

**Verwaltungsgemeinschaft  
Oberderdingen - Kürnbach**

**Gemeinde Kürnbach**

**Analyse des  
Wohnbauflächenbedarfs**

**zur Gesamtfortschreibung  
des Flächennutzungsplans**

**August 2022**

**SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten  
Weinbrennerstr. 13                      76135 Karlsruhe  
T.: 0721 - 83 103 – 0                      mail@planer-ka.de

**SCHÖFFLER**  
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Räumliche Einordnung</b> .....	<b>6</b>
3.1	Regionalplan .....	6
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
<b>4</b>	<b>Erfassung der Baulandreserven</b> .....	<b>8</b>
4.1	Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP .....	8
4.2	Baulücken im Bestand .....	10
<b>5</b>	<b>Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte</b> .....	<b>13</b>
5.1	Bevölkerung .....	13
5.2	Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot .....	16
5.3	Belegungsdichte und Baudichte .....	17
<b>6</b>	<b>Bedarfsermittlung</b> .....	<b>20</b>
6.1	Parameter der Bedarfsermittlung .....	20
6.2	Bedarfsermittlung .....	23
<b>7</b>	<b>Einordnung und Wertung der Bedarfsermittlung</b> .....	<b>23</b>

## 1 Anlass

Kürnbach hat sich aufgrund seiner landschaftlichen Vorzüge und seiner günstigen Lage zu einer beliebten Wohngemeinde entwickelt. Das 'Schwarzriesling-Dorf' Kürnbach ist insbesondere geprägt von der historischen Entwicklung als Weinort, was auch Kern etlicher Veranstaltungen und touristischen Angebote ist (Weinmarkt, Wandern mit Wein etc.).

Die Gemeinde Kürnbach erstellt den Flächennutzungsplan zusammen mit der Gemeinde Oberderdingen in der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach.

Der Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft wurde zuletzt 1998 fortgeschrieben (als 1. Änderung des FNP von 1983). 2014 erfolgte die 2. Änderung mit Deckblatt 1 - 7, ebenfalls 2014 die 3. Änderung mit Deckblatt 8 + 9 und 2016 die 4. Änderung mit Deckblatt 10. Der Flächennutzungsplan liegt derzeit in analoger Form als handgezeichneter Plan vor.

Die Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach beabsichtigt nun die Fortschreibung des Flächennutzungsplans, um die künftige Siedlungsflächenentwicklung in den Bereichen Wohnen, Gewerbe, Freizeit- und Infrastruktureinrichtungen - auch im Hinblick auf die anlaufende Fortschreibung des Regionalplans Mittlerer Oberrhein - darstellen zu können. Im Zuge der vorgesehenen Gesamtfortschreibung soll die Planung digitalisiert werden. Hierbei wird auch der aktuelle Planungsstand hinsichtlich zwischenzeitlich realisierter Baugebiete und Verkehrsstrassen aufgearbeitet.

Für die Betrachtung von möglichen Wohnbauflächenpotenzialen ist ein Bedarfsnachweis nach dem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise vom Februar 2017 notwendig, um der Maßgabe nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gem. § 1a Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Dabei sind auch die noch vorhandenen Baulandreserven – zum einen Baulücken im Bestand und zum anderen noch ungenutzte Flächenreserven im Flächennutzungsplan – darzustellen und in der Bedarfsermittlung zu berücksichtigen.

Für beide Gemeinden der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach wurde der Bedarfsnachweis in zwei Einzeldokumenten bearbeitet; sie sind dem Flächennutzungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

## 2 Vorbemerkungen

Die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern ist durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten.

Die Frage des Bedarfsnachweises ist daher im Spannungsfeld zu sehen zwischen dem sparsamen Umgang mit Fläche und der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

In Baden-Württemberg wurde auf Initiative des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau im Juli 2016 die Wohnraum-Allianz Baden-Württemberg ins Leben gerufen, die sich aus etwa 50 Akteuren der Wohnungs- und Kreditwirtschaft, der kommunalen Spitzenverbände, des Natur- und Umweltschutzes, der Landesverwaltung sowie der im Landtag vertretenden Fraktionen zusammensetzt. Hierzu bestehen vier Arbeitsgruppen zu den Themen "Finanzierung und Förderung", "Bauplanungsrecht einschließlich Flächengewinnung", "Bauordnungsrecht" sowie "Miet- und Wohnungsrecht", die in regelmäßigen Sitzungen Empfehlungen für Maßnahmen entwickeln.

Im Rahmen der Wohnraum-Allianz hat die Prognos AG eine Studie zum Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg erstellt. Danach ist in Baden-Württemberg eine Wohnungslücke von 88.000 Wohnungen zwischen 2011 bis 2015 entstanden. Bis 2020 existiert ein Wohnraumbedarf von jährlich 65.000 Wohnungen.

In Baden-Württemberg stieg die Zahl der Wohnungs-Fertigstellungen im Vergleich zu 2016 zwar um 2 Prozent: so wurden 33.523 Wohnungen in 2017 neu gebaut, denen jedoch der o.g. Bedarf von über 65.000 Wohnungen pro Jahr entgegensteht. Betrachtet man die wachsende Bevölkerung, den erhöhten Wanderungssaldo und die steigende Zahl der Haushalte, wird die Schere zukünftig noch weiter auseinander gehen und die Mieten werden weiter steigen.

Die benachbarten Regionen Mittlerer Oberrhein und Nordschwarzwald erwägen, gemeinsam eine auf die landesweite Prognos-Studie aufbauende, vertiefende Untersuchung der regionalen Wohnungsmarktsituation zu veranlassen, um so eine detaillierte Betrachtung über den künftigen Wohnraumbedarf hinsichtlich Umfang und Art des Bedarfes (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau etc.) auf Regions- bzw. Mittelbereichsebene zu erhalten.

Ebenfalls im Rahmen der Wohnraum-Allianz hat der Regionalverband Mittlerer Oberrhein in Kooperation mit der Stadt Karlsruhe und unter Beteiligung der Landkreise Karlsruhe und Rastatt sowie der Stadt Baden-Baden die vom Land BW geförderte Studie "Wer wohnt wie?" durchgeführt. Hierzu wurden im Sommer 2017 rund 6.000 Haushalte regionsweit zu ihrer Wohnsituation, ihrer Wohnzufriedenheit, ihren Wohnwünschen sowie etwaigen Umzugsmotiven befragt. Damit ergibt sich für die Stadt- und Regionalentwicklung eine Grundlage für die Planung der Wohnraumversorgung. Mit den aus der Studie gewonnen Erkenntnissen können den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohnstandorte und Wohnformen geplant und realisiert werden.

Die Untersuchung des Regionalverbandes erforscht die Wohnverhältnisse in der Region und beleuchtet die Anforderungen der Bevölkerung an die wohnbegleitende Infrastruktur. Sie liefert Erkenntnisse über Umzugsmotive, bevorzugte Wohnlagen und Wohnformen der unterschiedlichen sozio-demographischen Gruppen (junge Erwachsene, Familien mit Kindern und über 55-Jährige).

Zusammenfassend hält die Untersuchung als wesentliche Ergebnisse fest:

*Die Region Mittlerer Oberrhein verzeichnet wachsende Einwohnerzahlen, vor allem in dem urbanen Verdichtungsraum der Stadt Karlsruhe und ihrem Umland (1. + 2. Ring). Das Wachstum geht im Wesentlichen auf Zuzüge von jenseits der Regionsgrenze zurück.*

*In der gesamten Region herrscht eine sehr hohe Zufriedenheit mit der Wohnsituation und dem Wohnumfeld. Weniger zufrieden oder nicht zufrieden sind nur 1,1 % aller Haushalte, mit ihrem Wohnumfeld und 2,0 % mit ihrer Wohnsituation.*

*Eine gute funktionale Ausstattung des Wohnumfeldes (Schulen, Nahversorgung und Ärzte), gute Erreichbarkeiten sowie eine niedrigere Bebauungsdichte wirken sich positiver auf die Zufriedenheit mit der Wohnsituation aus als die Art der Immobilie oder ihr Modernisierungsstand. Die fußläufige Erreichbarkeit wichtiger alltäglicher Einrichtungen ist ausschlaggebend für die Zufriedenheit von über 55-Jährigen mit ihrem Wohnumfeld.*

*Urbane Dichte wird altersspezifisch unterschiedlich bewertet. Jüngere Befragte finden urbane Dichte tendenziell positiver als ältere Befragte. Die Präferenz für die Vorzüge von Zentralität und baulicher Verdichtung ändert sich im Laufe des Lebenszyklus. Die Abwägung zwischen Wohndichte und Wohnqualität stellt an die Raumplanung besondere Anforderungen; sie muss die Flächensparziele mit den Marktanforderungen in Einklang bringen.*

*Mehr als 2/3 der Haushalte würden gerne im Umfeld ihres bisherigen Wohnstandortes weiter leben. Die gesuchten Immobilien unterscheiden sich abhängig von den Umzugsmotiven oder der Stellung im Lebenszyklus. Junge Erwachsene suchen eher kleinere Mietwohnungen, Familien zeigen eine Präferenz zum eigenen Haus. Der häufigste Grund für einen Umzug (bei 24,1 % der Haushalte mit Umzugsabsichten und 35,2 % der kürzlich umgezogenen Haushalte) ist der Wunsch nach Wohneigentum. Die Umzugsbereitschaft bei älteren Menschen ist sehr gering.*

