

**Verwaltungsgemeinschaft
Rosenstein**

**9. Änderung
des Flächennutzungsplanes für
das Gemeindegebiet Mögglingen**

Anlage 2

**Bauflächenbedarfsnachweis und
Untersuchung des innerörtlichen
Entwicklungspotentials
zum Entwurf**

Gefertigt: Ellwangen, 12.10.2017

Projekt: MÖ1501 / 339660

Bearbeiter/in: Beate Kohler



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1.0	Allgemeines	2
2.0	Strukturdaten	2
3.0	Flächenbilanz	7
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
3.2	Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale	7
3.3	Flächenpotentiale und Baulücken	9
4.0	Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen	15
4.1	Grundlagen	15
4.2	Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung	15
4.3	Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung)	17
5.0	Fazit	18

ANHANG

Anhang: Lageplan zum Bauflächenbedarfsnachweis und Untersuchung des
innerörtlichen Entwicklungspotentials M 1:5.000

1.0 Allgemeines

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z)
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für Klimaschutz und Klimaanpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

2.0 Strukturdaten

Der nachfolgenden Berechnung werden die Daten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg zu Grunde gelegt (Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung in Baden-Württemberg, mit den Ergebnissen der Bevölkerungsfortschreibung; Basis Zensus 2011).

Zur Gemeinde Mögglingen gehören außer dem Hauptort noch der westliche Teil des Weilers Hermannsfeld (Hof Thiess) sowie die Höfe Christenhof, Gollenhof und Sternhof.

Die Gemeinde Mögglingen liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen und gehört gemäß Strukturkarte des Regionalplanes zur Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart. Mögglingen befindet sich zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen. Laut Regionalplan Ostwürttemberg gehört die Gemeinde Mögglingen zu den „weiteren Siedlungsbereichen“ in den Versorgungskernen von Gemeinden an der Entwicklungsachse“. Meist zeichnen sich diese Gemeinden, wie auch Mögglingen, durch eine besonders gute Verkehrserschließung im Öffentlichen Personennahverkehr aus. Die Entwicklung der Gemeinde hinsichtlich Wohnen kann daher über die Eigenentwicklung hinausgehen. Für diese Gemeinden sind für die Bedarfsberechnung die Ergebnisse der Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit Wanderungen zugrunde zu legen.

Anfang 2016 erfolgte eine neue Vorausberechnung der Bevölkerungszuwächse des Statistischen Landesamtes, die erstmals wieder steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert. Neu ist auch jeweils eine Berechnung für die Hauptvariante sowie für einen Entwicklungskorridor mit unterem und oberem Rand.

Für das Jahr 2015 wird darin die Einwohnerzahl mit 4.260 Einwohnern (Hauptvariante) bzw. 4.307 Einwohnern (Entwicklungskorridor oberer Rand) angegeben (2015 ist Aufstellungsbeschluss BPL erfolgt, Ende 2015 Aufstellungsbeschluss FNP). Die prognostizierte Einwohnerzahl erreicht nach 15 Jahren im Zieljahr 2030 die Einwohnerzahl 4.432 (Hauptvariante) bzw. 4.767 (oberer Rand). In der Bevölkerungsprognose des Stat. Landesamtes wird bis zum Jahr 2030 mit einem stetigen Zuwachs gerechnet.

Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (Stat. Landesamt Baden-Württemb.):

Jahr	Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung (Stat. Landesamt, Basis Zensus 2011)	
	Hauptvariante	Entwicklungskorridor oberer Rand
2014	4.212	4.212
2015	4.260	4.307
2016	4.296	4.358
2017	4.328	4.404
2018	4.353	4.445
2019	4.373	4.484
2020	4.392	4.519
2021	4.405	4.553
2022	4.416	4.584
2023	4.423	4.613
2024	4.427	4.640
2025	4.429	4.665
2026	4.430	4.689
2027	4.431	4.711
2028	4.431	4.731
2029	4.432	4.750
2030	4.432	4.767
2031	4.432	4.782
2032	4.433	4.796

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der zurückliegenden 10 Jahre stellt sich für Mögglingen folgendermaßen dar:

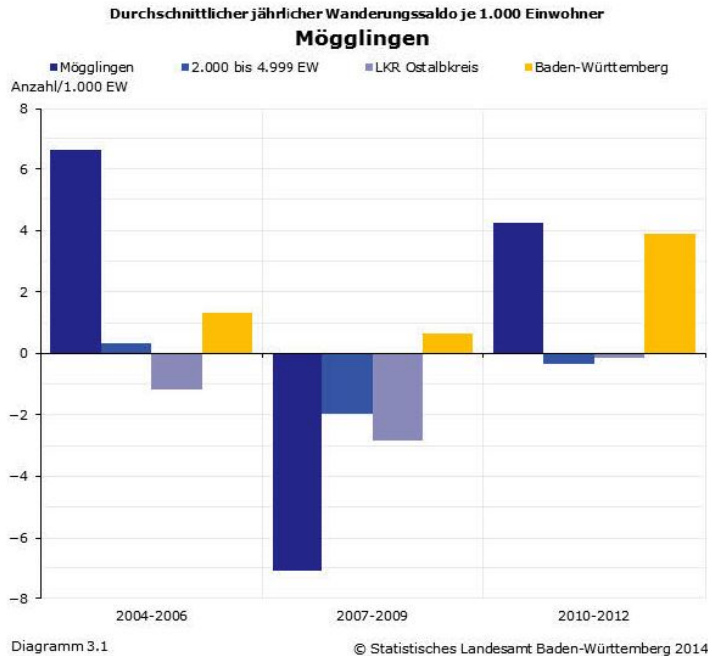
Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung
(Stat. Landesamt Baden-Württemberg.):

Jahr	Bevölkerung, gesamt- jeweils zum 31.12.
2005	4.167
2006	4.189
2007	4.177
2008	4.180
2009	4.145
2010	4.165
2011	4.148
2012	4.184
2013	4.200
2014	4.212
2015	4.173

Die tatsächliche Einwohnerzahl (Gemeinde) beträgt am 30.06.2017 4.323 Einwohner und entspricht damit der Hauptvariante der prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung. Hier ist zu beachten, dass das Angebot an Bauplätzen im Hauptort Mögglingen in den vergangenen Jahren sehr gering war. Bei einem höheren Bauplatzangebot wäre vermutlich auch die Einwohnerzahl höher.

