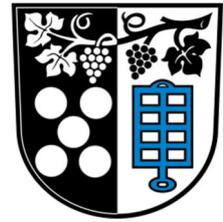


Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach



Gesamtfortschreibung Flächennutzungsplan



Vorentwurf Februar 2020

(redaktionelle Ergänzungen 28. April 2020)

SCHÖFFLER
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

Weinbrennerstr. 13
T. 0721 - 83 10 30
mail@planer-ka.de

76135 Karlsruhe
F. 0721 - 83 10 3-99
www.planer-ka.de

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 4 |
| 1.1 | Vorbemerkungen | 4 |
| 1.2 | Grunddaten zur Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach | 5 |
| 2 | Einordnung in die Regionalplanung | 6 |
| 3 | Wohnbauflächenbedarfsnachweis | 9 |
| 3.1 | Bedarfsnachweis Gemeinde Oberderdingen (Zusammenfassung) | 10 |
| 3.2 | Bedarfsnachweis Gemeinde Kürnbach (Zusammenfassung) | 14 |
| 4 | Wohnbauflächenentwicklung | 17 |
| 4.1 | Gemeinde Oberderdingen | 17 |
| 4.1.1 | Plankonzept / Bildung von Rangfolgen und zusätzliche Entwicklungsbereiche | 17 |
| 4.1.2 | Kernort Oberderdingen: Beschreibung der Flächenausweisungen | 20 |
| 4.1.3 | Ortsteil Flehingen: Beschreibung der Flächenausweisungen | 20 |
| 4.1.4 | Ortsteil Großvillars: Beschreibung der Flächenausweisungen | 21 |
| 4.2 | Gemeinde Kürnbach | 22 |
| 4.2.1 | Plankonzept / Prüfung verschiedener Szenarien | 22 |
| 4.2.2 | Kürnbach: Beschreibung der Flächenausweisungen | 26 |
| 5 | Gewerbliche Bauflächen | 29 |
| 5.1 | Gemeinde Oberderdingen | 30 |
| 5.1.1 | Örtliche Gewerbegebiete und Gewerbeflächen | 31 |
| 5.1.2 | Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet 'Kreuzgarten' | 32 |
| 5.2 | Gemeinde Kürnbach | 38 |
| 6 | Sonstige Flächenentwicklungen | 39 |
| | (Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen) | |
| 6.1 | Gemeinde Oberderdingen | 39 |
| 6.1.1 | Gemeinbedarfsfläche Schule / Sporthalle | 39 |
| 6.1.2 | Sonderbauflächen für Sport, Vereine, Freizeit, Tourismus und Landwirtschaft | 39 |
| 6.1.3 | Sonderbauflächen für Senioren | 40 |
| 6.1.4 | Sonderbaufläche für Einzelhandel und Wohnen | 41 |
| 6.1.5 | Sonderbaufläche für eine Tankstelle | 41 |
| 6.1.6 | Grünfläche für Sport | 41 |
| 6.2 | Gemeinde Kürnbach | 42 |
| 6.2.1 | Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke | 42 |
| 6.2.2 | Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung | 42 |
| 6.2.3 | Gemischte Baufläche zur Bestandsicherung südlich Klosterstraße | 42 |
| 6.2.4 | Grünfläche Bestand (Apothekergarten) | 43 |
| 6.2.5 | Umwidmung Gemeinbedarfsfläche in gemischte Baufläche | 43 |
| 7 | Landschaftsplanerische Belange und Bewertungen | 44 |

Gesonderte Anlagen zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans:

Anlage 1:

Ausschnitt vom Flächennutzungsplan (Vorentwurf) für die einzelnen Ortslagen mit folgenden einzelnen Abbildungen

- Anlage 1.0 Legende (Januar 2020)
- Anlage 1.1 Gemeinde Oberderdingen / Kernort Oberderdingen (Januar 2020)
- Anlage 1.2 Gemeinde Oberderdingen / Ortsteil Flehingen (Januar 2020)
- Anlage 1.3 Gemeinde Oberderdingen / Ortsteil Kürnbach (Januar 2020)
- Anlage 1.4 Gemeinde Kürnbach (Februar 2020)

Anlage 2:

Landschaftsplan mit Umweltbericht (Büro Bioplan)

hier: Gebietsbeschreibungen / „Steckbriefe“ Siedlungserweiterungsflächen
VG Oberderdingen – Kürnbach (28.04.2020)

Anlage 3:

Analyse Wohnbauflächenbedarf Gemeinde Oberderdingen, Dezember 2019

Anlage 4:

Analyse Wohnbauflächenbedarf Gemeinde Kürnbach, Dezember 2019

1 Einleitung

1.1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 1 BauGB und § 5 BauGB).

Er stellt damit die Leitlinie der räumlichen Entwicklung für die Gemeinde dar. Er ist nach den Erfordernissen der Entwicklung zu ändern und fortzuschreiben. Gleichzeitig ist der Flächennutzungsplan den Zielen der Raumordnung anzupassen, die in den Regionalplänen und im Landesentwicklungsplan festgelegt sind. Der Flächennutzungsplan bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde.

Eine direkte Rechtswirkung gegen Dritte entsteht durch den Plan nicht. Entsprechende Regelungen trifft die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung), die genaue und nachprüfbare Festsetzungen treffen kann. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, d.h. die Darstellung eines bestimmten Bereichs als Baufläche im Flächennutzungsplan bildet im allgemeinen die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans.

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.

Im Herbst 2017 wurde das damalige Büro Gerhardt mit der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beauftragt, das nun unter neuer Büroleitung als Büro Schöffler weitergeführt wird.

In der Zwischenzeit erfolgte die Aufarbeitung der Plangrundlagen, insbesondere auch hinsichtlich des erforderlichen Bedarfsnachweises sowie der Darstellung möglicher Szenarien für die künftige Siedlungsflächenentwicklung, insbesondere im Bereich Wohnen.

Parallel bearbeitet das Büro Bioplan den Landschaftsplan zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans und nimmt insbesondere auch eine Bewertung der vorgesehenen Erweiterungsflächen vor.

Erste Ergebnisse der bisherigen Bearbeitung wurden mit den Verwaltungen von Oberderdingen und Kürnbach diskutiert und auch in den Klausurtagungen der Gemeinderäte am 06.04.2019 (Oberderdingen) und am 19.10.2019 (Kürnbach) beraten.

Darauf aufbauend wurde in den öffentlichen Gemeinderatssitzungen am 26.11.2019 (Kürnbach) und am 10.12.2019 (Oberderdingen) über diejenigen Flächen entschieden, die in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans als künftige Siedlungserweiterungsflächen eingebracht werden sollen.

Die formellen Beschlüsse zum Flächennutzungsplan sind im Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach zu fassen.

Die Darstellungen im vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplans und in den Erläuterungen in den Kapiteln 4-6 konzentrieren sich auf die vorgesehenen Siedlungserweiterungen.

Mit der Ausarbeitung des Entwurfs im weiteren Verfahrensschritt erfolgt auch die Aufarbeitung der nachrichtlichen Übernahmen wie z.B. Schutzgebiete, Leitungen und andere technische Infrastruktureinrichtungen etc. sowie eine umfassende Beschreibung der öffentlichen und technischen Infrastruktureinrichtungen.

1.2 Grunddaten zur Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach

Zur Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach gehört die Gemeinde Oberderdingen mit dem Kernort Oberderdingen und den Ortsteilen Flehingen und Großvillars sowie die Gemeinde Kürnbach.

Die Gemeinden gehören zur Region Mittlerer Oberrhein und dem Landkreis Karlsruhe; im Regionalverband Mittlerer Oberrhein sind sie dem Mittelbereich Bretten zugeordnet. Sie liegen ca. 35 km östlich von Karlsruhe und ca. 30 km nördlich von Pforzheim; Heilbronn ist ca. 40 entfernt, Stuttgart und Heidelberg ca. 55 km.

Mit den beiden Stadtbahnhaltepunkten in Flehingen (Strecke Karlsruhe – Eppingen – Heilbronn) besteht der Anschluss an den schienengebundenen ÖPNV. Über das klassifizierte Straßennetz bestehen Anbindungen an verschiedene Autobahnanschlusstellen: B 293 (Autobahnanschluss an A 8 und A 6), L 593 (Autobahnanschluss an A 5 und A 8) L 554 (Anschluss B293 / A5 und A8).

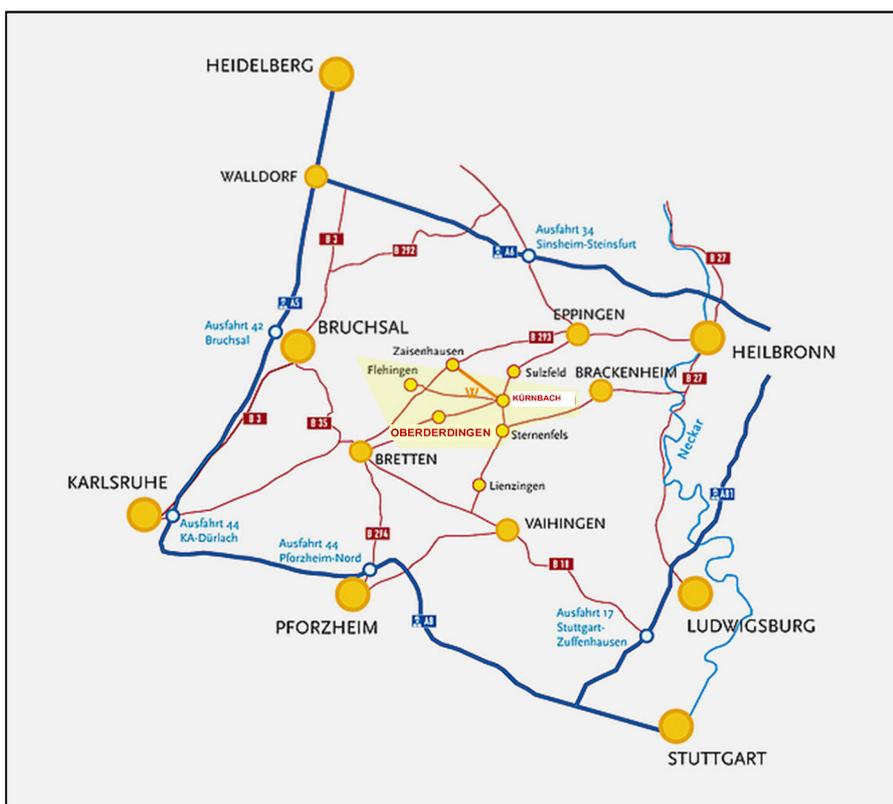
Die Gemeinde Oberderdingen zählte Ende 2018 10.948 Einwohner (Daten Statistisches Landesamt) und zeigt ein stetiges Wachstum: die aktuellen Bevölkerungszahlen liegen gemäß der kommunalen Einwohnerstatistik vom Oktober 2019 bei 11.090 Einwohnern.

Die Gemeinde Kürnbach zählte Ende 2018 2.335 Einwohner (Daten Statistisches Landesamt) Nach leichten Rückgängen 2017 und 2018 ist aktuell wieder eine steigende Tendenz erkennbar: die aktuellen Bevölkerungszahlen des Statistischen Landesamtes vom 3. Quartal 2019 liegen bei 2.396 Einwohnern.

Die Gemeinde Oberderdingen hat eine Größe von 3.357 ha, von denen nach den Daten des Statistischen Landesamtes 20,4 % auf Siedlungs- und Verkehrsfläche, 51,8 % auf Landwirtschaft und 26,8 % auf Wald entfallen.

Die Gemeinde Kürnbach hat eine Größe von 1.266 ha mit 13,9 % Siedlungs- und Verkehrsfläche, 61,2 % Landwirtschaft und 23,6 % Wald.

Die Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen – Kürnbach liegt an der Grenze zwischen Stromberg und Kraichgau, wesentliche Teile der Gemarkung gehören zum Naturpark Stromberg-Heuchelberg.



Lage der Verwaltungsgemeinschaft Oberderdingen - Kürnbach im Raum

2 Einordnung in die Regionalplanung

Der derzeit noch verbindliche Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein wurde 2002 beschlossen und 2003 durch das Wirtschaftsministerium genehmigt.

Am 07.12.2016 fasste die Verbandsversammlung des Regionalverbandes den Aufstellungsbeschluss für den Regionalplan 2020.

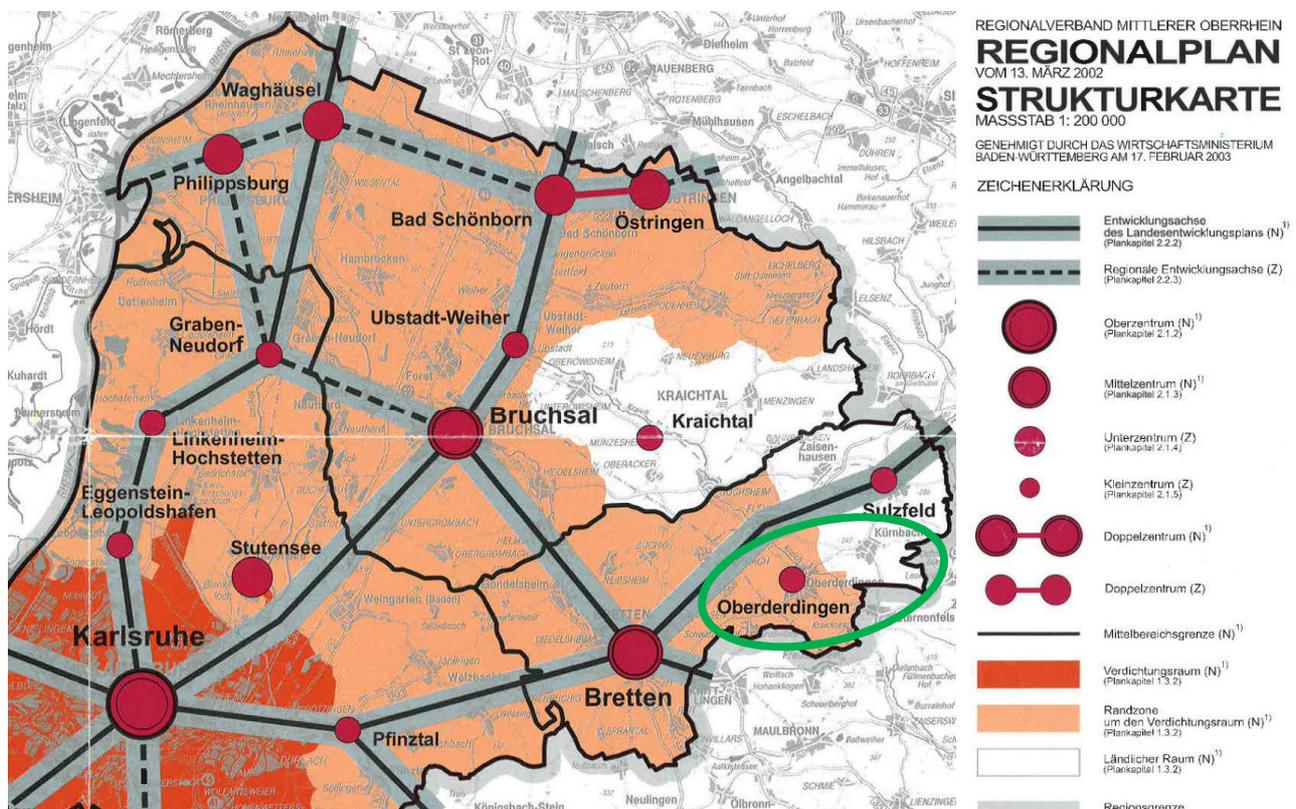
Der Regionalplan definiert u.a. 'Ziele' (Z) und 'Grundsätze' (G) der Raumordnung. Gemäß Raumordnungsgesetz haben öffentliche Stellen – also auch die Kommunen – und Personen des Privatrechtes die 'Ziele' bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten und die Grundsätze in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Als Ziele des Regionalplans sind insbesondere zu nennen die Regionalen Grünzüge und Grünzäsuren, aber auch die Schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft / Stufe I.

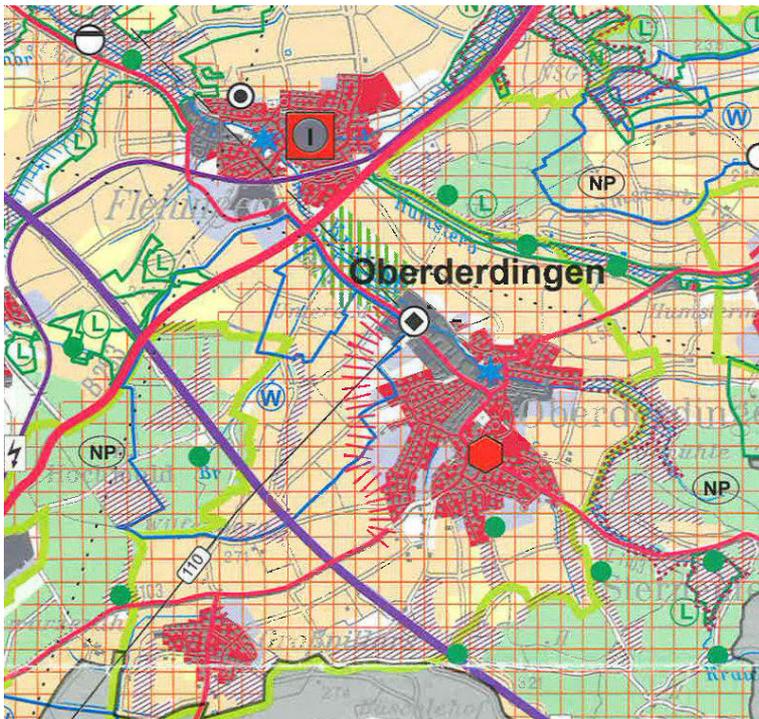
Im Regionalplan der Region Mittlerer Oberrhein ist die Gemeinde Oberderdingen als Kleinzentrum festgelegt und wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe zugeordnet. Sie liegt innerhalb der Entwicklungsachse des Landesentwicklungsplanes zwischen Karlsruhe – Pfinztal – Bretten – Sulzfeld – Heilbronn.

Die Gemeinde Kürnbach wird im Regionalplan dem ländlichen Raum zugeordnet und besitzt keine zentralörtliche Funktion.

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:



**Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan
Gemeinde Oberderdingen:**



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)

Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I (Z)

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans ist der Kernort Oberderdingen als Siedlungsbereich gekennzeichnet: Siedlungsbereiche sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung und dienen der räumlichen Konzentration der Eigenentwicklung sowie der über die Eigenentwicklung hinausgehenden Siedlungstätigkeit. Der Ortsteil Flehingen ist als „entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen“ festgelegt.

Alle drei Orte weisen an den Siedlungsrändern noch regionalplanerisch abgestimmte Bereiche für Siedlungserweiterungen auf, die zwischenzeitlich jedoch zu einem großen Teil bereits realisiert wurden. Am südwestlichen Ortsrand von Flehingen handelt es sich hierbei um potenzielle Erweiterungsflächen der dort bestehenden (interkommunalen) Gewerbeflächen.

Nach dem derzeit noch verbindlichen Regionalplan liegen einige der vorgesehenen, neuen Flächenausweisungen in Vorranggebieten der Landwirtschaft / Stufe I. Zu nennen sind hier im Kernort Oberderdingen am südwestlichen Ortsrand die geplante Sonderbaufläche für eine Tankstelle, eventuell auch Teilflächen der geplanten Sonderbauflächen für Freizeit, Tourismus, Erholung und Landwirtschaft (Flächen O-13, O-14, O-16), am östlichen Ortsrand die geplante Gemeinbedarfsläche für Schule und Sport (O-12) und evtl. der 2. Abschnitt der geplanten Sonderbaufläche für Senioren am südöstlichen Ortsrand (Fläche O-11.2).

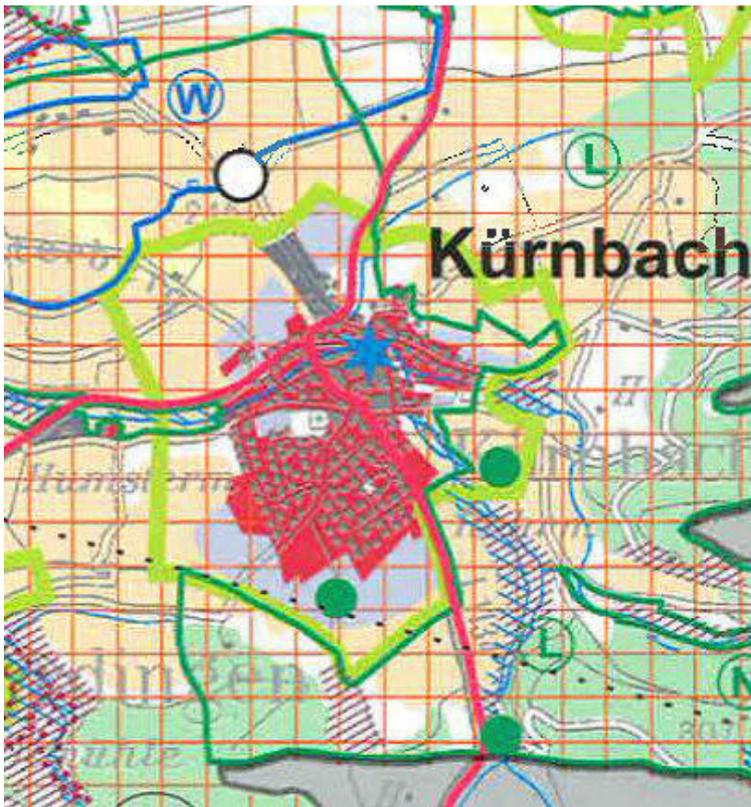
In Flehingen sind es die geplanten Erweiterungen des Baugebietes 'Zimmerplatz' (Flächen F-3.1, F-3.2), die nördliche Erweiterungsfläche am östlichen Ortsrand (F-4) sowie die geplanten Erweiterungen des Interkommunalen Industriegebietes (Fläche F-8).

Die geplante Grünfläche 'Sport' zwischen Flehingen und Oberderdingen liegt in der dort festgelegten Grünzäsur. In Begründeten Fällen ist die Inanspruchnahme der Grünzäsur für Vorhaben, die nur außerhalb des Siedlungsbestandes errichtet werden können, möglich. Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich nicht um eine primär bauliche Nutzung.

