

Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, 3.2.4.1 (Z):

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

2 Erfordernis der Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Da es aufgrund der vorherrschenden Flächenknappheit geboten ist, die Entwicklungsziele bedarfsgerecht und flächensparend zu gestalten, stellt eine Ermittlung des voraussichtlich erforderlichen Baulandbedarfs eine sinnvolle und notwendige Planungsgrundlage dar.

2.1 Flächenbedarf Wohnbauflächen

Die Gemeinde Dischingen konnte in den letzten Jahren die zahlenmäßige Entwicklung ihrer Einwohner stabilisieren.

Ein wesentlicher Baustein auf diesem Weg ist die Weiterentwicklung der kommunalen Bauleitplanung. Den vorbereitenden Rahmen hierfür bildet der Flächennutzungsplan. Aus dem Flächennutzungsplan werden die Bebauungspläne entwickelt.

2.1.1 Methodik

Nach dem „Hinweispapier“ des Landes Baden-Württemberg¹ beruht der Maßstab der Prüfung auf den Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere:

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Plansatz 3.1.9 (Z)² Landesentwicklungsplan (LEP) 2002
- § 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.

¹ „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Ministerium für Verkehr und Infrastruktur, 15.02.2017

² PS 3.1.9 (Z): Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden: vor zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Eine besondere Begründungspflicht besteht 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.

Die oben genannten rechtlichen Vorgaben werden erfüllt. Die Berechnung des Bedarfs erfolgt nach dem Hinweispapier für das Gesamtgebiet des Geltungsbereichs.

Allerdings wird die Bedarfsberechnung um die örtlichen Besonderheiten in den Teilorten ergänzt.

2.1.2 Struktur

2.1.2.1 Einwohnerzahl, Belegungsdichte

Die Gemeinde Dischingen hat derzeit 4.332 Einwohner (EW). Im Verlauf der Jahre 2004 bis 2009 ist die Einwohnerzahl zunächst kontinuierlich auf ca. 4.307 EW gesunken. Ab diesem Tiefpunkt ist festzustellen, dass die Einwohnerzahl im Rahmen eines gewissen Schwankungsbereiches konstant ist.

<u>Jahr³</u>	<u>Einwohnerzahl</u>	<u>Veränderung</u>	<u>Veränderung prozentual</u>
2004	4.565		
2005	4.548	-17	-0,37
2006	4.484	-64	-1,41
2007	4.509	25	0,56
2008	4.471	-38	-0,84
2009	4.307	-164	-3,67
2010	4.377	70	1,6
2011	4.337	-40	-0,91
2012	4.351	14	0,32
2013	4.367	16	0,37
2014	4.341	-26	-0,60
2015	4.334	-7	-0,16
2016	4.344	10	0,23
2017	4.299	-35	-0,81
2018 ⁴	4.332	33	0,77

Nach Darstellung des Statistischen Landesamts (StaLA) lag die Einwohnerzahl Ende 2018 bei 4.355 EW und weicht damit geringfügig von den Zahlen des Einwohnermeldeamtes ab.

³ Jeweils zum zum 31.12. des Jahres

⁴ Zum 30.06.2018

Nach der Prognose des StaLA zum Ende des Jahres 2017 wurde die Zahl von 4.363 EW (Hauptvariante Entwicklungskorridor) vorhergesagt. Der Schwankungsbereich der Vorausberechnung liegt für dieses Datum zwischen 4.270 EW (unterer Rand) und 4.500 EW (oberer Rand).

Dischingen (Kreis Heidenheim)			
Jahr	Hauptvariante	Entwicklungskorridor ²⁾	
		unterer Rand	oberer Rand
2014 ¹⁾	4.361	4.361	4.361
2015	4.370	4.315	4.438
2016	4.367	4.307	4.464
2017	4.363	4.291	4.484
2018	4.355	4.270	4.500
2019	4.347	4.246	4.514
2020	4.339	4.220	4.527
2021	4.330	4.193	4.538
2022	4.322	4.166	4.548
2023	4.313	4.138	4.557
2024	4.304	4.110	4.565
2025	4.298	4.081	4.573
2026	4.291	4.053	4.580
2027	4.285	4.024	4.586
2028	4.280	3.996	4.592
2029	4.275	3.967	4.597
2030	4.269	3.938	4.602
2031	4.265	3.908	4.605
2032	4.262	3.879	4.607
2033	4.257	3.849	4.609
2034	4.253	3.818	4.610
2035	4.248	3.787	4.611

Die Belegungsdichte der Wohnungen beträgt nach Angaben des Statistischen Landesamts 2,2 Einwohner / Wohneinheit für 2017 und ist somit seit dem Jahr 2004 von damals 2,4 kontinuierlich gesunken.

Im Vergleich dazu hat die Belegungsdichte im Land Baden-Württemberg zwischen 2,2 im Jahr 2004 und 2,1 im Jahr 2018 wesentlich weniger stark abgenommen.

2.1.2.2 Raumkategorie, Entwicklungsachsen, Raumplanerische Festlegungen

Die Gemeinde gehört gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP) 2002 zum ländlichen Raum im engeren Sinne. Die Gemeinde ist im Regionalplan 2010 als Kleinzentrum ausgewiesen. Im Zuge der Gesamtfortschreibung zum Regionalplan ist ein Festhalten an dieser Einordnung geplant.

Gem. PS. 2.3.2 (G) des Regionalplans 2010 der Region Ostwürttemberg ist anzustreben:

- „eine gezielte Zunahme der Bevölkerung durch Binnen- und soweit erforderlich durch Außenwanderungsgewinne,
- eine gezielte Vermehrung der Arbeitsplätze durch Neuansiedlung und Erweiterung,
- ein gezielter Ausbau der zentralörtlichen Einrichtungen im Versorgungskern des zentralen Ortes.“.

Der Regionalplan weist als Siedlungsbereiche unter anderem „Siedlungsbereiche außerhalb der Entwicklungsachsen“ aus. Hierunter fällt auch das Kleinzentrum Dischingen als Versorgungskern. Weitere Siedlungsbereiche in den Teilorten sind in diesem Fall nicht zugeordnet (vgl. PS. 2.3.2 (Z)).