Die Bauplätze in dem von der Gemeinde Mögglingen zuletzt angelegten Wohngebiet „Salzstraße West“, rechtskräftig seit 23.05.2014, waren in kurzer Zeit verkauft und sind bis auf 3 Bauplätze bereits bebaut. Es war weiterhin eine stetige Nachfrage nach Bauplätzen in Mögglingen da, die Gemeinde konnte jedoch keine Bauplätze anbieten, nicht einmal für Anfragen von ortsansässigen Bauwilligen.

Im „integrierten Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Ortsmitte II““ der Gemeinde Mögglingen (erstellt von **die STEG**, Stuttgart 2015) wurden folgende Untersuchungen und Erkenntnisse zum Wanderungssaldo erarbeitet:



Zuzüge und Wegzüge bestimmen maßgeblich die Höhe der Einwohnerzahl einer Gemeinde. Der Wanderungssaldo, d.h. die Differenz aus Zu- und Wegzügen, bezogen auf 1000 Einwohner, dient als wichtige Vergleichsgröße zwischen regionalen Einheiten, um zu beurteilen, ob die Gemeinde über- oder unterdurchschnittlich von Wanderungsgewinnen profitiert oder von Wanderungsverlusten betroffen ist. Einfluss auf die Entscheidung der Wohnortwahl haben Faktoren wie die Nähe zum Arbeitsplatz, seine gute Erreichbarkeit, das Vorhandensein von angemessenem Wohnraum sowie entsprechender Infrastruktur wie Kinderbetreuungsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten usw. oder insbesondere für Familien ein familiengerechtes Umfeld. Da der Wanderungssaldo im Jahresvergleich stärker schwanken kann, wurde er als durchschnittlicher jährlicher Wanderungssaldo für drei aufeinander folgende Jahre sowie für drei 3-Jahresperioden berechnet. Im Landesdurchschnitt hat sich für die Periode von 2010 bis 2012 ein Wanderungsüberschuss von 3,9 Personen je 1000 Einwohner ergeben.

Aus oben abgebildetem Diagramm ist ersichtlich, dass die Gemeinde Mögglingen hier über dem Landesdurchschnitt liegt, bei einem Wanderungsüberschuss von mehr als 4 Personen je 1000 Einwohner.

Die Gemeinde Mögglingen liegt an der Entwicklungsachse Schorndorf - Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen – Nördlingen und befindet sich zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen.

Nach Regionalplan Ostwürttemberg ist „die weitere großräumige Siedlungsentwicklung vorrangig auf Siedlungsbereiche an den Entwicklungsachsen mit ihren

leistungsfähigen Bandstrukturen – Schiene, Straßen und Trassen der Energieversorgung sowie auf Siedlungsbereiche der Zentralen Orte mit ihren besonders guten sozialen und kulturellen Versorgungseinrichtungen auszurichten. Dabei soll eine bandartige Siedlungsentwicklung vermieden werden.“ (Grundsatz 2.3.0.1)
Zur räumlichen Ausformung der Entwicklungsachse und zur Verwirklichung des Konzentrationsprinzips werden die Zentralen Orte an den Entwicklungsachsen ausgewiesen sowie ‘weitere Siedlungsbereiche’ in den Versorgungskernen von Gemeinden an der Entwicklungsachse. (Ziel 2.3.1)

Begründung:

Als Siedlungsbereiche sind die Versorgungskerne sämtlicher Zentralen Orte der Region sowie zusätzlich als „Weitere Siedlungsbereiche“ einige besonders ausgewiesene Orte entlang der Entwicklungsachsen in der Regel Orte mit einer besonders guten Verkehrserschließung im Öffentlichen Personennahverkehr ausgewiesen. Da in vielen Versorgungskernen der Zentralen Orte für eine weitere Wohn- und auch gewerbliche Entwicklung keine ausreichenden Bauflächen mehr zur Verfügung gestellt werden können, wurden in Teilorten der betroffenen Städte und Gemeinden zusätzliche „Weitere Siedlungsbereiche“ ausgewiesen.

Die Gemeinde Mögglingen gehört zu diesen „weiteren Siedlungsbereichen“ in den Versorgungskernen von Gemeinden an der Entwicklungsachse“.

Die Lage direkt an der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen, die besonders gute Verkehrserschließung im Öffentlichen Personennahverkehr sowie die o.g. Ziele des Regionalplanes rechtfertigen eine verstärkte Siedlungstätigkeit und maßvolles Wachstum, das über die Eigenentwicklung des Ortes hinausgeht.

Auch ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des Zentralen Ortes ist anzustreben.

Die ÖPNV-Anbindung durch Bahn und Bus an die großen Städte Aalen und Schwäbisch Gmünd sowie an die Landeshauptstadt Stuttgart ist sehr gut.

Der Bahnhof Mögglingen liegt an der Eisenbahnstrecke Stuttgart – Aalen – Nördlingen und ist Haltestation für den Regionalexpress. Täglich halten in Mögglingen ca. 60 Züge. Ab 2019 ist eine Taktverdichtung auf einen Halbstundentakt vorgesehen.