Die vorgesehenen Flächenerweiterungen am südwestlichen Rand der Ortslage in Großvillars liegen innerhalb eines Schutzbedürftigen Bereiches für die Landwirtschaft / Stufe II, der als Grundsatz der Raumordnung gilt und damit in der Abwägung zu berücksichtigen ist.

Im Verfahren der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ist zu klären, inwieweit die oben beschriebenen Konflikte durch die Fortschreibung des Regionalplans gelöst werden können.

**Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan
Gemeinde Kürnbach:**



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)

Freiraumstruktur

- Regionaler Grünzug (Z)
- Grünzäsur (Z)
- Schutzbedürftiger Bereich für Naturschutz und Landschaftspflege (Z)
- Schutzbedürftiger Bereich für die Landwirtschaft, Stufe I (Z)

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 Wohnbaurweiterungen.

Im Übrigen ist das Thema des Hochwasserschutzes entlang der den Ort querenden Bachläufe zu beachten.

Die im Rahmen der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans vorgesehenen Flächenerweiterungen in Kürnbach bewegen sich im Rahmen der auch im gültigen Regionalplan abgestimmten Bereiche für Siedlungserweiterungen. Lediglich bei der leicht veränderten Flächenabgrenzung der geplanten Mischbaufläche nördlich der Flehinger Straße (Fläche K-2) wäre am westlichen Rand eventuell die Feinabgrenzung hinsichtlich des Vorranggebietes für Landwirtschaft / Stufe I zu prüfen.

3 Wohnbauflächenbedarfsnachweis

Um der Anforderung des Baugesetzbuches nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden, ist bei Aufstellung des Flächennutzungsplans ein entsprechender Bedarfsnachweis gemäß einem Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg vom Februar 2017 zu führen.

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'.

Ein entsprechender Bedarfsnachweis wurde jeweils getrennt für die beiden Gemeinden Oberderdingen und Kürnbach für das Zieljahr der vorliegenden Flächennutzungsplanung 2035 bearbeitet. Die beiden Dokumente sind dem Flächennutzungsplan als gesonderte Anlage beigelegt.

Hierbei sind folgende Kriterien und Parameter zu beachten:

- Ermittlung der noch vorhandenen Baulandreserven
(Baulücken im Bestand, noch nicht erschlossene geplante Bauflächen im derzeitigen FNP)
- Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes zum Zieljahr des FNP (hier: 2035):
- Berücksichtigung der Standardsteigerung (immer weniger Personen pro Wohnung / Demografie)
- Räumliche Einordnung der Gemeinde im Regionalplan: Baudichte, Prognose

Die statistischen Daten und Baulücken wurden 2018 aufgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt lag die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basisbevölkerung 2014 vor, die einen Entwicklungskorridor mit Hauptvariante, Oberem Rand und Unterem Rand aufzeigte.

Die in den Gemeinden vorliegende Baulückenerhebung zeigte den Stand Ende 2016, so dass bei der Bedarfsermittlung auch der Bevölkerungsstand Ende 2016 zu Grunde gelegt wurde.

Im Zuge der Bearbeitung erfolgte im März 2019 eine erste Abstimmung mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde, im Mai 2019 wurde ein überarbeiteter Entwurf an Regionalverband und Regierungspräsidium zur Abstimmung geschickt.

Im Juni 2019 veröffentlichte das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017, die für die Gemeindeebene nur noch eine Hauptvariante und eine Nebenvariante herausgibt, wobei die Nebenvariante unter der Annahme geringerer Geburtenraten grundsätzlich unter den Werten der Hauptvariante liegt.

Im September 2019 haben Regionalverband und Regierungspräsidium zu den überarbeiteten Entwürfen des Bedarfsnachweises Stellung genommen und dementsprechend auf die aktuelle Prognose des Statistischen Landesamtes verwiesen und für die Bedarfsermittlung eine entsprechende Aktualisierung und Abstellung der Berechnung auf das Ausgangsjahr 2018 (nicht wie bisher 2016) gefordert. Dies hatte auch eine aktualisierte Betrachtung der Baulandreserven zur Folge.

Nachfolgend sind die Ergebnisse und die Bearbeitungsschritte der Bedarfsnachweise zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen zu allen Punkten der Bedarfsermittlung sind den gesonderten Anlagen der Wohnbauflächenbedarfsanalysen zu entnehmen.

3.1 Bedarfsnachweis Gemeinde Oberderdingen (Zusammenfassung)

Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes / Abstimmungen mit Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde

Die statistischen Daten und Baulücken wurden zunächst 2018 aufgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt lag die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basisbevölkerung 2014 vor, die in der Hauptvariante für Oberderdingen im Zieljahr 2035 einen Bevölkerungswert von 10.839 Einwohnern und als oberen Rand einen Bevölkerungswert von 11.384 Einwohnern prognostizierte. Die Baulückenerhebung zeigte den Stand Ende 2016.

Da die tatsächlichen Einwohnerzahlen von 2017 mit 10.839 E und 2018 mit 10.948 E jedoch bereits deutlich über dem oberen Rand der Prognose für 2017 (10.746 E) und 2018 (10.811 E) lagen, wurde in Anlehnung an die Wachstumsraten der vergangenen Jahre im Bedarfsnachweis / Stand März 2019 ein modifizierter, über dem Oberen Rand der StaLa-Prognose liegender Bevölkerungswert von ca. 12.200 – 12.300 Einwohnern angenommen. Die rasche Auffüllung der zuletzt erschlossenen Baugebiete, die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken, sowie das sehr gute Arbeitsplatzangebot sind Gründe für diese Annahme.

Die Ergebnisse des daraus ermittelten Bedarfsnachweises in einer Spanne von 20,5 – 29 ha (zusätzlich zu den noch vorhandenen Baulandreserven) wurden mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde Ende März 2019 besprochen.

Bei der o.g. Besprechung und den nachgelagerten Abstimmungen haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe jedoch deutlich gemacht, dass die Annahme des erhöhten Bevölkerungswachstums in dieser Höhe nicht akzeptiert werden kann. Es wurde zudem auf die im Juni 2019 veröffentlichte, neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 des Statistischen Landesamtes verwiesen und für die Bedarfsermittlung eine entsprechende Aktualisierung und Abstellung der Berechnung auf das Ausgangsjahr 2018 (nicht wie bisher 2016) gefordert.

Allerdings gibt die aktuelle 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 Oberderdingen werden für 2035 in der Hauptvariante 11.261 Einwohner prognostiziert, in der Nebenvariante 11.083 Einwohner. Jedoch wurde bereits der Prognosewert der Hauptvariante für 2018 (10.894 E) schon wieder durch die tatsächliche Einwohnerzahl 2018 (10.948 E) übertroffen. Ein oberer Rand der künftigen Bevölkerungsentwicklung wird vom Statistischen Landesamt derzeit nur für die Landesebene veröffentlicht.

In der Rückmeldung vom September 2019 haben Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe 2019 daher bestätigt, dass *"die Heranziehung des oberen Randes plausibel ist, da im Zeitraum 2014 bis 2017 die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Oberderdingen in etwa mit den Prognosen des oberen Randes der bisherigen Bevölkerungsvorausrechnung übereingestimmt hat. Auch liegt mit dem interkommunalen Gewerbegebiet ein räumlicher Sonderfaktor vor. Insofern sind die Ausführungen in der Bedarfsermittlung nachvollziehbar."* Eine nochmalige weitere Erhöhung der Bevölkerungszunahme über den oberen Rand hinaus ist aus Sicht des Regionalverbandes Mittlerer Oberrhein und des Regierungspräsidiums Karlsruhe jedoch nicht gerechtfertigt, da mit der Anwendung des oberen Randes der Bevölkerungsvorausrechnung die o.g. Sonderfaktoren bereits berücksichtigt werden können. Da die raumstrukturelle Situation der Gemeinde Oberderdingen in etwa dem Landeswert entspricht, der einen Querschnitt zwischen einerseits Großstädten und andererseits ländlichen Räumen abbildet, haben Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe folgende Methodik vorgeschlagen:

"Da nunmehr kein oberer Rand in der neuen Bevölkerungsvorausrechnung auf Gemeindeebene verfügbar ist, kann hilfsweise die Entwicklung des oberen Randes für das Land Baden-Württemberg herangezogen werden."

Der obere Rand der neuen Bevölkerungsvorausrechnung für das Land Baden-Württemberg zeigt vom Basisjahr 2017 bis 2035 eine Wachstumsrate von 6,14 %. Überträgt man dies auf die Bevölkerungszahlen von Oberderdingen, ergibt sich hier ein Prognosewert von 11.505 Einwohnern für das Zieljahr des Flächennutzungsplans 2035. Nach den Berechnungen der Gemeinde Oberderdingen wird dieser Prognosewert jedoch bereits 2022 erreicht werden.

Erfassung der Baulandreserven / Aktualisierung 2019

Mit der geforderten Umstellung des Bedarfsnachweises auf die aktuellen Zahlen ergibt sich auch eine neue Bewertung der Baulandreserven: die Bebauungspläne 'Hinter der Schießmauer' in Oberderdingen, 'Häldeweg' in Flehingen und 'Storchenäcker' in Großvillars sind inzwischen rechtskräftig und werden daher mit den dort noch freien Baugrundstücken als 'Baulücken im Bestand' bilanziert. Der 2. und 3. Bauabschnitt des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' ist bereits komplett aufgefüllt.

Aufgrund des engen Bedarfsrahmens wird in Rücksprache mit der Verwaltung zudem von einem Verzicht der Entwicklungsfläche 'Kreusslen' ausgegangen.

Im Ergebnis sind als Baulandreserven aus dem FNP nun noch 5,73 ha zu bilanzieren (gegenüber ca. 16,50 ha zuvor). Die nachfolgende Tabelle macht die Veränderungen deutlich (Änderungen gelb unterlegt):

| Gemeinde/Ortsteil | Fläche in ha | relevant für W in ha |
|--|---|----------------------|
| Kernort Oberderdingen | | 3,92 ha |
| <i>W-Fläche 1 (Kreusslen): 0,43 ha</i> | | <i>Rücknahme</i> |
| <i>W-Fläche 2 (Hinter der Schießmauer BA 2 + BA 3): 3,50 ha</i> | <i>BP rechtskräftig / als Baulücken</i> | |
| <i>W-Fläche 3 (Hinter der Schießmauer BA 4 + BA 5): 3,70 ha</i> | <i>BP rechtskräftig / als Baulücken</i> | |
| <i>W-Fläche 4 (Schelmenäcker): zu 50 % angesetzt</i> | 1,76 ha | 0,88 ha |
| <i>W-Fläche 5 (Rotland II)</i> | 3,04 ha | 3,04 ha |
| <i>W-Fläche 6 (Oberes Feld): nicht angesetzt, da künftig SO Senioren</i> | 1,18 ha | -- |
| Ortsteil Flehingen | | 1,81 ha |
| <i>W-Fläche 1 (Hälde / Häldeweg): 0,55 ha</i> | <i>BP rechtskräftig / als Baulücken</i> | |
| <i>M-Fläche 2 (Zimmerplatz II): im parallelen B-Plan als WA</i> | 1,81 ha | 1,81 ha |
| Ortsteil Großvillars | | -- ha |
| <i>W-Fläche 1 (Baugebiet Storchenäcker BA 2): 2,59 ha</i> | <i>BP rechtskräftig / als Baulücken</i> | |
| Gesamt Gemeinde Oberderdingen | | 5,73 ha |

Wie das seit einigen Jahren geführte Baulückenkataster der Gemeinde Oberderdingen zeigt, konnten die Baulücken in erschlossenen Baugebieten von 2007 – 2019 deutlich um 47 % auf rd. 157 Baulücken reduziert werden. Ein Grund dafür ist sicherlich auch, dass der Großteil der Wohnbaulandentwicklungen der vergangenen Jahre mit Bauverpflichtung umgesetzt wurde.

Für die Bedarfsermittlung der FNP-Bearbeitung wurde auch bei den Baulücken im Bestand die Veränderung gegenüber dem Jahr 2016 geprüft. Insbesondere im Bereich 'Rotland' (Oberderdingen) und auch im Bereich 'Storchenäcker' (Großvillars) wurden in der Zwischenzeit einige Baulücken aufgefüllt, während sich bei den älteren Baugebieten etwas weniger Bewegung zeigt. Hinzu kommen in der Baulückenbilanz nun aber die Baulücken der neueren Baugebiete, die zuvor noch als FNP-Baulandreserve geführt wurden. Die Bilanz der Baulücken im Bestand erhöht sich daher von 2,51 ha (2016) auf nun 7,12 ha. Die Unterschiede lassen sich wie folgt darstellen:

| | 2016 | 2018 |
|--|----------------|-------------------|
| Kernort Oberderdingen | 1,46 ha | 4,10 ha |
| Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%) | 1,46 ha | 1,32 ha |
| Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 2 + 3 (Ansatz 100%) | -- | <i>aufgefüllt</i> |
| Baulücken 'Hinter der Schießmauer' / BA 4 + 5 (Ansatz 100%) | -- | 2,78 ha |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Ortsteil Flehingen | 0,57 ha | 0,63 ha |
| Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%) | 0,57 ha | 0,54 ha |
| Baulücken 'Häldeweg' / BA 4 + 5 (Ansatz 25%) | -- | 0,09 ha |
| Ortsteil Großvillars | 0,48 ha | 2,39 ha |
| Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten (Ansatz 25%) | 0,48 ha | 0,41 ha |
| Baulücken 'Storchenäcker' / BA 2 | -- | 1,98 ha |
| Gesamtgemeinde Oberderdingen | 2,51 ha | 7,12 ha |
| Baulücken in bisher bereits betrachteten Gebieten | 2,51 ha | 2,27 ha |
| Baulücken in zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Baugebieten | -- | 4,85 ha |

Erläuterung der unterschiedlichen Ansätze: privat 25 % / Gemeinde 100 %

In der Gesamtsumme reduziert sich durch die Aktualisierung die anzurechnende Baulandreserve von zuvor 19,01 ha (2016) auf 12,85 ha (2018). Dies liegt insbesondere in der Auffüllung der Bauabschnitte 2 + 3 des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' und der angepassten Bilanzierung der rechtskräftigen Baugebiete begründet, aber auch die Herausnahme der Erweiterungsfläche 'Kreusslen' ist zu beachten.

Belegungsdichte, fiktiver Einwohnerzuwachs und Baudichte

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre, gerade auch die Auffüllung der neuen Wohnbaugebiete – vermutlich mit einem maßgeblichen Anteil junger Familien – schlägt sich auch in den neuen Zahlen der Belegungsdichte und Altersstruktur nieder.

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 Oberderdingen ist sie seit 2005 bis 2015 von 2,6 auf 2,3 gefallen. Nun ist sie wieder von 2,3 (2015 genauer Wert: 2,346) auf 2,4 (2018 genauer Wert: 2,377).

Bei Analyse der Altersstruktur mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg zeigt Oberderdingen Ende 2018 mit 24,5 % einen unterdurchschnittlichen Anteil der über 60-Jährigen und mit 21,7 % einen überdurchschnittlichen Anteil der unter 20-Jährigen. Auch bei den Zahlen von 2016 war der Vergleich im Ergebnis ähnlich.

Eine Prognose der Altersstruktur für 2035 liegt vom Statistischen Landesamt nur für die Hauptvariante der Bevölkerungsvorausrechnung vor. Hier zeigt sich, dass sich in Oberderdingen der Anteil der über 60-Jährigen an die Werte von Landkreis, Region und Land nahezu angleicht, so dass diese Personengruppe in Oberderdingen im Verhältnis zum derzeitigen Wert deutlich stärker anwächst. Auch diese Entwicklung war bei Analyse der Zahlen von 2016 und der früheren Bevölkerungsvorausrechnung vergleichbar.

Da die Gruppe der über 60-Jährigen in der Regel die Wohnung nur noch zu zweit oder auch nur noch allein bewohnt, ist bis 2035 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 2,4 in Oberderdingen ist das etwa gleichbedeutend mit einem Absinken der Belegungsdichte auf ca. 2,28 für 2035. Im Zuge der bereits erfolgten Abstimmungen mit dem Regionalverband wurde auf Grundlage der früheren Datenanalyse und früheren Bevölkerungsprognose ein Absinken der Belegungsdichte 2016 von 2,3 auf 2,15 als plausibel bewertet.

Ausgehend von den aktuellen Daten wird nun ein Absinken der Belegungsdichte von 2,4 auf 2,2 angenommen, was einer zusätzlichen Erhöhung des Faktors aus dem Hinweispapier für den fiktiven Einwohnerzu-

wachs um 0,19 % pro Jahr entspricht. Dies ergibt einen zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachs von 354 Einwohnern und einen zusätzlichen Flächenbedarf von 5,9 – 7,1 ha.

Zur Berechnung des eigentlichen Flächenbedarfs enthält das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg 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.

Der Regionalplan Mittlerer Oberrhein sieht für sonstige Siedlungsbereiche (nicht in Mittelzentren) einen Dichtewert von 60 EW/ha vor. Das Hinweispapier geht bei Kleinzentren ebenfalls von 60 E/ha aus, für Orte ohne zentralörtliche Funktion werden 50 E/ha genannt.

Da Oberderdingen als Kleinzentrum und (bzgl. dem Kernort) als Siedlungsbereich festgelegt ist, bildet der Dichtewert von 60 E/ha zunächst eine erste Vorgabe. Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass die zentralörtliche Festlegung auf den Kernort zu beziehen ist und nicht für die Ortsteile Flehingen und Großvillars gilt, so dass der Dichtewert von 60 E/ha entsprechend zu relativieren ist. In Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Hinweispapier des Landes und des Regionalplans zum einen und der vorherrschenden topografischen und baustrukturellen Situation zum anderen sind in der Bedarfsermittlung daher die Dichtewerte 60 E/ha und 50 E/ha zu Grunde gelegt, die im Ergebnis eine Bedarfsspanne aufzeigen.

Zusammenfassung Bedarfsermittlung

Bei einer Bedarfsermittlung nach den Vorgaben des Hinweispapiers bzw. den bisher mit Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmten Vorgaben ergibt sich nach dem nachfolgenden Rechenschema des Hinweispapiers ein rechnerischer Bedarf von 11,65 – 16,55 ha:

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$10.948 \text{ (Ew 2018)} \times 0,30 \times 17 / 100 = 558 \text{ Ew (EZ-1)} \rightarrow \text{Zieljahr 2035} = 17 \text{ Jahre}$

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

$11.505 \text{ (Prognose 2035 Oberer Rand)} - 10.948 \text{ (Ew 2018)} = 557 \text{ (EZ-2)}$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2

für Zieljahr 2035: $558 + 557 = 1.115 \text{ Einwohner}$

daraus relativer Flächenbedarf nach den gewählten Dichtewerten

→ 60 E/ha: 18,6 ha (Zieljahr 2035) 50 E/ha: 22,3 ha (Zieljahr 2035)

4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

$10.948 \text{ (Ew 2018)} \times 0,19 \times 17 / 100 = 354 \text{ E} \rightarrow \text{zusätzlicher fiktiver Einwohnerzuwachs}$

→ 60 E/ha: 5,9 ha (Zieljahr 2035) 50 E/ha: 7,1 ha (Zieljahr 2035)

5. Berechnung des Gesamtbedarfs

| | Flächenbedarf bei 60 E/ha | Flächenbedarf bei 50 E/ha |
|--|---------------------------|---------------------------|
| relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3 | 18,60 ha | 22,30 ha |
| Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,2 E/WE / s. Ziffer 4 | 5,90 ha | 7,08 ha |
| Zwischensumme relativer Flächenbedarf | 24,50 ha | 29,38 ha |
| abzgl. Baulandreserve im FNP | - 5,73 ha | - 5,73 ha |
| abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde) | - 7,12 ha | - 7,12 ha |
| Endergebnis absoluter Flächenbedarf | 11,65 ha | 16,53 ha |

3.2 Bedarfsnachweis Gemeinde Kürnbach (Zusammenfassung)

Erfassung der Baulandreserven

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. Lediglich die Flächenreserve 'Alsberg', für die aktuell auch ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wurde daher 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 daher unberücksichtigt.

Baulücken im Bestand sind in der Gemeinde Kürnbach nur noch sehr wenige vorhanden, die sich alle in privater Hand befinden. Mit dem entsprechenden Ansatz von 25 % sind hier daher nur 0,16 ha bei der Bedarfsermittlung in Ansatz zu bringen. Dieser Wert hat sich auch mit der Aktualisierung 2019 nicht verändert.

Belegungsdichte, fiktiver Einwohnerzuwachs und Baudichte

Der Bevölkerungszuwachs der letzten Jahre, gerade auch die Auffüllung der neuen Wohnbaugebiete – vermutlich mit einem maßgeblichen Anteil junger Familien – schlägt sich auch in den neuen Zahlen der Belegungsdichte und Altersstruktur nieder.

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 sie seit 2005 bis 2018 von 2,3 auf 2,1 gefallen, wobei der genaue Wert von 2018 bei 2,15 liegt (2.335 Einwohner / 1.086 Wohnungen).

Bei Analyse der Altersstruktur 2018 mit den Vergleichsräumen des Landkreises Karlsruhe, der Region Mittlerer Oberrhein und des Landes Baden-Württemberg zeigt Kürnbach Ende 2018 mit 29,42 % bereits einen überdurchschnittlichen Anteil der über 60-Jährigen. Die Altersgruppen bestehender Familienhaushalte mit den 40-60-Jährigen (30,28 %) und den unter 20-Jährigen (19,19 %) sind dagegen noch überdurchschnittlich besetzt. Die Gruppe der 20-40-Jährigen, die für neue Familiengründungen in Frage kommt, zeigt jedoch einen unterdurchschnittlichen Wert (21,11 %).

Eine Prognose der Altersstruktur für 2035 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. Da die Gruppe der über 60-Jährigen in der Regel die Wohnung nur noch zu zweit oder auch nur noch allein bewohnt, ist bis 2035 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 2,15 in Kürnbach ist das etwa gleichbedeutend mit einem Absinken der Belegungsdichte auf ca. 2,04 für 2035. Ausgehend von den aktuellen Daten wird nun ein Absinken der Belegungsdichte von 2,15 auf 2,025 angenommen, was einer zusätzlichen Erhöhung des Faktors aus dem Hinweispapier für den fiktiven Einwohnerzuwachs um 0,042 % pro Jahr entspricht. Dies ergibt einen zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachs von 17 Einwohnern und einen zusätzlichen Flächenbedarf von 0,34 ha.

Zur Berechnung des eigentlichen Flächenbedarfs enthält das Hinweispapier des Landes Baden-Württemberg – 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.