*Nur etwa einer von zehn Haushalten gibt an, dass er Probleme bei der Wohnungssuche gehabt hat. An erster Stelle stand dabei der Kauf- oder Mietpreis.*

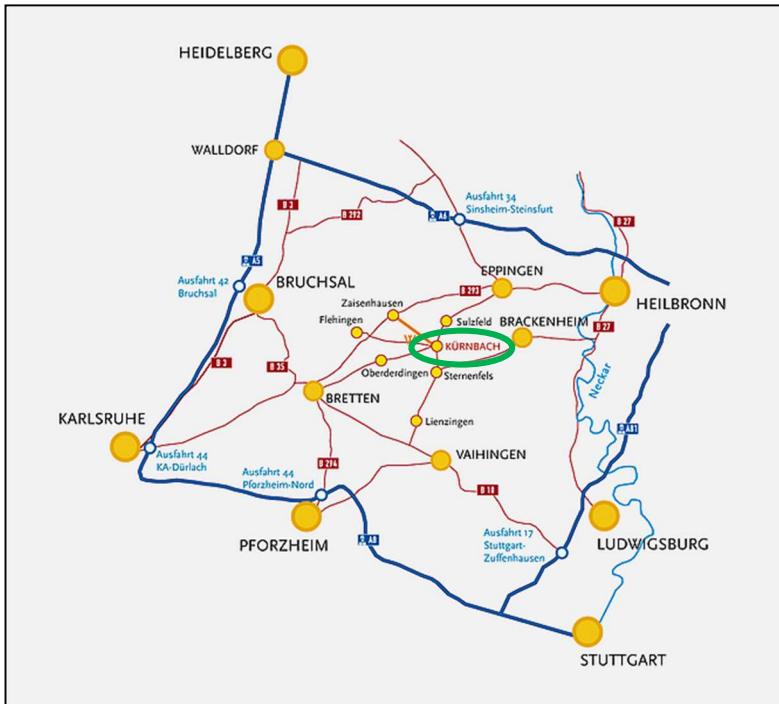
Für Oberderdingen und Kürnbach wurden die Untersuchungsergebnisse zusammen mit Zaisenhausen und Sulzfeld in einer Gebietseinheit dargestellt. Besonders hervorzuheben ist hier die sehr hohe Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrer Wohnsituation und dem Wohnumfeld – insbesondere auch bei den älteren Personengruppen mit 55 Jahren und älter:

Demnach sind 74,5 % der Befragten mit ihrer konkreten Wohnsituation sehr zufrieden, 25,5 % sind zufrieden. Mit dem Wohnumfeld (Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen, Sport- und Kulturangebot, Anbindung an ÖPNV und Straßennetz, soziales Umfeld / Sicherheit, Lärmbelastung u.a.) sind 57,1 % sehr zufrieden, 41,8% sind zufrieden.

Bei den Haushalten mit Personen im Alter 55+ liegen die Zufriedenheitswerte noch höher: hier sind 80,7 % der Befragten mit ihrer konkreten Wohnsituation sehr zufrieden, 19,3 % sind zufrieden. Mit dem Wohnumfeld sind 64,2 % sehr zufrieden, 35,8 % sind zufrieden.

In der Diskussion der Maßnahmen zur Behebung des Wohnraummangels, die auch von anderen Verbänden und Initiativen geführt wird, zeigt sich ebenfalls die Spannweite verschiedener Sichtweisen. Während die Empfehlungen der Wohnraum-Allianz den Schwerpunkt auf Innenentwicklung und verdichtete Wohnformen legen, appelliert der Gemeindetag Baden-Württemberg in seiner Pressemitteilung vom September 2018 an eine realistische Einschätzung der möglichen (Nach)Verdichtung und an die Stärkung der kommunalen Planungshoheit auf Ebene der Flächennutzungsplanung mit dem Ziel, hier wieder mehr perspektivische Gestaltungs- und Handlungsspielräume zu eröffnen.

### 3 Räumliche Einordnung



Die Gemeinde Kürnberg gehört zum Landkreis Karlsruhe und zum Regionalverband Mittlerer Oberrhein.

Bestehend aus der Ortschaft Kürnberg (ohne weitere Ortsteile) umfasst die Gemeinde eine Fläche von 1.266 ha.

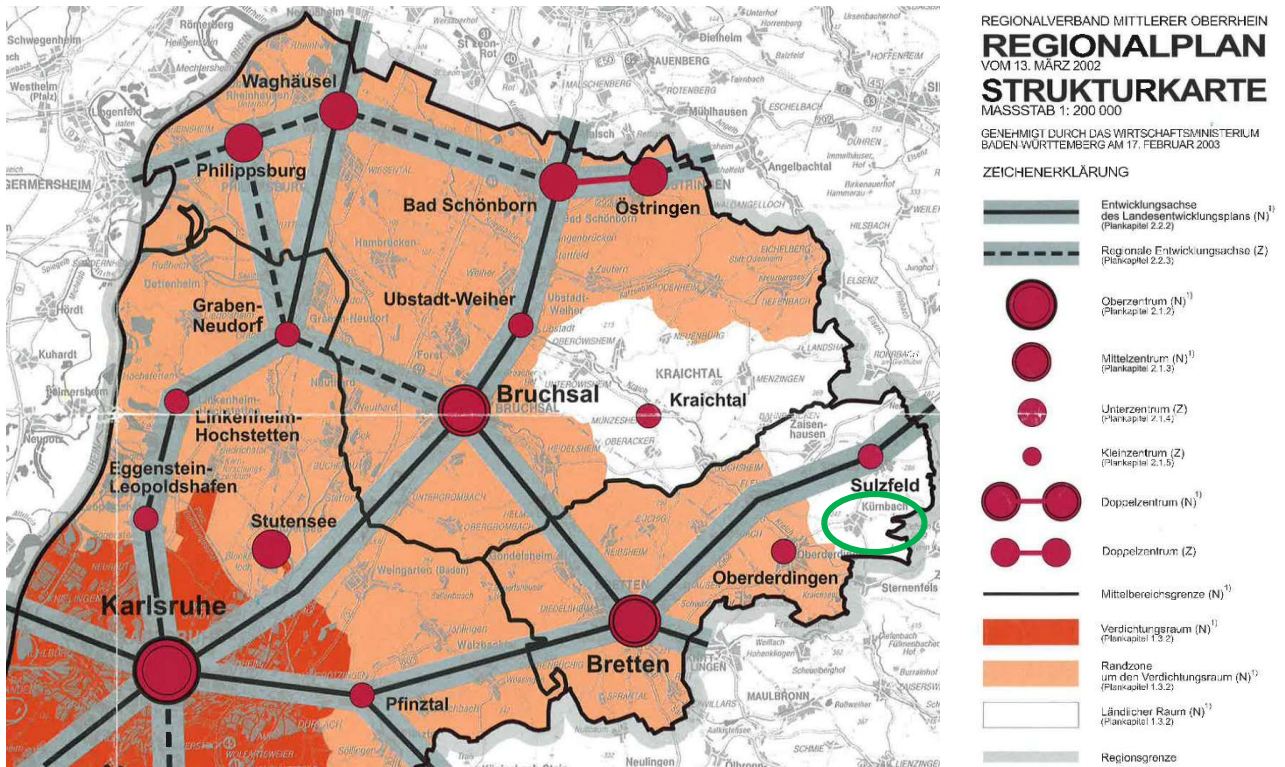
2020 zählte die Gemeinde Kürnberg 2.394 Einwohner.

Kürnberg liegt an der L 593, über die auch eine Anbindung an die nahegelegene B 293 besteht. Nach Süden führt die L 1134 über Sternenfels –Zaisersweiher – Lienzingen zur B 35.