Ebenso ist die Verbindung im öffentlichen Personennahverkehr an die Stadt Heubach gut. Die Fahrpläne der Bundesbahn und des ÖPNV sind aufeinander abgestimmt.

Die im Bau befindliche Ortsumfahrung der B 29, die Ortskernsanierung und die geplanten Maßnahmen für die Gartenschau 2019 steigern massiv die Wohnqualität in Mögglingen. Es ist eine gute Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden (Supermarkt, Bäcker etc.)

Mögglingen ist auch sehr gut touristisch erschlossen und liegt an der deutschen Limesstraße, der schwäbischen Dichterstraße, dem Remstal-Höhenweg und dem deutschen Limesradweg. Mögglingen liegt 398 bis 475m ü NN.

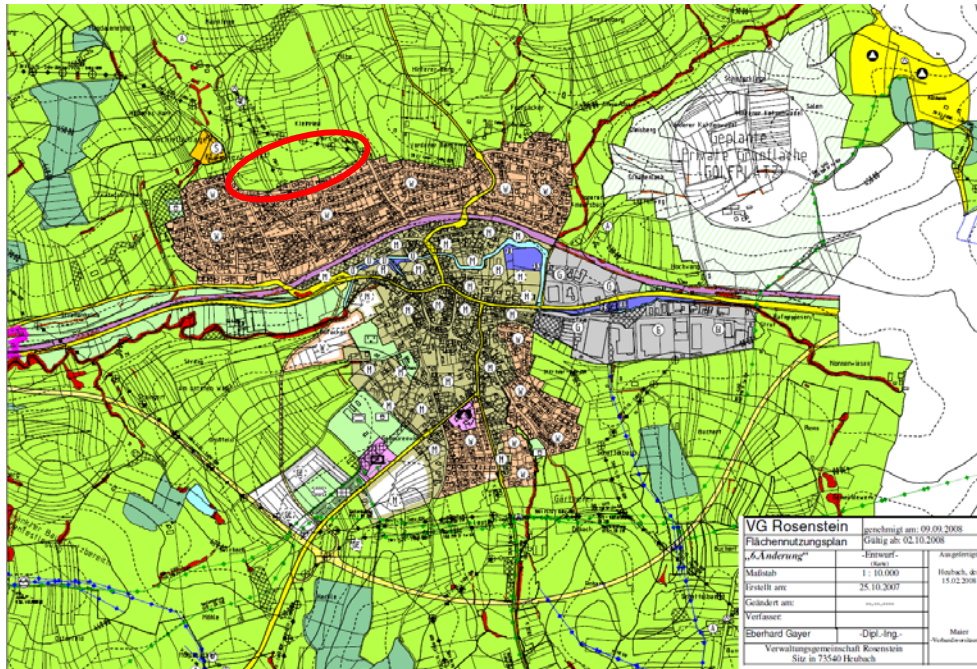
Aufgrund der oben aufgeführten Gründe wird für die Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Mögglingen mit dem oberen Wert des Entwicklungskorridores gerechnet.

3.0 Flächenbilanz

Es wurde detailliert untersucht, ob bauliche Erweiterungen für Mögglingen im Rahmen der Bestandsflächen oder der im FNP geplanten Bauflächen möglich sind.

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan



 Plangebiet Mögglingen „Im Hardt“

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist eine Planungsfläche für Wohnbau im Westen von Mögglingen, südlich der Bundesstraße B 29 im Gewann Hofacker dargestellt (siehe Planausschnitt), die aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit und auch in naher Zukunft nicht umsetzbar ist bzw. nicht umsetzbar sein wird. Aufgrund der guten städtebaulichen Eignung soll diese Fläche aber weiterhin als Planungsfläche im FNP bleiben, da langfristig eine bauliche Erweiterung in diesem Bereich weiter verfolgt wird.

3.2 Mobilisierungsstrategien der Gemeinde zur Aktivierung der Potentiale

Die Gemeinde Mögglingen hat in den letzten Jahren ein großes Augenmerk auf die innerörtliche Entwicklung gelegt und versucht, die Baulücken im Hauptort einer Nutzung zuzuführen.

Zur Erhebung geeigneter Flächen und Steuerung des Prozesses in der Gemeinde wurde ein „Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Ortsmitte II““ der Gemeinde Mögglingen von *die STEG* Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart erstellt (2015). Eine Aufnahme des Gebietes in das Ländessanierungsprogramm (LSP) erfolgte im März 2015.

Durch den Bau der Umgehungsstraße im Zuge der B 29, der für 2018 vorgesehen ist, kann die Ortsmitte von Mögglingen umgestaltet und erheblich aufgewertet werden. Ziele sind unter anderem

- **Stärkung der Infrastruktur – Zentralisierung**
Als neue Raumkante des Rathausplatzes könnten Wohn- und Geschäftshäuser ergänzende Einrichtungen und Dienstleistungen aufnehmen. Dies würde die Infrastruktur stärken, der Versorgung der Bevölkerung dienen, den Ortskern insgesamt beleben und eine Kulisse für den neuen Rathausplatz schaffen.
- **Reaktivierung der Ortsmitte**
Zur Reaktivierung des zentralen Ortskernbereichs soll das Gebiet im Bereich des Postplatzes neu strukturiert werden. Ziel wäre es, die Heuchlinger Straße entlang der Bahnlinie nach Norden hin umzuleiten, so dass ein neues Gebäude mit direktem Bezug zur Bahnhofstraße entstehen kann und die Achse Postplatz – neuer Rathausplatz gestärkt wird. In dem neuen Gebäude am Postplatz könnte Raum für Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie entstehen und ausreichend Stellplätze geschaffen werden. Der zukünftig gestaltete Postplatz könnte somit einen weiteren Schwerpunktbereich in der neuen Ortsmitte bilden.
- **Modernisierung / Instandsetzung von Gebäuden - Verbesserung der Wohnqualität**
Vorrangig ist die Erneuerung (Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung) der Gebäude und eine Verbesserung der Bausubstanz. In diesem Zusammenhang ist auf die Erhaltung und Verbesserung der Wohnsituation Wert zu legen. Bestehender Wohnraum sollte der jeweiligen Wohnsituation (familienorientiert, alten- bzw. behindertengerecht) und den heutigen Wohnbedürfnissen angepasst werden.