Bevölkerungsprognosen des Statistischen Landesamtes / Abstimmungen mit Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde

Die statistischen Daten und Baulücken wurden 2018 aufgearbeitet. Zu diesem Zeitpunkt lag die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes auf Basisbevölkerung 2014 vor, die in der Hauptvariante (mit Wanderungen) für 2035 einen Bevölkerungswert von 2.593 Einwohnern prognostizierte.

Mit der Begründung eines gewissen Nachholbedarfs, der Wachstumsraten der vergangenen Jahre und der in der Gemeinde spürbaren Nachfrage nach Baugrundstücken, wurde im Bedarfsnachweis ein modifizierter, über der Hauptvariante des StaLa liegender Bevölkerungswert von 2.883 Einwohnern angenommen. Die Ergebnisse des daraus ermittelten Bedarfsnachweises wurden mit dem Regionalverband Mittlerer Oberrhein und dem Regierungspräsidium Karlsruhe als Höhere Raumordnungsbehörde Ende März 2019 besprochen.

Bei der o.g. Besprechung und den nachgelagerten Abstimmungen haben der Regionalverband Mittlerer Oberrhein und das Regierungspräsidium Karlsruhe deutlich gemacht, dass die Annahme des erhöhten Bevölkerungswachstums auch angesichts der aktuell vorliegenden Bevölkerungszahlen (2018: 2.335 E) nicht plausibel erscheint. Auch die Annahme einer geringeren Baudichte, als im Hinweispapier vorgesehen, wurde nicht akzeptiert.

Nach Darlegung der Ergebnisse einer entsprechend überarbeiteten Bedarfsermittlung 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 Bedarfsermittlung durchgeführt werden. Je nach Abgrenzung der Flächen und des Erschließungskonzepts ist zu prüfen, inwieweit die Reserven flächengleich oder abzüglich eines Ausgleichs umgewidmet werden können.

Zusammenfassung Bedarfsermittlung

Im Juni 2019 hat das Statistische Landesamt eine neue Bevölkerungsprognose auf Basisbevölkerung 2017 veröffentlicht, die nun in der Hauptvariante (mit Wanderungen) für Kürnbach mit 2.424 E einen deutlich niedrigeren Wert als die frühere Vorausrechnung prognostiziert.

Regionalverband Mittlerer Oberrhein und Regierungspräsidium Karlsruhe haben in einem weiteren Schreiben vom 17.10.2019 für die Bedarfsermittlung eine entsprechende Aktualisierung und Abstimmung der Berechnung auf das Ausgangsjahr 2018 (nicht wie bisher 2016) gefordert, wobei die o.a. Ausführungen des Schreibens vom 17.09.2019 weiterhin gelten.

Unter Berücksichtigung dieser neuen Vorgaben lässt sich auf Grundlage der Hauptvariante mit Wanderungen rein rechnerisch für Kürnbach nur noch ein Bedarfswert von rd. 2,6 ha ermitteln, was eine Rücknahme von Erweiterungsflächen gegenüber den Ausweisungen des bisherigen FNP's bedeuten würde.

1. fiktiver Einwohnerzuwachs (Rückgang der Belegungsdichte)

$2.335 \text{ (Ew 2018)} \times 0,30 \times 17 / 100 = 119 \text{ Ew (EZ-1)} \quad \rightarrow \text{Zieljahr 2035} = 17 \text{ Jahre}$

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

b) $2.424 \text{ (neue Prognose 2035 Hauptvariante m.W.)} - 2.335 \text{ (Ew 2018)} = 89 \text{ (EZ-2)}$

3. Berechnung des relativen zusätzlichen Flächenbedarfs

Gesamtzuwachs: EZ-1 + EZ-2 für Zieljahr 2035:

b) $119 + 89 = 208 \text{ Einwohner} \rightarrow 4,16 \text{ ha}$

4. Berechnung des zusätzlichen fiktiven Einwohnerzuwachses (örtliche Besonderheit)

$2.335 \text{ E} \times 0,042 \times 17 / 100 = 16,67 \text{ E} \sim 17 \text{ E} \rightarrow \text{zusätzlicher fiktiver Einwohnerzuwachs}$

$\rightarrow 17 \text{ E} / 50 \text{ E/ha} = 0,34 \text{ ha}$

5. Berechnung des Gesamtbedarfs

| | Flächenbedarf bei 50 E/ha |
|--|---------------------------|
| relativer Flächenbedarf / s. Ziffer 3 | 4,16 ha |
| Zusatzbedarf durch Absinken Belegungsdichte auf 2,025 E/WE / s. Ziffer 4 | 0,34 ha |
| Zwischensumme relativer Flächenbedarf | 4,50 ha |
| abzgl. Baulandreserve im FNP | - 1,72 ha |
| abzgl. Baulücken im Bestand (mit Ansatz 25% privat / 100% Gemeinde) | - 0,16 ha |
| Endergebnis absoluter Flächenbedarf | 2,62 ha |

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

Geht man davon aus, dass die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre und die darauf aufbauende Vorausschätzung auch der sehr restriktiven Baugebietsentwicklung in Kürnbach geschuldet ist und gleichzeitig den hohen Auffüllungsgrad der Bauflächen im Bestand als Indiz der hohen Nachfrage berücksichtigt, ist eine Flächenentwicklung im Rahmen der bisherigen Flächenausweisungen, über den rein rechnerischen Bedarf hinaus, vertretbar.

Weiterhin zeigt die aktuelle Einwohnerzahl vom 3. Quartal 2019 mit 2.396 Einwohnern einen Wert, der bereits wieder über dem Prognosewert der Hauptvariante mit Wanderungen liegt.

Detailliertere Ausführungen zu allen Punkten der Bedarfsermittlung sind den gesonderten Anlagen der Wohnbauflächenbedarfsanalysen zu entnehmen.

4 Wohnbauflächenentwicklung

Die im Vorentwurf enthaltenen Wohnbauflächenenerweiterungen sind das Ergebnis der mit den Gemeinden entwickelten Plankonzepten, die nachfolgend beschrieben werden. Daran anschließend erfolgt eine Beschreibung der einzelnen Flächenerweiterungen.

4.1 Gemeinde Oberderdingen

4.1.1 Plankonzept / Bildung von Rangfolgen und zusätzliche Entwicklungsbereiche

Vorrangiges Ziel der Gemeinde Oberderdingen ist eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung und das dafür notwendige, vorausschauende und langfristige Flächenmanagement.

Nur so kann die erfolgreiche Baulanderschließung der vergangenen Jahre, in denen die Gemeinde durch einen frühzeitigen Flächenerwerb die Umsetzung der Baugebiete (durch Abschnittsbildung, Bauverpflichtungen etc.) aktiv gestalten kann, fortgesetzt und realisiert werden.

Die schnelle Auffüllung der zuletzt erschlossenen Baugebiete bestätigt zum einen die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken in der Gemeinde und zum anderen auch den Erfolg der oben beschriebenen Vorgehensweise. Bestes Beispiel ist die komplette Auffüllung bzw. Vermarktung mit Bauverpflichtung des Baugebietes 'Hinter der Schießmauer' (2. + 3. Bauabschnitt) innerhalb kürzester Zeit. Auch bei dem derzeit in Erschließung befindlichen Baugebiet 'Zimmerplatz II' am nördlichen Rand von Flehingen gab es für die dortigen 28 Baugrundstücke 91 Interessenten. Nach einer Bewerbungsfrist von 14 Tagen konnte die Grundstücksvergabe innerhalb weniger Wochen abgeschlossen werden. Ebenso werden bei der Gemeinde für die noch anstehenden Baugebieterschließungen 'Hinter der Schießmauer' (4. + 5. Bauabschnitt), 'Storchenäcker' (2. Bauabschnitt) und 'Schelmenäcker' (BP im Verfahren) bereits lange Interessentenlisten geführt.

Gleichzeitig ist es der Gemeinde aber auch wichtig, gerade im Bereich der Innenentwicklung Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zu schaffen: hier wurden in jüngster Zeit ca. 160 Wohneinheiten fertiggestellt bzw. sind konkret in Planung. Teilweise werden sie von der Kommunalbau-GmbH, einer 100-Prozent-Tochter der Gemeinde Oberderdingen, realisiert. Zu nennen sind hier zum Beispiel:

- Neubauprojekt Mehrfamilienhaus mit 11 Wohnungen in der Weinstraße im Unterdorf von Oberderdingen (Baubeginn: Mai 2019. Voraussichtliche Fertigstellung: Sommer/Herbst 2020)
- Sanierung und Umbau ehemaliges Gasthaus mit der Erstellung von 8 Mietwohnungen in der Heilbronner Straße im Ortsteil Großvillars (Voraussichtlicher Baubeginn: Sommer 2019)
- Neubau eines Mietwohngebäudes mit 5 Wohnungen in der Gochsheimer Straße in Flehingen
- Mehrfamilienhaus Ecke Lerchenweg / Bremichstraße
- Wohnpark am Bahnhof in Flehingen
- Neubau von 11 Mietwohnungen in der Kirchstraße in Oberderdingen (Erstbezug im März 2015)
- Neubau von 5 Mietwohnungen in der Sulzfelder Straße in Oberderdingen (Erstbezug im März 2015)



Ecke Lerchenweg / Bremichstraße



Wohnpark am Bahnhof in Flehingen

Beispiel
Mehrfamilienhäuser

Aus der Erfahrung der vergangenen Jahre, in denen die Prognosen des Statistischen Landesamtes für Oberderdingen – auch im Oberen Rand – regelmäßig hinter der tatsächlichen Bevölkerungsentwicklung zurückblieben und der nachgewiesenen hohen Nachfrage, sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, Entwicklungsbereiche für Wohnen, die über den zuvor dargestellten rechnerischen Bedarf nach dem Hinweispapier hinausgehen, zu definieren und im Flächennutzungsplan darzustellen:

In einer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Betrachtung wurde für die Gemeinde Oberderdingen eine Flächenkulisse für Wohnbauerweiterungen von insgesamt ca. 26 ha entwickelt.

Um der rechnerischen Bedarfsermittlung Rechnung zu tragen, werden die Flächen in zwei Rangfolgen eingeteilt: der Rangfolge 2 können ca. 6 ha zugeordnet werden, ca. 20 ha verbleiben in Rangfolge 1.

Der Schwerpunkt der Flächen in Rangfolge 1 liegt mit 13,5 ha im Kernort Oberderdingen und zwar im westlichen Bereich 'Rotland' mit 5,2 ha und im südöstlichen Bereich 'Oberes Feld' 8,3 ha. Wie in den bisherigen Baugebietsentwicklungen sollen diese Bereiche gesamt-konzeptionell geplant, dann jedoch in Abschnitten entwickelt werden. Die Gemeinde benötigt im Planungsprozess Spielraum, um auf die jeweilige Verfügbarmachung der Flächen reagieren zu können. Daher werden hier beide Flächenstandorte der Rangfolge 1 zugeordnet.

Im Ortsteil Flehingen werden 5,4 ha der Rangfolge 1 zugeordnet, im Ortsteil Großvillars 1,4 ha.

Die Flächen der Rangfolge 1 übersteigen damit den rechnerischen Bedarf um 3,77 ha, was einem zusätzlichen, über die Prognose von 11.505 E hinausgehenden Bevölkerungswachstum von 189 – 226 Einwohnern und damit einem Bevölkerungswert von 11.694 – 11.731 Einwohnern für den Zeithorizont von 17 Jahren im Zieljahr 2035 entsprechen würde.

Bezogen auf den Bevölkerungswert von 2018 wären dies 746 – 783 Einwohner mehr, was in etwa dem Bevölkerungswachstum in den vergangenen 18 Jahren von 2000 – 2018 vergleichbar ist.

Die aktuellen Bevölkerungszahlen liegen von Oberderdingen liegen bei 11.029 E (StaLa / 2. Quartal 2019) und 11.090 E (kommunale Einwohnerstatistik / Oktober 2019).

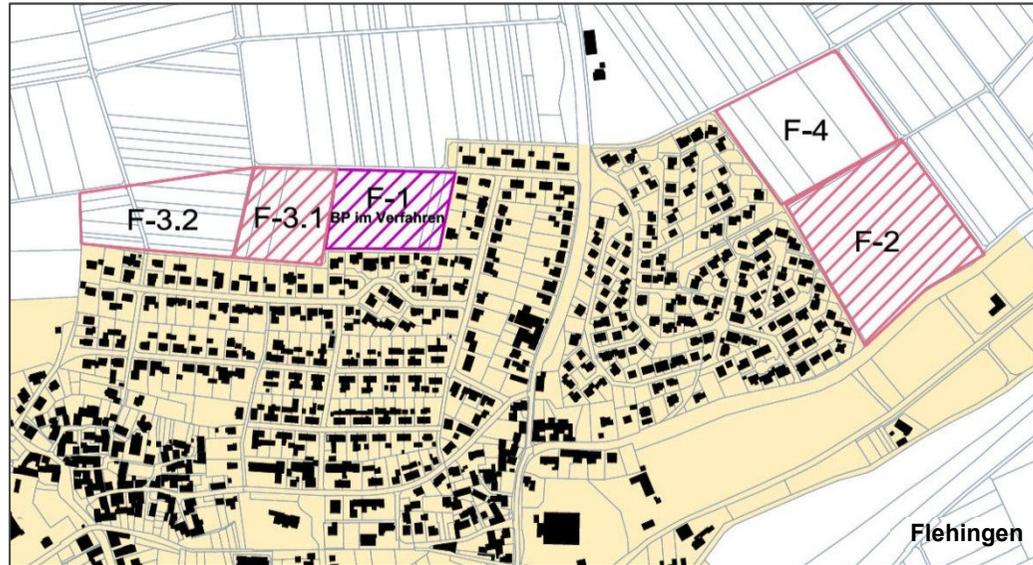
Im Hinblick auf die bisherige Bevölkerungsentwicklung, die aktuellen Bevölkerungszahlen sowie auf die notwendigen Spielräume bei der Baulanderschließung und die vorgesehenen abschnittswise Erschließungen ist die Einordnung von 20,3 ha in Rangfolge 1 vertretbar.

Die Flächen der Rangfolge 2 zeigen weitere Entwicklungsperspektiven, die so im Rahmen des vorliegenden FNP-Verfahrens vorgeprüft werden und bei Bedarf auch mit Flächen der Rangfolge 1 getauscht werden könnten. Ihre Ausweisung dient einem langfristigen Flächenmanagement und erhöht den Handlungsspielraum der Gemeinde.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über die Wohnbauflächenausweisungen in ihrer Einordnung in die Rangfolgen oder auch in die Bilanz der Baulandreserven.

Im Flächennutzungsplan sind die geplanten Wohn- oder Mischbauflächen oder auch als Flächenherausnahmen mit entsprechenden Flächennummern dargestellt. In den Kapiteln 4.1.2 – 4.1.4 sind die einzelnen Flächen nochmals näher beschrieben.

Flächenkulisse Wohnbauflächen Oberderdingen

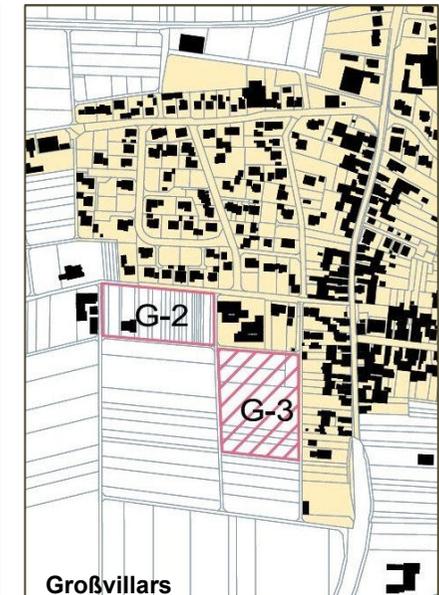
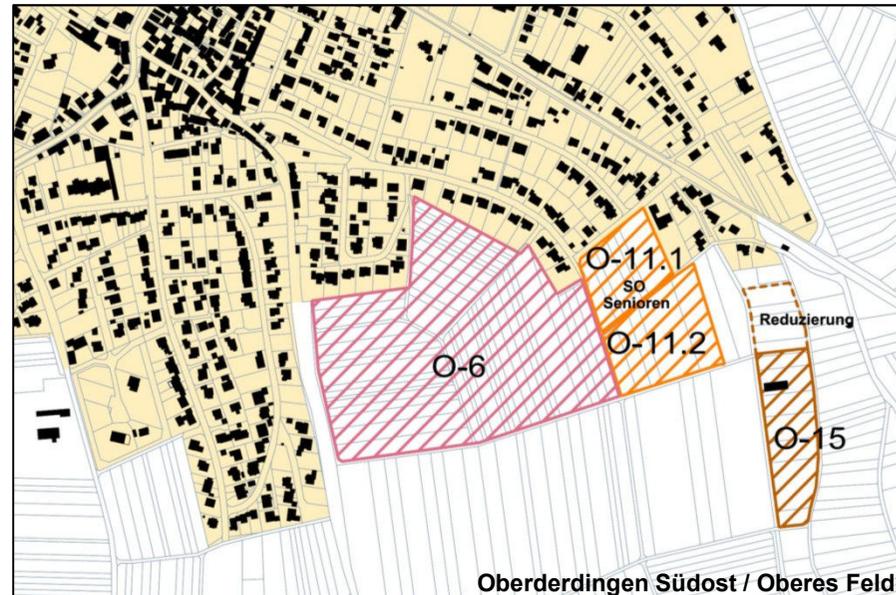
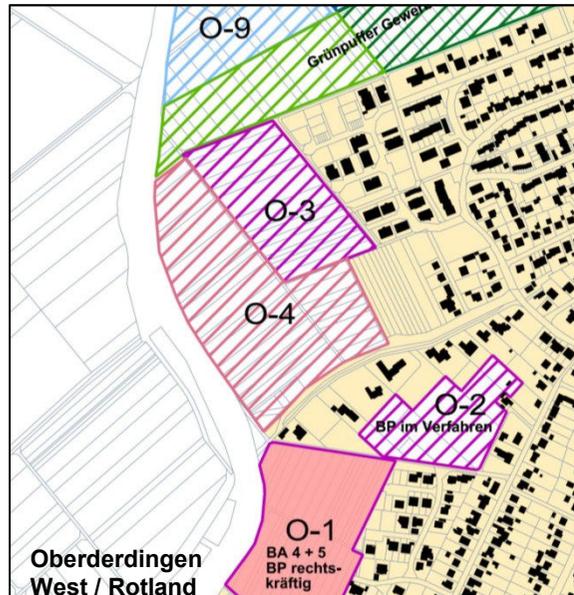


Bilanz der Neuausweisungen nach Rangfolgen

| Neuausweisungen | | Rangfolge 1 | Rangfolge 2 |
|---|-----------------------|-------------------------|---------------|
| F-2 | Ost / Teilfläche Süd | 3,9 ha | |
| F-3-1 | Zimmerplatz III | 1,5 ha | |
| F-3-2 | Zimmerplatz IV | | 2,1 ha |
| F-4 | Ost / Teilfläche Nord | | 2,8 ha |
| Flehingen gesamt | | 5,4 ha | 4,9 ha |
| O-4 | Rotland III | 5,2 ha | |
| O-6 | Oberes Feld | 8,3 ha | |
| Oberderdingen gesamt | | 13,5 ha | |
| G-2 | Schulstraße | | 1,0 ha |
| G-3 | Kirchhoffeld | 1,4 ha | |
| Großvillars gesamt | | 1,4 ha | 1,0 ha |
| Gesamtgemeinde Oberderdingen | | 20,3 ha | 5,9 ha |
| Rechnerischer Bedarf gem. Hinweispapier: | | 11,65 – 16,53 ha | |

Legende

- Ortslage Bestand
- rechtskräftiger B-Plan (noch nicht erschlossen): berücksichtigt in Baulandreserve
- Übernahme Erweiterungsfläche aus bisherigem FNP: berücksichtigt in Baulandreserve
- Erweiterungsfläche neu: Rangfolge 1
- Erweiterungsfläche neu: Rangfolge 2



4.1.2 Kernort Oberderdingen: Beschreibung der Flächenausweisungen

Westlicher Ortsrand (Hinter der Schießmauer, Schelmenäcker, Rotland):

Der Schwerpunkt der Wohnbauflächenentwicklung im Kernort Oberderdingen liegt in den vergangenen Jahren am westlichen Ortsrand: hier werden sukzessive die Flächen zwischen bestehender Ortslage und der seit 2006 bestehenden Ortsumgehungstraße (Paul-Hartmann-Straße) aufgefüllt. In diesem Bereich liegen die Wohnbaugebiete 'Hinter der Schießmauer', 'Schelmenäcker' und 'Rotland'.

Der Bebauungsplan 'Hinter der Schießmauer' ist seit August 2017 rechtskräftig. Er definiert mehrere Bauabschnitte, wobei der 2. + 3. Bauabschnitt bereits erschlossen und aufgefüllt sind. Die Baugrundstücke des 4. + 5. Bauabschnitts sind in der Baulandreserve als Baulücken im Bestand berücksichtigt.

Der Bebauungsplan 'Schelmenäcker' ist derzeit im Verfahren und soll künftig eine maßvolle Bebauung der sehr großen Gartengrundstücke in diesem Bereich ermöglichen und regeln. Da dieser Bereich bereits im bisherigen als Planfläche gekennzeichnet war, ist die Fläche in der FNP-Baulandreserve berücksichtigt.

Der Bereich 'Rotland' liegt nördlich der Heinrich-Blanc-Straße. Ein erster Bauabschnitt wurde mit Bebauungsplan von 1992 erschlossen. Daran anschließend ist im bisherigen FNP eine Erweiterung 'Rotland II' mit rd. 3 ha enthalten und in der Baulandreserve entsprechend berücksichtigt. Die verbleibende Fläche bis zur Umgehungsstraße (Rotland III) wurde im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans als 'nachrangige Wohnbaufläche' gekennzeichnet. Bei der nun vorliegenden Fortschreibung des FNP soll diese Erweiterungsfläche wieder aufgenommen werden und so eine städtebaulich sinnvolle und wirtschaftliche Entwicklung in diesem Bereich ermöglicht werden.

Die geplante Wohnbaufläche 'Rotland III' umfasst insgesamt ca. 5,2 ha und wird der Rangfolge I zugeordnet (**Fläche O-4**).