#### 3.1 Regionalplan

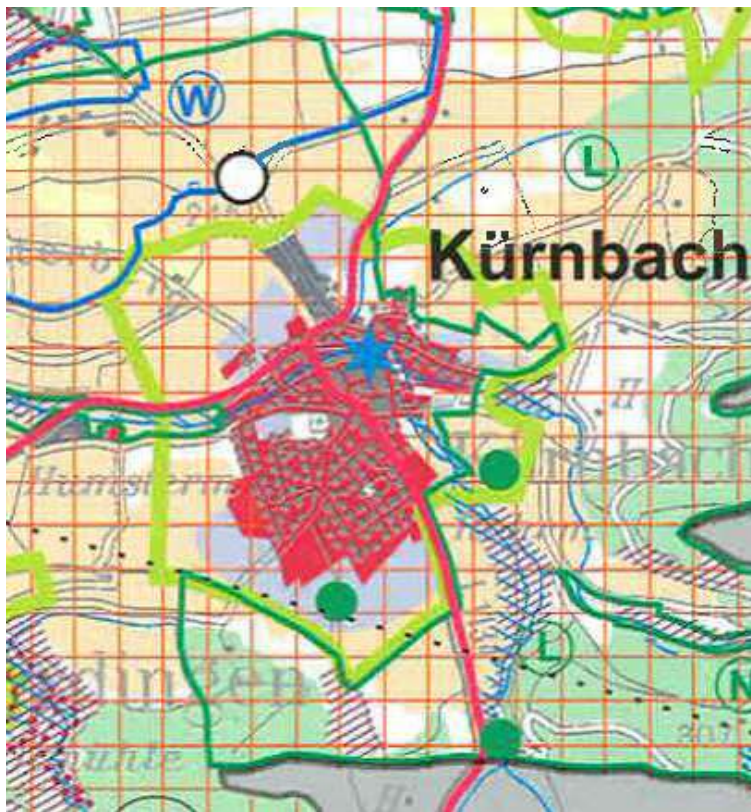
Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein wird die Gemeinde Kürnberg dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:





Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan:



## Legende

### Siedlungsstruktur

-  Siedlungsbereich (Z)
-  Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen (Z)
-  Entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen (Z) (G)
-  Integrierte Lage (VRG) (Z)
-  Ergänzungsstandort (VBG) (Z)
-  Einzelhandelsbestand (N)
-  Siedlungsfläche (überwiegend Wohn-/Mischnutzung), Bestand
-  Siedlungsfläche (überwiegend gewerbliche Nutzung), Bestand
-  Regionalplanerisch abgestimmter Bereich für Siedlungserweiterung (V)
-  Sonderfläche (Bund)

Die Raumnutzungskarte zeigt, dass Kürnbach am südlichen und am nördlichen Ortsrand noch regionalplanerisch abgestimmte Bereiche für Siedlungserweiterungen aufweist. Im Nordosten geht es hierbei um gewerbliche Erweiterungsflächen im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, im nordwestlichen Bereich ist eine gemischte Nutzungsstruktur vorstellbar. Am südlichen Ortsrand handelt es sich um potenzielle Wohnbauerweiterungen. Im übrigen ist das Thema des Hochwasserschutzes entlang der den Ort querenden Bachläufe zu beachten.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach wurde 1983 aufgestellt und liegt noch als Papierplan in 'analoger' Form vor. 1998 erfolgte eine erste Änderung des FNP, 2014 eine zweite Änderung jeweils in Deckblättern zu den jeweiligen Änderungsbereichen. 2014, 2016 und 2017 wurden die 3., 4. und 5. Änderung eingeleitet, deren Änderungsverfahren jedoch nicht abgeschlossen wurden.

Mit der nun vorgesehenen Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans soll die Flächennutzungsplanung in einer digitalen Darstellung den aktuellen Gegebenheiten und Erfordernissen angepasst werden.

In den folgenden Abbildungen zur Baulandreserve wird auf den aktuellen Bearbeitungsstand des digitalen Flächennutzungsplans - Entwurfs zurückgegriffen. Gebiete, für die Ende 2020 bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorlag, sind als Bestandsflächen dargestellt.

## **4 Erfassung der Baulandreserven**

Bei der Bedarfsermittlung ist die Zusammenstellung und Erfassung der noch vorhandenen Baulandreserven ein wesentlicher Bestandteil.

Hier wird unterschieden in Flächenreserven, die im gültigen FNP enthalten sind und noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant wurden, und Baulücken in bestehenden Baugebieten.

Die Gemeinde Kürnbach führt ein Baulückenkataster. Auf diese Grundlage wurde bei der Zusammenstellung der Baulandreserven zurückgegriffen.

Da es sich vorliegend um den Bedarfsnachweis für zusätzliche Wohnbauflächen handelt, werden die wohnbaurelevanten Baulandreserven aus Wohngebieten und Mischgebieten betrachtet.

Reserven aus gemischten Bauflächen bzw. Mischgebieten werden zu 50 % für Wohnen angerechnet.

Eine erste Ermittlung der Baulandreserven wurde 2017 / 2018 durchgeführt. Der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Raumordnungsbehörde haben im Zuge der 2019 geführten Abstimmungen eine Umstellung des Bedarfsnachweises auf die zu diesem Zeitpunkt aktuellen Zahlen (Stichpunkt Ende 2018) gefordert, auch mit Blick auf die im Juni 2019 vom Statistischen Landesamt veröffentlichten Bevölkerungsvorausrechnung.

Im Hinblick auf die weiter fortgeschrittene Bearbeitungszeit und die neue Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes von Mai 2022 ist nun eine Umstellung des vorliegenden Bedarfsnachweises auf das Ausgangsjahr 2020 erfolgt, zudem wurde das Zieljahr auf 2040 angehoben.

In der Gemeinde Kürnbach ergaben sich hinsichtlich der Baulückenbetrachtung (Baulücken im Bestand) mit der Aktualisierung keine Änderung gegenüber der früheren Zusammenstellung. Die im Laufe der Bearbeitungszeit des Bedarfsnachweises veränderten Parameter der Baulandreserven-Ermittlung auf FNP-Ebene (Rechtskraft und Realisierung des BPs 'Alsberg') finden ihren Niederschlag in den folgenden Kapiteln.

### **4.1 Baulandreserve aus rechtsgültigem FNP**

In der gesamten Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach sind aus dem gültigen Flächennutzungsplan mehrere wohnbaurelevante Flächenreserven vorhanden.

Die nachfolgende Abbildung gibt eine Übersicht über die noch vorhandenen, anzurechnenden FNP-Reserven (Darstellung auf Grundlage des rechtsgültigen FNPs, Stand 2016).

Seit Fortschreibung des Flächennutzungsplans 1998 wurden Teilflächen der damals ausgewiesenen Planflächen 'Kapfenburger' (B-Plan 2012) und 'Gräfental II' (B-Plan 2001) realisiert.

Ende 2019 wurde der Bebauungsplan 'Alsberg' (Nr. 1) rechtskräftig. 2020 wurden alle Grundstücke des Baugebietes vergeben, so dass hier bei der Aktualisierung der Bedarfsermittlung nun keine Baulandreserve mehr anzusetzen ist. Der Wert für die Baulücken im Bestand hat sich auch mit der Aktualisierung 2022 nicht verändert.

Im Nordwesten der Ortslage wurde im FNP 1998 der Entwicklungsbereich 'Hühnerberg / Schelmengrund' (Nr. 2+ 3) ausgewiesen, der sich in eine Wohnbaufläche und eine gemischte Baufläche am Ortseingang aufteilt. Innerhalb der gemischten Baufläche war bei Planaufstellung auch an die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben gedacht worden. Innerhalb der geplanten gemischten Baufläche liegt ein Aussiedlerhof, der zwischenzeitlich jedoch nicht mehr betrieben



wird und leer steht. Insgesamt umfasst dieser Entwicklungsbereich eine für Wohnen anrechenbare Reserve von ca. 3,7 ha.

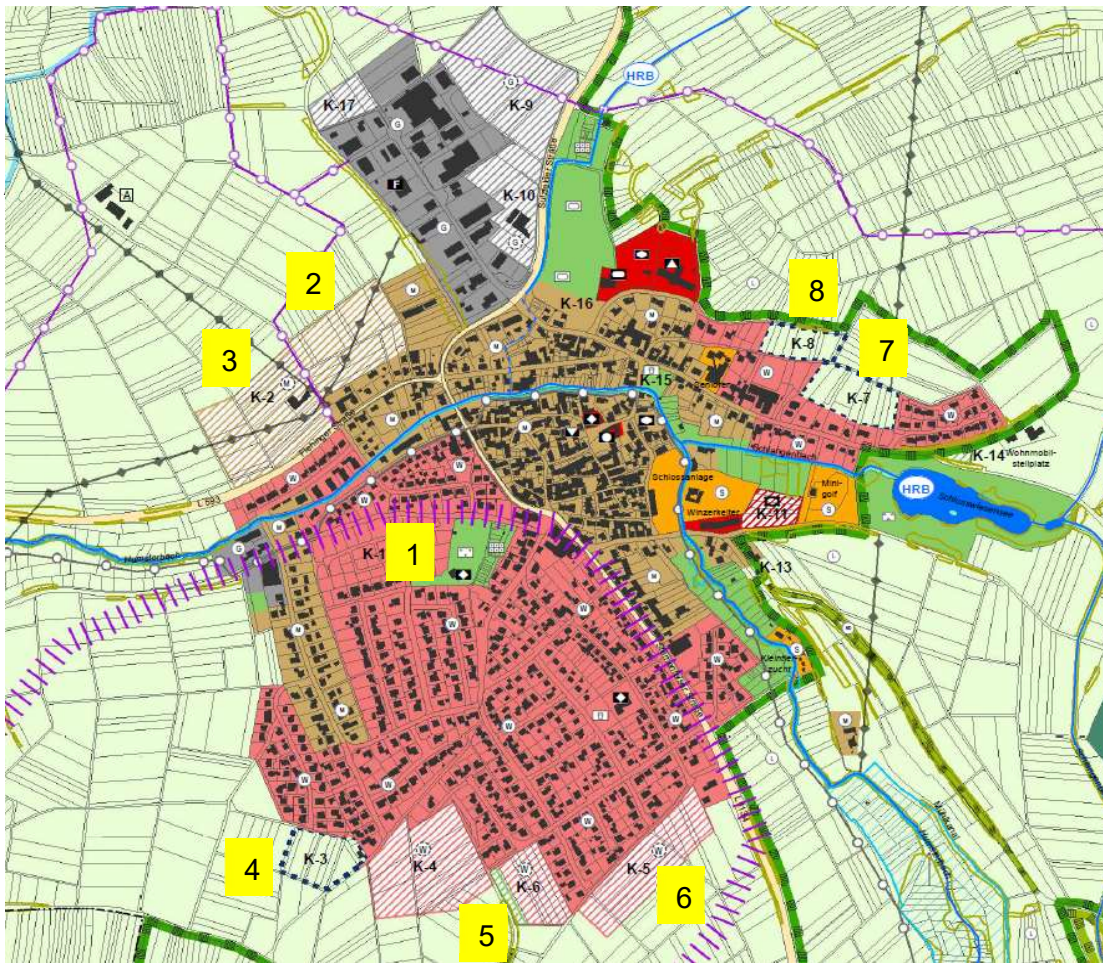
Im Südwesten der Ortslage ist die noch nicht erschlossene Restfläche des Wohnbaustandorts 'Gräfental' (Nr. 4) mit ca. 1,1 ha zu nennen sowie die Wohnbauflächenreserve 'Derben II' (Nr. 5) mit ca. 2,6 ha. Im Südosten der Ortslage stellt sich die geplante Wohnbaufläche 'Junkergrund' (Nr. 6) als Arrondierung mit ca. 1,0 ha (eine Baureihe) dar.