2.1.2.3 ÖPNV

Die Gemeinde wird vom Regiobus Stuttgart an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Über die dort betriebene Buslinie besteht ein Anschluss an die Bahnlinie Ulm – Aalen (Brenzbahn).

2.1.2.4 Erwartete Einwohnerzahl

Das Statistische Landesamt hat für alle Kommunen des Landes Baden-Württemberg Prognosen bis zum Jahr 2035 aufgestellt. Dabei wird die zukünftige Entwicklung als Korridor betrachtet. Aus diesem Grund wird neben der Hauptachse ein „pessimistischer“ bzw. ein „optimistischer“ Ansatz verfolgt. Bei diesem landesweit angewandten Modell können jedoch die Erfolge überdurchschnittlicher Anstrengungen zur Entwicklung, wie sie die Gemeinde in den letzten Jahren unternommen hat, nicht dargestellt werden, zumal die Zahlenbasis 2012 veraltet ist.

Vielmehr muss auch in Betracht gezogen werden, dass einer ungünstigen demographischen Entwicklung bis zu einem gewissen Grad entgegengewirkt werden konnte, vor allem indem die Lage auf dem örtlichen Arbeitsmarkt durch die Erweiterungen der Firmen [REDACTED] und [REDACTED] positiv zu sehen ist.

Zudem wurde der Schulstandort gesichert. An der Dischinger Egauschule als Gemeinschaftsschule sind Grundschule, Hauptschule, Realschule und Werkrealschule angesiedelt. Mögliche Abschlüsse sind der Hauptschulabschluss nach Klasse 9 oder 10 oder der Realschulabschluss nach Klasse 10. Ebenso möglich ist nach Klasse 10 der Wechsel an das Gymnasium; ein eigener Zug mit erweitertem Niveau führt zum Abitur hin. Das breite schulische Angebot ist ein Standortfaktor, der vor allem für junge Familien einiges Gewicht hat.

Ein Indikator für die zukünftige Zunahme sind die Wanderungsgewinne der letzten Jahre; Nachdem der Saldo in den letzten Jahren einen negativen Wert aufwies, konnte zwischen 2012 und 2016 ein Zuwachs verzeichnet werden.

Von den obigen Betrachtungen ausgehend kann derzeit damit gerechnet werden, dass sich die Entwicklung in Dischingen im Bereich der Hauptvariante bewegen wird. Vergleichend wurden die Bedarfsberechnungen dennoch auch auf der Grundlage des oberen und unteren Rands durchgeführt.

Dischingen (Kreis Heidenheim)							
Jahr ¹⁾	Insgesamt	Davon in der Altersgruppe von ... bis unter ... Jahren					
		unter 15	15-18	18-25	25-40	40-65	65 u.mehr
2012	4.370	608	165	401	700	1.632	864
2013	4.386	614	160	384	709	1.638	881
2014 ²⁾	4.361	609	149	372	699	1.641	891
2015	4.352	582	146	371	732	1.614	907
2016	4.362	598	176	340	722	1.606	920
2017	4.316	584	162	323	738	1.570	939

Tabelle: Entwicklung der Altersgruppen seit 2012

Obige Tabelle verdeutlicht, dass die „Bauherren-Generation“ im Alter zwischen 25 und 40 Jahren seit 2012 zunimmt, was u.a. mit einer Ursache für den Bedarf nach Bauplätzen ist. Diese Altersgruppe ist in Dischingen mit ca. 17 % vertreten.

2.2 Flächenbilanz Wohnbauflächen

2.2.1 Zahlenbasis

Die Darstellung der Flächenpotenziale für die Wohnbebauung erfolgt auf der Grundlage der Erhebungen zum Projekt Raum+ des Regionalverbands Ostwürttemberg aus dem Jahr 2017. Hierbei wurden Potenziale für die Innenentwicklung, für die Nachverdichtung sowie Baulücken erhoben und bewertet. Zusätzlich wurde das Außenentwicklungspotenzial ermittelt (unbebaute geplante Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan). Die Zahlen werden in den Folgekapiteln dargestellt.

Grundlage der Ermittlungen von Raumplus 2017 waren die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans.

2.2.2 Flächenpotenziale Innenentwicklung

Da die potenziellen Bauflächen im Innenbereich jedoch bei weitem nicht vollständig zur Verfügung stehen, können sie auch nicht ohne Abstriche für die Berechnung zum Ansatz gebracht werden. Darüber hinaus gibt es Bereiche, für die aus unterschiedlichen Gründen keine Nachfrage besteht.

2.2.2.1 Baulücken (Raumplus 2017)

Sowohl innerhalb des Hauptortes Dischingen, als auch im Siedlungsareal der Teilorte liegen zahlreiche Baulücken. Es kann jedoch nicht davon ausgegangen werden, dass diese Areale innerhalb der angestrebten Geltungsdauer des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes zur Verfügung stehen werden. Ein Haupthinderungsgrund ist die derzeit mangelnde Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Gerade im ländlichen Raum werden oft innerörtliche Grundstücke oder Grundstücksteile für die eigenen Kinder vorgehalten. Dies bedeutet dann nicht, dass die Flächen für immer blockiert sind, es ist aber andererseits bis zum Zieljahr des Flächennutzungsplans ebenso nicht damit zu rechnen, dass die Lücken geschlossen werden. Andererseits tauchen diese Kinder voraussichtlich nicht in den Listen der Bauplatzbewerber auf, da sie ja bereits über einen Bauplatz verfügen.

Ein weitere Grund für die schlechte Verfügbarkeit kann auch im niedrigen Zinssatz gesehen werden. Derzeit ist die Bereitschaft, ein Grundstück mit erheblichem Wertsteigerungspotenzial zu verkaufen auch deshalb sehr gering, weil die Anlage des Verkaufserlöses wenig bis gar keine Rendite verspricht.

Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass ein Teil des Wohnungsbedarfs in gemischten Bauflächen gedeckt werden kann. Da diese Areale jedoch auch andere Nutzungen, wie z.B. Landwirtschaft, Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe beherbergen, wird die ermittelte Fläche über einen generalisierten Ansatz nur zu 50 % gerechnet.

Die Berechnung des Flächenpotenzials erfolgt auf der Grundlage von Raumplus 2017. Demnach bestehen in Dischingen Potenziale (Innenentwicklung und Baulücken) von:

Innenentwicklung Wohnbauflächen	1,6 ha
Baulücken Wohnbauflächen	5,3 ha
Innenentwicklung Mischbauflächen (50 %)	1,9 ha
Baulücken Mischbauflächen (50 %)	2,3 ha
Summe	11,1 ha
<u>abzgl. nicht zur Verfügung stehende Flächen (50%)</u>	<u>5,55 ha</u>
verbleibende Innenentwicklungspotenziale gerundet	5,6 ha

Es ergibt sich also aus den bestehenden Innenentwicklungspotenzialen und den Baulücken ein rechnerisches Flächenpotenzial von ca. **5,6 ha**. Das tatsächliche Potenzial ist jedoch noch geringer (s. Kap. 2.2.3.2 und 2.3.2).

2.2.3 Strategien zur Mobilisierung der Potenziale und aktuelle Projekte

Die Gemeinde hat in den letzten Jahren auf mehreren Ebenen Anstrengungen zur Mobilisierung der Innenpotenziale unternommen. Die einzelnen Projekte dienen der Schaffung von verdichteter Wohnbebauung in bestehenden oder neu gebauten Gebäuden. Beispiele hierfür sind:

2.2.3.1 Gemeindeentwicklungskonzept

Dischingen verfügt über ein Gemeindeentwicklungskonzept⁵. In diesem Rahmen wurden in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung Ziele formuliert, die auch den Bereich „Raumstruktur, Siedlungsentwicklung und Wohnen“ umfassen. Folgende Leitziele wurden formuliert:

- Priorisierung der Innenentwicklung
- Steuerung einer Angebots- und Preisdifferenzierung auf dem Wohnungsmarkt unter Berücksichtigung alternativer Energien
- Sensibilisierung der Eigentümer von Baulücken
- Wohnbaustrategie für alle Ortsteile zur Förderung Preis- und Angebotsdifferenzierter Wohnbaupolitik

2.2.3.2 Einzelprojekte und sonstige Aktivierungsaktivitäten

- Verlagerung Kindergarten, Schaffung von Wohnungen:
Innerhalb von Dischingen wurde der Kindergarten an einen anderen Standort innerhalb des Ortes verlegt. Dadurch wurde die Möglichkeit für die Schaffung von barrierefreien Wohnungen geschaffen. Das Projekt wurde mittlerweile umgesetzt.
- Wohn- und Geschäftshaus Dischingen:
Diese in privater Trägerschaft geplante Maßnahme in der Nähe des Friedhofs soll zur weiteren Stärkung der Ortsmitte des Hauptortes Dischingen beitragen.
- Freimachung Zentrum Eglingen zur Wohnbebauung:
Im Zuge der Sanierung mit Anbau an die Halle in Eglingen wird das ehemalige Verwaltungsgebäude ohne Funktion sein. In der Ortsmitte bietet sich daher eine neue Nutzung insbesondere als Wohnraum an. In einem ersten Schritt soll das entsprechende Areal freigemacht werden.
- Umnutzung ehemalige Gaststätte:
In Dischingen wurde eine ehemalige Gaststätte aufgegeben. Das Gebäude wurde mit einer Umnutzung dem Wohnungsmarkt zugeführt.
- Anschreiben der Grundstückseigentümer:
Von der Gemeinde wurden alle privaten Grundstückseigentümer angeschrieben, um über die Verkaufsbereitschaft die Verfügbarkeit der Grundstücke abzufragen. Gleichzeitig können diese Unterlagen bei der Aktivierung von Flächen eine wichtige Hilfe sein.
Die Ortsvorsteher haben die Unterlagen zum großen Teil im persönlichen Kontakt erhoben.
- Bauzwang:
Die Wohngrundstücke werden nur mit der Auflage verkauft, dass sie innerhalb eines bestimmten Zeitraums auch tatsächlich bebaut werden.

⁵ Gemeindeentwicklungskonzept, Gemeindeentwicklung Dischingen 2030, Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart 2017

2.2.4 Flächenpotenziale Außenentwicklung

Innerhalb der geplanten Bauflächen des rechtskräftigen Flächennutzungsplans bestehen noch folgende Potenziale für die Wohnflächenentwicklung.

Außenreserven Wohnbauflächen	12,6 ha
Außenreserven Mischbauflächen (50 %)	4,4 ha
Summe	17,0 ha

Die Summe der verfügbaren Flächen beträgt demnach ca. **17,0** ha. Dies ist das derzeitige Außenentwicklungspotenzial des Gesamtgebiets für eine Wohnbaunutzung. Für die weitere Planung wurde dann untersucht, wie viel davon in der FNP-Fortschreibung beibehalten werden kann.

2.3 Bedarf für Wohnbauflächen

2.3.1 Rechenweg

Der Bedarf für Wohnbauflächen errechnet sich nach dem Hinweispapier des Landes.

1. Ermittlung des fiktiven Einwohnerzuwachses (EZ1) durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung (0,3 % / Jahr).

Als Planungszeitraum wird der Zeitpunkt der zugrunde gelegten Zahlenbasis für die voraussichtliche Laufzeit des Flächennutzungsplans = **15 Jahre** angenommen. Die Berechnungen stützen sich durchweg auf die Zahlen des StaLA. Die derzeit neueste verfügbare Einwohnerzahl des StaLA ist für das Quartalsende 03/2018 verfügbar deshalb wird der Zeitraum von 2018 bis 2033 herangezogen.