Südöstlicher Ortsrand (Oberes Feld):

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des FNP soll am südöstlichen Ortsrand ein weiterer Schwerpunkt der Wohnbauentwicklung vorbereitet werden. Er ist auch in Zusammenhang zu sehen mit den südlich der Mozartstraße vorgesehenen Flächenentwicklungen für Seniorenwohnen (geplante Sonderbauflächen O-11.1 und O-11.2). Vom Büro Schöffler wurde im Oktober 2018 für den gesamten Bereich eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Der für Wohnen in Betracht kommende Bereich umfasst insgesamt ca. 8,3 ha. Am westlichen Rand ist der direkt angrenzende Hohlweg 'Oberes Gasse' zu berücksichtigen und durch einen entsprechenden Abstand zu schützen. Wie die Machbarkeitsstudie zeigt, ist eine abschnittsweise Erschließung gut vorstellbar und auch vorgesehen. Für eine gesamtkonzeptionelle Planung und ein vorausschauendes Flächenmanagement soll jedoch der gesamte Flächenbereich im Flächennutzungsplan ausgewiesen werden.

Die geplante Wohnbaufläche 'Oberes Feld' umfasst insgesamt ca. 8,3 ha und wird der Rangfolge I zugeordnet (**Fläche O-6**).

4.1.3 Ortsteil Flehingen: Beschreibung der Flächenausweisungen

Nördlicher Ortsrand

Im Ortsteil Flehingen wird derzeit am nördlichen Ortsrand das Wohngebiet 'Zimmerplatz II' erschlossen; der Bebauungsplan hierzu wurde im August 2019 rechtskräftig; im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens wurden die Grundstücke bereits an die zahlreichen Interessenten vergeben.

Ebenfalls am nördlichen Ortsrand wurde im August 2017 der Bebauungsplan 'Häldeweg' für eine kleine Arrondierung am bisher einseitig bebauten Häldeweg rechtskräftig.

Im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des FNP soll die Wohnbauflächenentwicklung am nördlichen Ortsrand – in Fortführung des Baugebietes 'Zimmerplatz II' – weiter ergänzt und vorbereitet werden. Insgesamt soll die künftige Entwicklung bis in den Bereich an der Eigenmannstraße nach Westen geführt werden.

Aufgrund der hohen Nachfrage bei Erschließung des Baugebietes 'Zimmerplatz II' soll ein kleinerer Abschnitt mit ca. 1,5 ha als 'Zimmerplatz III' kurzfristig – voraussichtlich schon im nächsten Jahr – erschlossen werden: dieser Bereich wird dementsprechend der Rangfolge 1 zugeordnet (**Fläche F-3.1**).

Die weitere Entwicklung 'Zimmerplatz IV' mit ca. 2,1 ha ist im Vergleich zu Entwicklungen am östlichen Ortsrand nachrangig zu sehen und wird daher der Rangfolge 2 zugeordnet (**Fläche F-3.2**).

Östlicher Ortsrand

Eine weitere Entwicklungsmöglichkeit sieht die Gemeinde am östlichen Ortsrand, in der Abrundung der Ortslage zwischen dem bestehenden Wohngebiet 'Spitzäcker – Hopfenacker' und den Vereins- und Sportflächen in der Tallage des Kohlbachs in attraktiver Südhanglage. Hier wird in die nördliche Teilfläche 'Elf Morgen' mit ca. 2,8 ha und die südliche Teilfläche 'Hopfenacker' mit ca. 3,9 ha unterschieden. Die südliche Teilfläche befindet sich bereits in Eigentum der Gemeinde Oberderdingen.

Aufgrund der bereits gegebenen Flächenverfügbarkeit wird die südliche Teilfläche 'Hopfenacker' der Rangfolge 1 zugeordnet (**Fläche F-2**), die nördliche Teilfläche 'Elf Morgen' der Rangfolge 2 (**Fläche F-4**).

4.1.4 Ortsteil Großvillars: Beschreibung der Flächenausweisungen

Im Ortsteil Großvillars besteht innerhalb des 2. Bauabschnittes des Gewerbegebietes 'Storchenäcker' noch eine Reserve von knapp 2 ha an Baugrundstücken. Darüber hinaus sind die nachfolgend genannten Arrondierungen am südwestlichen Ortsrand vorstellbar und sollen im Zuge der vorliegenden Fortschreibung des FNP eingebracht werden.

Westlich 'Kirchhoffeld' (Fläche G-3)

Für den Bereich westlich der Straße 'Kirchhoffeld' gibt es frühere Planungen für ein Sportgelände (Bebauungsplan 1998), die so nicht mehr notwendig sind. Vielmehr wird hier die Möglichkeit einer Arrondierung der Ortslage entlang der Straße 'Kirchhoffeld' in einer Größenordnung von ca. 1,4 ha gesehen, die im Süden geringfügig über die frühere Planung der Sportfläche hinausgeht. Daran anschließend bleibt, auch als Puffer zum Friedhof, ein Grünbereich; hier befindet sich auch der Parkplatz für den Friedhof. Die Flächenausweisung soll in Rangfolge 1 in den FNP aufgenommen werden und damit die bisher in diesem Bereich dargestellte Grünfläche Sport entsprechend geändert werden.

Südlich der Schulstraße (Fläche G-2)

Weiterhin wird südlich der Schulstraße das Potenzial für eine Arrondierung der Ortslage in einer Größenordnung von ca. 1,0 ha gesehen. Hier sind jedoch auch die Entwicklungen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe abzuwarten und zu berücksichtigen. Daher wird diese Fläche der Rangfolge 2 zugeordnet.

4.2 Gemeinde Kürnbach

4.2.1 Plankonzept / Prüfung verschiedener Szenarien

Auf Grundlage des rechtsgültigen Flächennutzungsplans wurden – nach Bereinigung der zwischenzeitlich erschlossenen Baugebiete – noch ca. 12,06 ha als wohnbaurelevante FNP-Reserve-Flächen ermittelt.

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. 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.

Nach Abstimmung mit der Gemeinde sollen daher im Rahmen des Verfahrens zur FNP-Fortschreibung die derzeit enthaltenen Flächenreserven von ca. 12 ha – auch anhand grober Erschließungskonzepte – nochmals hinterfragt und geprüft werden. Lediglich die Innenentwicklungsfläche 'Alsberg' mit rd. 1,7 ha, für die 2019 das Bebauungsplan-Verfahren eingeleitet wurde, ist als gesetzt zu werten.

Schwerpunkt der Überprüfung waren insbesondere folgende Fragen:

- Eignung der FNP-Reserve-Flächen im Bereich 'Kapfenburger' und 'Dorfberg' am nordöstlichen Ortsrand hinsichtlich Topografie und Ökologie
- Abgrenzung und mögliche Nutzungen im Bereich 'Hühnerberg' und 'Schelmengrund' am nordwestlichen Ortsrand
- Auswahl und Abgrenzung der in den FNP einzubeziehenden Flächenbereiche 'Gräfental' / 'Derben' / 'Junkergrund' am südlichen Ortsrand

Nach Analyse der digital verfügbaren Höhenlinien konnte für den überwiegenden Teil der FNP-Reservefläche 'Kapfenburger (Erweiterung)' und 'Dorfberg' eine Hangneigung über 15%, zudem mit Geländeverwerfungen, festgestellt werden. Die landschaftsplanerische Bewertung der beiden Bereiche durch das Büro Bioplan ergab ein hohes Konfliktpotenzial für den Bereich 'Dorfberg' und ein hohes bis sehr hohes 'Konfliktpotenzial' für den Bereich 'Kapfenburger (Erweiterung)'.

Im Ergebnis wurde daher die Rücknahme dieser Flächenbereiche aus dem Flächennutzungsplan empfohlen, siehe hierzu auch die detaillierteren Beschreibungen in Kap. 4.2.2.

Der Bereich 'Hühnerberg' und 'Schelmengrund' am nordwestlichen Ortsrand bzw. Ortseingang nördlich der L 593 eignet sich aufgrund seiner Lage und Anbindung neben der Erweiterung für Wohnen auch für die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes oder auch für kleinere nicht störende Betriebe. Wie diese potenziellen Nutzungen konkret verortet und abgegrenzt werden, kann erst in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung definiert werden.

Im Ergebnis wird daher im Flächennutzungsplan der gesamte Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP erfolgt eine Reduzierung des Flächenumfangs am nordwestlichen Rand und eine Erweiterung am westlichen Rand.

Für die Gemeinde hat die Entwicklung dieses Flächenbereichs von insgesamt ca. 6,2 ha eine vorrangige Priorität. Für Wohnen werden in der Bilanz ca. 50% der Fläche angesetzt.

Für den südlichen Ortsrand in den Bereichen 'Gräfental' / 'Derben' / 'Junkergrund' wurden mehrere Szenarien der Flächenauswahl und –abgrenzung geprüft:

In Berücksichtigung der Flächenrücknahme 'Kapfenburger (Erweiterung)' und 'Dorfberg' sowie der vorrangigen Entwicklung im Bereich 'Hühnerberg' und 'Schelmengrund' und der Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Bedarfsermittlung verbleibt für den südlichen Ortsrand insgesamt ein Potenzial von ca. 7,2 ha.

Szenario 1 zeigt dabei eine Schwerpunktbildung im westlichen Flächenbereich. Die im bisherigen FNP enthaltene Erweiterungsfläche 'Gräfental' (1,1 ha) wird beibehalten und könnte mit der deutlich erweiterten Fläche im Bereich 'Derben' (4,5 ha) verkehrlich zusammengeschlossen werden. Dazu müsste jedoch zweimal in die Grünstrukturen / Böschungen am bestehenden Wirtschaftsweg eingegriffen werden. Das Büro Bioplan hat in der landschaftsplanerischen Bewertung ebenfalls die 'große' Lösung Derben untersucht und diesbezüglich eine Reduzierung empfohlen. Ergänzt wird das Flächenszenario durch eine Erweiterung südlich der Hessenstraße / Vogelsang (1,4 ha), die bisher nicht im FNP enthalten war und sich als Abrundung anbietet. Auf die bisher im FNP enthaltene Erweiterungsfläche 'Junkergrund' wird in Szenario 1 verzichtet.

Szenario 2 zeigt einen reduzierten Flächenbereich 'Derben' (3,7 ha), der gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP dennoch größer ist und auch eine Anbindung über die verlängerte Hessenstraße zulassen würde. Die Erweiterungsfläche 'Gräfental' (1,1 ha) wird ebenfalls beibehalten, ein Zusammenschluss Derben / Gräfental ist nun jedoch nicht mehr möglich. Gegenüber Szenario 1 wird die Erweiterungsfläche 'Junkergrund' wie bisher im FNP beibehalten (1,0 ha). Auch die neue Erweiterungsfläche 'Vogelsang' (1,4 ha) ist Gegenstand von Szenario 2.

Szenario 3 zeigt einen nochmals geringfügig reduzierten Flächenbereich 'Derben' (3,3 ha), der gerade noch die Anbindung über die verlängerte Hessenstraße ermöglichen würde. Verzichtet wird in Szenario 3 auf die Erweiterungsfläche 'Gräfental', da hier ohne einen Zusammenschluss mit 'Derben' auch nur ein sehr beengtes Erschließungskonzept möglich wäre. Bei der Erweiterungsfläche 'Vogelsang' (1,3 ha) wurde in der Feinausformung nun ein Abstand von dem Gehölzstreifen der hier beginnenden Eschelberghohl berücksichtigt, was auch in der landschaftsplanerischen Bewertung thematisiert wurde. Die Erweiterungsfläche 'Junkergrund' wird gegenüber der bisherigen FNP-Ausweisung erweitert (2,5 ha): die erweiterte Abgrenzung ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung und Nutzung der in diesem Bereich bereits vorhandenen, ausreichend dimensionierten Trink- und Abwasserleitungen und die in einer Studie von den BIT-Ingenieuren aus 2018 empfohlenen Ringschlüsse. Auch das vom Büro Bioplan festgestellte niedrige Konfliktpotenzial (gering bis mittel) spricht für eine Ausdehnung dieses Flächenbereichs.

Szenario 4 zeigt nun den deutlichen Schwerpunkt im östlichen Bereich 'Junkergrund' (4,7 ha) und folgt damit der in der Studie der BIT-Ingenieure zu Grunde gelegten Abgrenzung. Für den Flächenbereich 'Derben' wird die bisher im FNP enthaltene Abgrenzung beibehalten (2,6 ha): damit ist eine Anbindung von Osten über die Verlängerung der Hessenstraße nicht möglich sondern nur über die relativ schmalen Wohnstraßen Vogelsang und Eschelberg. Die in den Szenarien 1-3 enthaltene Erweiterungsfläche 'Vogelsang' ist in Szenario 4 nicht enthalten. Auch die Erweiterungsfläche 'Gräfental' ist nicht Gegenstand von Szenario 4, sie wurde auch bei der BIT-Studie nicht betrachtet.

Nach Vorstellung und Diskussion der unterschiedlichen Szenarien (mit Varianten bei Szenario 3) hat sich der Gemeinderat Kürnbach im Ergebnis für das Szenario 3 (Variante C) ausgesprochen.

Die untersuchten Szenarien und das Gesamtkonzept mit Szenario 3 sind nachfolgend abgebildet. Weitere Beschreibungen der einzelnen Flächenbereiche sind in Kap. 4.2.2 enthalten.

Szenario 1 (7,0 ha)



'große' Lösung Derben:

Ringschluss Gräfental
Verlängerung Hessenstraße
Verzicht Junkergrund

für Durchbindung Gräfental
weiterer Eingriff in die Grünstrukturen am Weg;
weit nach Südwesten ausgreifend

Szenario 2 (7,2 ha)



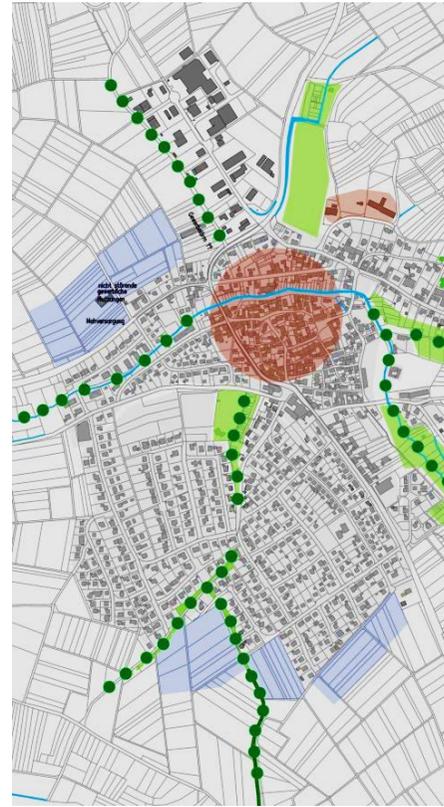
'mittlere' Lösung Derben (1):

Gräfental gesondert
Verlängerung Hessenstraße
Junkergrund wie im FNP

nur 1x Eingriff in die Grünstrukturen am Weg
Junkergrund: Nutzung AW-Kanal + Ringschluss TW

Erweiterung Gräfental + Junkergrund nicht so effektiv

Szenario 3 (7,1 ha)



'mittlere' Lösung Derben (2):

Verzicht Gräfental
Verlängerung Hessenstraße
Junkergrund mit 3 Baureihen

Abrundung im Süden
Junkergrund: Nutzung AW-Kanal + Ringschluss TW, 3 Baureihen wirtschaftlicher

Szenario 4 (7,3 ha)

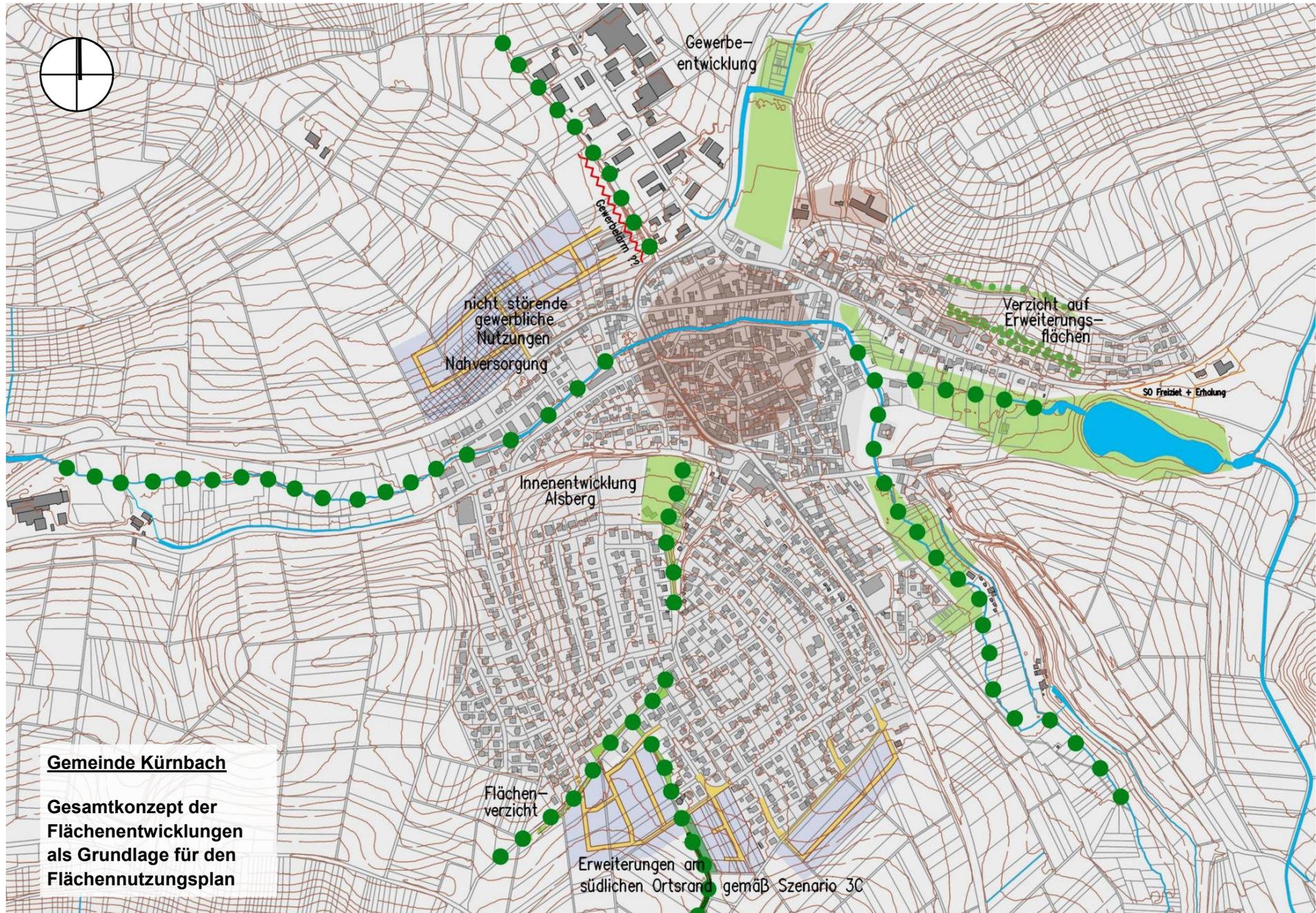


'große' Lösung Junkergrund:

Verzicht Gräfental
Verzicht Vogelsang
Derben wie im FNP

bei Derben kaum Spielraum bzgl. Erschließungskonzept; zerstückelter Ortsrand, weit nach Südosten ausgreifend

in roter Schrift: negative Punkte
in grüner Schrift: positive Punkte



4.2.2 Kürnbach: Beschreibung der Flächenausweisungen

Im Flächennutzungsplan sind die zuvor zum Teil bereits erwähnten Flächenbereiche als geplante Wohn- oder Mischbauflächen oder auch als Flächenherausnahmen mit entsprechenden Flächennummern dargestellt. Nachfolgend werden sie nochmals einzeln beschrieben.

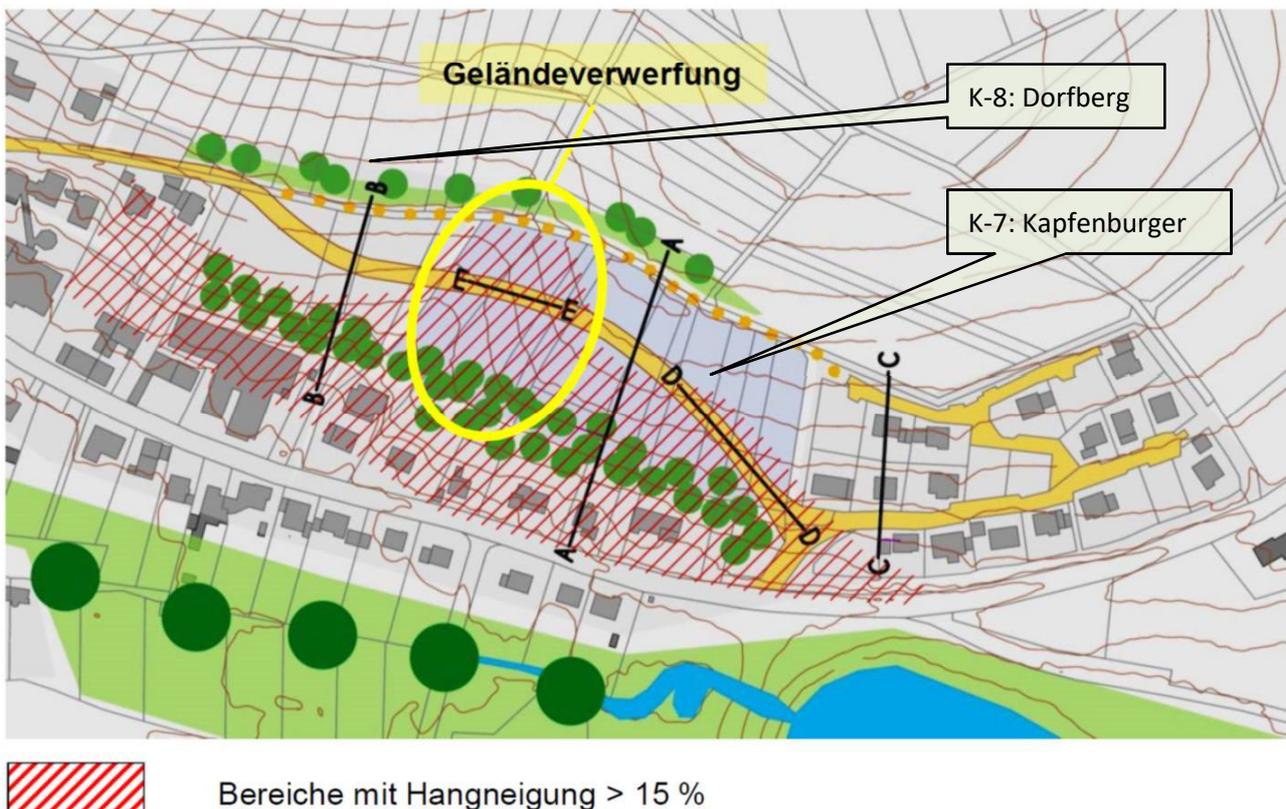
Innenentwicklung Alsberg (K-1)

Die Innenentwicklungsfläche 'Alsberg' war im bisherigen Flächennutzungsplan bereist als geplante Wohnbaufläche enthalten. Im November 2019 wurde der Bebauungsplan für die Flächenentwicklung rechtskräftig.

