Bilanzierung berücksichtigt.

Übersicht der zu bilanzierenden geplanten Wohnbauflächen:

- „Im Grund“ ca. 0,14 ha

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist: Wohnbauflächenpotentiale in Form von Baulücken innerhalb zusammenhängender Ortsteile innerhalb der Gemeinde Ofterdingen sind nur sehr eingeschränkt verfügbar und befinden sich zum größten Teil in Privateigentum. Sie können somit nicht in die vorliegende Berechnung mit einbezogen werden.

$$Zuwachs\ Wohnbaufläche\ (relativ) - Flächenpotentiale = abs.Wohnbauflächenbedarf$$

$$ca.\,8{,}40\ ha - ca.\,0{,}14\ ha = \quad ca.\ \ \mathbf{8{,}26\ ha}$$
$$ca.\,38{,}20\ ha - \ ca.\,0{,}14\ ha = \ ca.\ \mathbf{38{,}06\ ha}$$

Damit kann für die Gemeinde Ofterdingen nach dem Berechnungsmodell des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau von einem absoluten Wohnbauflächenbedarf von 8,26 ha (Hauptvariante) bzw. 38,06 ha (oberer Rand) bis zum Jahr 2035 ausgegangen werden.

Da die Einwohnerzahl der Gemeinde Ofterdingen im Jahr 2017 bereits über der statistischen Vorausrechnung des Jahres 2018 liegt, kann angenommen werden, dass der Wohnbauflächenbedarf im arithmetischen Mittel (aus der Berechnung mit der Hauptvariante und der des oberen Randes) mit ca. **23,16 ha** am ehesten der Realität entspricht.

3.3 Gegenüberstellung der verfügbaren Flächen und der Nachfrage

Insgesamt sollen in Mössingen ca. 0,81 ha Wohnbauflächen neu ausgewiesen werden bei einem rechnerischen Bedarf von ca. 15,29 ha. In Ofterdingen sind es ca. 0,14 ha bei einem Bedarf von ca. 23,16 ha.

Rein rechnerisch weisen sowohl Mössingen, als auch Ofterdingen im Vergleich zum Bedarf, einen sehr geringen Anteil an Wohnbauflächen neu aus.

4 Bauflächenbedarfsnachweis Gewerbe

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen und von nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelten Bebauungsplänen soll der geplante Bedarf an Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung durchgeführt werden. Demnach muss für die Neuausweisung von Gewerbeflächen dargelegt werden, dass ein tatsächlicher Bedarf an Entwicklungsflächen gegeben ist.

Da ein pauschaler Flächenansatz wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht geeignet ist, muss der prognostizierte Gewerbeflächenbedarf im Einzelfall nachvollziehbar und begründet sein.

Dazu soll aus den Planunterlagen und der Begründung ersichtlich sein:

1.) Darstellung nicht bebauter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen in Plangebieten sowie nicht bebauter und nicht genutzter Misch-, Gewerbe- und Industrieflächen im nicht beplanten Bereich einschließlich betrieblicher Reserveflächen sowie die Darlegung von deren Entwicklungspotenzialen für gewerbliche Flächennutzung sowie der Strategien zu deren Mobilisierung,

2.) Darstellung von Flächen mit Nutzungspotentialen für gewerbliche Anlagen in anderen Bestandsgebieten sowie deren Eignungsqualitäten, Aktivierbarkeit und Strategien zu deren Mobilisierung,

3.) Darstellung der Beteiligungen an interkommunalen Gewerbegebieten,

4.) Darstellung und Begründung des zusätzlichen Gewerbeflächenbedarfs ortsansässiger Unternehmen *(= innerer Bedarf),*

5.) Darstellung und Begründung des zusätzlichen Flächenbedarfs für Neuansiedlungen *(= externer Bedarf)* unter Darlegung der angewandten Berechnungsmethode der Flächenbedarfsprognose,

6.) Berücksichtigung regionalplanerischer Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen, soweit vorhanden.“

Zu 1.) bis 3.)

Zur Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs ist zu erheben, welche Flächen derzeit für eine gewerbliche Nutzung verfügbar sind. Untersucht wurde, inwieweit Baulücken bzw. Potentialflächen und Neudarstellungen der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans mittlerweile bebaut bzw. verfügbar sind.

Hinweis: In den Bilanzen sind die neu ausgewiesenen Flächen sowie die noch nicht bebauten Flächen („Alte Last“) der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans enthalten.

Berücksichtigt werden die gewerblichen Bauflächen sowie gemischte Bauflächen in Mössingen-Kernstadt, da eine Neuausweisung in der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans lediglich im Bereich „Hegwiesen“ (Mössingen-Kernstadt) ausgewiesen wird.