Bezüglich dem Planbereich 'Derben' sind noch folgende Anmerkungen zu machen: Bereits 1975 wurde für den gesamten Bereich – auch über die im FNP enthaltene Fläche – ein Bebauungsplan bearbeitet, der 3 Bauabschnitte kennzeichnet, und als Satzung beschlossen. Allerdings wurde nur für den nördlichen Bereich (Goethestraße) eine Teilgenehmigung beantragt. Das Wohngebiet Derben I wurde 1976-78 erschlossen.

Nach einem ersten Anlauf 1980/81 wurde schließlich 1990 der Bebauungsplan Derben II aufgestellt, dessen Geltungsbereich auch mit der im FNP enthaltenen, südwestlichen Flächenabgrenzung übereinstimmt. Von diesem B-Plan wurde der östliche Teilbereich mit den Straßenzügen 'Derben – Vogelsang – Eschelberg' erschlossen. Die verbleibende westliche Teilfläche ist zwar Bestandteil eines rechtskräftigen B-Plans, wurde seit 1990 jedoch nicht umgesetzt. Sie wird daher einer neuen Prüfung unterzogen, als FNP-Reserve gekennzeichnet, aber nicht angerechnet.

Im Osten der Ortslage sind die noch nicht erschlossenen Teilflächen des Entwicklungsbereichs 'Kapfenburger' (Nr. 7) und 'Dorfberg' (Nr. 8) mit insgesamt ca. 1,9 ha zu nennen. Im östlichen Teilbereich wurde 2012 das Wohngebiet 'Kapfenburger' erschlossen, das zwischenzeitlich vollständig aufgefüllt ist. Im Zuge des damaligen Planverfahrens hat sich gezeigt, dass die jetzt noch als Reserve verbleibenden Flächen aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit und aufgrund der Eigentumsstruktur nur schwer umzusetzen wären.

Für den Bereich 'Dorfberg' besteht ein Bebauungsplan (Baufluchtenplan) von 1962. Der nördliche Bereich dieses Plangebietes, zwischen den Straßen 'Dorfberg' und 'Oberer Dorfberg' wurde noch nicht umgesetzt und wird daher einer neuen Prüfung unterzogen, als FNP-Reserve gekennzeichnet, aber nicht angerechnet.



Zusammenfassend lassen sich noch folgende Flächenreserven feststellen:

Gemeinde Kürnbach		relevant für W in ha	
W-Fläche 1 (Alsberg)	-	-	-
<i>Erfasste Baulandreserven im bisherigen FNP, aber nicht angerechnet, da Neubewertung gewünscht</i>			
W-Fläche 2 (Hühnerberg/Schelmengrund)	1,87 ha	1,87 ha	Bereich Nordwest gesamt 3,73 ha
M-Fläche 3 (Hühnerberg/Schelmengrund)	3,71 ha	1,86 ha	
W-Fläche 4 (Gräfental)	1,11 ha	1,11 ha	Bereich Süd gesamt 4,68 ha
W-Fläche 5 (Derben II) / B-Plan 1990	2,57 ha	2,57 ha	
W-Fläche 6 (Junkergrund)	1,00 ha	1,00 ha	
W-Fläche 7 (Kapfenburger)	1,08 ha	1,08 ha	Bereich Nordost gesamt 1,93 ha
W-Fläche 8 (Dorfberg) / B-Plan 1962	0,85 ha	0,85 ha	
Gesamt Kürnbach		10,34 ha	10,34 ha

Nach Abstimmung mit der Gemeinde sollen im Rahmen des Flächennutzungsplan - Verfahrens zur FNP-Fortschreibung die bisher im FNP enthaltenen Flächenreserven nochmals hinterfragt und geprüft werden.

## 4.2 Baulücken im Bestand

Die Gemeinde Kürnbach führt ein Baulückenkataster, das der folgenden Übersicht zugrunde liegt.

Entsprechend der Bilanzierung zur FNP-Reserve wurden auch hier diejenigen Flurstücke herausgefiltert, die gemäß FNP-Darstellung oder Festsetzung im Bebauungsplan als gemischte Bauflächen (Mischgebiet MI, Dorfgebiet MD) zu werten sind, und nur zu 50% angerechnet.

Um der Tatsache, dass die Baulücken in Privateigentum oftmals nicht verfügbar gemacht werden können, Rechnung zu tragen, werden jedoch nur 25 % von der relevanten Gesamtfläche in Privateigentum in Ansatz gebracht. Baulücken im Bestand sind in der Gemeinde Kürnbach nur noch sehr wenige vorhanden, die sich alle in privater Hand befinden. Sie liegen in älteren Baugebieten über die gesamte Ortslage verteilt: hier ist davon auszugehen, dass hier von Seiten der privaten Eigentümer kein großes Interesse besteht, diese verfügbar zu machen. Ein Ansatz von 25% für die Bilanzierung dieser Baulücken ist daher gerechtfertigt.

Grundstücke in Gemeindeeigentum würden zu 100 % angerechnet werden, allerdings sind in den Bestandsgebieten der Gemeinde Kürnbach keine gemeindeeigenen Bauplätze mehr verfügbar.

Nachfolgend sind die erfassten Baulücken auf Grundlage des Baulückenkatasters der Gemeinde nach Straßenzügen zusammengefasst aufgeführt und in einer Abbildung dargestellt.

Im Endergebnis sind insgesamt für die Gemeinde Kürnbach als Baulücken im Bestand nur noch ca. 1.561,00 qm (ca. 0,16 ha) in Privateigentum anzusetzen.

Faktisch sind so gut wie keine Baulücken mehr im Bestand verfügbar, weshalb der Gemeinderat von Kürnbach im vergangenen Jahr die Schaffung von Wohnraum auch als dringliche Aufgabe bestimmt hat.



**Kürnbach:**



Baulücken im Bestand (pink eingefärbt, Darstellung ohne Maßstab)

**Auflistung Baulücken im Bestand**

<b>Straße (Anzahl Grundstücke)</b>	<b>Fläche in qm</b>	<b>M</b>	<b>Relevant für W</b>	<b>Ansatz</b>
Eigentum Gemeinde				100 %
Summe Eigentum Gemeinde				---
Eigentum Privat				25 %
Eschelberg	2.277,00		2.277,00	
Hebelstraße	522,00		522,00	
Sickinger Straße	866,00	X	433,00	
Flehinger Straße	746,00	X	373,00	
Schulstraße	955,00	X	477,50	
Weiler Weg	1.213,00		1.213,00	
Austraße	1.231,00	X	615,50	
Dorfberg	666,00	X	333,00	
Summe Privat			<b>6.244,00</b>	<b>1.561,00</b>
<b>Gemeinde Kürnbach gesamt</b>			<b>6.244,00</b>	<b>1.561,00</b>

## 5 Daten zur Bevölkerung, Wirtschaftsstruktur und Dichtewerte

### 5.1 Bevölkerung

Mit dem Zensus 2011 wurden die Bevölkerungsdaten neu erfasst. Dies hat in den meisten Kommunen Baden-Württembergs zu einem Bruch in der Bevölkerungsstatistik mit zumeist niedrigeren Bevölkerungswerten geführt, so auch geringfügig in der Gemeinde Kürnbach.

#### Bevölkerungsstand und –prognose

Die Bevölkerungsentwicklung von Kürnbach ist gekennzeichnet von einem Auf und Ab der Bevölkerungszahlen. Nach leichten Rückgängen 2017 und 2018 ist aktuell wieder eine steigende Tendenz erkennbar: die aktuellen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes von 2020 liegen bei 2.394 Einwohnern. 2021 sind die Bevölkerungszahlen auf 2.340 E zurückgegangen, Ende des 1. Quartals 2022 lagen sie jedoch wieder bei 2.369.