Nordöstlicher Ortsrand: Bereich Kapfenburger / Dorfberg (K-7 / K-8)

Im Nordosten der Ortslage Kürnbach sind die noch nicht erschlossenen Teilflächen des Entwicklungsbereichs 'Kapfenburger' (K-7) und 'Dorfberg' (K-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 (Bauflichtplan) von 1962. Der nördliche Bereich dieses Plangebietes, zwischen den Straßen 'Dorfberg' und 'Oberer Dorfberg' wurde noch nicht umgesetzt und wurde daher einer neuen Prüfung unterzogen,

Nach Analyse der digital verfügbaren Höhenlinien konnte für den überwiegenden der FNP-Reservefläche 'Kapfenburger (Erweiterung) / K-7' und 'Dorfberg / K-8' eine Hangneigung über 15%, zudem mit Gelände- verwerfungen, festgestellt werden. Ab Hangneigungen von 10-12 % ist bei der Baugebieterschließung und auch bei der späteren Bebauung von einem erheblichen Mehraufwand auszugehen. Eine Führung von Erschließungsstraßen mit Neigungen unter 12 % ist kaum zu realisieren (z.B. Schnitt E-E: 17 %).



Die landschaftsplanerische Bewertung der beiden Bereiche durch das Büro Bioplan ergab ein hohes Konfliktpotenzial für den Bereich 'Dorfberg' und ein hohes bis sehr hohes 'Konfliktpotenzial' für den Bereich 'Kapfenburger (Erweiterung)', vor allem aufgrund der artenreichen Wiesen, Streuobstwiesen und Gehölzbestände (Schutzgut: Lebensraum für Pflanzen und Tiere).

Prägend für den Bereich ist auch die am nördlichen Rand des Bereiches 'Kapfenburger' Böschung mit einem dichten Gehölzbestand, die teilweise durch einen Weg begleitet ist.

In Anbetracht der Topografie und der hochwertigen Ökologie wurde die Rücknahme dieser Flächenbereiche aus dem Flächennutzungsplan empfohlen. Bei einer Beibehaltung der Flächen würden sie die Entwicklung von geeigneteren Standorten blockieren.

Geringfügige Arrondierungen im Rahmen der Bestandsdarstellung sind vorstellbar. Weiterhin wäre die Aufwertung und Durchgängigkeit des Weges entlang der Böschung als 'Panoramaweg' eine Bereicherung für die Naherholung in Kürnbach und würde auch die (fußläufige) Anknüpfung des bestehenden Wohngebietes 'Kapfenburger' an die Ortslage verbessern.

Nordwestlicher Ortsrand: Bereich Hühnerberg / Schelmengrund (K-2)

Der Bereich nördlich der Flehinger Straße ist im bisherigen FNP als geplante gemischte Baufläche und geplante Wohnbaufläche ausgewiesen.

Durch zwischenzeitlich entstandene Leerstände und aufgrund der direkten Anbindung an die L 593 ist eine Entwicklung der Fläche am nordwestlichen Ortsrand bzw. Ortseingang zu empfehlen.

Im Bereich an der L 593 sowie entlang des Badweges, der auch eine Hauptzufahrt zu den im Norden gelegenen Aussiedlerhöfen bildet, ist außerdem auch die potenzielle Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung Kürnbachs und die Ansiedlung kleinerer, nicht störender Betriebe vorstellbar. Eine konkrete Zonierung der unterschiedlichen Nutzungen Wohnen – Gewerbe – Nahversorgung – würde im nachgelagerten Bebauungsplan erfolgen, so dass für den Flächennutzungsplan insgesamt eine Darstellung als geplante gemischte Baufläche empfohlen wird.

Insgesamt umfasst der Bereich ca. 6,2 ha. Gegenüber der bisherigen Ausweisung im FNP wird der Bereich im Westen erweitert und im Nordwesten etwas reduziert. Für die Bilanz des Wohnbauflächenbedarfs sind nur 50% der gemischten Baufläche (d.h. 3,1 ha) für Wohnen anzurechnen.

Für die Gemeinde hat die Entwicklung dieses Flächenbereichs eine vorrangige Priorität.

Südlicher Ortsrand: Bereich Gräfental / Derben / Vogelsang / Junkergrund (K-3 bis K-6)

Bereits im bisherigen FNP waren am südlichen Ortsrand Wohnbau-Erweiterungsflächen in den Bereichen Gräfental-Erweiterung, Derben und Junkergrund enthalten. Für den Bereich 'Derben' besteht auch ein Bebauungsplan von 1989, von dem jedoch nur der östliche Bereich umgesetzt wurde.

Für den südlichen Ortsrand in den Bereichen 'Gräfental' / 'Derben' / 'Junkergrund' wurden mehrere Szenarien der Flächenauswahl und –abgrenzung geprüft:

In Berücksichtigung der Flächenrücknahme 'Kapfenburger (Erweiterung)' und 'Dorfberg' sowie der vorrangigen Entwicklung im Bereich 'Hühnerberg' und 'Schelmengrund' und der Abstimmungsergebnisse im Rahmen der Bedarfsermittlung verbleibt für den südlichen Ortsrand insgesamt ein Potenzial von ca. 7,2 ha.

Hierzu wurden anhand schematischer Erschließungskonzeptionen 4 verschiedene Szenarien entwickelt, die im Gemeinderat Kürnbach ausführlich diskutiert wurden und in Kap. 4.2.1 beschrieben sind.

Unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Bewertung der einzelnen Teilbereiche, der technischen Infrastruktur (Ringschlüsse der Trinkwassernetzes, vorhandener Abwasserkanal im Bereich Junkergrund)

und der möglichen Spielräume bei der verkehrlichen Erschließung hat sich der Gemeinderat Kürnbach für das Szenario 3 (Variante C) ausgesprochen.

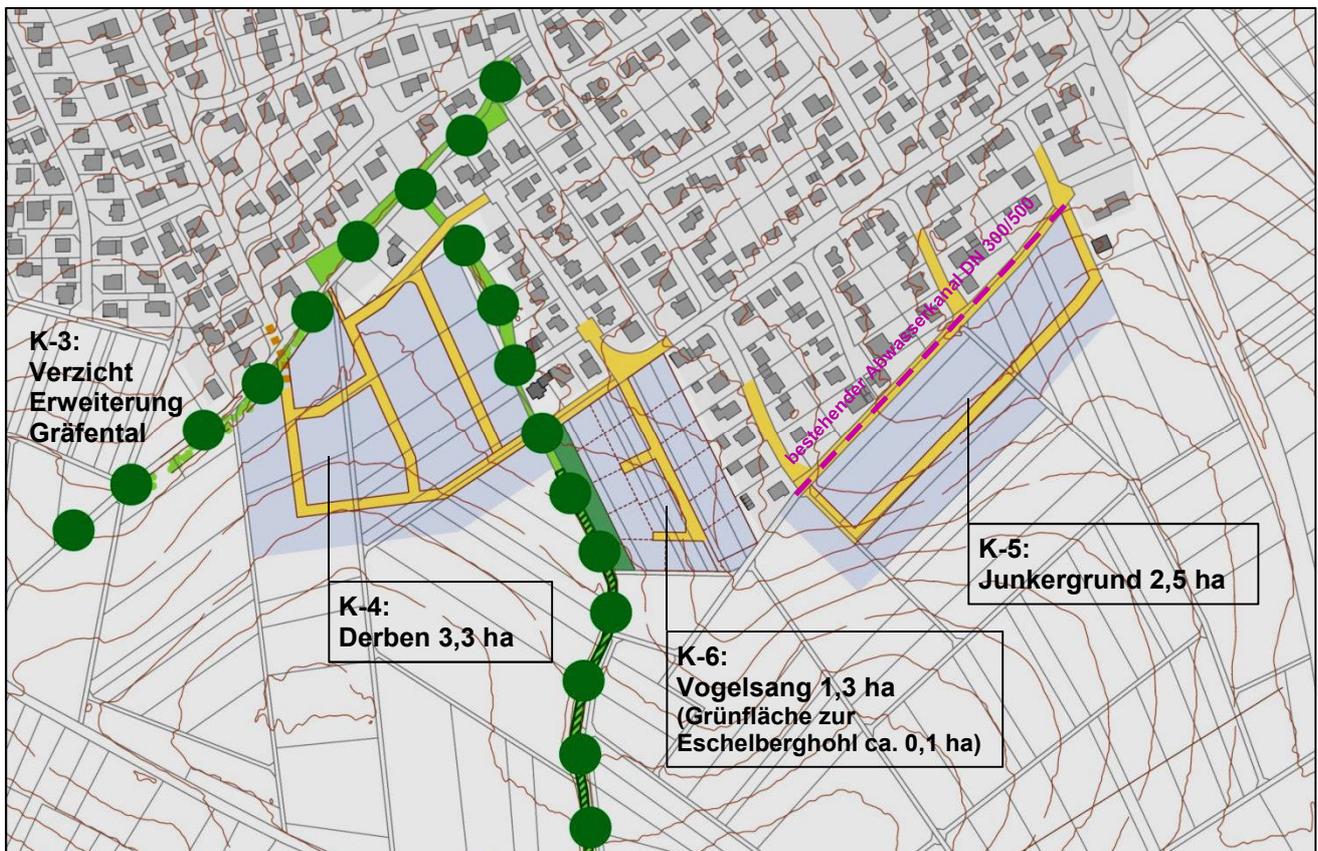
Die einzelnen Teilbereiche und das für die Prüfung zugrunde gelegte Erschließungskonzept von Szenario 3 (Variante C) lassen sich wie folgt beschreiben:

Auf die bisher im FNP enthaltene Flächenausweisung 'Gräfental (Erweiterung)' / **K-3** wird verzichtet.

Der Flächenbereich 'Derben' / **K-4** wird gegenüber der bisherigen Abgrenzung im FNP von ca. 2,6 ha auf ca. 3,3 ha erweitert. Die erweiterte Abgrenzung eröffnet mehr Spielräume in der Erschließungskonzeption, und würde z.B. auch eine Anbindung an die verlängerte Hessenstraße ermöglichen.

Die Erweiterungsfläche 'Junkergrund' / **K-5** wird gegenüber der bisherigen FNP-Ausweisung von ca. 1,0 ha auf ca. 2,5 ha erweitert: die erweiterte Abgrenzung ermöglicht eine wirtschaftliche Erschließung und Nutzung der in diesem Bereich bereits vorhandenen, ausreichend dimensionierten Trink- und Abwasserleitungen und die in einer Studie von den BIT-Ingenieuren aus 2018 empfohlenen Ringschlüsse. Auch das vom Büro Bioplan festgestellte niedrige Konfliktpotenzial (gering bis mittel) spricht für eine Ausdehnung dieses Flächenbereichs.

Bei der Erweiterungsfläche 'Vogelsang' / **K-6** wurde in der Feinausformung ein Abstand mit einer Tiefe von ca. 15 m von dem Gehölzstreifen der hier beginnenden Eschelberghohl berücksichtigt, was auch der landschaftsplanerischen Bewertung Rechnung trägt. Entwässerungstechnisch könnte auch dieser Bereich in kurzer Distanz über die vorhandenen Wege an den bestehenden Abwasserkanal im Bereich Junkergrund angeschlossen werden.



5 Gewerbliche Bauflächen

Die Gemeinde Oberderdingen verfügt über einen historisch gewachsenen Besitz bedeutender Gewerbebetriebe und ist zudem Standortgemeinde des Interkommunalen Industriegebiet 'Kreuzgarten' (Ortsteil Flehingen). In der Gemeinde ist das örtliche Gewerbegebiet 'Katzenhecke' zu nennen, Kürnbach ist auch Mitgliedsgemeinde des Interkommunalen Industriegebietes.

Die Bedeutung des Gewerbebestandes Oberderdingen zeigt sich in dem deutlichen Zuwachs der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den vergangenen Jahren sowie der hohen Einpendlerquote. Auch wenn bei der Entwicklung der vergangenen Jahre eine leichte Verschiebung in Richtung Dienstleistungen festzustellen ist, weist Oberderdingen einen bemerkenswert hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe auf.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in der Gemeinde Oberderdingen

| | sozialvers.-pflichtig Beschäftigte gesamt | im produzierenden Gewerbe | in Handel, Verkehr, Gastgewerbe | in sonstigen Dienstleistungen |
|------|---|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|
| 2000 | 3.549 | 79,1 % | 11,0 % | 8,8 % |
| 2005 | 3.618 | 76,3 % | 12,9 % | 10,3 % |
| 2010 | 4.040 | 74,0 % | 15,6 % | 10,3 % |
| 2015 | 4.779 | 67,9 % | 18,9 % | 12,7 % |
| 2018 | 4.909 | 63,9 % | 18,0 % | 17,6 % |

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 |
| 2018 | 404 | 54,7 % | 11,2 % * | 34,7 % * |

* Zahlen von 2017 (Daten 2018 für Kürnbach noch nicht verfügbar)

zum Vergleich (2018):

| | | | |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Landkreis Karlsruhe | 35,8 % | 20,5 % | 43,3 % |
| Region Mittlerer Oberrhein | 30,5 % | 20,5 % | 48,8 % |
| Land Baden-Württemberg | 35,9 % | 20,0 % | 43,7 % |

2018 pendelten in der Gemeinde Oberderdingen von den 4.909 Beschäftigten am Arbeitsort 3.568 Personen aus anderen Gemeinden ein (72,7 %). Gleichzeitig pendelten von den 4.476 in der Gemeinde Oberderdingen wohnhaften Beschäftigten 3.138 Personen zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (70,1 %), d.h. 1.338 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen und arbeiten in Oberderdingen.

In der Gemeinde Kürnbach pendelten 2018 von den 447 Beschäftigten am Arbeitsort 305 Personen aus anderen Gemeinden ein (75,5 %). Gleichzeitig pendelten von den 933 in der Gemeinde Kürnbach wohnhaften Beschäftigten 834 Personen zum Arbeiten in eine andere Gemeinde aus (89,4 %), d.h. 99 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen und arbeiten in Kürnbach.

Nachfolgend sind die bestehenden und geplanten Gewerbeflächen der beiden Gemeinden dargestellt.

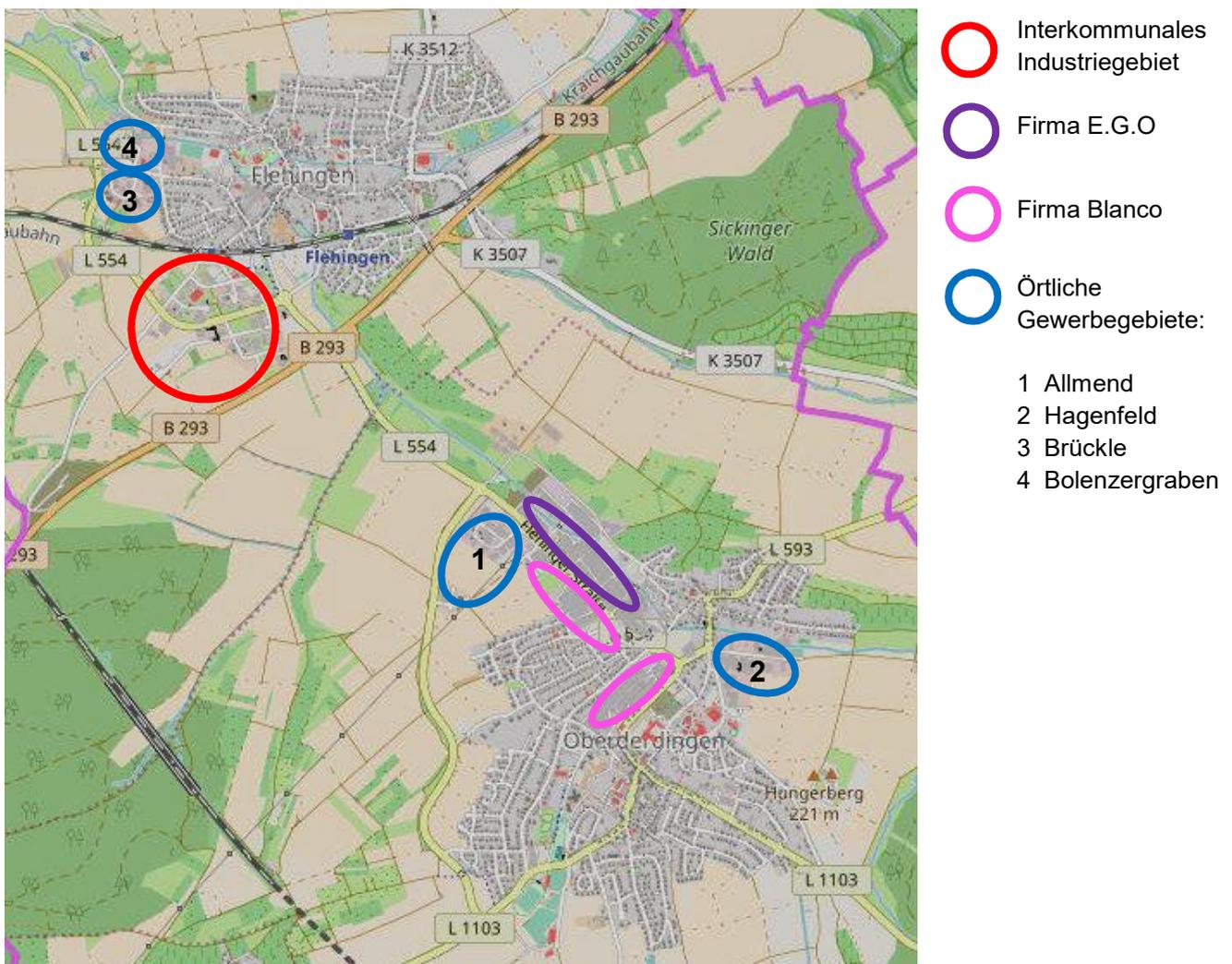
5.1 Gemeinde Oberderdingen

Oberderdingen ist seit Jahrzehnten Standort für Industrie und Gewerbe. Bereits Mitte der 20iger und 30iger Jahre des vergangenen Jahrhunderts siedelten sich hier die Firmen BLANCO, als Markenanbieter u.a. Bereich Küchentechnik und die E.G.O. - Firmengruppe als weltweit führender Hersteller von Heiz- und Steuerungselementen an. Die Betriebsgelände der beiden Firmen befinden sich in der Ortslage des Kernortes Oberderdingen. In den folgenden Jahrzehnten siedelten sich weitere Unternehmen in Oberderdingen auf weiteren Gewerbeflächen im Ortsteil Flehingen und im Kernort Oberderdingen an

Um für die Zukunft gerüstet zu sein, gründeten die Gemeinden Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach und Zaisenhäusern sowie die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH und die Sparkasse Kraichgau 1998 eine Wirtschaftsfördergesellschaft und erschlossen das interkommunale Industriegebiet 'Kreuzgarten' zwischen Oberderdingen und dem Ortsteil Flehingen. Das IKG befindet sich direkt an der B 293 und, mit Haltepunkt, an der Stadtbahnlinie Karlsruhe – Heilbronn.

Bei den Gewerbeflächen der Gemeinde Oberderdingen ist daher zu unterscheiden zwischen den örtlichen Gewerbeflächen und dem interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiet 'Kreuzgarten' südlich von Flehingen.

Übersicht über die bestehenden Gewerbegebiete



5.1.1 Örtliche Gewerbegebiete und Gewerbeflächen

Die in der Gemeinde Oberderdingen bestehenden örtlichen Gewerbegebiete sind bis auf die Reserve im Gewerbegebiet 'Allmend II', das erst in einer Teilfläche erschlossen ist, aufgefüllt. Daher werden die bereits im bisherigen FNP enthaltenen Erweiterungsflächen der örtlichen Gewerbegebiete weitgehend übernommen und im Bereich Allmend / Blanco durch eine neue Erweiterungsfläche mit 2,5 ha ergänzt. Die gewerbliche Flächenreserve zur Erweiterung des Gewerbegebietes 'Brückle' in Flehingen wird um ca. 0,7 ha reduziert.

a) Kernort Oberderdingen

Die Betriebsgelände der Firmen Blanco und E.G.O ziehen von der zentralen Ortslage entlang der Flehinger Straße nach Nordwesten. Hier schließt sich das Gewerbegebiet 'Allmend' an, in dessen 2. Bauabschnitt noch Reserven zur Verfügung stehen. Mit Überplanung des 2. Bauabschnittes (B-Plan 'Allmend II') wurde auch eine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße realisiert.

Südlich des bestehenden Gewerbegebietes 'Allmend' und westlich der Betriebsfläche von Blanco ist bereits im bisherigen FNP eine gewerbliche Erweiterungsfläche als Erweiterungsoption für Blanco mit ca. 3,7 ha enthalten, die auch in der vorliegenden Fortschreibung des FNP beibehalten wird (**Fläche O-8**).

Der Bereich zwischen der vorab genannten Erweiterungsfläche und der Umgehungsstraße im Westen soll nun neu als geplante Gewerbefläche mit ca. 2,5 ha aufgenommen werden (**Fläche O-9**).

Damit ist die gewerbliche Entwicklung in diesem nordwestlichen Bereich von Oberderdingen abgeschlossen. Zwischen den Gewerbeflächen und den südlich davon gelegenen Wohngebieten ist die Ausbildung bzw. der Erhalt eines Grünpuffers vorgesehen: der betreffende Bereich ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.

Einen weiteren Gewerbeschwerpunkt bildet das seit 1979 bestehende Gewerbegebiet 'Hagenfeld' am östlichen Rand von Oberderdingen. Um den dort ansässigen Betrieben eine Entwicklungsperspektive geben zu können und auch für die An- und Umsiedlung örtlich ansässiger Betriebe aus einer Gemengelage ist im östlichen Anschluss an das Gewerbegebiet 'Hagenfeld' bereits im bisherigen FNP eine gewerbliche Erweiterungsfläche mit ca. 8,3 ha enthalten, die auch in der vorliegenden Fortschreibung des FNP beibehalten wird (**Fläche O-7**).

b) Ortsteil Flehingen

Im Ortsteil Flehingen liegen die örtlichen Gewerbegebiete am westlichen Ortsausgang: hier befindet sich nördlich der Kraichtalstraße das Gewerbegebiet 'Bolenzergaben', südlich der Kraichtalstraße das Gewerbegebiet 'Brückle'.

