Gemeinde
Straubenhardt

4. Änderung des Flächennutzungsplans

Februar 2021

Begründung mit
Planausschnitten der Änderungsbereiche

-- Vorentwurf --

Schöffler.stadtplaner.architekten
Weinbrennerstraße 13
76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 831030
mail@planer-karlsruhe.de

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

Inhaltsverzeichnis

1	**Vorbemerkungen**	**4**
2	**Räumliche Einordnung / Regionalplan**	**5**
3	**Übersicht und Darstellung der einzelnen Änderungen**	**7**
3.1	**Übersicht und Plankonzepte**	**7**
3.2	**Wohnbauflächen**	**12**
L-4	Östlicher Ortseingang 'Ob den Gärten' / Langenalb	14
C-I	Strüte - Modifizierung / Conweiler	16
S-2	Gruppenäcker (westlich Krähen-/Kühbach) / Schwann	18
S-4	Kernwiesen / Schwann	20
P-2	Arrondierung Rosenstraße (Steigbrunnen) / Pfinzweiler	22
P-3	Arrondierung Bleichfeld / Pfinzweiler	24
F-5	Etzäcker (Bereich Hubertusstraße) / Feldrennach	26
F-6	Arrondierung westl. Ortseingang (Schmidlich) / Feldrennach	28
F-7	Arrondierung Kirchstraße (Kegelplatz) / Feldrennach	30
O-4	Krumme Äcker / Ottenhausen	32
O-5	Obere Schlossäcker / Ottenhausen	34
3.3	**Gewerbeflächen**	**36**
C-6	Erweiterung Gewerbegebiet Hube	38
C-7	Erweiterung Gewerbegebiet Gässlesweg	40
C-8	Erweiterung Gewerbefläche Hasenstock	42
3.4	**Sonstige Nutzungen**	**44**
C-9	Sonderbaufläche Solarthermie Maueräcker (Bereich Hasenstock)	45
C-10	Sonderbaufläche Sportzentrum / Sportplätze an der Straubenhardthalle	47
	Rücknahme Grünfläche 'C4' für Sportflächen / Sportzentrum am Hasenstock	48
S-3	Gemeinbedarfsfläche Wettewiesen (östlich Krähen-/Kühbach) / Schwann	51
S-6	Sonderbaufläche Vereine / Kleintierzuchtanlage (Bestandsicherung)	53
O-6	Landwirtschaftliche Aussiedlung Gewann Ring	55
4	**Landschaftsplanerische Belange / Umweltbericht**	**57**

Umweltbericht (als gesonderter Bestandteil der Begründung)
– wird ergänzt im weiteren Verfahren / derzeit in Bearbeitung Büro Bioplan –

Zusammenfassende Erklärung
– wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens –

weitere gesonderte Anlagen zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans
- Analyse des Wohnbauflächenbedarfs, Mai 2020

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
- durch Planauslegung in Straubenhardt	von bis
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	vom bis
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	vom bis
Einholung der Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belangegem. § 4 (2) BauGB	vom bis
Feststellungsbeschluss	am

Ausfertigung:

Straubenhardt, den …..

Helge Viehweg, Bürgermeister

Genehmigung

Das Genehmigungsverfahren wurde gem. § 6 (1) BauGB
mit Erlass vom ……
durch das Landratsamt Enzkreis abgeschlossen.

Ortsübliche Bekanntmachung / Wirksamkeit gem. § 6 (5) BauGB	am

1 Vorbemerkungen

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Straubenhardt wurde zuletzt umfassend mit der 3. Änderung vom 18.09.2008 überarbeitet und in diesem Zusammenhang auch einer digitalen Bearbeitung zugeführt.
Die Notwendigkeit einer 4. Änderung wurde bereits seit 2016 / 2017 deutlich, da die Flächenreserven für Gewerbe- und Wohnbauentwicklungen knapp werden und gleichzeitig ein Bedarf für Erweiterungen in beiden Bereichen besteht.

Da für zwei Einzelprojekte (neuer Feuerwehrstandort und Betriebserweiterung Fa. Ronach) eine zeitliche Dringlichkeit bestand, wurden dafür vorgezogen Einzeländerungen des FNP parallel zu den entsprechenden Bebauungsplänen aufgestellt:
Am 27.09.2019 wurde die Einzeländerung des Flächennutzungsplans für den neuen Feuerwehrstandort der Gemeinde Straubenhardt wirksam und am 06.12.2019 die Einzeländerung des Flächennutzungsplans für den Betriebsstandort der Fa. Ronach im Gewerbegebiet Gässlesweg.