Erste private Maßnahmen zur Verdichtung sind bereits auf den Weg gebracht.

In den vergangenen Jahren konnten innerorts folgende Projekte umgesetzt werden:

- **Kaiser's Garten:** hier wurde ehemalige Wohnbebauung mit Schuppen zu einem Einfamilienhaus und einem Wohnhaus mit 6 Wohneinheiten
- **Pädagogium** (ehem. Schule für Bahnbeamte, steht unter Denkmalschutz): war verfallen, nicht mehr bewohnbar und wurde privat mit ELR-Mitteln saniert und mehrere Wohneinheiten geschaffen
- **Boppscher Garten:** war ursprünglich unbebaut. Es wurden 7 Bauplätze und ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten geschaffen.
- **Schulstraße:** hier wurde eine alte Hofstelle abgebrochen und 2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage erstellt
- **Frey's Garten:** in einem Bereich, in dem früher ein Bauunternehmen ansässig war, wurden 7 Bauplätze für Einfamilienhäuser geschaffen (2007)

Gegenüber den Erhebungen des Regionalverbandes von 2017 konnten inzwischen 4 Baulücken bebaut werden (siehe Kap. 3.3).

Die Gemeinde Mögglingen hat parallel zur Wohngebietsentwicklung im Norden von Mögglingen und zur Erstellung des Städtebaulichen Entwurfes im Oktober 2015 eine Befragung der Grundstücksbesitzer im Innenbereich auf Verkaufsbereitschaft durchgeführt. Nur 1 Baulückenbesitzer hat Verkaufsbereitschaft geäußert. Die Gemeinde Mögglingen ist derzeit im Begriff, einen Vermarktungspool für Bauland aufzubauen, in den auch private Grundstücke auf Wunsch des Eigentümers mit aufgenommen werden können und die dadurch für diesen leichter zu veräußern sind.

Bei der Vergabe der Bauplätze in der Gemeinde Mögglingen gilt inzwischen in der Regel folgendes: 24 Monate nach Zuteilung des Bauplatzes ist mit dem Bau zu beginnen und spätestens 4 Jahre nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages ist das Bauvorhaben bezugsfertig zu erstellen. Durch dieses Verfahren ist sichergestellt, dass die ausgewiesenen Wohnbauflächen nicht lange blockiert werden können und brach liegen, sondern kurzfristig bebaut werden müssen. Diese Regelung ist auch für das Baugebiet "Im Hardt" vorgesehen.

3.3 Flächenpotentiale und Baulücken

Flächenpotentiale

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erhoben, 2014 aktualisiert und 2017 nochmals aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung/Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet (Juli 2017).

Die dargestellten Außenreserven umfassen hauptsächlich die Flächen, die im Flächennutzungsplan bereits als geplante, teilweise auch als bestehende Bauflächen in Ortsrandlage dargestellt sind.

In den Reserveflächen sind sowohl Grundstücke für eine mögliche Wohnbebauung, als auch für eine gemischte oder gewerbliche Nutzung enthalten.

Die **Außenreserveflächen** südlich der B 29 am östlichen Ortsrand (A01, A02, A03) sind im FNP als bestehende gewerbliche Bauflächen dargestellt. Die Außenreserveflächen am südwestlichen Ortsrand (A10 und A11) sind im FNP geplante gewerbliche Bauflächen, wobei die Fläche A11 im FNP noch als Dauerkleingartenanlage dargestellt ist. Hier ist die Anpassung des FNP noch nicht erfolgt. Die oben aufgeführten Flächen sind teilweise bereits durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Da sie der gewerblichen Nutzung vorbehalten sind, werden sie hier nicht näher betrachtet.

Die Bereiche A05, A08, und A12 im Westen bzw. Südwesten von Mögglingen und südlich der B 29 sind im Flächennutzungsplan als geplante gemischte Bauflächen dargestellt. A07 ist im Flächennutzungsplan als bereits bestehende gemischte

Baufläche dargestellt, im Bebauungsplan „Kreuzacker“ jedoch als Landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. → Anrechnung als Flächenpotential

A05 ist aufgrund der Eigentumsverhältnisse derzeit und auch in naher Zukunft nicht umsetzbar. → Anrechnung als Flächenpotential

Der Bereich A06, ebenfalls im Westen von Mögglingen ist im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist die Fläche derzeit und auch in naher Zukunft nicht umsetzbar. → Anrechnung als Flächenpotential

In den **Flächen für Innenentwicklung** handelt es sich um Flächen, die im FNP als bestehendes Industriegebiet, Gewerbegebiet oder bestehendes Mischgebiet dargestellt sind.

Die Flächen I01 (Industriegebiet), I02 und I04 (Gewerbegebiete) bleiben der Ansiedlung von Gewerbe vorbehalten und werden nicht weiter berücksichtigt.

Die Fläche I05 gehört der katholischen Pfarrstelle Mögglingen, hier ist mittelfristig die Erweiterung eines Pflegeheimes vorgesehen. Die Fläche steht daher für Wohnbebauung nicht zur Verfügung und wird nicht in die Berechnung einbezogen.