Der bisherige FNP enthält eine Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes 'Brückle' nach Süden mit ca. 1,5 ha. In Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten (Vegetation, feuchter Baugrund etc.) sowie der Planungen und Anlagen zu Hochwasserschutz und Wasserwirtschaft wird die Erweiterungsfläche um ca. 0,7 ha im Osten und Süden reduziert. Ein Erweiterungspotenzial für im Gebiet ansässige bzw. direkt angrenzende Betrieb wird dadurch dennoch erhalten (**Fläche F-7, ca. 0,8 ha**).

c) Ortsteil Großvillars

In Großvillars ist lediglich der Standort von zwei Betrieben am westlichen Ortsrand im FNP als Gewerbefläche ausgewiesen und im Bebauungsplan 'Buss II' als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Im Übrigen befinden sich nicht störende gewerbliche Nutzungen innerhalb der ausgewiesenen gemischten Bauflächen in der Ortslage.

Gewerbliche Erweiterungsflächen sind in Großvillars nicht geplant.

5.1.2 Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet 'Kreuzgarten'

Der Standort des Interkommunalen Industriegebietes liegt zentral zwischen Karlsruhe, Mannheim / Heidelberg, Heilbronn, Stuttgart und Pforzheim. Anschlüsse an verschiedene Autobahnen sind in maximal 35 km Entfernung zu erreichen: A5 (35 km), A6 (33 km) und die A8 (34 km).

Das Gebiet selbst liegt unmittelbar an der B 239 und an der Stadtbahnstrecke Karlsruhe - Heilbronn mit einem eigenen Haltepunkt und "Park & Ride-Plätzen" für Pendler.



Das 1998 gegründete interkommunale Industriegebiet 'Kreuzgarten' der Gemeinden Oberderdingen, Sulzfeld, Kürnbach und Zaisenhausen wurde bisher in 8 Bauabschnitten erschlossen. Der zuletzt erschlossene Bauabschnitt wurde im August 2018 für die Bebauung freigegeben: hier sind noch Gewerbegrundstücke verfügbar, während die vorangegangenen Bauabschnitte aufgefüllt oder für die Erweiterung der ansässigen Betriebe belegt sind. Damit umfasst das interkommunale Industriegebiet aktuell rd. 35 ha.

Nach den Flächenausweisungen im bisherigen Flächennutzungsplan besteht nun noch eine Reserve für den 9. Bauabschnitt mit ca. 5,8 ha, die auch in der vorliegenden Fortschreibung des FNP beibehalten und als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesen wird (**Fläche F-6**).

Die Bündelung gewerblicher Flächeninanspruchnahmen mehrerer Kommunen an einem Standort wirkt einer Zersiedelung der Landschaft entgegen und ermöglicht auch eine effiziente Ausgestaltung der technischen Infrastruktur (verkehrliche Erschließung, Abwasser- und Regenwasserbehandlung).

Im Regionalplan ist Flehingen als Standort des IKG als 'entwicklungspolitisch für die Region besonders bedeutsamer Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und gewerblich orientierte Dienstleistungen' festgelegt.

Da der Gewerbestandort eine gute Anbindung aufweist und bisher sehr gut angenommen wurde, sollen in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans zusätzliche Erweiterungsflächen für das interkommunale Gewerbegebiet aufgenommen werden, um auch für die nächsten 15 Jahre eine Entwicklungsperspektive aufzeigen zu können.

Die dargestellte Abgrenzung der potenziellen Erweiterung berücksichtigt vor allem die topografische Situation, aber auch Anbindungsmöglichkeiten an die bestehende Erschließungsstruktur. Sie umfasst insgesamt ca. 21,7 ha (**Fläche F-8**).

Landschaftsprägende Faktoren wie z.B. die vorhandenen Gräben, die Eingrünung und Einbindung der Gewerbeflächen in das Landschaftsbild sowie eine abschnittsweise Erschließung sind bei Umsetzung der zusätzlichen Erweiterungsflächen besonders zu beachten. Eine Durchwegung des Gebietes, die den Einwohnern von Flehingen weiterhin den Zugang in die angrenzenden Felder zur Naherholung ermöglicht, ist ein weiterer wesentlicher Aspekt. Daher war es Wunsch der Gemeinde, anhand einer groben Erschließungskonzeption zu prüfen, wie diese Punkte berücksichtigt werden könnten.

Die Abbildungen auf den Seiten 19 - 21 zeigen eine mögliche Erschließungskonzeption, deren einzelne Abschnitte nachfolgend erläutert werden:

a) nördlicher Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche

Im nördlichen Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche sollen die dortigen ebenen Flächenbereiche einbezogen werden, zudem bestehen hier größere Eigentumszusammenhänge, die eine Verfügbarmachung erleichtern. Hier besteht derzeit eine Gärtnerei mit größeren Hallen und Gewächshäusern, deren weitere Entwicklung abzuwarten bleibt. Prägendes Landschaftselement ist hier der Bolenzer Graben mit seinen begleitenden Gehölzstreifen und einer Teichfläche im östlichen Bereich. Es besteht eine verkehrliche Anbindung an die Kreuzgartenallee (mit Linksabbiegerspur). Eine Fußwegeunterführung unter der Bahn stellt in diesem Bereich eine wichtige fußläufige Anbindung an die Ortslage von Flehingen her.

Die Erschließungskonzeption geht daher davon aus, dass der Bolenzer Graben und der bestehende begleitende Wirtschaftsweg als Fußwegeverbindung erhalten bleiben, auch der Teich wird erhalten. Die eigentliche gewerbliche Erschließung erfolgt südlich des Bolenzer Grabens und führt im Westen an der heute schon bestehenden Querung über den Graben. Bei einer potenziellen Aufgabe der Gärtnereiflächen könnte ein Ringschluss der Erschließung in Richtung Osten hergestellt werden.

b) mittlerer Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche

Der mittlere Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche erstreckt sich westlich entlang der Grenze des aktuellen 8. Bauabschnittes in einer Tiefe von ca. 125 m. Zwischen dem 8. Bauabschnitt und der vorgesehenen Erweiterungsfläche verläuft ein Wirtschaftsweg, der im nördlichen Bereich ebenfalls von einem Graben begleitet wird. Dieser Weg soll als Weg für Fußgänger und auch zur Unterhaltung des Grabens erhalten bleiben.

Die gewerbliche Erschließungsstraße liegt in der Mitte der vorgesehenen Erweiterungsfläche; beidseits der Erschließungsstraße sind gewerbliche Baugrundstücke in einer Tiefe von knapp 60 m möglich. Im Norden besteht die Möglichkeit der Anbindung an die Kreuzgartenallee, im Süden an die Höhenburgstraße. Zudem besteht auch die Möglichkeit einer Anbindung an den 8. Bauabschnitt, ein entsprechender Durchstich ist in dessen Bebauungsplan bereits vorbereitet.

Die topografische Situation ist vergleichbar mit den Höhenverhältnissen im 8. Bauabschnitt. Das Gelände fällt von ca. 197,5 m üNN im Süden auf ca. 177,5 m üNN im Norden ab.

c) südlicher Bereich der vorgesehenen Erweiterungsfläche

Auf der Südseite des Robert-Bosch-Ringes verläuft der Seelgraben, der in den Bebauungsplänen des 4., 6. und 7. Bauabschnittes mit einem breiten Grünstreifen berücksichtigt und geschützt wurde. An zwei Stellen wird der Seelgraben mit Wirtschaftswegen gequert, im westlichen Bereich läuft er dann aus.

Die nun vorgesehene Erweiterungsfläche bezieht mit einer Bautiefe von ca. 44 – 64 m nun auch die ebenen Flächenbereiche südlich des Seelgrabens ein. Für die Zufahrt zu diesen Baugrundstücken muss der Seelgraben gequert werden. Mit einer Querung können jeweils zwei gewerbliche Baugrundstücke erschlossen werden. Die Querungen sollten nach Möglichkeit die bereits vorhandenen Querungen aufgreifen, um einen neuen Eingriff in das Grabensystem zu vermeiden.

Nach Norden hin kann der Ringschluss vom Robert-Bosch-Ring zur Höhenburgstraße hergestellt werden. Ähnlich wie im 7. Bauabschnitt wird hier eine Terrassierung des Geländes notwendig sein, um möglichst ebene, gewerbliche Baugrundstücke anbieten zu können. Die entsprechende Böschungsfäche des 7. Bauabschnittes wird sich in der Erweiterungsfläche daher vermutlich fortsetzen.

In der Diskussion der Flächen bei der Gemeinderats-Klausur im April 2019 wurde angeregt, eine weitergehende Flächenentwicklung im Süden in Richtung B 293 zu prüfen. In einer Variantenprüfung / Lupe Süd wurde die Situation und eine mögliche Erschließung dargestellt. Die Zufahrt zu der betreffenden Fläche über den Seelgraben wäre am besten durch Ausbau des bestehenden Wirtschaftsweges möglich. Südlich der

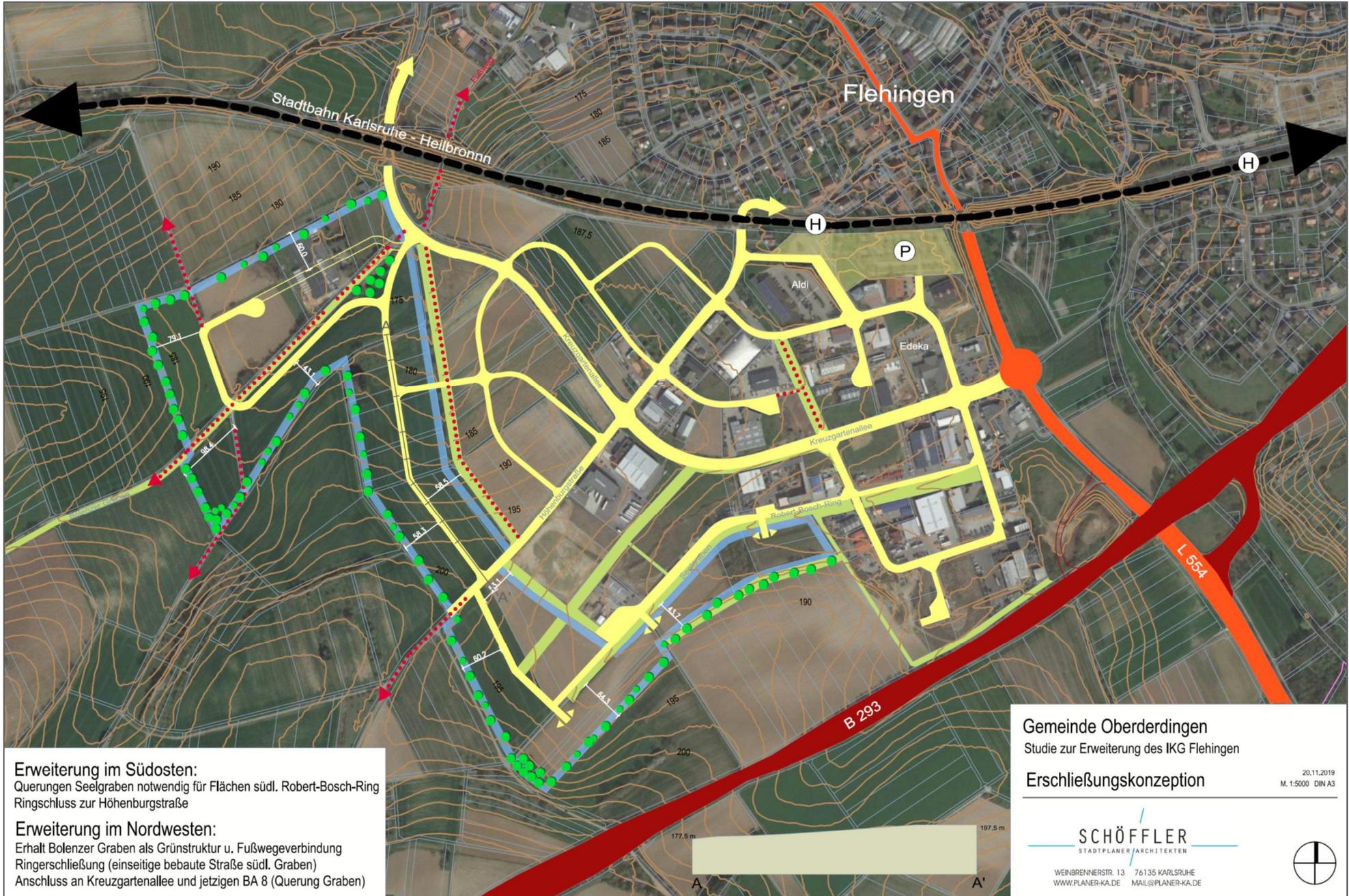
direkt am Seelgraben liegenden Bereiche befindet sich eine Hang- / Böschungskante, die überwunden werden müsste. Dann wird zunächst zwar eine relativ ebene Fläche erreicht, die im Osten zum bestehenden Gewerbegebiet und zur B 293 jedoch steil abfällt, so dass diese Flächenbereiche nicht für die gewerbliche Nutzung entwickelt werden können. Die nutzbare Fläche ist insgesamt sehr exponiert und würde bei einer entsprechenden gewerblichen Bebauung mit höheren Hallen das Ortsbild an dieser Stelle stark prägen. Aus städtebaulicher Sicht ist diese Variante daher eher kritisch zu beurteilen.

d) mögliche Bauabschnittsbildung

Weiterhin wurde aufgezeigt, wie eine mögliche Abschnittsbildung aussehen könnte. Die dargestellte Erschließungskonzeption würde hier verschiedene Szenarien zulassen.

In Abstimmung mit der Verwaltung wird von einer Entwicklung der Flächen von Süden nach Norden ausgegangen. Vorstellbar sind 3-4 Bauabschnitte mit ca. 7,8 ha / 4,0 ha / 7,2 ha und 1,6 ha, was in einer der nachfolgenden Abbildungen dargestellt ist.

Aufgrund der natürlichen Gegebenheiten (Topografie, Gräben, Landschaftsbild) und auch unter siedlungsstrukturellen Gesichtspunkten (Größe der IKG-Fläche insgesamt, Verkehr) sieht die Gemeinde mit den nun dargestellten Erweiterungsflächen die Grenze der gewerblichen Entwicklung des IKG am Standort Oberderdingen. Künftig müssen die interkommunalen Gewerbeflächen in einer anderen Mitgliedsgemeinde der Wirtschaftsfördergesellschaft (Zaisenhausen, Kürnbach, Sulzfeld) entwickelt und ausgewiesen werden.



Erweiterung im Südosten:
 Querungen Seelgraben notwendig für Flächen südl. Robert-Bosch-Ring
 Ringschluss zur Höhenburgstraße

Erweiterung im Nordwesten:
 Erhalt Bolenzer Graben als Grünstruktur u. Fußwegeverbindung
 Ringschließung (einseitige bebaute Straße südl. Graben)
 Anschluss an Kreuzgartenallee und jetzigen BA 8 (Querung Graben)

Gemeinde Oberderdingen
 Studie zur Erweiterung des IKG Flehingen

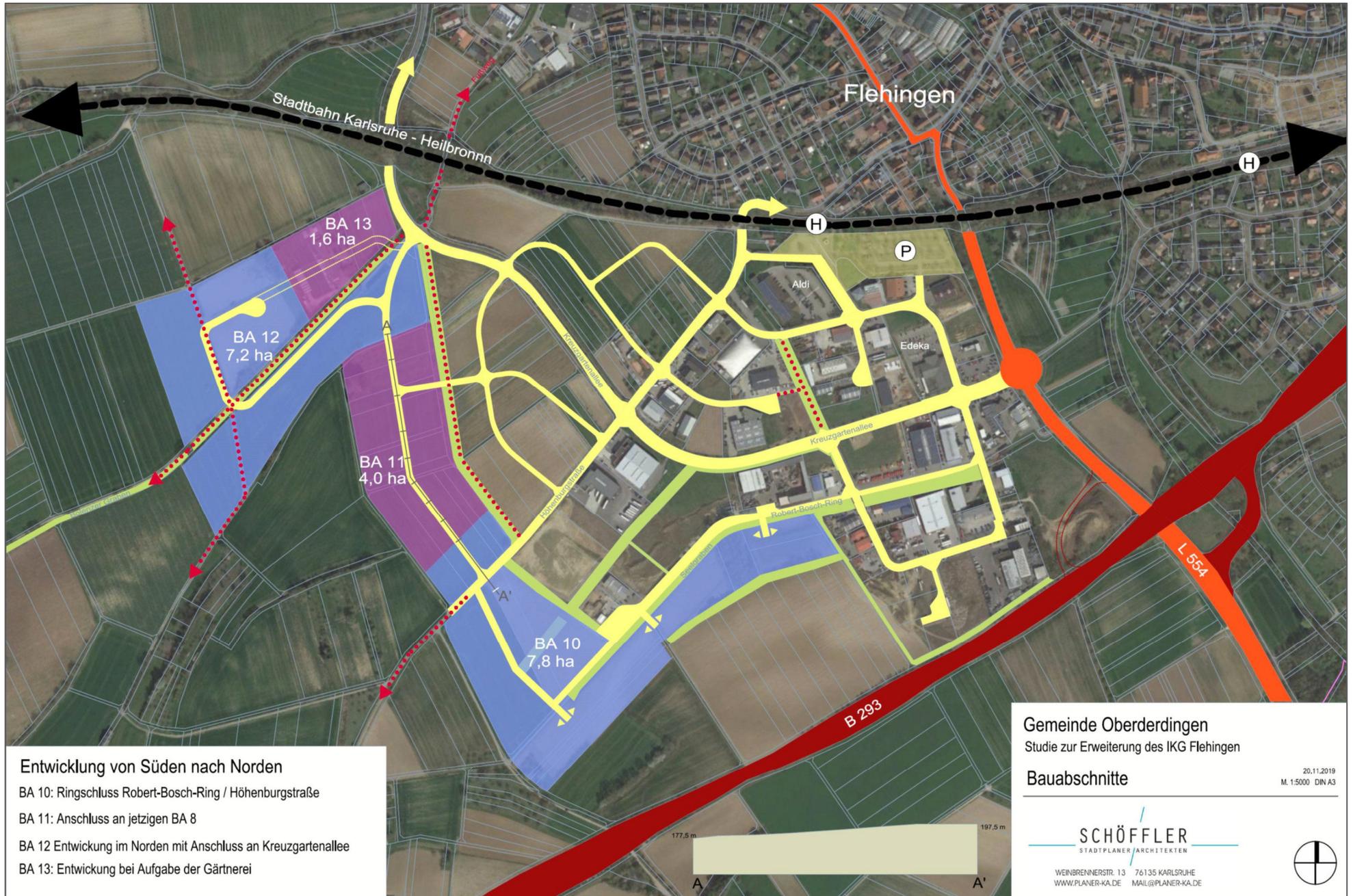
Erschließungskonzeption

20.11.2019
 M. 1:5000 DIN A3

SCHÖFFLER
 STADTPLANER ARCHITECTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
 WWW.PLANER-KALDE MAIL@PLANER-KALDE





Entwicklung von Süden nach Norden

BA 10: Ringschluss Robert-Bosch-Ring / Höhenburgstraße

BA 11: Anschluss an jetzigen BA 8

BA 12: Entwicklung im Norden mit Anschluss an Kreuzgartenallee

BA 13: Entwicklung bei Aufgabe der Gärtnerei

Gemeinde Oberderdingen
 Studie zur Erweiterung des IKG Flehingen

Bauabschnitte

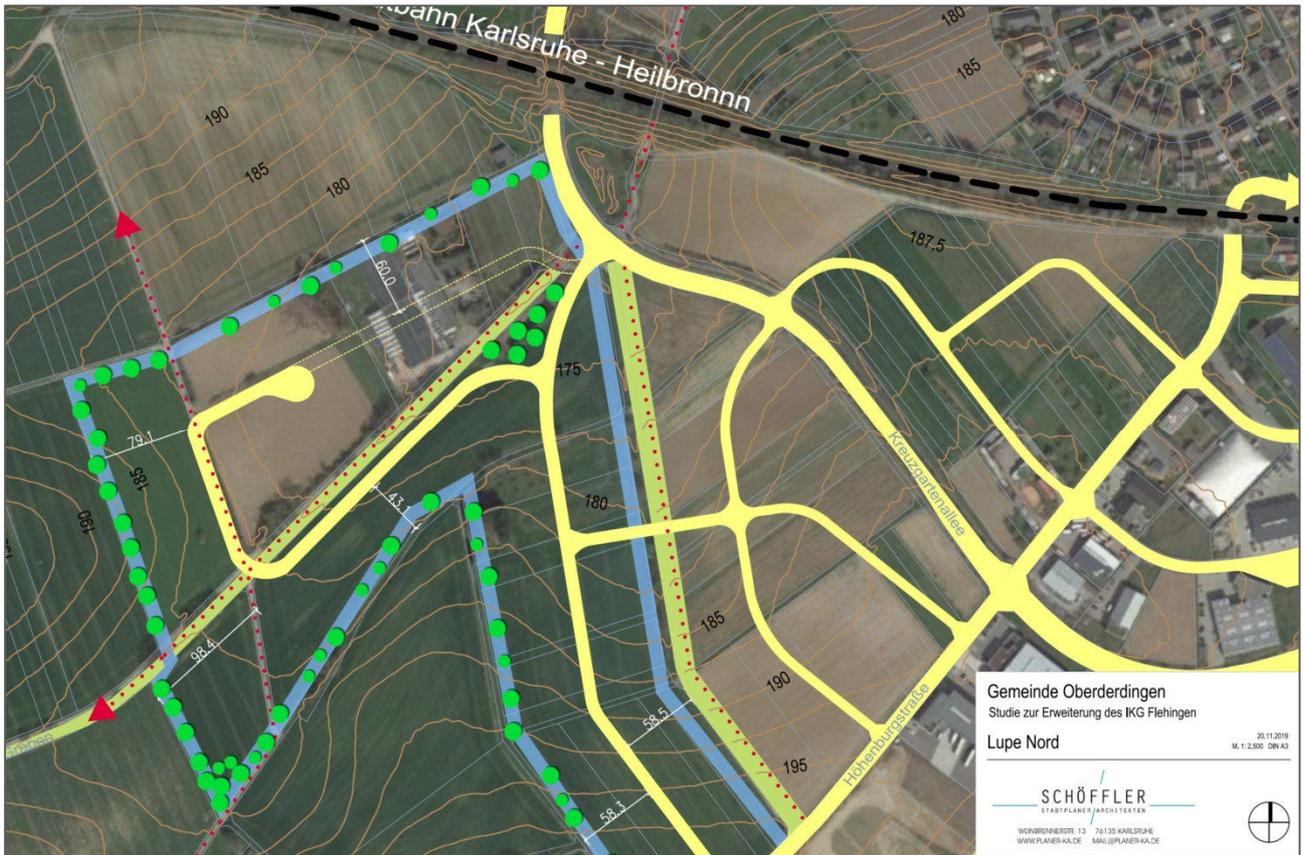
20.11.2019
 M. 1:5000 DIN A3

SCHÖFFLER
 STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
 WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE



Lupe nördlicher Bereich



Lupe südlicher Bereich / Variantenprüfung: größere Erweiterung in Richtung B293



5.2 Gemeinde Kürnbach

Am nördlichen Rand der Ortslage Kürnbachs befindet sich das örtliche Gewerbegebiet ‚Katzenhecke‘.