Potenzielle Entwicklungsmöglichkeiten wurden mit dem Gemeinderat bereits 2017 diskutiert, auch unter Berücksichtigung erster Abstimmungsgespräche mit Regionalverband, Regierungspräsidium / Raumordnung und Landratsamt hinsichtlich des Bedarfsnachweises auf den damals vorliegenden Grundlagen.

Die damals diskutierte Flächenkulisse wurde zwischenzeitlich – auch unter Einbeziehung entsorgungstechnischer Aspekte (Abwasser, Niederschlagswasser) – überprüft und 2020 nochmals mit dem Gemeinderat diskutiert. Die daraus sich ergebenden Plankonzepte sind in Kapitel 3.1 dargestellt und erläutert.
Die 2019 vom Statistischen Landesamt veröffentlichte neue Bevölkerungsvorausrechnung machte zudem die Aktualisierung des Bedarfsnachweises erforderlich.

Mit den nun vorliegenden Ergebnissen sollen die Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB und die Behörden, sonstigen Träger Öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen gem. § 4(1) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt werden.

Die vorgesehenen Änderungs- und Erweiterungsbereiche sind in Ausschnitten, in den Kapiteln 3.2 -3.4 in Gegenüberstellung mit dem derzeit rechtswirksamen FNP's (2008), dargestellt und beschrieben. Die Flächen-Nummerierung führt die Nummerierung der 3. Änderung FNP fort.

In der vorliegenden Darstellung des Flächennutzungsplans wurde auch eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen (wie z.B. Schutzgebietsabgrenzungen) sowie eine Bereinigung der Darstellung bzgl. Bestand / Planung vorgesehen, d.h. zwischenzeitlich entwickelte Baugebiete oder Bauvorhaben wie z.B. in Ottenhausen oder die Einzelhandelsnutzungen im Bereich des Gewerbegebietes Hube sind nun als Bestand dargestellt.

Am Ende des Verfahrens soll der Flächennutzungsplan wieder als Gesamtplan für das gesamte Gemeindegebiet – unter Einbeziehung der beiden o.g. Einzeländerungen – ausgegeben und zur Genehmigung vorgelegt werden.