Bei den Flächen I06 und I07 handelt es sich um private Flächen in bestehenden Mischgebieten für die keine Verkaufsbereitschaft vorliegt. Sie werden daher in der Bedarfsberechnung nicht in Abzug gebracht.

Die Fläche I03 ist eine alte landwirtschaftliche Hofstelle, die aktuell noch umgetrieben wird. Teile der Fläche werden überschwemmt und sind daher nicht bebaubar. Ein weiterer Teil der Fläche ist für die Gartenschau vorgesehen. Die Fläche I03 wird daher nicht in die Berechnung einbezogen.

Baulücken

Bei den **Baulücken** handelt es sich um einzelne, zum Teil benachbarte Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers von Mögglingen.

Es wurden im Lageplan diejenigen gekennzeichnet, die nach den Erhebungen 2017 bebaut wurden bzw. bereits eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Kenntnissgabeverfahren befinden.

Die Flächen, die bereits bebaut sind bzw. für die eine Baugenehmigung vorliegt oder die sich im Kenntnissgabeverfahren befinden, werden nicht als Baulücke bei der Bedarfsberechnung in Abzug gebracht (B69, B70, B72, B75).

Flächen, die als Baulücken kartiert sind, aber keine separaten Baugrundstücke sind, werden nicht als Baulücke bei der Bedarfsberechnung in Abzug gebracht (B67).

Die Erhebung von 2017 erfasst folgende Baulücken:

Ortsteil	Baulücke, privat (IfNr Re- gional- verband)	Flächengrö- ße	Verkaufs- bereit- schaft	Baulücken, Gemeinde	Flächengrö- ße	FNP
Möggli.	B09	587 m ²	n (S)			W
Möggli.	B10	734 m ²	n (E)			W
Möggli.	B11	518 m ²	n (E)			W
Möggli.	B12	700 m ²	n (S)			W
Möggli.	B13	930 m ²	--			W
Möggli.	B14	540 m ²	--			W
Möggli.	B16	1.265 m ²	n (S)			W
Möggli.	B17	986 m ²	n (S)			W
Möggli.	B18	751 m ²	n (E)			W
Möggli.	B19	789 m ²	--			W
Möggli.	B20	801 m ²	--			W
Möggli.	B22	1.672 m ²	Aktuell Bau- trägerver- marktung			W
Möggli.	B23	684 m ²	n (E)			M
Möggli.	B24	1.185 m ²	n (E)			W
Möggli.	B25	712 m ²	n (E)			W
Möggli.	B26	887 m ²	n (S)			W
Möggli.	B27	462 m ²	n (E)			W
Möggli.	B28	667 m ²	--			W
Möggli.	B34	816 m ²	n (S)			W
Möggli.	B35	1.052 m ²	n (S)			W
Möggli.	B36	1.015 m ²	n (S)			W
Möggli.	B37	829 m ²	n (S)			W
Möggli.	B38	931 m ²	n (S)			W
Möggli.	B42	883 m ²	--			W
Möggli.	B43	1.141 m ²	--			M
Möggli.	B44	620 m ²	n (E)			W
Möggli.	B45	785 m ²	n (E)			W
Möggli.	B46	1.044 m ²	--			W
Möggli.	B47	595 m ²	--			W
Möggli.	B48	621 m ²	n (E)			W

Ortsteil	Baulücke, privat (IfNr Re- gional- verband)	Flächengrö- ße	Verkaufs- bereit- schaft	Baulücken, Gemeinde	Flächengrö- ße	FNP
Mögggl.	B49	1.500 m²	n (S)			M
Mögggl.	B50	513 m²	--			W
Mögggl.	B51	649 m²	n (S)			M
Mögggl.	B52	637 m²	--			M
Mögggl.	B53	523 m²	--			W
Mögggl.	B54	627 m²	n (E)			W
Mögggl.	B55	655 m²	n (E)			W
Mögggl.	B56	637 m²	n (E)			M
Mögggl.	B58	530 m²	n (E)			W
Mögggl.	B59	751 m²	n (E)			W
Mögggl.	B63	675 m²	--			W
Mögggl.			--	B68	2.937 m²	M
Mögggl.	B73	636 m²	--			W
Mögggl.	B74	774 m²	--			W
Anrechenbare Baulü- cken Wohngebiet		29.061 m²			-	
Anrechenbare Baulü- cken Mischgebiet		5.248 m²			2.937 m²	

Graue Zeilen = Baulücken in gemischten Bauflächen, die nur zur Hälfte angerechnet werden müssen, bei privaten Baulücken werden dann wiederum nur 30 % angerechnet

Spalte Verkauf = Verkaufsbereitschaft n (E) = nein wegen Eigenbedarf

n (S) = nein, sonstige Gründe

-- = keine Antwort

Rechennachweis:

	Insgesamt anrechenbare private Baulücken in gemischten Bauflächen 5.248 m ² , davon 50 % ergeben 2.624 m ² und davon 30 % ergeben	787 m ²
+	Insgesamt anrechenbare Bauplätze Gemeinde in gemischten Bauflächen 2.937 m ² , davon 50 % ergeben	1.469 m ²
+	Insgesamt anrechenbare private Baulücken in Wohnbauflächen 29.061 m ² , davon 30 % ergeben	8.718 m ²
+	Bauplätze Gemeinde zu 100 % mit	0 m ²
	somit insgesamt	ca. 10.974 m ²

Die Erhebung von 2017 erfasst folgende Flächenpotentiale:

Gebiete im bzw. um den Hauptort Mögg- lingen	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	G-Fläche FNP, mit/ ohne BPL	Erläuterungen
(I01) Gewerbegebiet „Strut 2. Erweiterung“	-	-	-	-	(2.603 m ²)	
(I02) Gewerbegebiet „Wert 2. Änderung“	-	-	-	-	(5.338 m ²)	
(I03) gemischte Bau- fläche Flst. 92, 92/1 Flst. 299	-	-	-	(5.584 m ²) (649 m ²)	-	Alte landwirtschaft- liche Hofstelle; Landwirtschaft noch in Betrieb; teilweise nicht bebaubar da Überschwemmungs- fläche; Fläche für Garten- schau
(I04) Gewerbegebiet „Strut 2. Änderung und Erweiterung“	-	-	-	-	(2.471 m ²)	
(I05) gemischte Bau- fläche	-	-	-	(3.225 m ²)	-	Mittelfristig Erwei- terung Pflegeheim der Kath. Pfarrstelle
(I06) gemischte Bau- fläche	-	-	-	(2.454 m ²)	-	Flächen sind in Privatbesitz, nicht verkaufsbereit
(I07) gemischte Bau- fläche Flst. 734 Flst. 54/30 Grünfläche im BG „Kreuzacker“	-	-	(424 m ²)	(2.275 m ²)	-	Fläche in Privatbe- sitz, Garten mit Obstbäumen, nicht verkaufsbereit

VG Rosenstein
9. Änderung des FNP für das Gemeindegebiet Mögglingen
Begründung

Gebiete im bzw. um den Hauptort Mögglingen	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	G-Fläche FNP, mit/ ohne BPL	Erläuterungen
(A01) Gewerbegebiet „Wert 2. Änderung“	-	-	-	-	(4.649 m ²)	
(A02) Gewerbegebiet „Wert 2. Änderung“	-	-	-	-	(2.617 m ²)	
(A03) Gewerbegebiet „Wert 2. Änderung“	-	-	-	-	(2.080 m ²)	
(A05) gepl. gemischte Baufläche	-	-	-	11.156 m ²	-	Flächen sind in Privatbesitz, nicht verkaufsbereit
(A06) geplante Wohnbaufläche	-	31.378 m ²	-	-	-	Flächen sind in Privatbesitz, nicht verkaufsbereit
(A07) gemischte Baufläche	-	-	BPL „Kreuzacker“ 7.169 m ²	-	-	Flächen sind in Privatbesitz, nicht verkaufsbereit; im B-Plan landwirtschaftliche Fläche
(A08) gepl. gemischte Baufläche Teilfläche ist Ausgleichsmaßnahme BPL „Salzstraße West“	-	-	-	7.752 m ² (1.734 m ²)	-	Flächen sind in Privatbesitz, Eigentümer nicht verkaufsbereit
(A10) Gewerbegebiet	-	-	-	-	(10.466 m ²)	
(A11) Gewerbegebiet „Heubacher Straße 1. Änderung“	-	-	-	-	(11.085 m ²)	
(A12) gepl. gemischte Baufläche	-	-	-	3.188 m ²	-	Flächen sind in Privatbesitz, Eigentümer nicht verkaufsbereit
Summe gesamt	-	31.378 m²	7.169 m²	22.096 m²	-	

(Klammerwerte)= Flächen, die nicht angerechnet werden müssen
Graue Zeilen = Bereiche in gemischten Bauflächen, die nur zur Hälfte angerechnet werden müssen

Rechennachweis:

	Insgesamt anrechenbare private Flächenpotentiale in gemischten Bauflächen 29.265 m ² , davon 50 % ergeben	14.633 m ²
+	Insgesamt anrechenbare private Flächenpotentiale in Wohnbauflächen	31.378 m ²
	somit insgesamt	ca. 46.011 m ²

Flächen für die Nachverdichtung sind im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ nicht dargestellt.

4.0 Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen

4.1 Grundlagen

Die Träger der Bauleitplanung können Bauflächen in einem Umfang ausweisen, der ihrem voraussichtlichen Bedarf entspricht (§5 Abs. 1 BauGB). Sie sollen dabei aber mit Grund und Boden sparsam umgehen, der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung den Vorrang vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen geben und die Bodenversiegelung begrenzen (§1a BauGB).

Ziel der Bedarfsberechnung ist es, eine Prognose aufzustellen, um den im § 5 (1) BauGB formulierten Zielsetzungen nachzukommen und im Flächennutzungsplan die Art der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Es müssen nachvollziehbare Rahmenbedingungen für eine Vorausschätzung aufgezeigt werden, vergangene Entwicklungen abgeschlossen und neue absehbare, zukünftige Tendenzen Beachtung finden. Der Aufstellung des Wohnbauflächenbedarfs müssen die Hinweise für die "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 23.05.2013, zuletzt geändert am 15.02.2017, zugrunde gelegt und die Prognosewerte des Stat. Landesamtes verwendet werden. Anfang 2016 erfolgte eine neue Vorausberechnung der Bevölkerungszuwächse des Statistischen Landesamtes, die erstmals wieder steigende Bevölkerungszahlen prognostiziert.

Neu ist auch jeweils eine Berechnung für die Hauptvariante sowie für einen Entwicklungskorridor mit unterem und oberem Rand.

Die Gemeinde Mögglingen hat ihrerseits versucht den aktuellen Bedarf an Bauplätzen für Wohnbebauung abzuschätzen: In der Gemeinde Mögglingen wird eine Baubewerberliste geführt, in die alle eingehenden Anfragen nach einem Bauplatz aufgenommen werden. Alle Interessenten aus dieser Liste wurden im März/ April 2017 auf ihr konkretes Bauinteresse hin angefragt. Es konnten 32 Rückmeldungen mit konkretem Bauinteresse verzeichnet werden, inzwischen (August 2017) sind bereits weitere neue Interessenten hinzugekommen.