Danach kann der fiktive Einwohnerzuwachs wie folgt berechnet werden:

$$\begin{aligned} \text{EZ1} &= \text{EW} \times 0,003 \times 15 \\ \text{EZ1} &= 4.348 \text{ EW} \times 0,003 \times 15 = \mathbf{196 \text{ EW}} \end{aligned}$$

2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung (EZ2) im Planungszeitraum. Die Berechnung erfolgt nach folgendem Schema:

$$\begin{aligned} \text{EZ2} &= \text{prognostizierte Einwohnerzahl im Zieljahr der Planung} \\ &- \text{Einwohnerzahl zum Zeitpunkt der Planaufstellung} \\ &= \text{prognostizierte Einwohnerentwicklung} \end{aligned}$$

Die Berechnung wird für alle drei Varianten der Bevölkerungsvorausberechnung durchgeführt:

$$\begin{aligned} \text{EZ2}_{\text{Hauptvariante}} &= 4.257 - 4.348 = -91 \text{ EW} \\ \text{EZ2}_{\text{unterer Rand}} &= 3.849 - 4.348 = -499 \text{ EW} \\ \text{EZ2}_{\text{oberer Rand}} &= 4.609 - 4.348 = 261 \text{ EW} \end{aligned}$$

3. Ermittlung des durch den Belegungsdichterückgang und die Einwohnerentwicklung insgesamt erforderlichen Wohnbauflächenbedarfs durch Addition:

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ)} = \text{EZ1} + \text{EZ2}$$

Für die Varianten bedeutet dies:

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ}_{\text{Hauptvariante}}) = 196 - 91 = 105 \text{ EW}$$

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ}_{\text{unterer Rand}}) = 196 - 499 = -303 \text{ EW}$$

$$\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs (EZ}_{\text{oberer Rand}}) = 196 + 261 = 457 \text{ EW}$$

4. Ermittlung des Flächenwertes über die Orientierungswerte zur Bruttowohnmindestdichte. Gemäß Regionalplan der Region Ostwürttemberg wird der Gemeinde Dischingen eine Mindestdichte von 50 EW/ha zugewiesen.

Dischingen ist jedoch eine sehr ländlich geprägte Gemeinde. Vor allem in den zahlreichen Teilorten, aber auch in Dischingen selbst sind die Ortslagen von Dorfgebieten (im Sinne der BauNVO) geprägt. In diesen Gebieten herrscht eine erheblich geringere Bruttodichte, als in allgemeinen oder reinen Wohngebieten, weil neben dem Wohnen auch landwirtschaftliche Gebäude auf der Fläche untergebracht werden. Darüber hinaus finden sich in Dorfgebieten üblicherweise auch viele Freiflächen, die beispielsweise als Zufahrten für landwirtschaftliche Gespanne, hofnahe Lagerflächen oder kleinteilige stallnahe Weiden genutzt werden. Hieraus ergibt sich ein spezifisches Ortsbild, das aus städtebaulichen Gründen auch in Wohngebieten als Vorbild dienen sollte. Zudem besteht in ländlichen Gebieten auch in Wohnbereichen eine größere Notwendigkeit zur Unterbringung von Gerätschaften und Haustieren oder Nutzgärten, als in der Stadt. Die dezentrale Infrastruktur erfordert zudem vielerorts Flächen für die Entsorgung des Niederschlagswassers auf dem jeweiligen Grundstück, um die Kanalsysteme zu entlasten.

Aus diesen Gründen wird der anzustrebende Wert für Dischingen geringfügig verringert auf 45 EW/ha.

5. Damit kann die Ermittlung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfes wie folgt vorgenommen werden:

$$\text{Relativer Bedarf Wohnbaufläche (ha)} = \frac{\text{Ermittelter Einwohnerzuwachs EZ}}{45 \text{ EW/ha}}$$

für die Szenarien des StaLA hat dies folgende Ergebnisse

$$\text{Relativer Bedarf Wohnbaufläche}_{\text{Hauptvariante}} \text{ (ha)} = \frac{105 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = 2,33 \text{ ha}$$

$$\text{Relativer Bedarf Wohnbaufläche}_{\text{unterer Rand}} \text{ (ha)} = \frac{-303 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = -6,73 \text{ ha}$$

$$\text{Relativer Bedarf Wohnbaufläche}_{\text{oberer Rand}} \text{ (ha)} = \frac{457 \text{ EW}}{45 \text{ EW/ha}} = 10,16 \text{ ha}$$

6. Von dem ermittelten relativen Bedarf werden die in Kap. 2.2.2 ermittelten Innenpotenziale abgezogen:

Bedarf Wohnbaufläche Hauptvariante = 2,33 ha – 5,6 ha = - 3,27 ha

Bedarf Wohnbaufläche unterer Rand = -6,73 ha – 5,6 ha = - 12,33 ha

Bedarf Wohnbaufläche oberer Rand = 10,16 ha – 5,6 ha = 4,59 ha

2.3.2 Besonderheiten der Teilorte, akuter Wohnraumbedarf

Dischingen hat eine dezentrale Siedlungsstruktur mit vielen kleinen Teilorten. Dennoch sind diese Teilorte von einer lebendigen dörflichen Gemeinschaft und einer hohen Eigenständigkeit geprägt. Obwohl der Schwerpunkt der wohnbaulichen Entwicklung auf dem Hauptort liegt, gibt es auch in den Teilorten einen erheblichen Bedarf an Wohnbauflächen. Dies rührt unter anderem daher, dass in fast jedem Teilort auch Gewerbebetriebe mit teilweise erheblicher Größe angesiedelt sind. Deren Bedarf an Arbeitskräften kann durch die Beschäftigten am Arbeitsort (in diesem Fall der Ortsteile) bei weitem nicht gedeckt werden. Überwiegend kommen die Beschäftigten von außerhalb der Gemeinde Dischingen.

Für einen Teil dieser Einpendler besteht der Wunsch, an den Arbeitsort zu ziehen. Dies würde für die Betroffenen Arbeitskräfte bzw. deren Familien eine erhebliche Entlastung bedeuten. Die täglich zurückgelegte Pendelstrecke würde sich auf ein Minimum reduzieren. Es wäre mehr Zeit übrig für Familie, Ehrenamt oder sonstige Freizeit. Gleichzeitig senkt dies die Belastung für das Klima und die Umwelt im Allgemeinen durch die eingesparte Energie.