#### Bevölkerungsentwicklung in Kürnbach:

(Quelle Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)

1990	2.435 E
1995	2.470 E
2000	2.393 E
2005	2.440 E
2010	2.277 E
nach Bereinigung Zensus 2011	
2011	2.253 E
2012	2.243 E
2013	2.241 E
2014	2.287 E
2015	2.330 E
2016	2.368 E
2017	2.349 E
2018	2.335 E
2019	2.390 E
2020	2.394 E
2021	2.340 E
2022	2.369 E (1. Quartal 2022)

#### Bevölkerungsbilanz

Betrachtet man die Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus 2011 genauer, lassen sich zum Teil auch relativ starke Zuwanderungszahlen feststellen, die auf eine hohe Nachfrage und eine hohe Akzeptanz von Kürnbach als Wohnstandort schließen lassen. Sie gleichen das Geburtendefizit, das wahrscheinlich auf die vorherrschende Altersstruktur zurückzuführen ist, aus und ergeben in der Summe bis zum Jahr 2020 einen Bevölkerungszuwachs.

Bevölkerungsbilanz 2011 -2020 (Quelle Statistisches Landesamt BaWü):

	Bevölkerung am 31.12.	Bevölkerungszu- bzw. abnahme	Geburtensaldo	Wanderungssaldo
2011	2.253	+ 9	- 36	+ 45
2012	2.243	- 10	- 12	+ 2
2013	2.241	- 2	- 25	+ 23
2014	2.287	+ 46	- 23	+ 69
2015	2.330	+ 43	- 27	+ 70
2016	2.368	+ 39	- 6	+ 45
2017	2.349	- 20	- 29	+ 9
2018	2.335	- 14	- 7	- 7
2019	2.390	+ 55	- 24	+ 80
2020	2.394	+ 4	- 12	+ 15

Rückblick: frühere Bevölkerungsprognosen

Im Dezember 2015 hatte das Statistische Landesamt eine, auf Basis der Bevölkerung 2014, aktualisierte Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 veröffentlicht. Sie gab neben einer Hauptvariante auch einen unteren und oberen Rand der Bevölkerungsentwicklung als Korridor an.

Für Kürnbach ging die damalige Vorausrechnung in der Hauptvariante bis 2035 von einem Anstieg auf rd. 2.593 Einwohner aus. Am oberen Rand ging die Bevölkerungsvorausrechnung bis 2035 von einem kontinuierlichen Anstieg auf 3.686 Einwohner in 2035 aus, der untere Rand lieferte für 2035 einen Wert von 2.229 Einwohnern.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2014 (mit Wanderungen):

	Hauptvariante	unterer Rand	oberer Rand
2014 ( <i>Basisbevölkerung</i> )	2.287	2.287	2.287
2015	2.341	2.251	2.389
2016	2.387	2.256	2.447
2017	2.431	2.258	2.505
2018	2.467	2.258	2.564
2020	2.527	2.256	2.685
2025	2.585	2.247	3.003
2030	2.590	2.238	3.339
2035	2.593	2.229	3.686

Im Juni 2019 hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 veröffentlicht. Allerdings gab diese Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes für die Gemeindeebene nur noch eine Hauptvariante und eine Nebenvariante heraus, wobei die Nebenvariante unter der Annahme geringerer Geburtenraten grundsätzlich unter den Werten der Hauptvariante liegt.

Für Kürnbach wurden für 2035 in der Hauptvariante mit Wanderungen 2.424 Einwohner prognostiziert, in der Nebenvariante 2.388 Einwohner. Die Hauptvariante ohne Wanderungen ergab 2.189 Einwohner.



Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2017:

	mit Wanderungen		Hauptvariante ohne Wanderungen
	Hauptvariante	Nebenvariante	
2017 ( <i>Basisbevölkerung.</i> )	2.349	2.349	2.349
2018	2.357	2.357	2.347
2019	2.377	2.376	2.344
2020	2.371	2.370	2.325
2025	2.403	2.390	2.273
2030	2.415	2.394	2.226
2035	2.424	2.388	2.189

Aktuelle Bevölkerungsprognose 2022

Seit Mai 2022 liegt nun vom Statistischen Landesamt eine neue Bevölkerungsvorausberechnung auf Basisbevölkerung 2020 vor, die einen längeren Zeithorizont bis 2040 abdeckt. In der aktuellen Prognose liegen keine Varianten vor.

Die Prognosewerte für Kürnbach liegen nun über den Werten der letzten Vorausberechnung.

Bevölkerungsprognose StaLa auf Basis 2020:

	mit Wanderungen	ohne Wanderungen
2020 ( <i>Basisbevölkerung.</i> )	2.394	2.394
2021	2.400	2.381
2022	2.406	2.369
2025	2.423	2.334
2030	2.454	2.281
2035	2.480	2.238
2040	2.500	2.201

**Altersstruktur**

Wie aus der allgemein geführten Diskussion zur demografischen Entwicklung bekannt, zeigen auch die bestehenden und prognostizierten Altersstrukturen in Kürnbach, dem Landkreis Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und dem Land Baden-Württemberg einen wachsenden Anteil an älterer Bevölkerung ab 60 Jahren für das Zieljahr der Bedarfsanalyse 2040.

Die Daten zur Altersstruktur sind für den derzeitigen Bevölkerungsbestand und bzgl. der Prognose nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung verfügbar.

Bei Analyse der Altersstruktur 2020 mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg zeigt Kürnbach 2020 mit 29,2 % bereits einen überdurchschnittlichen Anteil der über 60-Jährigen. Die Altersgruppen bestehender Familienhaushalte mit den 40-60-Jährigen (29,4 %) und den unter 20-Jährigen (19,6 %) sind ebenfalls noch überdurchschnittlich besetzt. Die Gruppe der 20-40-Jährigen, die für neue Familiengründungen in Frage kommt, zeigt jedoch einen stark unterdurchschnittlichen Wert (21,8 %).

Eine Prognose der Altersstruktur für 2040 liegt vom Statistischen Landesamt nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung vor. Hier zeigt sich, dass in Kürnbach der Anteil der über 60-Jährigen im Vergleich zu Landkreis, Region und Land weiterhin überdurchschnittlich ist. Alle

anderen Altersgruppen, von denen für einen größeren Teil anzunehmen ist, dass sie in Familienhaushalten mit mehr als 2 Personen leben, sind jedoch unterdurchschnittlich besetzt.

Altersstruktur Bestand und Prognose (Bevölkerungsanteile in Prozent):

Bestand 2020	unter 20	20-40	40-60	60-85	ü. 85	über 60
<b>Kürnbach</b>	19,6	21,8	29,4	25,6	3,6	29,2
Landkreis Karlsruhe	18,7	23,3	29,2	25,9	2,9	28,8
Region Mittlerer Oberrhein	17,8	26,0	28,2	25,0	3,0	28,0
Land Baden-Württemberg	19,0	25,6	28,0	24,5	2,9	27,4

Prognose 2040*	unter 20	20-40	40-60	60-85	ü. 85	über 60
<b>Kürnbach</b>	18,6	20,3	24,8	31,4	4,9	36,3
Landkreis Karlsruhe	19,4	21,2	25,7	29,3	4,3	33,6
Region Mittlerer Oberrhein	18,5	24,3	25,1	27,9	4,2	32,1
Land Baden-Württemberg	19,2	23,6	25,5	27,7	4,0	31,7

\* Vorausberechnung mit Wanderungen

## 5.2 Beschäftigtenstruktur / Arbeitsplatzangebot

Neben einzelnen Gewerbestandorten im Westen der Ortslage verfügt die Gemeinde Kürnbach über ein kleineres Gewerbegebiet im Nordosten, das gemäß FNP auch noch ein Entwicklungspotenzial bietet.

Weiterhin ist die Teilhabe Kürnbachs am interkommunalen Industriegebiet 'Kreuzgarten' auf der benachbarten Gemarkung von Oberderdingen – Flehingen zu nennen. Das IKG wurde 1998 gegründet; neben Kürnbach gehören ihm noch Oberderdingen, Sulzfeld und Zaisenhausen an.

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kürnbach ist in den vergangenen Jahren stetig angestiegen. Im Vergleich zu den übergeordneten Raumstrukturen weist sie einen bemerkenswert hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf. Gerade in den letzten Vergleichsjahren ist hierbei ein Anstieg zu verzeichnen, der wohl auf die Covid19-Pandemie zurückzuführen ist: Starke Einschränkungen sowie damit einhergehende Schließungen im Gastgewerbe und bei den sonstigen Dienstleistungen führen zu einer Verschiebung der Beschäftigtenzahlen in Richtung der Arbeitsplätze im gewerblichen Bereich.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Kürnbach

	sozialvers.-pflichtige Beschäftigte gesamt	im produzierenden Gewerbe	in Handel, Verkehr, Gastgewerbe	in sonstigen Dienstleistungen
2000	371	40,7 %	14,0 %	44,7 %
2005	374	36,6 %	12,8 %	50,0 %
2010	361	48,8 %	10,8 %	39,1 %
2015	426	54,9 %	keine Angabe	keine Angabe
2016	436	52,5 %	11,9 %	34,4 %
2017	447	53,2 %	11,2 %	34,7 %
2018	404	54,7 %	keine Angabe	keine Angabe
2019	406	57,4 %	keine Angabe	keine Angabe
2020	396	57,3 %	8,8 %	32,1 %

zum Vergleich (2020):

Landkreis Karlsruhe	35,3 %	20,6 %	43,7 %
Region Mittlerer Oberrhein	30,1 %	20,4 %	49,3 %
Land Baden-Württemberg	35,6 %	20,1 %	43,8 %

2020 pendelten in der Gemeinde Kürnbach von den 396 Beschäftigten am Arbeitsort 298 Personen aus anderen Gemeinden ein (75,5 %). Gleichzeitig pendelten von den 971 in der Gemeinde Kürnbach wohnhaften Beschäftigten 889 Personen zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (89,4 %).