Aufgrund der guten Infrastruktur in Mögglingen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen wird bei der Berechnung des Bedarfes an Wohnbauflächen mit den Daten des **oberen Randes des Entwicklungskorridors für Gemeinden** gerechnet.

4.2 Bedarf aus Belegungsdichterückgang und Bedarf aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs findet für den Planungszeitraum von 15 Jahren statt, d.h. es wird der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Mögglingen bis zum Jahre 2030 ermittelt:

Der Berechnung werden nach o.g. Modell die prognostizierte Einwohnerzahl mit Wanderungen des Statistischen Landesamtes für die Jahre 2015 bzw. 2030 zu Grunde gelegt, **hier die Daten des oberen Randes des Entwicklungskorridors für Gemeinden.**

Die Bedarfsberechnung setzt sich aus folgenden Faktoren zusammen:

- 1) Bei allen Gemeinden resultiert ein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte (weniger Einwohner

pro Wohneinheit bzw. mehr Wohnfläche pro Einwohner). Zur Berechnung des zusätzlichen Flächenbedarfes dafür hat sich die Ermittlung eines fiktiven Flächenbedarfes bewährt:

Ermittlung eines (fiktiven) Einwohnerzuwachses (EZ 1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i.d.R. mit 0,3 % Wachstum pro Jahr des Planungszeitraumes (hier 15 Jahre)

$$EZ\ 1 = \frac{EW \times 0,3 \times 15\ Jahre}{100}$$

Für Mögglingen: $EZ\ 1 = 4.307\ EW \times 0,3 \times 15\ Jahre : 100 = \underline{194\ EW}$

- 2) Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ 2) im Planungszeitraum (auf der Basis der Prognose des Statistischen Landesamtes; es wird die Prognose mit Wanderungen zu Grunde gelegt):

$$\begin{aligned} & \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\ & - \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ & \hline & = \text{Prognostizierte Einwohnerentwicklung (EZ 2)} \end{aligned}$$

Für Mögglingen: $EZ\ 2 = 4.767\ EW - 4.307\ EW = \underline{460\ EW}$

- 3) Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfes durch Addition von EZ 1 und EZ 2 zu EZ:

$$EZ = EZ\ 1 + EZ\ 2$$

Für Mögglingen: $EZ = 194\ EW + 460\ EW = \underline{654\ EW}$

Die Ermittlung des erforderlichen **relativen Wohnbauflächenbedarfes** für den prognostizierten Einwohnerzuwachs erfolgt über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte für die jeweilige raumordnerische Funktion der Gemeinde. Soweit in den jeweiligen Regionalplänen enthalten, über die Ziel- bzw. Orientierungswerte der gültigen Regionalpläne. Der Regionalplan Ostwürttemberg sieht für Gemeinden in der Randzone um den Verdichtungsraum einen Dichtewerte von 45 Einwohner/ha vor. Durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z. B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonderer Dichte) sollen bei entsprechender Darlegung berücksichtigt werden. Für Mögglingen wird mit diesem Dichtewerte von 45 Einwohner/ha gerechnet.

Die Berechnung des **relativen zusätzlichen Flächenbedarfes** kann danach wie folgt vorgenommen werden:

ermittelter Einwohnerzuwachs EZ

-----= *ha Bedarf Wohnbaufläche (rel.)*

Bruttomindestwohndichtewert

(in EW/ha)

Für Mögglingen: 654 EW
----- = 14,53 ha Bedarf Wohnbaufläche (rel.)
 45 EW/ha

4) Berechnung des **absoluten** zusätzlichen Flächenbedarfes:

Der **absolute zusätzliche Flächenbedarf** berechnet sich aus dem **relativen** Flächenbedarf durch Abzug von noch nicht beplanten oder noch nicht bebauten ausgewiesenen Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen). Bestehende Innenentwicklungsflächen können jedoch nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist. Bei den Flächen I06 und I07 handelt es sich um private Flächen in bestehenden Mischgebieten für die keine Verkaufsbereitschaft vorliegt. Sie werden daher in der Bedarfsberechnung nicht in Abzug gebracht.

Die Flächen sind im nachfolgenden Kapitel im Einzelnen beschrieben.

relativer Wohnbauflächenbedarf

- *Baulücken*

- *Flächenpotenziale*

= *absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf*

Für Mögglingen:

14,53 ha	(relativer Wohnbauflächenbedarf)
	ergibt sich aus Berechnung Kap. 4.2 1)-3)
- 1,10 ha	Baulücken siehe Tabelle Kap. 3.3
- 0,56 ha	(50 % von Flächenpotential Mischfläche A05)
- 3,14 ha	(100 % von Flächenpotential Wohnbaufläche A06)
- 0,36 ha	(50 % von Flächenpotential Mischfläche „Kreuzäcker“ A07)
- 0,39 ha	(50 % von Flächenpotential Mischfläche Teil von A08)
- 0,16 ha	(50 % von Flächenpotential Mischfläche A12)
= + 8,82 ha	absoluter zusätzl. Wohnbauflächenbedarf

4.3 Ersatzbedarf (für Abbruch, Umnutzung, Sanierung)

Ersatzbedarf wird in Mögglingen nicht geltend gemacht.

5.0 Fazit

Die Berechnung des Wohnbauflächenbedarfs findet für den Planungszeitraum von 15 Jahren statt, d.h. es wird der Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Mögglingen bis zum Jahre 2030 ermittelt.

Der Aufstellung des Wohnbauflächenbedarfs müssen Hinweise für die "Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen von Genehmigungsverfahren nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB" vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom 23.05.2013, zuletzt geändert am 15.02.2017, zugrunde gelegt und die Prognosewerte des Stat. Landesamtes verwendet werden.

Aus der Berechnung mit den Daten des oberen Randes des Entwicklungskorridors für Gemeinden, ergibt sich ein relativer Wohnbauflächenbedarf von + 14,53 ha und ein **absoluter zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf von 8,82 ha**.