Die Ermöglichung eines Zuzugs von Arbeitskräften zur Stärkung der Gewerbebetriebe im ländlichen Raum ist als **akuter Wohnraumbedarf** zu betrachten.

Der Zuzug von Menschen, die bereits durch die Arbeit gewissermaßen verwurzelt sind, stärkt zudem die dörfliche Gemeinschaft der kleinen Teilorte.

Deshalb ist es zielführend, beim Maß der Ausweisung an geplanten Wohnbauflächen die Einpendler zu berücksichtigen. Um ein Bild von der Zahl der betroffenen Personen zu erhalten, wurde die Zahl der Einpendler bei den Betrieben abgefragt (Stand September 2018):

Ortsteil	Einwohner Ortsteil	Mitarbeiter/-innen	Einpendler/-innen
Ballmertshofen	399	21	10
Demmingen	432	28	5
Dischingen	1770	1219	559
Dunstelkingen	495	78	54
Eglingen	591	214	177
Frickingen mit Katzenstein	480	165	155
Trugenhofen	165	26	6
Dischingen gesamt	4332	1751	966

Einwohnerzahlen laut Auskunft der Gemeindeverwaltung Dischingen am 08.11.2018

Das statistische Landesamt weist für Dischingen folgende Entwicklung der Einpendlerzahlen aus (Einpendler über die Gemeindegrenzen):

2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 (Jahr)

Die Zahlen des statistischen Landesamts sind etwas höher als die der Gemeinde Dischingen, weil dort auch Beschäftigte in nicht erfassten Betrieben enthalten sind (z.B. Kleinstbetriebe, Landwirtschaft). Außerdem haben sich nicht alle Betriebe an der Abfrage beteiligt.

Vergleicht man die Entwicklung der Auspendler/innen, so hat deren Zahl wesentlich geringer zugenommen, nämlich seit 2011 von 1.202 auf 1282 im Jahr 2018.

Geht man davon aus, dass während der Laufzeit der Flächennutzungsplanung etwa 20 % der Einpendler an ihren Arbeitsort ziehen, ergeben sich folgende Zahlen, dabei wird damit gerechnet, dass teilweise auch ganze Familien zuziehen, im Durchschnitt wird mit einem Zuwachs von 2 EW/Wohnung gerechnet. In der ortsteilbezogenen weiteren Betrachtung werden die Werte aus der unten stehenden Tabelle statt der Werte EZ₂ nach Hinweispapier eingesetzt.

Ortsteil	Einwohner Ortsteil	Einpendler/- innen	Bedarf an Wohnungen	Bedarf an Wohnbaufläche (ha)
Ballmertshofen	399	10	2	0,09
Demmingen	432	5	1	0,04
Dischingen	1770	559	112	4,98
Dunstelkingen	495	54	11	0,49
Eglingen	591	177	35	1,56
Frickingen mit Katzenstein	480	155	31	1,38
Trugenhofen	165	6	1	0,04
Dischingen gesamt	4332	966	193	8,58

Tabelle: Wohnbauflächenbedarf durch Einpendler
(Bedarf an Wohnbaufläche =

Zahl der Einpendler x 0,2 = Bedarf an Wohneinheiten * 2 EW je WE / 45 EW je ha)

In Zusammenschau mit dem Auflockerungsbedarf (EZ₁) ergibt sich folgendes Bild:

Ortsteil	Einwohner (EW)	Auflocker- ungsbedarf (EZ ₁) in ha	Bedarf durch Einpendler (EZ ₂) in ha	abzüglich Zahl der Baulücken	zur Verfügung stehende Fläche (0,08 ha je Baulücke)	Gesamt- bedarf in ha
Ballmertshofen	399	0,40	0,09	5	0,40	0,09
Demmingen	432	0,43	0,04	1	0,08	0,39
Dischingen	1770	1,77	4,98	5	0,40	6,35
Dunstelkingen	495	0,50	0,49	0	0,00	0,99
Eglingen	591	0,59	1,56	0	0,00	2,15
Frickingen mit Katzenstein	480	0,48	1,38	7	0,56	1,3
Trugenhofen	165	0,17	0,04	0	0,00	0,21
Dischingen gesamt	4332	4,34	8,58	18	1,44	11,48

Tabelle: Wohnbauflächenbedarf insgesamt
(Auflockerungsbedarf EZ₁= EW*0,003*15)/45 EW/ha

Es sei angemerkt, dass von der Berechnungsvorgabe des Hinweispapiers für den Auflockerungsbedarf nicht abgewichen wird, obwohl sich der Belegungsdichterückgang im Ort in den letzten Jahren doppelt so schnell vollzogen hat, wie im Durchschnitt des Landes Baden-Württemberg. Setzt man statt dem Faktor 0,003 einen Wert von 0,004 ein, ergäbe sich ein Gesamtbedarf EZ₁ von 5,78 ha

Der Abzug für die zur Verfügung stehenden Flächenpotenziale beruht auf einer Umfrage unter den Grundstücksbesitzern.

2.4 Flächenbedarf Gewerbe

2.4.1 Aktuelle Situation und allgemeine Ziele

Der größte Arbeitgeber ist der Batteriehersteller [REDACTED] in Dischingen mit ca. 550 Arbeitsplätzen. Die Firma [REDACTED] Batteries GmbH & Co. KG ist ein Unternehmen der [REDACTED] Gruppe (USA) und gilt in Deutschland als führender Batterie-Hersteller. Am Standort Dischingen unterhält die [REDACTED] mit [REDACTED] das europaweit einzige Werk für Alkali-Batterien. (Ein weiteres Werk für Alkali Batterien unterhält das Unternehmen nur noch in Fennimore / USA.)