### 5.3 Belegungsdichte und Baudichte

#### Belegungsdichte

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro – Kopf – Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert, für die Zukunft ist das Absinken der Belegungsdichte weiterhin anzunehmen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Seit Ende 2015 sind beim Statistischen Landesamt Baden-Württemberg Daten über Haushaltsgrößen auch auf Gemeindeebene abrufbar. Zur Erläuterung der Daten hat das Statistische Landesamt in seinem Monatsheft vom November 2015 einen Beitrag veröffentlicht. Darin wird zur Entwicklung der Haushaltsgrößen ausgeführt:

*Nach der Haushalteschätzung gab es am 31. Dezember 2014 in Baden-Württemberg 4,85 Mill. Haushalte. Die Zahl der Haushalte hat seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011) um rund 140 000 bzw. um 3 % zugenommen. Die Zahl der Einwohner ist hingegen nur um 2,1 % gestiegen.*

*Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Baden-Württemberg ist seit der Volkszählung 1961 bis zum Zensus 2011 von 2,9 Personen auf 2,3 Personen gesunken. Im Durchschnitt waren die Haushalte 2011 um 0,6 Personen kleiner als vor 50 Jahren. Dieser Rückgang hört sich nicht sehr stark an. Würden die Menschen jedoch heute noch in gleich großen Haushalten leben wie 1961, gäbe es fast ein Viertel bzw. über 1 Mill. Haushalte weniger, mit entsprechend geringerer Nachfrage nach Wohnungen.*

*Die Haushalteschätzung kommt für 2014 auf eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,2 Personen je Haushalt. Das bedeutet, dass sich der langanhaltende Trend zu kleineren Haushalten wahrscheinlich weiter fortsetzte.*

Zur räumlichen Verteilung der verschiedenen Haushaltsgrößen stellt der Beitrag fest, dass die geringsten Haushaltsgrößen in den Stadtkreisen und Verdichtungsräumen vorliegen, verweist aber auch auf den Angleich zwischen Land und Stadt:

*Wertet man die Ergebnisse auf Basis der Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes aus, erhält man für die Verdichtungsräume eine durchschnittliche Haushaltsgröße von 2,13 Personen, die Randzonen der Verdichtungsräume hatten durchschnittlich 2,32 Personen je Haushalt. Etwas kleiner waren die Haushalte im Durchschnitt in den Verdichtungsbereichen im ländlichen Raum mit 2,25 Personen. Die größten Haushalte finden sich nach wie vor im ländlichen Raum im engeren Sinne mit durchschnittlich 2,39 Personen je Haushalt.*

*Betrachtet man die Veränderung seit dem Zensusstichtag (9. Mai 2011), so zeigt sich, dass der Rückgang der Haushaltsgröße in den ländlich geprägten Kreisen tendenziell deutlicher ausfällt als in den Stadtkreisen. Die Unterschiede zwischen Stadt und Land nehmen im Zeitverlauf ab.*

Jedoch gibt es Unterschiede zwischen der Methodik zur Errechnung der Haushaltsgrößen und zur Errechnung der Belegungsdichte hinsichtlich der zu Grunde gelegten Bevölkerung, so dass diese Werte nicht unmittelbar miteinander vergleichbar sind. Der Trend zu weniger Personen in einem Haushalt oder in einer Wohnung wird jedoch bei beiden Kennzahlen deutlich.

Da die Werte zur Belegungsdichte regelmäßiger fortgeschrieben werden, wird im weiteren auf diese Größe Bezug genommen.

In Kürnbach ist die Belegungsdichte seit 2005 bis 2020 von 2,3 auf 2,2 gefallen, wobei der genaue Wert von 2020 bei 2,18 liegt (2.335 Einwohner / 1.086 Wohnungen).

Entwicklung und Vergleich der Belegungsdichten (Einwohner pro Wohnung):

	Land BaWü	Region Mittlerer Ober- rhein	Landkreis Karlsruhe	Kürnbach
2005	2,2	2,2	2,3	2,3
2010	2,1	2,1	2,2	2,2
Fortschreibung nach Zensus				
2015	2,1	2,1	2,2	2,2
2016	2,1	2,1	2,2	2,2
2017	2,1	2,1	2,2	2,2
2018	2,1	2,1	2,2	2,2 (2,15)
2019	2,1	2,1	2,1	2,2
2020	2,1	2,0	2,1	2,2 (2,18)
2021	2,1	2,0	2,1	2,1

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die aktuelle Belegungsdichte von Kürnbach vergleichbar ist mit den Werten des Landkreis Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg.

### **Baudichte**

Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein wird die Gemeinde Kürnbach dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg enthält – differenziert nach der zentralörtlichen Funktion einer Gemeinde – Werte zur Baudichte (Einwohner pro Hektar), die bei der Plausibilitätsprüfung des Flächenbedarfs von den Genehmigungsbehörden zu Grunde zu legen sind, sofern im zugehörigen Regionalplan nichts anderes vermerkt ist.

Für sonstige Gemeinden und Ortsteile ohne zentralörtliche Funktion sehen sowohl das Hinweispapier als auch der Regionalplan Mittlerer Oberrhein eine Baudichte von 50 E/ha vor.

Hinsichtlich der Anwendung der Dichtewerte führt das Hinweispapier zudem aus, dass durch regionale Besonderheiten bedingte Abweichungen (z.B. Teilorte im ländlichen Raum mit besonders geringer Dichte) bei entsprechender Darlegung zu berücksichtigen sind.

Um die Dichtewerte zu veranschaulichen, ist die Analyse eines typischen Baugebietes hilfreich: bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von 450 qm wird bei einer Annahme von 80% Nettobauland und einem angenommenen Faktor von 1,25 WE/Grundstück (d.h. von 4 Häusern ist eines ein Zweifamilienhaus) eine Baudichte von ca. 22 WE/ha erreicht. Bei einer Belegungsdichte von 2,2 E/WE, wie sie derzeit in Kürnbach vorliegt, würde man eine Baudichte von 48 E/ha erreichen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 500 qm werden unter den gleichen Annahmen 44 E/ha erreicht.

Umgekehrt würde eine Einwohnerdichte von 50 E/ha unter den gleichen Annahmen wie vorab einer Baudichte von ca. 23 WE/ha und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 440 qm entsprechen.

Die bauliche Struktur innerhalb der Gemeinde Kürnbach ist geprägt von der Topografie und der historisch gewachsenen Bausubstanz. Verdichtete Bauformen sind kaum bzw. nur im zentralen Bereich des historischen Ortskerns zu finden.

Wenn man die derzeitige Einwohnerdichte nach den Flächendaten des Statistischen Landesamtes ermittelt, ergibt sich in Kürnbach für 2020 eine durchschnittliche Dichte von 40,9 E/ha: zu Grunde gelegt wurden bei dieser Berechnung die Wohnbaufläche nach StaLa von 54 ha und die gemischte Baufläche von 9 ha zu 50 %. Die daraus sich ergebende relevante Fläche von 58,5 ha wurde ins Verhältnis gesetzt zur Einwohnerzahl 2020 mit 2.394 E.

Gemäß den Werten im Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg zum Wohnbauflächenbedarfsnachweis und im Regionalplan Nordschwarzwald soll bei Gemeinden wie Kürnbach ohne zentralörtliche Funktion eine Baudichte von 50 E/ha zugrunde gelegt werden. Wie aus den o.a. Ausführungen ersichtlich, liegen in der Realität die Dichtewerte wahrscheinlich eher unter diesen Vorgaben zwischen 40 – 50 E/ha.

In Berücksichtigung der Zielwerte des Regionalplans und des Hinweispapiers, sowie der erfolgten Abstimmungen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium als Höhere Raumordnungsbehörde werden bei der Bedarfsermittlung 50 E/ha zu Grunde gelegt.

Parallel wird in Berücksichtigung der etwas höher angesetzten Dichtewertes des Regionalplan-Entwurfes von 2021 in einer Variante auch der Dichtewerte von 55 E/ha angesetzt.

## 6 Bedarfsermittlung

Hinsichtlich der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden hat der Flächenbedarf in der Diskussion mit den Trägern öffentlicher Belange mit Blick auf die Eingrenzung weiteren Flächenverbrauchs an Bedeutung gewonnen und ist im Rahmen der Flächennutzungsplanung nachzuweisen.