Dass die Gemeinde Mögglingen gut für eine Wohnnutzung geeignet ist und ein entsprechender Bedarf vorhanden ist, zeigt sich auch an der großen Nachfrage nach Bauplätzen, nicht nur von Ortsansässigen. Die zuletzt erschlossenen 33 Bauplätze (Einzel- und Doppelhäuser) im Baugebiet „Salzstraße West“ waren in kurzer Zeit (Satzungsbeschluss 23.05.2014) verkauft und werden aktuell bebaut. Es ist nur noch 1 Platz vorhanden, für den es bereits Verkaufsverhandlungen bzw. Verhandlungen mit Bauträgern gibt.

Die tatsächliche Einwohnerzahl (Gemeinde) beträgt am 30.06.2017 4.323 Einwohner und entspricht damit der Hauptvariante der prognostizierten Bevölkerungsvorausberechnung. Hier ist zu beachten, dass das Angebot an Bauplätzen im Hauptort Mögglingen in den vergangenen Jahren sehr gering war. Bei einem höheren Bauplatzangebot wäre vermutlich auch die Einwohnerzahl höher.

Die Bauplätze in dem von der Gemeinde Mögglingen zuletzt angelegten Wohngebiet „Salzstraße West“, rechtskräftig seit 23.05.2014, waren in kurzer Zeit verkauft und sind bis auf 3 Bauplätze bereits bebaut. Es war und ist weiterhin eine stetige Nachfrage nach Bauplätzen in Mögglingen da. Die Gemeinde kann jedoch keine Bauplätze anbieten und kann damit ihrer Aufgabe als ‚weiterer Siedlungsbereich an der Entwicklungsachse‘ mit einer Entwicklung des Ortes, der über die Eigenentwicklung hinausgeht, nicht gerecht werden.

Um den genauen aktuellen Bedarf an Bauplätzen besser abschätzen zu können, führt die Gemeinde Mögglingen eine ‚Interessentenliste für Bauplätze in Mögglingen‘. Diese Interessenten wurden im März/ April 2017 auf ihr konkretes Bauinteresse hin angefragt. Es konnten 32 Rückmeldungen mit konkretem Bauinteresse verzeichnet werden, inzwischen (August 2017) sind bereits weitere neue Interessenten hinzugekommen.

Aufgrund der guten Infrastruktur in Mögglingen und der hohen Nachfrage nach Bauplätzen wird die Berechnung des Bedarfes an Wohnbauflächen mit den Daten des oberen Randes des Entwicklungskorridors für Gemeinden gerechtfertigt.

Im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan „Im Hardt“ entwickelt. Es erfolgt eine bedarfsorientierte Realisierung, zunächst soll eine ca. 3,84 ha große Fläche, die sich bereits weitestgehend im Eigentum der Gemeinde befindet, weiter entwickelt werden. Die Wohnbaufläche liegt am nördlichen Siedlungsrand in unmittelbarem Anschluss an bereits vollständig bebaute Wohngebiete.

Die Größe eines Wohngebietes im Norden ergibt sich neben der allgemeinen statistischen Berechnung aus den speziellen Gegebenheiten in Mögglingen. Konkret kann durch die Lage direkt an der Entwicklungsachse zwischen den Mittelzentren Schwäbisch Gmünd und Aalen und durch die besonders gute Verkehrserschließung im Öffentlichen Personennahverkehr eine verstärkte Siedlungstätigkeit und maßvolles Wachstum, das über die Eigenentwicklung des Ortes hinausgeht, geltend gemacht werden. Die Nähe und die fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhaltens reduzieren den Fahrverkehr und sprechen für eine Weiterentwicklung des Ortes im Norden. Ein maßvolles Wachstum des Ortes dient der langfristigen Sicherung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Versorgung von Mögglingen und des Umlandes.

Im Hinblick auf die gesetzlichen Vorgaben zur Reduzierung des Flächenbedarfs und einer großen Nachfrage nach Wohnraum in Mögglingen, wird für das Baugebiet die maximal mögliche Grundflächenzahl nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet bei der Entwicklung des Bebauungsplanes „Im Hardt“ ausgeschöpft. Es erfolgt keine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten pro Bauplatz und es werden keine Festsetzungen zur Art der Wohnhäuser gemacht, so dass Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und auch Hausgruppen sowie verdichtete Bauweise möglich sind.

Es wird eine geplante Bruttomindestwohndichte von 45 Einwohner/ ha erreicht (entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes).

LEGENDE GRUNDLAGENPLAN
(Erhebungen Regionalverband Ostwürttemberg, Stand 2017)

- I02** Innenentwicklung - Flächen mit Nummer
B05 Baulücken mit Nummer
A01 Außenreserven - Flächen mit Nummer
- Flächen, die nicht als Reserveflächen für Wohnen in Abzug gebracht werden
- |||||** Reservefläche Gewerbebebauung / Gemeinbedarf
■ Baulücke bereits bebaut bzw. konkrete Bauvorhaben
■ Baulücke privat, Verkaufsbereitschaft vorhanden
■ keine Baulücke
||||| Grün-/ Maßnahmenfläche laut rechtskräftigem Bebauungsplan, bzw. konkrete Planungen (Gartenschau)

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
ROSENSTEIN
9. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES FÜR
DAS GEMEINDEGEBIET MÖGGLINGEN

Anhang: Bauflächenbedarfsnachweis
Lageplan: M 1:5.000

Projekt: M01501
Stand: 12.10.2017 Bearbeiter: ZO/ BK

stadtlandingenieure

M:\Projekte\M01501\Plane\FNP\Bedarfsmittlung_27.07.17.vwx



stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de