Danach folgen der Türenhersteller [REDACTED] in Katzenstein (ca. 180 Arbeitsplätze), die Modulraum- und Containerfirma [REDACTED] in Eglingen (ca. 200 Arbeitsplätze), die Fa. [REDACTED] mit ca. 70 und die Firma [REDACTED] mit ca. 35 Mitarbeitern. Letztere hat als größter Abfüller alkoholfreier Getränke in der Region⁶ einen erhöhten Flächenbedarf. Außerdem prägen die Gemeinde Dischingen zahlreiche Klein- und mittelständische Firmen, die letztendlich auch vorwiegend die Arbeitgeber für die Einwohnerschaft sind. Das Spektrum der Branchen ist breit gefächert: vom Dienstleistungsgewerbe, über Handels-, Bau- und den traditionellen Handwerksbetrieben.

Die Gemeinde Dischingen hat in den letzten Jahrzehnten viele Arbeitsplätze in der Landwirtschaft verloren. Ziel dieser Planung ist es, bedarfsgerecht wohnortnahe Arbeitsplätze zur Verfügung zu stellen.

Der Schwerpunkt dieser Entwicklung ist der Hauptort Dischingen. In das Gewerbegebiet von Dischingen sollen neben den im Ort ansässigen Firmen auch Aussiedlungen aus immissionsschutzfachlich problematischen Gemengelagen gelenkt werden. Gewerbliche Bauflächen in den Teilorten dienen ausschließlich der Sicherung und Expansion bestehender Betriebe.

Bei der Ansiedlung von Betrieben in der Gemeinde sind die Vorgaben des Grundwasserschutzes besonders zu beachten. Es sollten Betriebe angesiedelt werden, die keine oder nur geringe Mengen wassergefährdender Stoffe im Produktionsprozess verwenden.

Berechnungen für einen Gewerbeflächenbedarf sind erfahrungsgemäß mit sehr großen Unsicherheiten behaftet. Eine rein flächenmäßige summarische Aussage kann den sehr unterschiedlichen Flächenansprüchen bestehender und zukünftiger Betriebe nicht gerecht werden. Es muss auch bedacht werden, dass den bestehenden Firmen eine zukünftige Erweiterung nicht durch ein unbedachtes Auffüllen von Baulücken langfristig verbaut wird, zumal die vorhandenen innerörtlichen Erweiterungsmöglichkeiten sowohl in gewerblichen als auch in gemischten Bauflächen mit derzeit ca. 0,3 ha. ohnehin nur gering sind. Dies liegt vor allem an einer geringen Verkaufsbereitschaft der betreffenden Grundstückseigentümer.

2.4.2 Rückblick über die Entwicklung der letzten 10 Jahre

Dennoch sollte zur Vermeidung einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung eine Prognose vorgenommen werden. Hierfür wurde zunächst das Bautagebuch der Gemeinde ausgewertet. In der folgenden Tabelle kann damit die differenzierte gewerbliche Entwicklung der letzten zehn Jahre nachvollzogen werden:

⁶ Heidenheimer Zeitung vom 20.09.2013

Zusammenstellung gewerblicher Vorhaben im Zeitraum 2008-2019 nach dem Bautagebuch der Gemeinde Dischingen

x = flächenneutral (Abbruch mit Neubau, Umbau), bzw. unerhebliche Entwicklung

Datum (Bau- antrag)	Gewerbliche Entwicklung, Einzelnachweis	Fläche in m² (ca.)
08.02.08	Katzenstein Abbruch best. Wohnhaus mit Nebengebäude, Einbau Aufzug in best., Neubau Eingangsgeb. u. Parkflächen	1200
12.11.10	Nutzungsänd. f. den abgetrennten Teil der Lager- und Versandhalle als Garage	x
11.05.16	Nutzungserweiterung der bestehenden LKW Verladehalle, zusätzlich nun LKW Garage, Katzenstein	x
06.06.16	Neubau von Parkpl. für Mitarbeiter, Besucher und Vertreter	500
06.06.16	Neubau einer Großgarage für PKW und Transporter, Kompressor und Leisten	100
06.06.16	Erweiterung der best. Schreinerei, Katzenstein	170
13.02.17	Erw. der bestehenden Schlosserei mit Tiefgarage, Neubau Hackschnitzzellager, Nutzungsänd. bestehende Halle, Neubau Parkplätze	1300
18.10.18	Umsetzen der best. Betriebsstankstelle und Neubau einer Abfüllfläche	100
11.07.08	Ballmertshofen Anbau an vorh. Werkstatt	600
24.03.14	Neubau einer Lagerhalle	1750
22.07.08	Dischingen Anbau einer Werkstatt , überdachte Abstellfläche, Neubau von vier Fertiggaragen 29.07.2010	190
30.07.08	Abbruch Schlammbeet und Neubau einer Anlage zur Sauerstoffversorgung der bestehenden Ozonanlage	x
19.11.14	Umbau der best. Maschinenhalle zur Änderung des Trinkwasserenthärtungsverfahrens, Egauwasserwerk, Ballmertshofen	50
16.06.09	Errichtung einer Holzkohlegewinnungsanlage in Eglingen	x
07.01.13	Errichtung einer zeitlich begrenzten Versuchsanlage zur meilergestützten Erzeugung von Pflanzenkohle aus Biomasse	x
16.03.09	Trugenhofen Motorradwerkstatt	220
04.05.09	Demmingen Errichtung einer Freiflächen-Photovoltaikanlage	3500
21.07.09	Heidenheim Umbau Geschäftsstelle in Dischingen	x
30.11.09	Eglingen Neubau einer Lagerhalle mit Bürogebäude	830
16.02.15	Neubau einer Lagerhalle mit Büroräumen, Erw. des Lagerplatzes	5800
28.01.10	Eglingen Heilpraktiker-Praxis Nutzungsänderung der Bühne zur Praxis (Behandlungsraum)	x
15.02.11	Ausbau der best. Praxis für Naturheilkunde	330
18.03.10	Katzenstein Anbau einer Getränkeausgabe	x
01.08.16	Errichtung Kassengebäude, Parkplatz, Zugang	2000
17.05.10	Dischingen Überdachung für Baugeräte und Stahlcontainer	800
18.10.10	Neubau Lagerhalle	3000
01.03.13	Anbau Lager und Einbau Büro	100
26.11.18	Anbau einer überdachten Lagerfläche und Errichtung einer Trafostation mit Technikmodul, Dischingen	400
12.07.10	Schemmerhofen Neubau Seniorenanlage aus Pflegeheim mit 31 Pflegeplätzen und betreutes Wohnen mit 14 Wohneinheiten	3100
12.07.10	Dischingen Neubau Getränkemarkt mit Getränkelager, Teilfläche	1800
27.07.10	Ballmertshofen Lager- und Ausstellungsplatz für Anhänger einschließlich Werbeanlagen	1250
19.11.10	Dischingen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Carport Taxi-Bus-Mietwagen und Erstellung von zwei Lagercontainern mit angebautem Carport	2100
09.03.11	Ballmertshofen Hallenneubau mit Werkstatt, Lager, Garagen und Sozialräumen in Ballmertshofen	2000
12.08.14	Lagerhallenneubau, Ballmertshofen	1500
16.03.11	Dunstelkingen Anbau einer Lagerhalle an ein best. Gebäude und Umbau des best. Gebäudes	250