Im Verfahren zur der 3. Änderung des Flächennutzungsplan 2014 wurde eine Erweiterung am nördlichen Gebietsrand für einen Betriebsstandort eingebracht. Das Planvorhaben ist zwischenzeitlich auf Grundlage eines Bebauungsplans (GE - Katzenhecke V) umgesetzt worden, die vorliegende FNP-Fortschreibung vollzieht den Bestand entsprechend nach.

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist für das Gewerbegebiet 'Katzenhecke' noch eine Erweiterungsfläche Richtung Nordosten vorgesehen. Sie ist hinsichtlich Topografie und auch der querenden Fernleitung der Bodenseewasserversorgung nicht ganz ideal. Da besser geeignete Flächen für eine örtliche gewerbliche Entwicklung nicht ersichtlich sind, wird die Erweiterungsfläche des bereits bestehenden Gewerbegebietes beibehalten: Fläche **K-9** / ca. 4,6 ha.

Innerhalb des Gewerbegebietes 'Katzenhecke' besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb. Im bisherigen FNP, der bei der Ausweisung der Erweiterungsfläche ausgenommen war bzw. im Bebauungsplan 'Katzenhecke' von 1984 als Fläche für Landwirtschaft festgesetzt ist. Da der FNP die Entwicklungsperspektive der Gemeinde darstellen soll, empfiehlt es sich, diesen Bereich ebenfalls als geplante Gewerbefläche darzustellen: Fläche **K-10** / ca. 1,1 ha.

Eine geringfügige Arrondierungsmöglichkeit des Gewerbegebietes 'Katzenhecke' sieht die Gemeinde an der nordwestlichen Ecke des Gewerbegebietes. Gegenüber den Flächenerweiterungen K-9 und K-10 bietet diese Fläche eine kurzfristig herzustellende Erweiterungsoption. Mit dieser Erweiterung wird der nördliche Rand des Gewerbegebietes abgerundet und abschließend definiert: Fläche **K-17** / ca. 0,75 ha.

Weiterhin sind im Westen der Ortslage und am westlichen Ortsrand einzelne Betriebsstandorte zu nennen, die im Flächennutzungsplan als bestehende Gewerbefläche ausgewiesen sind. Hier ist auch die 2. (Deckblatt-) Änderung des FNP von 2006 zu nennen und in die vorliegende Gesamtfortschreibung einbezogen worden.

Ein Potenzial für die An- oder Umsiedlung kleinerer, örtlicher Betriebe bietet zudem auch die geplante gemischte Baufläche **K-2** am nordwestlichen Ortsrand, nördlich der Flehinger Straße (s. hierzu auch die Erläuterungen in Kap. 4.2.1 und 4.2.2).

Im Übrigen wird auch nochmals auf das Interkommunale Industriegebiet 'Kreuzgarten' in Oberderdingen – Flehingen verwiesen, dem die Gemeinde Kürnbach mit den Gemeinden Oberderdingen, Sulzfeld, und Zaisenhausen angehört (s. Kap. 5.1.2).

6 Sonstige Flächenentwicklungen (Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen, Grünflächen)

6.1 Gemeinde Oberderdingen

Die nachfolgenden einzelnen Flächenbeschreibungen beziehen sich auf geplante Neuausweisungen von Gemeinbedarfsflächen, Sonderbauflächen und Grünflächen.

Gleichzeitig werden im Zuge der vorliegenden Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes auch zwischenzeitlich rechtskräftige Bebauungspläne für diese Nutzungsarten nachvollzogen und entsprechend ausgewiesen. Für die Sonderbauflächen der Seniorenwohnanlage 'Alte Mühle' in Flehingen (**Fläche F-5**) und der 'Biogasanlage zur Wärmeversorgung E.G.O' (**Fläche F-10**) wird damit auch die begonnene 4. Und 5. Änderung des Flächennutzungsplans in das vorliegende FNP-Verfahren einbezogen. Für beide Bereiche sind die entsprechenden Bebauungspläne inzwischen rechtskräftig geworden.

Im bisherigen FNP ist am südöstlichen Ortsausgang von Oberderdingen eine Sonderbaufläche für gemeinschaftliche, landwirtschaftliche Schuppen ausgewiesen. Sie soll die Errichtung von gemeinschaftlich genutzten Unterstellschuppen oder –hallen für Landmaschinen ermöglichen. Die Flächenausweisung wird übernommen, jedoch in Berücksichtigung der bestehenden Nutzung und Bebauung im nördlichen Bereich geringfügig reduziert (**Fläche O-15**).

6.1.1 Gemeinbedarfsfläche Schule / Sporthalle

Am östlichen Ortsrand von Oberderdingen befindet sich mit der Leopold-Feigenbutz-Realschule, der Aschingerhalle als Sport- und Kulturhalle sowie mit Strombergsschule (Grund-, Haupt-, Werkrealschule), Kirche und Kindergarten im weiteren Umfeld ein Schwerpunkt der schulischen und öffentlichen Einrichtungen.

Die Gemeinde sieht zum einen den Bedarf für eine Sporthalle, um einen reibungslosen Ablauf des Schul- und Vereinssports zu gewährleisten, zum anderen gibt es auch eine Ansiedlungsabsicht für ein privates Gymnasium in Oberderdingen. Weiterhin besteht auch die Notwendigkeit, das Parkplatzangebot im Umfeld der Schulen zu verbessern.

Daher soll im östlichen Anschluss an die bestehenden Gemeinbedarfsflächen eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Schule, Sporthalle, Parken' mit ca. 1,4 ha neu ausgewiesen werden (**Fläche O-12**).

6.1.2 Sonderbauflächen für Sport, Vereine, Freizeit, Tourismus und Landwirtschaft

Fläche O-13: Sonderbaufläche für 'Sport + Vereine, Tourismus + Erholung, Landwirtschaft'

Am südwestlichen Ortsrand von Oberderdingen konzentrieren sich folgende Sport- und Vereinsflächen, die im bisherigen Flächennutzungsplan als Grünfläche 'Sport' ausgewiesen sind:

- SV Oberderdingen mit Sportstadion und 400m-Rundbahn, leichtathletischen Anlagen, Trainingsplatz und Sporthalle sowie Vereinsheim
- Tischtennisclub TTC '73 Oberderdingen mit Trainingshalle und Vereinsheim
- Tennisclub TC Oberdingen mit Clubhaus, 4 Sandplätzen und 1 Hartplatz
- Reitverein Oberderdingen mit Vereinsheim, 2 Reitplätzen, Reithalle und Stallanlagen
- Kleintierzuchtverein Oberderdingen

Weiterhin ist südwestlich der o.g. Sport- und Vereinsflächen auch noch die Reitacademie Oberderdingen mit ihren Stallanlagen und Reitplätzen zu nennen: sie bietet Reitkurse und Reittherapien an und ist ebenfalls als Verein eingetragen.

Darüber hinaus befinden sich in diesem Bereich mit dem Rosenhof Hofmann und Hannes' Biohof, auch landwirtschaftliche Betriebe als privilegierte Nutzungen im Außenbereich sowie die Restflächen einer ehemaligen Gärtnerei / Rosenzüchtereier. Die beiden Höfe betreiben neben Ackerbau, auch eine Pferdeponshaltung, der Rosenhof auch einen Hofladen.

Die Flächen der Reitacademie und die landwirtschaftlichen Betriebsstandorte sind im FNP bislang als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, die Fläche der ehemaligen Gärtnerei als Sonderbaufläche.

Da die vorhandenen Sport- und Vereinsflächen über größere bauliche Anlagen verfügen sollen diese – auch für künftige Entwicklungen – durch die Ausweisung als Sonderbaufläche im FNP planungsrechtlich gesichert werden. **(Fläche O-13.1, Umwidmung von Grünfläche Sport in Sonderbaufläche ca. 9,9 ha)**

Die Standorte der vorab genannten landwirtschaftlichen Betriebe und der Reitacademie sollen ebenfalls in die Sonderbauflächenausweisung einbezogen werden, um auch hier künftige Entwicklungen für Tourismus + Erholung, Sport + Vereine, die gfls. über die Privilegierung im Außenbereich hinausgehen, zu ermöglichen. **(Fläche O-13.2, Neuausweisung Sonderbaufläche ca. 5,3 ha)**

Fläche O-14: Sonderbaufläche für 'Tourismus'

Aufgrund der attraktiven Ortsrandlage und der Konzentration von Sport- und Freizeitangeboten in dem vorab beschriebenen südwestlichen Bereich möchte die Gemeinde hier das touristische Angebot ergänzen.

Die verkehrsgünstige Anbindung und die hohe funktionelle wie auch städtebaulich-gestalterische Lagegunst des Bereichs am Übergang von Landschaftsraum zu Ortsrand prädestinieren den Bereich für eine besondere Nutzung, die die räumliche Nähe zu den vorhandenen Sport- und Freizeiteinrichtungen nutzt und das infrastrukturelle und touristische Angebot der Gemeinde stärkt.

Daher sollen die Flächen zwischen dem Grundstück der Freiwilligen Feuerwehr und dem Hauptareal des Rosenhofs Hofmann mit ca. 2,2 ha als Sonderbaufläche für Tourismus ausgewiesen werden.

Angedacht ist die Errichtung eines "Feriendorfes" mit ca. 15 bis 20 kleinflächigen Einzelhäusern und einer Anzahl Wohnungen zum temporären Ferien-Aufenthalt für Familien und Senioren. Ein erstes städtebauliches Konzept ist bereits im Jahr 2013 entwickelt worden. Die Ferientouristen können die vielfältigen, unmittelbar erreichbaren Sport- und Freizeiteinrichtungen der Gemeinde, aber aufgrund der guten Standort-Vernetzung auch das breite Spektrum regionaler Angebote nutzen. Die Sondernutzung 'Feriendorf' ergänzt die umgebende Nutzungsstruktur und ist aufgrund der zeitlich begrenzten Aufenthaltsdauer auch in emissionsstechnischer Hinsicht mit den benachbarten Nutzungen und den angrenzenden Verkehrswegen verträglich.

6.1.3 Sonderbauflächen für Senioren

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung soll im Kernort Oberderdingen ein Pflegezentrum inklusive Tagespflege sowie betreute Wohneinrichtungen errichtet werden. Die bestehenden Einrichtungen können den Bedarf auf Dauer nicht mehr decken.

Einen geeigneten Standort für diese Nutzung sieht die Gemeinde am südöstlichen Ortsrand, südlich der bisher nur einseitig bebauten Mozartstraße. In einem ersten Abschnitt soll auf ca. 1,0 ha ein Seniorenzentrum errichtet werden, für das bereits konkretere Planungen vorliegen **(Fläche O-11.1)**.

In einem weiteren Abschnitt mit ca. 1,5 ha ist die Ergänzung dieses Angebots vorstellbar, eventuell auch mit einem Wohnpark seniorengerechter Bungalows (vergleichbar der Wohnanlage 'Alte Mühle' in Flehingen) **(Fläche O-11.2)**.

Die Entwicklung der seniorengerechten Wohnformen in diesem Bereich ist auch im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wohnbauentwicklung 'Oberes Feld' zu sehen: damit entsteht insgesamt eine Abrundung der Ortslage im Südosten und die besonderen Wohnformen für Senioren werden in die allgemeinen Wohnnutzungen im Umfeld eingebettet.

6.1.4 Sonderbaufläche für Einzelhandel und Wohnen

Die Firma Blanco strebt die Neuordnung ihrer Betriebsgebäude und Nutzungen am Standort Oberderdingen an. Derzeit ist die Verwaltung auf die Betriebsgebäude an der nördlichen Flehinger Straße (Ecke Langwiesenstraße) und dem Hauptstandort an der Flehinger Straße (Ecke Haustraße) verteilt. Die Verwaltung soll künftig auf den Hauptstandort konzentriert werden. dadurch wird die Fläche des bisherigen Betriebsgebäudes an der nördlichen Flehinger Straße für andere Nutzungen frei.

Die Gemeinde sieht dadurch die Möglichkeit, ihr Einzelhandelsangebot an diesem zentralen Standort ergänzen zu können. Ein Defizit wird insbesondere noch im Sortiment 'Schuhe' gesehen, auch die Ergänzung des Lebensmitteleinzelhandels durch einen bisher in Oberderdingen noch nicht vertretenen Anbieter ist angestrebt. Die Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss sollen durch Wohnnutzungen in den Obergeschossen, ergänzt werden.

Daher soll die betreffende Fläche mit ca. 2,3 ha als geplante Sonderbaufläche für 'Einzelhandel und Wohnen' ausgewiesen werden. Bisher war dieser Bereich gemäß der derzeit bestehenden Nutzung als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. **(Fläche O-17)**

6.1.5 Sonderbaufläche für eine Tankstelle

Im Kernort Oberderdingen steht nur eine Tankstelle in der zentralen Ortslage zur Verfügung. Der Standort ist beengt und liegt im Kurvenbereich der Flehinger Straße.

Daher sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, einen weiteren Standort für die potenzielle Neuansiedlung einer Tankstelle vorzusehen. Geeignet dafür ist der Bereich am südwestlichen Ortseingang, nahe des Kreises L 1103 / Umgehungsstraße.

Hier wird daher eine Sonderbaufläche mit maximal 0,7 ha für eine Tankstelle ausgewiesen **(Fläche O-16)**.

6.1.6 Grünfläche für Sport

Beim Sportverein Oberderdingen und Fußballverein Flehingen gibt es zuweilen Engpässe bzgl. der Trainingsplätze. Durch ein zusätzliches Sportfeld zwischen beiden Ortsteilen, das von beiden Vereinen gleichermaßen genutzt werden könnte, soll hier ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Bauliche Anlage wie z.B. Sanitärräume sollen sich auf das minimale, absolut notwendige Maß beschränken.

Die geplante Grünfläche 'Sport' umfasst eine Fläche von ca. 4,7 ha **(Fläche F-9)**.

6.2 Gemeinde Kürnbach

6.2.1 Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke

Der bisherige Flächennutzungsplan weist nördlich der Klosterstraße eine geplante Gemeinbedarfsfläche aus, angedacht war hier einmal die Errichtung eines Seniorenheims. Nach Beratung in der Klausurtagung des Gemeinderates soll die Ausweisung beibehalten werden: dementsprechend erfolgt die Ausweisung als geplante Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke (**Fläche K-11** / ca. 0,6 ha).

6.2.2 Sonderbauflächen für Freizeit und Erholung

Fläche K-12: Sonderbaufläche für Naherholung (Bereich Morforster Weg / Seitzklinge)

Im Osten der Ortslage weist der bisherige FNP eine Sonderbaufläche für Naherholung und Tourismus, teilweise als Bestand und zu einem großen Teil als Planung, aus. Im nördlichen Bereich dieser Fläche befindet sich das Restaurant Weiß, ein Wanderparkplatz und auch der Recyclinghof / Häckselplatz der Gemeinde. Zudem soll hier aktuell auch der bestehende Waldspielplatz saniert und aufgewertet werden. Der südwestliche Bereich (geplante Sonderbaufläche) war zu Beginn des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans, das jedoch nicht abgeschlossen wurde, zur Disposition gestellt worden.

Die damalige FNP-Änderung soll nun wie vorgesehen vollzogen werden und der südwestliche Bereich nicht mehr als geplante Sonderbaufläche, sondern als Landwirtschaftsfläche, entsprechend der bestehenden Nutzung, dargestellt werden (Flächenrücknahme ca. 1,6 ha). Der südöstliche Bereich wird wie bisher als geplante Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'Naherholung' dargestellt (ca. 2,6 ha). Die baulich bereits genutzten Bereiche sind als bestehende Sonderbaufläche ausgewiesen (ca. 1,3 ha).

Fläche K-14: Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung (östlicher Ortsausgang / südl. der Austraße)

Ein weiteres Potenzial zur Neuausweisung einer Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung sieht die Gemeinde Kürnbach im Bereich südlich der Austraße am östlichen Ortsausgang: hier wird im Zusammenhang mit dem See und dem dort bestehenden Gehöft die Chance gesehen, das dortige Freizeitangebot evtl. durch ein Ausflugslokal, sanitäre Einrichtungen oder auch durch einen Spielplatz, der auch dem Wohngebiet Kapfenburger zu Gute kommen würde, zu ergänzen und aufzuwerten. Die Flächengröße beträgt ca. 0,8 ha.

Der betreffende Bereich liegt allerdings im Landschaftsschutzgebiet. Ob die geplante Ausweisung als Sonderbaufläche für Freizeit und Erholung mit dem Landschaftsschutzgebiet vereinbar wäre bzw. wie ein entstehender Konflikt zu lösen wäre (Änderung des Landschaftsschutzgebietes?), ist im weiteren Verfahren zu klären.

6.2.3 Gemischte Baufläche zur Bestandsicherung südlich Klosterstraße

Am östlichen Rand der Ortslage bestehen südlich der Klosterstraße, gegenüber vom Winzerkeller, einige Wohnhäuser, die bisher im FNP nicht als Baufläche dargestellt sind. Mit der Ausweisung als bestehende, gemischte Baufläche soll diese Bebauung planungsrechtlich gesichert werden (**Fläche K-13** / ca. 0,5 ha).

Die westlich gelegenen Gebäude liegen nach derzeitigem FNP in einer Grünfläche, für die östlichen Gebäude weist der Flächennutzungsplan Landwirtschaftsfläche aus. Dieser östliche Bereich liegt mit ca. 0,2 ha zudem innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, weshalb eine dort gestellte Bauvoranfrage vom Landratsamt negativ beschieden wurde.

Die Ausweisung der Baufläche in diesem östlichen Bereich steht in Widerspruch zur LSG-Verordnung. Die Änderung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes ist daher eine zwingende Voraussetzung für eine

genehmigungsfähige Ausweisung einer Baufläche in diesem Bereich. Im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage hat sich die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes kritisch zu einer möglichen LSG-Änderung geäußert.

Im weiteren Verfahren soll daher durch die Ausweisung der Fläche im Vorentwurf des FNP die Chancen einer LSG-Änderung geklärt bzw. die LSG-Änderung beantragt werden. Das Verfahren zur LSG-Änderung und auch die Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt eingeleitet wird, obliegt der Unteren Naturschutzbehörde.

6.2.4 Grünfläche Bestand (Apothekergarten)

In der zentralen Ortslage wurde mit dem 'Apothekergarten' an der Ecke Austraße / Bachstraße eine großzügige Grünfläche mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen gestaltet. Die Bestandsdarstellung wird an dieser Stelle entsprechend angepasst und die bisher in diesem Bereich dargestellte gemischte Baufläche als bestehende Grünfläche ausgewiesen (**Fläche K-15** / ca. 0,25 ha).

Die Grünfläche ergänzt den vom Schlosswiesenweg kommenden innerörtlichen Grünzug entlang Humsterbach und Schlangenbach.

6.2.5 Umwidmung Gemeinbedarfsfläche in gemischte Baufläche

Der bisherige Flächennutzungsplan weist am nördlichen Ortsausgang zwischen Ortslage und den Sportflächen des TSV Kürnbach eine Gemeinbedarfsfläche als Park- und Festplatz aus. Die Fläche wurde entsprechend befestigt.

Um hier mehr Spielraum in der Nutzung zu haben, wird dieser Flächenbereich nun als bestehende, gemischte Baufläche ausgewiesen (**Fläche K-16** / ca. 0,6 ha).

7 Landschaftsplanerische Belange und Bewertungen

Parallel zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans bearbeitet das Büro Bioplan den Landschaftsplan und nimmt insbesondere auch eine Bewertung der vorgesehenen Erweiterungsflächen vor. Zum aktuellen Planstand liegen die Steckbriefe mit Bewertung der vorgesehenen Erweiterungsflächen vor, der Landschaftsplan soll bis zum Entwurfsstand der FNP-Fortschreibung ausgearbeitet werden.

Zur Bewertung der vorgesehenen Erweiterungsflächen fand für alle Gebiete zunächst eine Ortsbegehung zur Kartierung aktueller Nutzungen und Strukturen statt. Auf dieser Basis, ergänzt durch Informationen und Recherchen von Daten der Mapserver des Landes Baden-Württemberg wurde die Bestandsbeschreibung zusammengestellt.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -bewertung werden schutzgutbezogen in sog. Steckbriefen dargestellt. Die zu erwartenden Konflikte werden aufgezeigt und in vier Stufen bewertet. Unter dem Schutzgut 'Mensch' werden dabei u.a. Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholung betrachtet.

Das Büro Bioplan hat bei der Bewertung zunächst die am größten angenommene Flächenausdehnung am jeweiligen Standort zu Beginn der FNP-Bearbeitung angenommen und hieraus auch Vorschläge zur Vermeidung und Verminderung des Konfliktpotenzials formuliert.