Daher hat das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg am 01.01.2009 erstmals ein Hinweispapier an die Genehmigungsbehörden gegeben, anhand dessen diese die Plausibilität der Bedarfsnachweise bei Flächennutzungsplänen prüfen.

Im Hinweispapier wird für die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs ein konkreter Rechenweg aufgezeigt, in den u.a. Bevölkerungsprognose, noch vorhandene Flächenreserven und Dichtewerte einfließen. Zur Berücksichtigung eines zusätzlichen Wohnbauflächenbedarfs, der aus dem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. der Haushaltsgrößen resultiert, enthält das Hinweispapier zudem einen Faktor für einen 'fiktiven Einwohnerzuwachs'.

Im Mai 2013 wurde ein überarbeitetes Hinweispapier herausgegeben: die Grundsätze und der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurden beibehalten, der Faktor für einen zusätzlichen Bedarf durch den Rückgang der Belegungsdichte wurde jedoch von 0,5 auf 0,3 verringert. Das Hinweispapier führt ergänzend aus, dass Besonderheiten der Gemeinden, die ggf. zu besonderem Bedarf führen könnten, mit in die Bewertung einzubeziehen sind.

Gleichzeitig ist in den letzten Jahren die aktuelle Wohnungsbaupolitik in Deutschland und in den einzelnen Bundesländern durch die stetig wachsende Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen in den Fokus der öffentlichen Diskussion geraten. Die Frage des Bedarfsnachweises ist daher im Spannungsfeld zu sehen zwischen dem sparsamen Umgang mit Fläche und der Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Im Februar 2017 wurde das Hinweispapier deshalb erneut überarbeitet: es wurde insbesondere die Berücksichtigung besonderer örtlicher Merkmale stärker hervorgehoben, sowie die Situation des akuten Wohnungsmangels oder des Flächentauschs ergänzt. Der Rechenweg zur Bedarfsermittlung wurde im Grundsatz jedoch beibehalten.

### 6.1 Parameter der Bedarfsermittlung

Nachfolgend wird zunächst noch einmal auf die einzelnen Parameter der Bedarfsermittlung eingegangen und der gewählte Ansatz in der vorliegenden Bedarfsanalyse erläutert.

#### **Orientierungswert Bevölkerung**

#### **Abstimmung mit Regionalverband und Regierungspräsidium**

Bei der Fortschreibung eines Flächennutzungsplans wird ein Zeithorizont von ca. 15 Jahren angesetzt. Bei der bisherigen Bedarfsanalyse war ein Zeithorizont bis 2035 betrachtet worden.

Angesichts des nun länger andauernden FNP-Verfahrens und der aktuellen Datenlage wird das Zieljahr von 2035 auf 2040 angehoben.

Nach einer ersten Aufarbeitung der statistischen Daten und Baulücken und Bedarfsermittlung 2018 erfolgten 2019 mehrfach Abstimmungen mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein. Im Rahmen dieses Abstimmungsprozesses haben sich Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 17.09.2019 folgendermaßen geäußert:

*"Im Flächennutzungsplan sind momentan noch Reserven von ca. 10 ha vorhanden, die aus Sicht der Gemeinde Kürnbach jedoch hinsichtlich ihrer Eignung nochmals hinterfragt und geprüft werden*



*sollen. Die angedachten Flächenumwidmungen werden begrüßt, um eine sinnvolle an den heutigen Gegebenheiten orientierte Erweiterung des Siedlungskörpers zu entwickeln.*

***Diese Umwidmungen können aus regionalplanerischer Sicht unabhängig vom Ergebnis einer Bedarfsberechnung durchgeführt werden. Je nach Abgrenzung der Flächen und des Erschließungskonzepts ist zu prüfen, inwieweit die Reserven flächengleich oder abzüglich eines Ausgleichs umgewidmet werden können.***

In einem weiteren Schreiben vom 17.10.2019 haben Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe für die Bedarfsermittlung eine Aktualisierung und Abstimmung der Berechnung auf das Ausgangsjahr 2018 und auf die zu diesem Zeitpunkt neu veröffentlichte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (mit Ausgangsjahr 2017) gefordert, wobei die o.a. Ausführungen des Schreibens vom 17.09.2019 weiterhin gelten.

Eine Bedarfsermittlung nach dem Rechenschema des Hinweisepapiers soll – auch ungeachtet des zugestandenen Flächentauschs – im Rahmen der Bedarfsanalyse dargestellt werden.

Im Mai 2022 veröffentlichte das Statistische Landesamt erneut eine aktualisierte Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2020. In Berücksichtigung der aktuellen Datenlage wurden die Wohnbauflächenbedarfsanalysen den aktuell vorliegenden Zahlen entsprechend ebenfalls auf das Jahr 2020 abgestellt. Zudem wird angesichts des nun länger andauernden FNP-Verfahrens das Zieljahr von 2035 auf 2040 angehoben.

Die Gemeinde Kürnbach zeigt seit dem Zensus 2011 einen deutlich positiven Wanderungssaldo mit durchschnittlich rd. 35 E pro Jahr, der auf eine hohe Nachfrage und eine hohe Akzeptanz von Kürnbach als Wohnstandort schließen lässt. Eine Bedarfsermittlung der Bevölkerungsentwicklung ohne Betrachtung der Wanderungsgewinne, wie sie nach den Kriterien des Hinweisepapiers für sonstige Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion anzuwenden wäre, ist in dieser Standortlage unrealistisch: die statistischen Zahlen belegen den Zuwachs durch Wanderungen.

Daher wurde in der Bedarfsermittlung auch die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes mit Wanderungen für das Zieljahr 2040 zu Grunde gelegt.

### **Berücksichtigung Standardsteigerung**

Die Belegungsdichte gibt die Anzahl der Einwohner pro Wohneinheit an. Aufgrund der vorhandenen Altersstruktur, veränderter Lebensformen (mehr Single-Haushalte, weniger Haushalte mit Kindern) und der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche hat sie sich in den letzten Jahren in der gesamten Bundesrepublik stark verringert. In Kürnbach ist die Belegungsdichte seit 2005 bis 2020 von 2,3 auf 2,2 gefallen.

Bei Analyse der Altersstruktur 2020 mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg zeigt Kürnbach mit 29,2 % bereits einen überdurchschnittlichen Anteil der über 60-Jährigen. Die Altersgruppen bestehender Familienhaushalte mit den 40-60-Jährigen (29,4 %) und den unter 20-Jährigen (19,6 %) sind noch leicht überdurchschnittlich besetzt. Die Gruppe der 20-40-Jährigen, die für neue Familiengründungen in Frage kommt, ist mit 21,8 % jedoch unterdurchschnittlich vertreten.

Die Prognose der Altersstruktur für 2040 zeigt, dass sich in Kürnbach der überdurchschnittliche Anteil der über 60-Jährigen im Vergleich zu Landkreis, Region und Land weiter ausbauen und um rd. 7 % auf 36,3 % ansteigen wird. Alle anderen Altersgruppen, von denen für einen größeren Teil anzunehmen ist, dass sie in Familienhaushalten mit mehr als 2 Personen leben, sind jedoch

unterdurchschnittlich besetzt. Da die Gruppe der über 60-Jährigen in der Regel die Wohnung nur noch zu zweit oder auch nur noch allein bewohnt, ist bis 2040 von einem deutlichen Absinken der Belegungsdichte auszugehen. Dies hat eine Erhöhung des Flächenanspruchs zur Folge, auch ohne dass die Einwohnerzahl sich erhöhen muss.

Das Hinweispapier des Wirtschaftsministeriums vom Februar 2017 berücksichtigt in seinem Berechnungsmodell einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf aus einem weiteren Rückgang der Belegungsdichte bzw. aus einer steigenden pro-Kopf-Wohnfläche durch einen fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,3 % pro Jahr des Planungszeitraums. Ausgehend von dem aktuellen Wert von 2,2 in Kürnbach ist das etwa gleichbedeutend mit einem Absinken der Belegungsdichte auf ca. 2,07 für 2040.

Ausgehend von den aktuellen Daten, insbesondere der prognostizierten Altersstruktur, kann ein Absinken der Belegungsdichte auf 2,025 angenommen, was einer zusätzlichen Erhöhung des Faktors aus dem Hinweispapier für den fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,1 % pro Jahr entspricht.

Auch die Untersuchung 'Wer wohnt Wie?' des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein weist auf die deutliche Alterung der Bevölkerung im Landkreis Karlsruhe in den kommenden Jahren hin und stellt gleichzeitig fest, dass das Potenzial freiwerdender Wohnungen von älteren Paaren nach dem Auszug der Kinder nicht überschätzt werden sollte. Die meisten der über 55-Jährigen haben vor, in ihrer bisherigen Immobilie wohnen zu bleiben und sie durch entsprechende Umbaumaßnahmen altersgerecht anzupassen.

### **Ansatz der Baudichte**

In Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Hinweispapier des Landes und des derzeit gültigen Regionalplans wird in der Bedarfsermittlung ein Dichtewert von 50 E/ha zu Grunde gelegt, auch wenn je nach topografischer und landschaftlicher Lage des künftigen Gebietes sogar eher von geringeren Dichtewerten auszugehen ist.