30.03.11	Ballmertshofen Neub.einer Lagerhalle mit PV-Anlage, lagemäßige Veränd. eines best. Schuppens und Aufbau einer Gaube	2000
07.07.11	Erweiterung/Umbau Anlieferungsrampe, Dischingen	x
19.08.13	Nutzungsänderung eines Einkaufsmarktes Antrag Werbeanlagen	x
21.07.11	Dischingen Neubau von 4 Garagenstellplätzen, Errichtung mehrerer Container	700
26.09.11	Dunstelk. Neubau einer Kalltgerhalle für Voll- und Leergut	5000
02.10.14	Eglingen Erw. Bürogebäude in Modulbauweise	420
27.02.12	Aufstockung eines bestehenden Bürogebäudes in Modulbauweise	x
07.01.15	Errichtung eines Lagerplatzes mit Kranbahn, 10.07.2015 Errichtung eines Lagerzeltes	21700
18.01.19	Aufstellung eines Stickstoffbehälters	x
16.01.12	Frickingen Err. Lagerschuppen mit Offenstallung und Dunglege, Err. Reitplatzes, Erw. der bestehenden Offenstallung, Errichtung von drei Geräteschuppen	8500
14.06.12	Umverleg. eines best. Versorgungs-/Aufenthaltsgebäudes und Err. v. Stellplätzen für Linienbusse und PKW/Fahrpersonal	2000
05.11.12	Nutzungsänd.g Geräte- und Abstellraum in Gastraum sowie Außenwirtschaft in Osterhofen, (Gemarkung Eglingen)	700
07.02.13	Eglingen Erricht. Gaststätte mit Biergarten (Renovierung des Gastraumes sowie sanitäre und elektrische Neuinstallation von Küche und Toiletten) und Umbau eines Abstell-/Lageraumes zu Wohnraum.	1200
24.09.14	Umnutzung der best. Rappenmühle zur Gastronomie	3400
25.11.14	Einbau einer Kaffeebar in die vorhandenen Verkaufsräume mit barrierefreiem Zugang, Dischingen	x
05.03.15	Dischingen Betriebserweiterung Druckerei	770
24.07.15	Dischingen Nutzungsänderung Stall mit Tenne und Scheuer in Lager	450
27.08.15	Katzenstein Erweiterung der KFZ-Werkstatt	110
27.08.15	Frickingen Bauernh.-Cafe	400
11.05.16	Erweiterung des Gastronomiebereiches, Dischingen	1200
21.07.16	Dischingen Nutzungsänderung Geb. 3.2 - Pressraum zu Fertigung, Geb. 3.3 - Rohwaren-Lager zu Produktion; Aufstellung einer Filteranlage als Dachgerät auf dem Gebäude Nr. 3 (Gebäudeteil 3.2); Geb. 3.1: Umbau Werkzeuglager	x
20.04.17	Erweiterung Produktion	6000
21.06.18	Temporäre Erweiterung Sozialräume in Containerbauweise	90
20.10.16	Umbau eines Hausteils zur Podologiepraxis, Frickingen	x
20.01.17	Nutzungsänd., Im Erdgesch. 2 Zi. zu einem Cafe, incl. 2 WC und im Sommer einen Teil des Gartens, Dischingen	x
24.07.17	Konditorei und Backstube mit Verkaufsraum, Frickingen	40
31.07.17	Erweiterung Kiosk Härtsfeldsee, sowie Sanierung best. WC-Anlagen und Abbruch eines best. Freisitzes, Dischingen	850
26.10.17	Nutzungsänd. Wohngeb. zu Beherbergungsstätte mit 2 Wohneinh, Teilabbruch und Erweiterung des Gebäudes, Demmingen	250
02.07.18	Aufbau einer Gaube, Erstellung von Parkplätzen, Nutzungsänd: Wohnhaus in Bürogeb., Verkaufsladen in Bürogeb., Flst. Nr. 1678/4, Dischingen	250
SUMME		90970
		Gesamt

In der Summe betrug der Umfang der Entwicklungen also ca. 9 ha. Hochgerechnet auf die kommenden 15 Jahre betrüge der Flächenbedarf ca. 13,5 ha.

Eine Hochrechnung der Entwicklung der Vergangenheit kann jedoch allenfalls eine grobe Richtung vorgeben. Dennoch ist diese Betrachtungsweise eine Hilfe, um die Ansprüche an die Flächenressourcen durch die gewerbliche Entwicklung in ihrer Größenordnung einschätzen zu können.

2.4.3 konkreter Flächenbedarf der Gewerbebetriebe

Hilfreich ist hier vielmehr die Betrachtung, welcher Bedarf in Zukunft bei den Arbeitgebern des Ortes entstehen wird. Hieraus lässt sich dann der Gesamtbedarf für die Gemeinde bedarfsgerecht ableiten.