Im Zuge der Bearbeitung des Flächennutzungsplans haben sich teilweise bereits Modifizierungen bei den Flächenabgrenzungen ergeben, die zum Teil auch die Ergebnisse und Empfehlungen der landschaftsplanerischen Bewertung berücksichtigen. Zu nennen sind hier beispielsweise:

- Herausnahme der mit einem hohen bis sehr hohem Konfliktpotenzial bewerten Flächen O-5 ('Kreusslen' in Oberderdingen) und K-7 / K-8 ('Dorfberg' / 'Kapfenburger' in Kürnbach)
- Reduzierung der Fläche F-7 ('GE Brücke' in Flehingen)
- Reduzierung der Fläche K-4 ('Derben' in Kürnbach)
- Reduzierung der Fläche K-12 (Sonderbaufläche für Naherholung im Bereich Morforster Weg / Seitzklinge in Kürnbach)
- Berücksichtigung eines Abstandes von der Eschelberghohl bei der Fläche K-6 in Kürnbach
- Berücksichtigung der vorhandenen Gräben und Wegebeziehungen bei Darstellung eines möglichen Erschließungskonzeptes für die Erweiterung des IKG 'Kreuzgarten' in Flehingen / Fläche F-8

Bei Flächenreduzierungen hat Bioplan die Bewertung dann nochmals auf die nun vorgesehene, reduzierte Fläche abgestellt: die entsprechenden Bewertungen sind nachfolgend zusammenfassend dargestellt und ausführlich in dem gesondert beigefügten Dokument von Bioplan nachzulesen.

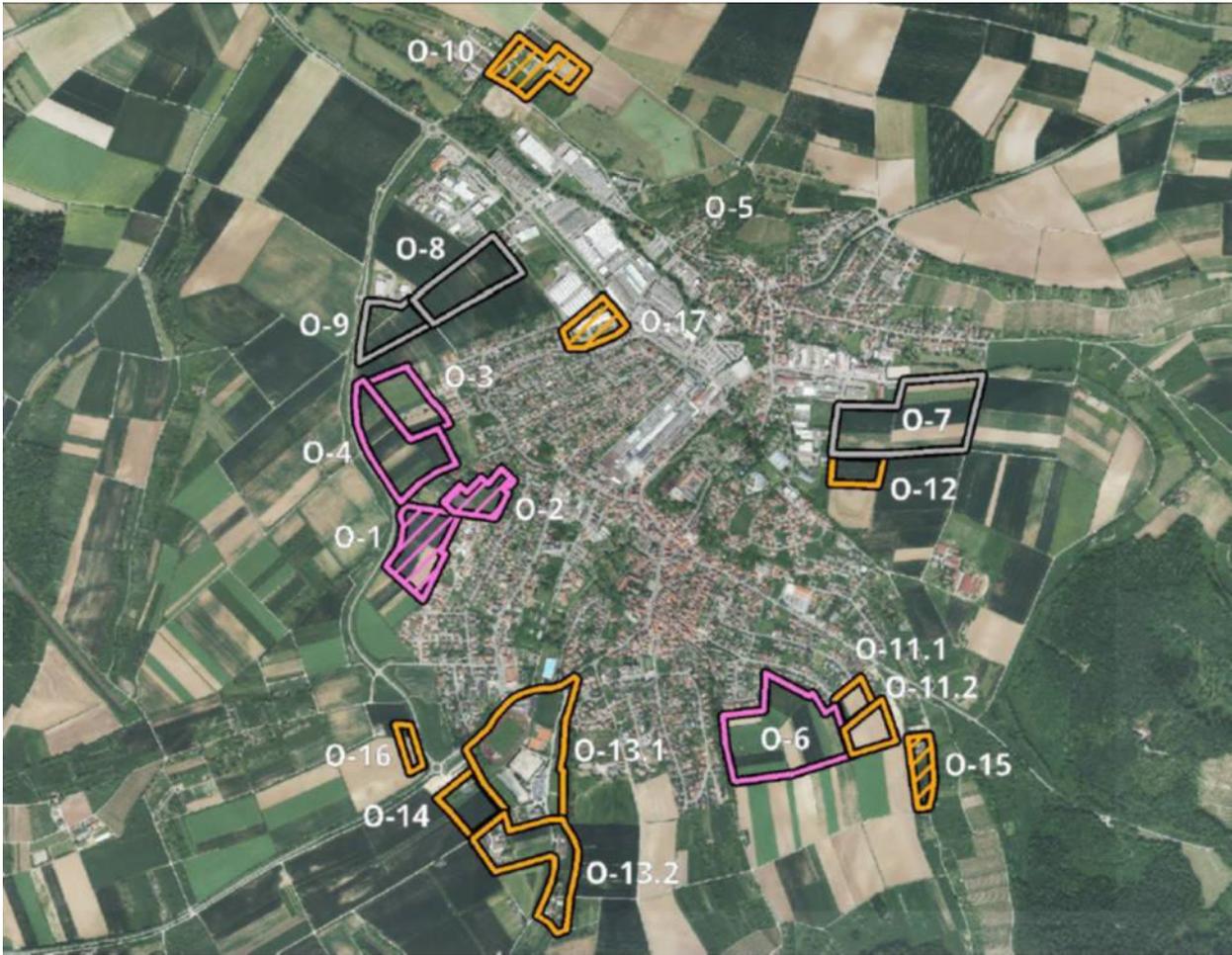
Um die Änderungen in der Bewertung aufzuzeigen und auch die Bewertung der entfallenen Flächen nachvollziehen zu können, wurden die vorhergehenden Steckbriefe in der Bearbeitung von Bioplan integriert und sind dort – zur deutlichen Unterscheidung – grau und kursiv gedruckt.

Da sich die Ausweisung der gemischten Baufläche K-13 südlich der Klosterstraße in Kürnbach im wesentlichen als ein Nachvollzug und Bestandssicherung von bereits bestehender Bebauung und nicht als neuer Eingriff darstellt, wurde von Bioplan dazu keine schutzgutbezogene Bewertung vorgenommen.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet mit dem östlichen Teilbereich der Fläche ist davon gesondert zu betrachten und im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde zu diskutieren.

Die Steckbriefe mit Erläuterungen sind als gesonderte Anlagen dem Vorentwurf des Flächennutzungsplans beigefügt.

Gemeinde Oberderdingen / Kernort Oberderdingen



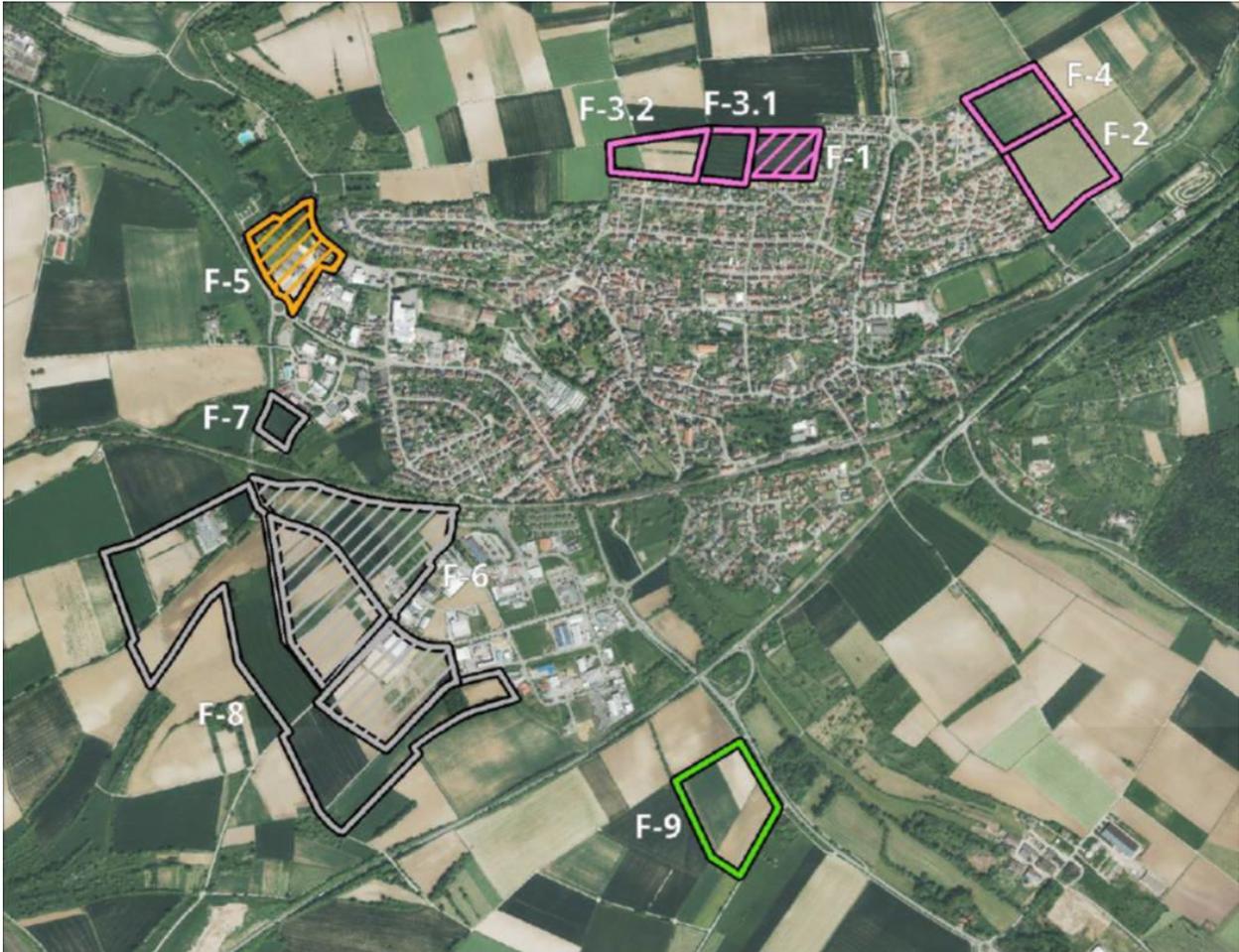
Zusammenstellung des Konfliktpotenzials für die einzelnen Flächen nach Schutzgütern:

| | Bewertung nach den einzelnen Schutzgütern ... | | | | | | | | | | Gesamt- bewertung | | | |
|---------------------|---|--------|--------|--------|---------------|-------|-------------------|--------|--------|--------|----------------------|--|----------------------|--------|
| | Boden | | Wasser | | Klima u. Luft | | Pflanzen u. Tiere | | Mensch | | | | Kultur- u. Sachgüter | |
| O-3 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | green | yellow | green | yellow | | | yellow | yellow |
| O-4 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | yellow | yellow |
| O-6 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | yellow | yellow |
| O-7 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | orange | orange |
| O-8 | orange | red | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | orange | orange |
| O-9 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | orange | orange |
| O-11.1 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | yellow | yellow |
| O-11.2 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | orange | orange |
| O-12 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | yellow | yellow |
| O-13.1 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | yellow | yellow |
| O-13.2 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | | | orange | orange |
| O-14 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | yellow | yellow |
| O-16 | orange | orange | yellow | yellow | green | green | orange | yellow | yellow | yellow | X | | orange | orange |
| entfallene Flächen: | | | | | | | | | | | | | | |
| O-5 | green | orange | green | green | green | green | red | red | orange | red | | | orange | red |

Bewertung des Konfliktpotenzials:

| | | | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|
| gering | green | mittel | yellow | hoch | orange | sehr hoch | red |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|

Gemeinde Oberderdingen / Flehingen



Zusammenstellung des Konfliktpotenzials für die einzelnen Flächen nach Schutzgütern:

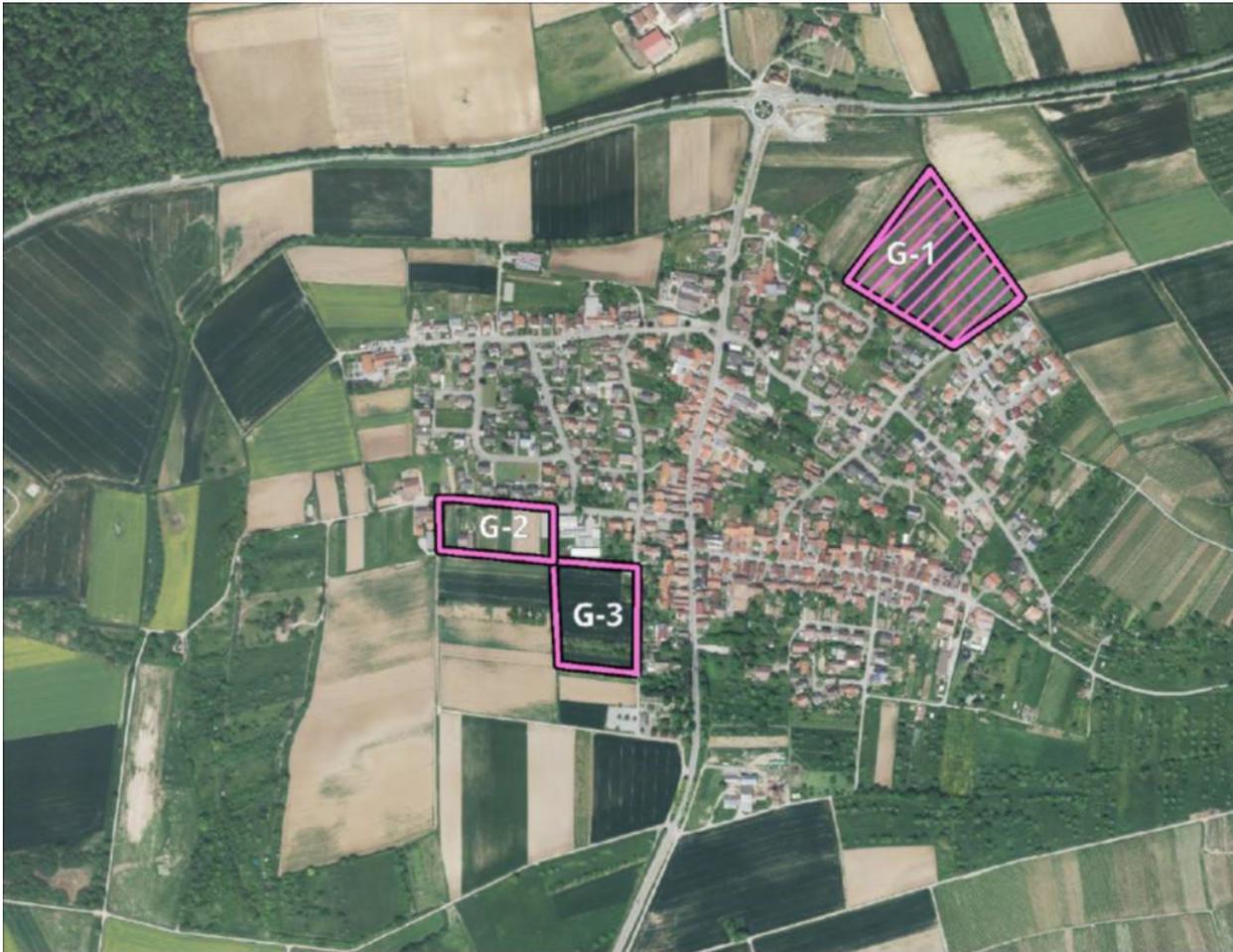
| | Bewertung nach den einzelnen Schutzgütern ... | | | | | | | | | | Gesamt- bewertung | | | |
|-------|---|--------|--------|-------|---------------|-------|-------------------|-------|--------|--------|----------------------|--|----------------------|--------|
| | Boden | | Wasser | | Klima u. Luft | | Pflanzen u. Tiere | | Mensch | | | | Kultur- u. Sachgüter | |
| F-2 | Yellow | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Orange | X | | Yellow | Orange |
| F-3.1 | Orange | Red | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Yellow | | | Yellow | Orange |
| F-3.2 | Orange | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Yellow | | | Yellow | Yellow |
| F-4 | Yellow | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Orange | X | | Yellow | Orange |
| F-7 | Orange | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Yellow | Orange | X | | Yellow | Orange |
| F-8 | Orange | Red | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Orange | Orange | X | | Orange | Orange |
| F-9 | Yellow | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Green | Orange | Orange | X | | Orange | Orange |

○ u.U. Gefährdung Grundwasser bei Eingriff in grundwasserführende Schichten (baubedingt)

Bewertung des Konfliktpotenzials:

| | | | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|
| gering | Green | mittel | Yellow | hoch | Orange | sehr hoch | Red |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|

Gemeinde Oberderdingen / Großvillars



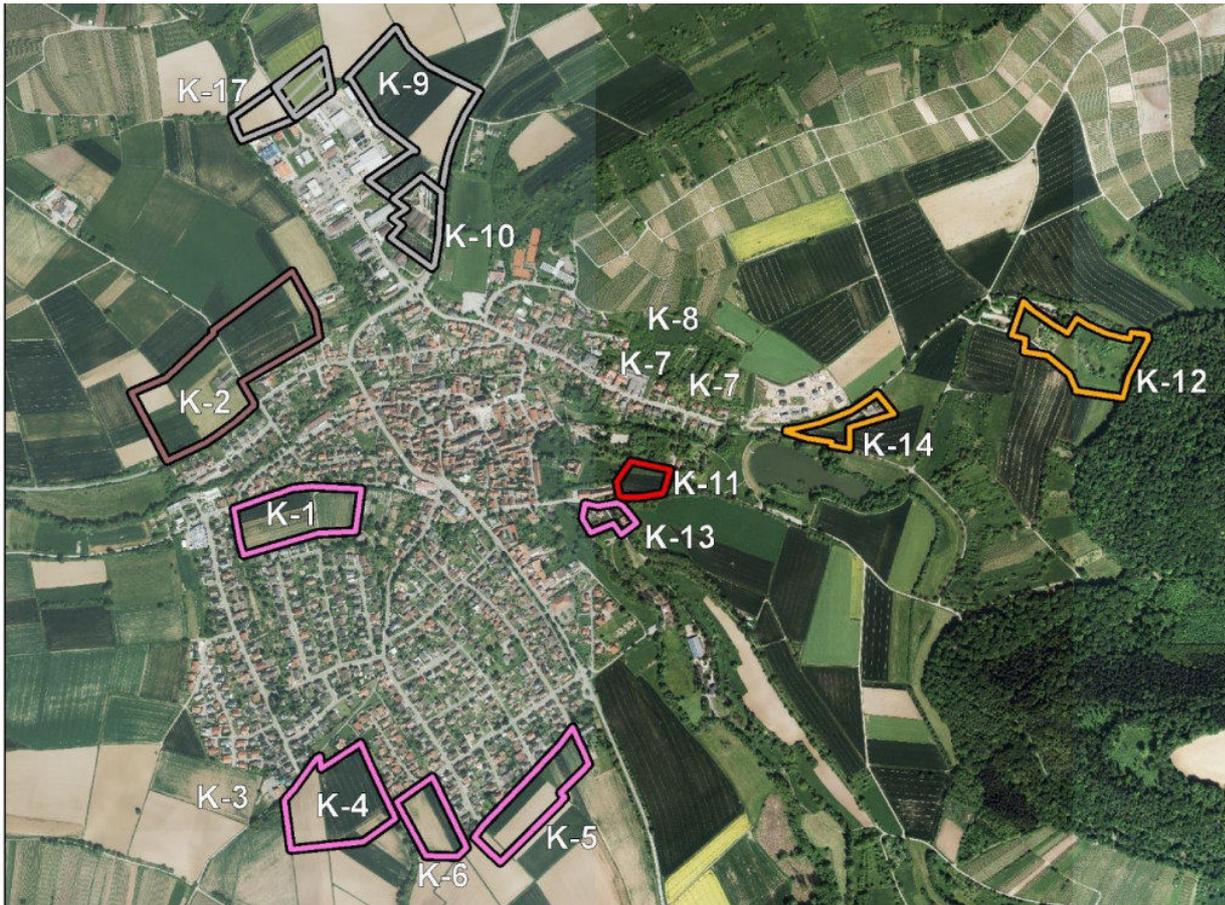
Zusammenstellung des Konfliktpotenzials für die einzelnen Flächen nach Schutzgütern:

| | Bewertung nach den einzelnen Schutzgütern ... | | | | | | | | | | | | | |
|-----|---|--------|--------|-------|---------------|-------|-------------------|--------|--------|--------|----------------------|--|--------|--------|
| | Boden | | Wasser | | Klima u. Luft | | Pflanzen u. Tiere | | Mensch | | Kultur- u. Sachgüter | | Gesamt | |
| G-2 | Yellow | Orange | Green | Green | Green | Green | Green | Orange | Green | Green | | | Green | Yellow |
| G-3 | Yellow | Orange | Green | Green | Green | Green | Yellow | Orange | Green | Orange | X | | Yellow | Orange |

Bewertung des Konfliktpotenzials:

| | | | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|
| gering | Green | mittel | Yellow | hoch | Orange | sehr hoch | Red |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|

Gemeinde Kürnbach



Zusammenstellung des Konfliktpotenzials für die einzelnen Flächen nach Schutzgütern:

| | Schutzgut ... | | | | | | | | | | | Gesamt | | |
|--------------------|---------------|--------|--------|-------|---------------|--------|-------------------|--------|--------|--------|----------------------|--------|--------|--------|
| | Boden | | Wasser | | Klima u. Luft | | Pflanzen u. Tiere | | Mensch | | Kultur- u. Sachgüter | | | |
| K-1 | orange | orange | green | green | green | green | green | orange | green | green | X | | green | yellow |
| K-2 | orange | orange | green | green | green | green | green | orange | yellow | orange | X | | yellow | yellow |
| K-4 | yellow | orange | green | green | green | green | yellow | orange | yellow | orange | | | yellow | orange |
| K-5 | orange | orange | green | green | green | green | green | orange | yellow | orange | | | yellow | yellow |
| K-6 | yellow | orange | green | green | green | green | green | orange | green | green | | | yellow | yellow |
| K-9 | orange | orange | green | green | yellow | yellow | green | orange | yellow | orange | X | | yellow | orange |
| K-10 | green | yellow | green | green | green | green | green | orange | green | green | X | | green | green |
| K-11 | orange | orange | green | green | green | green | yellow | orange | orange | orange | X | | orange | orange |
| K-12 | orange | orange | red | green | green | green | yellow | orange | yellow | orange | | | orange | orange |
| K-13 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | | | -- | -- |
| K-14 | green | orange | green | green | green | green | yellow | orange | yellow | orange | | | orange | orange |
| K-17 | orange | orange | green | green | green | green | green | orange | yellow | orange | | | yellow | orange |
| entfallene Flächen | | | | | | | | | | | | | | |
| K-3 | yellow | orange | green | green | green | green | green | orange | yellow | orange | | | yellow | yellow |
| K-7 | yellow | orange | green | green | green | green | orange | red | orange | red | X | | orange | red |
| K-8 | green | orange | green | green | green | green | orange | orange | orange | orange | | | orange | orange |

Bewertung des Konfliktpotenzials:

| | | | | | | | |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|
| gering | green | mittel | yellow | hoch | orange | sehr hoch | red |
|--------|-------|--------|--------|------|--------|-----------|-----|