<u>Geplante gewerbliche Bauflächen gem. 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, i.K.g. am 24.08.2001 im Bereich Mössingen-Kernstadt</u>

Neuausweisungen:

- „Hegwiesen/ Vor Dörnach“ ca. 5,4 ha
  ca. 50% bebaut; nach Internetauskunft lediglich ca. 0,4 ha verfügbar → restliche Flächen in Privateigentum.

- „Heerweg" ca. 1,8 ha
  ca. 50% bebaut → Flächen in Privateigentum. Nicht Teil der Bilanzierung

„Alte Lasten"

- Gewerbegebiet „Schlattwiesen" ca. 7,6 ha
  ca. 75% bebaut → restliche Flächen in Privateigentum. Nicht Teil der Bilanzierung

- Gewerbegebiet „Ernbach" ca. 3,1 ha
  Vollständig bebaut.

Geplante gemischte Bauflächen gem. 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans Mössingen – Bodelshausen – Ofterdingen, i.K.g. am 24.08.2001 im Bereich Mössingen-Kernstadt

Keine Neuausweisungen.

„Alte Lasten"

- „Schlattwiesen" ca. 1,6 ha
  Vollständig bebaut.

- „Hegwiesen/ vor Dörnach" ca. 1,3 ha
  ca. 75% bebaut; nach Internetauskunft ca. 0,1 ha verfügbar.

- „Siemensstraße" ca. 3,4 ha
  Vollständig bebaut.

Aktuell sind lediglich ca. 0,5 ha an gewerblich nutzbaren Bauflächen verfügbar.

Bestehende Innenentwicklungspotentiale können nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist: Potentiale für gewerbliche Nutzungen in Form von Baulücken in der Stadt Mössingen sind nur sehr eingeschränkt bis gar nicht verfügbar. Sie befinden sich zum größten Teil in Privateigentum und können somit nicht in die vorliegende Berechnung mit einbezogen werden.

Weitere Potentiale sind in Mössingen momentan nicht vorhanden. Dementsprechend gibt es auch keine Strategien zu deren Mobilisierung. Die einzige Möglichkeit, dem Bedarf gerecht zu werden, ist die Neuausweisung von gewerblichen Bauflächen.

Ein interkommunales Gewerbegebiet gibt es derzeit nicht.

Zu 4.) und 5.)

Derzeit gehen bei der Stadtverwaltung Mössingen monatlich zwischen fünf bis zehn telefonische Anfragen nach Informationen z.B. Flächenverfügbarkeit, Preise etc. ein. Den meisten Anfragenden kann jedoch kein attraktives Angebot aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit unterbreitet werden. Pro Jahr gibt es lediglich etwa 15 – 20 Anfragen, die aufgenommen, genauer betrachtet und bewertet werden. Selten wird ein städtischer Gewerbebauplatz angeboten, ein privater Bauplatz oder eine Bestandsimmobilie vermittelt.

Die Anfragen stammen zum größten Teil von produzierenden Unternehmen und Handwerksbetrieben (z.B. Bau- und Gartenbaubetriebe), die bereits in Mössingen oder Umgebung angesiedelt sind und Erweiterungsfläche suchen. Meist geht es um Flächenanfragen der Größenordnung zwischen 1.000 - 5.000 m² Grundstücksfläche.

Größere Betriebe können sich aufgrund fehlender Möglichkeiten gar nicht auf Mössingen einlassen, sondern siedeln sich im Vorhinein schon in anderen Städten und Gemeinden an.

Da nicht einmal der innere steigende Bedarf gestillt werden kann, wird in Mössingen bereits seit zwei Jahren keinerlei Werbung für den Verkauf von Flächen für Gewerbetreibende gemacht, da keine Flächen zur Verfügung stehen.

Die Neuausweisung von Gewerbegebieten ist deshalb unumgänglich, um für die Stadt Mössingen eine Zukunft im Bereich des Gewerbes gewährleisten zu können. Mit dem Gewerbegebiet „Hegwiesen“ kann dem Bedarf kurzfristig entgegengewirkt und die lokale Ökonomie gestärkt werden.

Zu 6.)

Regionalplanerische Vorgaben hinsichtlich Funktionszuweisung und Obergrenzen für gewerbliche Flächen sind nicht vorhanden.

5 Landschaftsplanerischer Beitrag

Der „Landschaftsplanerischer Beitrag zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans“, Fassung vom 08.12.2017 / 02.05.2023, wurde vom Büro Grüllmeier aus Reutlingen erstellt und ist als gesondertes Dokument Bestandteil der Begründung.

Mössingen, den

……

Michael Bulander,

Oberbürgermeister

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Flächennutzungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.