Für folgende Firmen besteht für die weitere Zukunft wegen geplanter Betriebserweiterungen weiterhin ein erheblicher Flächenbedarf, der sich wie folgt auf die geplanten Gewerbeflächen verteilt:

Dischingen D4:

Das Gebiet ist den im unmittelbar anschließenden bestehenden Gewerbegebiet ansässigen Firmen vorbehalten. In diesem Bereich soll auch das neue Dischinger Feuerwehrmagazin sowie der neue Bauhof angesiedelt werden.

Fa. [REDACTED] (z.Zt. ca. 70 Mitarbeiter (MA))	ca. 1,5 ha
[REDACTED] (Batterien)	
(z.Zt. ca. 550 MA, zuletzt um 80 MA gewachsen)	ca. 3,5 ha
Fa. [REDACTED] (Baufirma, z.Zt. ca. 45 MA)	ca. 1,0 ha
Fa. [REDACTED] (Gipserfirma, z.Zt. ca. 3 MA)	
alternativ: geplante Tankstelle mit Waschanlage	ca. 1,0 ha
derzeit nicht absehbarer Bedarf sonstiger in Dischingen ansässiger Firmen	ca. 1,0 ha
Feuerwehrmagazin	ca. 0,5 ha
<u>Bauhof</u>	<u>ca. 1,0 ha</u>
Summe	ca. 9,5 ha

Ballmertshofen D3

Das kleine Areal dient als Betriebsfläche für die Firma [REDACTED] (Reifenhandel und PKW-Anhänger).

Fa. [REDACTED] ca. 0,2 ha

Eglingen E3

In Eglingen wird die Fläche im Süden des Teilortes durch die bereits dort ansässige Baufirma [REDACTED] beansprucht. Ein Bebauungsplanverfahren ist in Aufstellung.

Fa. [REDACTED] (z.Zt. ca. 15 Mitarbeiter) ca. 3,1 ha

Eglingen E5B

Im Nordwesten von Eglingen dient die geplante gewerbliche Baufläche der Firma [REDACTED] GmbH mit der Fa. [REDACTED] GmbH & Co KG

Fa. [REDACTED] (z.Zt. ca. 200 Mitarbeiter) ca. 1,7 ha

Katzenstein K2

Dieser Bereich ist der Fa. [REDACTED] (Türenhersteller) vorbehalten

Fa. [REDACTED] (z.Zt. ca. 180 Mitarbeiter) ca. 1,4 ha

Gesamtbedarf zur Deckung konkreter Firmenentwicklungen: ca. 15,9 ha

Damit übersteigt der konkrete Flächenbedarf den hochgerechneten Bedarf aus den letzten 10 Jahren geringfügig. In der Größenordnung jedoch ist der Unterschied marginal.

Dieser Bedarf wird aufgrund des nur kleinflächig vorhandenen innerörtlichen Potenzials nur über jetzige Außenbereichsflächen zu decken sein.

Es wird davon ausgegangen, dass der Bedarf der sonstigen in Dischingen ansässigen Firmen im Bestand abgedeckt werden kann. Damit bleiben Ansiedlungswünsche von außen derzeit unberücksichtigt.

Brach-, Konversions- oder Altlastenflächen, die einer gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden können, sind in der Gemeinde nicht vorhanden.

2.5 Reflektion des Ergebnisses der Bedarfsberechnungen und Schlussfolgerungen für die Planung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurden für die Gemeinde Dischingen Wohnbauflächen im Umfang von 22,1 ha dargestellt.

Nach den derzeitigen Bedarfsermittlungen reicht diese Fläche auch nach der Inanspruchnahme eines Teils der Gebiete aus, um den örtlichen Bedarf bis zum Zieljahr 2030 zu decken. Daher erscheint es nicht erforderlich, alle im rechtskräftigen Flächennutzungsplan noch enthaltenen Wohnbauflächen beizubehalten.

Diese Vorausschau zeigt, dass die bereitgestellten Areale sowohl für eine Wohnbebauung in der Summe und ungeachtet kleinerer Flächenverschiebungen zur Zeit keiner Erweiterung bedürfen.

Bei dieser Berechnung darf jedoch nicht außer Acht gelassen werden, dass die Berechnungsparameter im Wandel begriffen sind.

Die Werte für die Belegungsdichte werden in den kommenden Jahren weiter abnehmen (weniger Einwohner je Wohnung), diese Abnahme wird sich aber voraussichtlich verlangsamen. Gleichzeitig wird sich die Wohnfläche je Wohneinheit weiter vergrößern. Es ist anzunehmen, dass sich dieser Trend auch in der Gemeinde Dischingen fortsetzen wird.

Was sich bereits jetzt abzeichnet ist, dass Dischingen trotz der unterdurchschnittlichen Einwohnerentwicklung einen akuten Bedarf an Wohnbaufläche hat. Dies liegt in erster Linie an der verhältnismäßig hohen Zahl der Einpendler, die in den letzten Jahren spürbar zugelegt hat.

Zusammen mit dem Auflockerungsbedarf und unter Berechnung der nach Teilorten ermittelten Baulücken ergibt sich ein Bedarf für das Wohnen von 11,48 ha.

Im Gegensatz zur Entwicklung der Wohnbauflächen ist eine rechnerische Bedarfsermittlung für die gewerblichen Flächen nicht sinnvoll möglich. Daher orientiert sich der Umfang der bereit gestellten Areale hier an dem Bedarf der ostansässigen Firmen. Es musste festgestellt werden, dass insbesondere die Hauptarbeitgeber in Dischingen und in den Teilorten zukünftig einen erheblichen Flächenbedarf haben werden. Die geplante bauliche Entwicklung lehnt sich deshalb an die Ansprüche dieser Firmen an. Im Gegensatz zu den Wohnbauflächen war gegenüber dem rechtsgültigen Plan eine Vergrößerung der geplanten Gewerbeareale erforderlich.

Insgesamt konnte mit der vorgelegten Berechnung die Grundlage dafür gelegt werden, dass der Umfang der Ausweisungen des Flächennutzungsplanes bedarfsgerecht vorgenommen wird.