In Berücksichtigung der Anforderungen an einen verminderten Flächenverbrauch wird in der aktualisierten Bedarfsanalyse parallel auch der Ansatz mit den erhöhten Dichtewerten des Regionalplan-Entwurfs von 2021 aufgezeigt (Sonstige Gemeinden und Teilorte 55 EW/ha).

### **Baulandreserve**

Hinsichtlich der Baulandreserve war es Wunsch der Gemeinde Kürnbach, die derzeit im FNP noch enthaltenen Baulandreserven auf den Prüfstand zu stellen und so eventuell die Neuausweisung besser geeigneter Flächen zu ermöglichen. Daher wurde bei der Bedarfsermittlung 2019 zunächst nur die Flächenreserve 'Alsberg', für die inzwischen ein Bebauungsplan vorliegt, mit 1,72 ha als Flächenreserve gewertet. Die restlichen, im bisherigen FNP noch enthaltenen Baulandreserven von ca. 10,3 ha blieben als Baulandreserve in der Bilanz der Bedarfsermittlung aufgrund der gewünschten Neubewertung unberücksichtigt.

Ende 2019 wurde der Bebauungsplan 'Alsberg' rechtskräftig. 2020 wurden alle Grundstücke des Baugebietes vergeben, so dass hier bei der Aktualisierung der Bedarfsermittlung nun keine Baulandreserve mehr anzusetzen ist.

Baulücken im Bestand sind kaum noch vorhanden und werden entsprechend der Aufstellung in Kap. 4.2 mit 0,16 ha angesetzt.

## 6.2 Bedarfsermittlung

Die nachfolgende Bedarfsermittlung vollzieht in Berücksichtigung der von regionalverband und Regierungspräsidium geforderten Anpassung eine Berechnung auf Grundlage der Hauptvariante mit und ohne Wanderungen nach und zeigt zum Vergleich auch noch einmal eine Bedarfsermittlung auf Grundlage des früheren Prognosewertes.

Der Ansatz eines zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses bzw. eines zusätzlichen Faktors berücksichtigt die besondere örtliche Situation der Altersstruktur und Belegungsdichte in Kürnbach und den daraus abgeleiteten stärkeren Rückgang der Belegungsdichte bis zum Zieljahr (siehe dazu auch die vorangegangenen Erläuterungen).

### 1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$$2.394 \text{ (Ew 2020)} \times 0,30 \times 20 / 100 = 144 \text{ Ew (EZ-1)} \quad \rightarrow \text{Zieljahr 2040} = 20 \text{ Jahre}$$

### 2. Ermittlung der prognostizierten Einwohnerentwicklung/-zuwachs (nach Prognose StaLa)

$$2.500 \text{ (Wert 2040 nach neuer Prognose)} - 2.394 \text{ (Ew 2020)} = 106 \text{ (EZ-2)}$$

### 3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2 für Zieljahr 2040:

$$144 + 106 = 250 \text{ Einwohner}$$

$$\text{bei } 50 \text{ E/ha} \rightarrow 5,00 \text{ ha}$$

$$\text{bei } 55 \text{ E/ha} \rightarrow 4,55 \text{ ha}$$

### 4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

(zusätzlicher Faktor 0,10 = Rückgang der Belegungsdichte von 2,2 auf 2,025)

$$2.394 \text{ E} \times 0,10 \times 20 / 100 = 48 \text{ E} \rightarrow \text{zusätzlicher fiktiver Einwohnerzuwachs}$$

$$\text{bei } 50 \text{ E/ha} \rightarrow 0,96 \text{ ha}$$

$$\text{bei } 55 \text{ E/ha} \rightarrow 0,87 \text{ ha}$$

### 5. Berechnung des Gesamtbedarfs

	Flächenbedarf bei 50 E/ha	Flächenbedarf bei 55 E/ha
relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3	5,00 ha	4,55 ha
abzgl. Baulandreserve im FNP	--	--
abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde)	- 0,16 ha	- 0,16 ha
Zwischensumme relativer Flächenbedarf	4,84 ha	4,39 ha
Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,025 E/WE s. Ziffer 4	0,96 ha	0,87 ha
<b>Endergebnis absoluter Flächenbedarf</b>	<b>5,80 ha</b>	<b>5,26 ha</b>

## 7 Einordnung und Wertung der Bedarfsermittlung

Hinsichtlich der vorab dargestellten Bedarfsermittlung ist noch einmal anzumerken, dass bei diesem Ansatz die noch vorhandenen Flächenreserven aus dem bisherigen FNP unberücksichtigt blieben, da sie im parallel durchgeführten FNP-Verfahren neu bewertet werden sollten.

Dies hatte zum Teil die Rücknahme bisher enthaltener Flächen zur Folge, dafür wurden Flächen neu aufgenommen oder bisher enthaltene Flächen in Abgrenzung oder Nutzungsart modifiziert.

Gemäß den 2019 erfolgten Abstimmungen mit Regionalverband und Regierungspräsidium Karlsruhe können für Kürnbach bei der vorliegenden Gesamtfortschreibung – im Sinne eines Flächentauschs – Erweiterungsflächen für Wohnen im Rahmen der bisher im FNP enthaltenen Flächenreserven vorgesehen werden.

Eine Flächenentwicklung im Rahmen der bisherigen Flächenausweisungen, über den rein rechnerischen Bedarf hinaus, ist auch aus folgenden Gründen vertretbar:

- Die Gemeinde Kürnbach hat in den vergangenen Jahren aus verschiedenen Gründen (Eigentum/Verfügbarkeit, arten- und naturschutzfachliche Problemstellungen etc.) die im bisherigen FNP ausgewiesenen Flächenreserven nur sehr restriktiv entwickeln können. Es ist davon auszugehen, dass die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und die darauf aufbauende Bevölkerungsvorausrechnung dieser zurückhaltenden Baugebietsentwicklung in Kürnbach geschuldet ist. Zuletzt wurde 2001 das Wohnbaugebiet 'Gräfental II' und 2012 das Wohnbaugebiet 'Kapfenburger' erschlossen. Beide Gebiete sind aufgefüllt, auch im übrigen Ortsbereich von Kürnbach sind so gut wie keine Baulücken mehr verfügbar.
- Der hohe Auffüllungsgrad der Bauflächen im Bestand zeigt die vorhandene Nachfrage und die hohe Akzeptanz des Wohnstandortes Kürnbach, wie sie auch aus der Studie des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein 'Wer wohnt wie?' deutlich hervorgegangen ist. So sind die Grundstücke im neu erschlossenen Wohnbaugebiet Alsberg bereits vollständig aufgefüllt.
- Eine hohe Nachfrage ist in Kürnbach zum einen aus der eigenen Bevölkerung deutlich spürbar, weshalb der Gemeinderat von Kürnbach die Schaffung von Wohnraum als dringliche Aufgabe bestimmt hat. Zum anderen wirkt sich auch der Siedlungsdruck aus den nahe gelegenen Mittel- und Oberzentren auf die Gemeinden des Umlandes, zumal Kürnbach und Oberderdingen zentral zu den Ballungsgebieten im Osten (Stuttgart – Ludwigsburg – Heilbronn) und im Südwesten (Pforzheim – Karlsruhe – Bruchsal - Bretten) liegen. Die starken Wanderungsgewinne innerhalb der Bevölkerungsbilanz von Kürnbach (s. Tabelle Kap. 5.1) bestätigen dies.

Wie in Kap. 4.1 dargelegt, umfassen die Wohnbauflächenreserven nach dem bisherigen Flächennutzungsplan ca. 12 ha bzw. 10,3 ha unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich erschlossenen Baulandreserve 'Alsberg' mit 1,7 ha.

Die nachfolgende Übersicht zeigt, dass die in der vorliegenden Gesamtfortschreibung des FNP anrechenbaren, wohnbaurelevanten Ausweisungen von geplanten Wohn- und Mischbauflächen mit 10,2 ha diesem Wert entsprechen und im Rahmen des abgestimmten Flächentauschs liegen:

- Fläche K-2 (Hühnerberg / Schelmengrund)  
gemischte Baufläche 6,2 ha: für Wohnen anrechenbar 50%      3,1 ha
- Fläche K-4 (Derben)  
Wohnbaufläche 3,3 ha: für Wohnen anrechenbar 100%      3,3 ha
- Fläche K-5 (Junkergrund)  
Wohnbaufläche 2,5 ha: für Wohnen anrechenbar 100%      2,5 ha
- Fläche K-6 (Vogelsang)  
Wohnbaufläche 1,3 ha: für Wohnen anrechenbar 100%      1,3 ha

Angesichts der Erfahrungen in der Vergangenheit, in denen Flächenentwicklungen aus verschiedenen Gründen eingeschränkt waren oder nicht realisiert werden konnten, kann eine erweiterte und veränderte Flächenkulisse wesentlich zu einer besseren Umsetzbarkeit beitragen.

Zu betonen ist hier auch noch einmal die Funktion des Flächennutzungsplans als vorbereitender Bauleitplan und die bedarfsangepasste Umsetzung der darin enthaltenen Flächenpotenziale im betrachteten Zeithorizont.