2 Räumliche Einordnung / Regionalplan

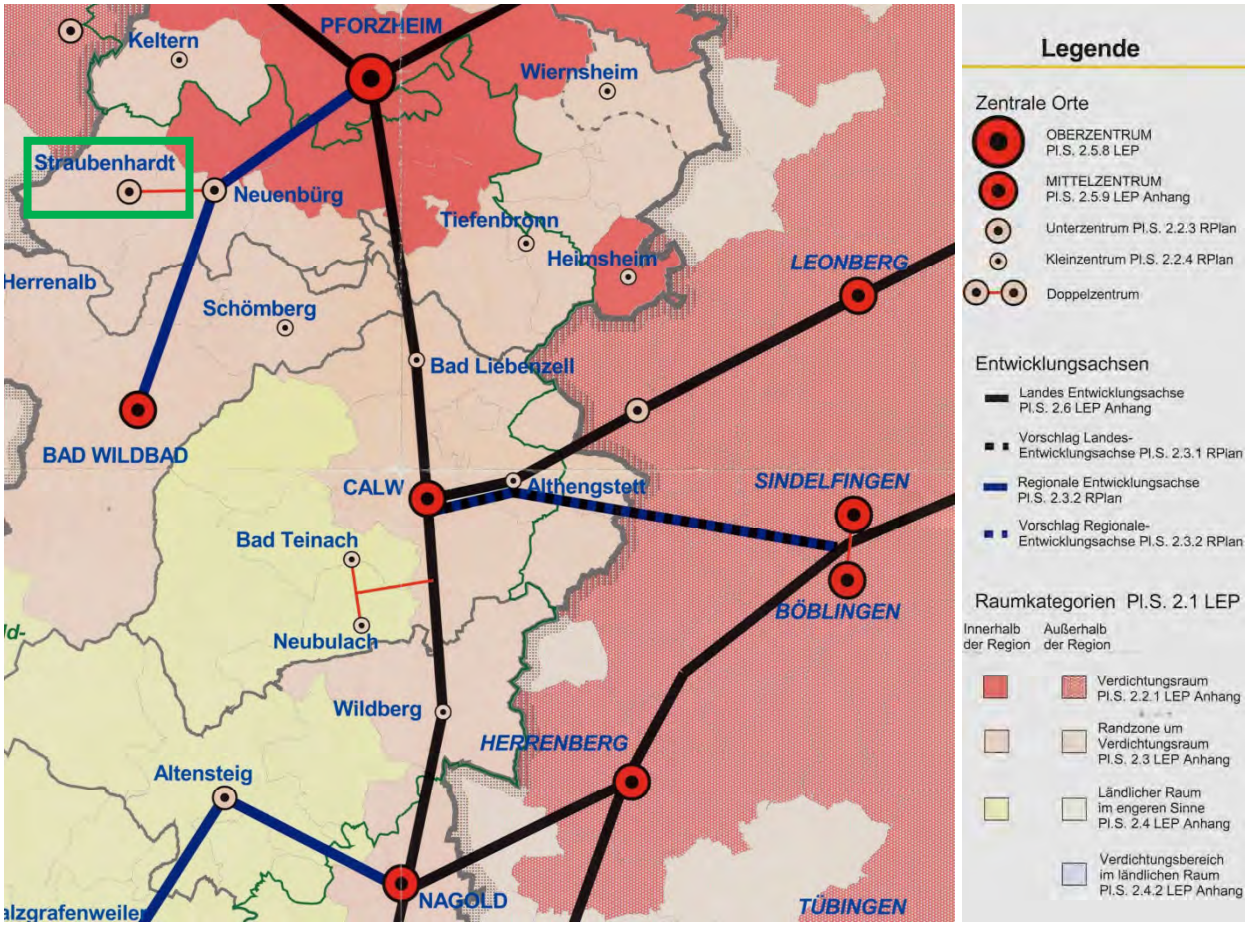
Die Gemeinde Straubenhardt gehört zum Landkreis Enzkreis und der Region Nordschwarzwald und liegt etwa 15 km südwestlich des Oberzentrums Pforzheim.

Die Gemeinde Straubenhardt umfasst die Ortsteile Conweiler, Feldrennach, Langenalb, Ottenhausen, Pfinzweiler und Schwann.

Über die Landesstraßen 565 gibt es eine Verbindung zu den Bundesstraßen 294. Über diese Straßen ist Straubenhardt direkt an Pforzheim angebunden; hier besteht auch die Anschlussmöglichkeit an die A 8 Richtung Karlsruhe und Stuttgart. Eine weitere Verbindung zu Pforzheim besteht über die L 562, die durch Keltern führt.
Die Ortsteile sind über verschiedene Buslinien im Liniennetz des Verkehrsverbundes Pforzheim-Enzkreis mit den umliegenden Gemeinden und dem Oberzentrum Pforzheim verbunden.

Im Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist die Gemeinde zusammen mit Neuenbürg als Doppel-Unterzentrum festgelegt. Straubenhardt wird im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Pforzheim zugeordnet.

Ausschnitt Strukturkarte Regionalplan:



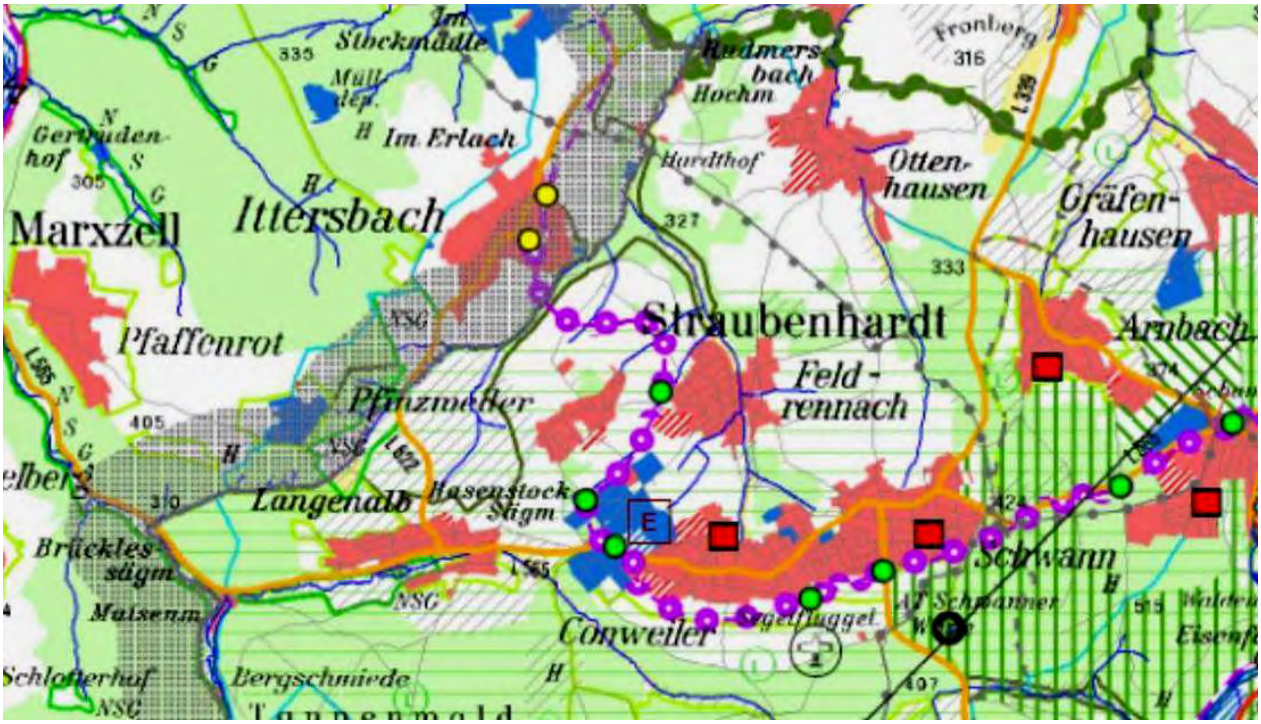
Die Ortsteile Conweiler und Schwann sind in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als Siedlungsbereiche festgelegt, in denen die Siedlungsentwicklung vorrangig konzentriert werden soll (rote Quadrate). Im Gewerbegebiet Hube wird ein Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel ausgewiesen.

Die im Regionalplan dargestellten Bereiche für Siedlungserweiterungen (rote / blaue Schraffur an den Ortslagen) spiegeln die im derzeitigen FNP enthaltenen Erweiterungsflächen wieder.

Weiterhin enthält der Regionalplan in Ergänzung der festgesetzten Schutzgebiete (natur-, Landschafts- FFH-Gebiete) auch Festlegungen zu Freiraumstruktur: hier ist zu unterscheiden zwischen Zielen der Raumordnung (z.B. Regionale Grünzüge und Grünzäsuren), die nicht der kommunalen Abwägung unterliegen, und Grundsätzen der Raumordnung, die bei kommunalen Planungen in die Abwägung der unterschiedlichen Belange einzubeziehen sind.
In Straubenhardt ist als Ziel der Raumordnung der festgelegte Regionale Grünzug im Osten der Schwann zu nennen (dicke grüne Senkrechtschraffur). Siedlungs- und Gewerbeansätze sind in den Regionalen Grünzügen nicht zulässig.
Um die Ortslagen Feldrennach, Pfinzweiler, Langenalb, Conweiler und Schwann ist als Grundsatz der Raumordnung ein Vorbehaltsgebiet für Erholung und Tourismus festgelegt (dünne grüne Waagrechtschraffur). Die dargestellten Vorbehaltsgebiete für Erholung sind für einen zusätzlichen Ausbau für Erholungszwecke geeignet. Die natürliche und nutzungsbezogene Erholungsfunktion dieser Räume ist zu sichern.
Die mit grauer Schrägschraffur dargestellten (Vorrang)Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege wurden von der Verbindlichkeit ausgenommen.

Waldflächen sind flächig grün dargestellt, landwirtschaftliche Flurflächen weiß. Für den nördlichen Bereich des Gemeindegebietes enthält der Regionalplan keine Festlegungen zur Freiraumstruktur.

Ausschnitt Raumnutzungskarte des Regionalplans

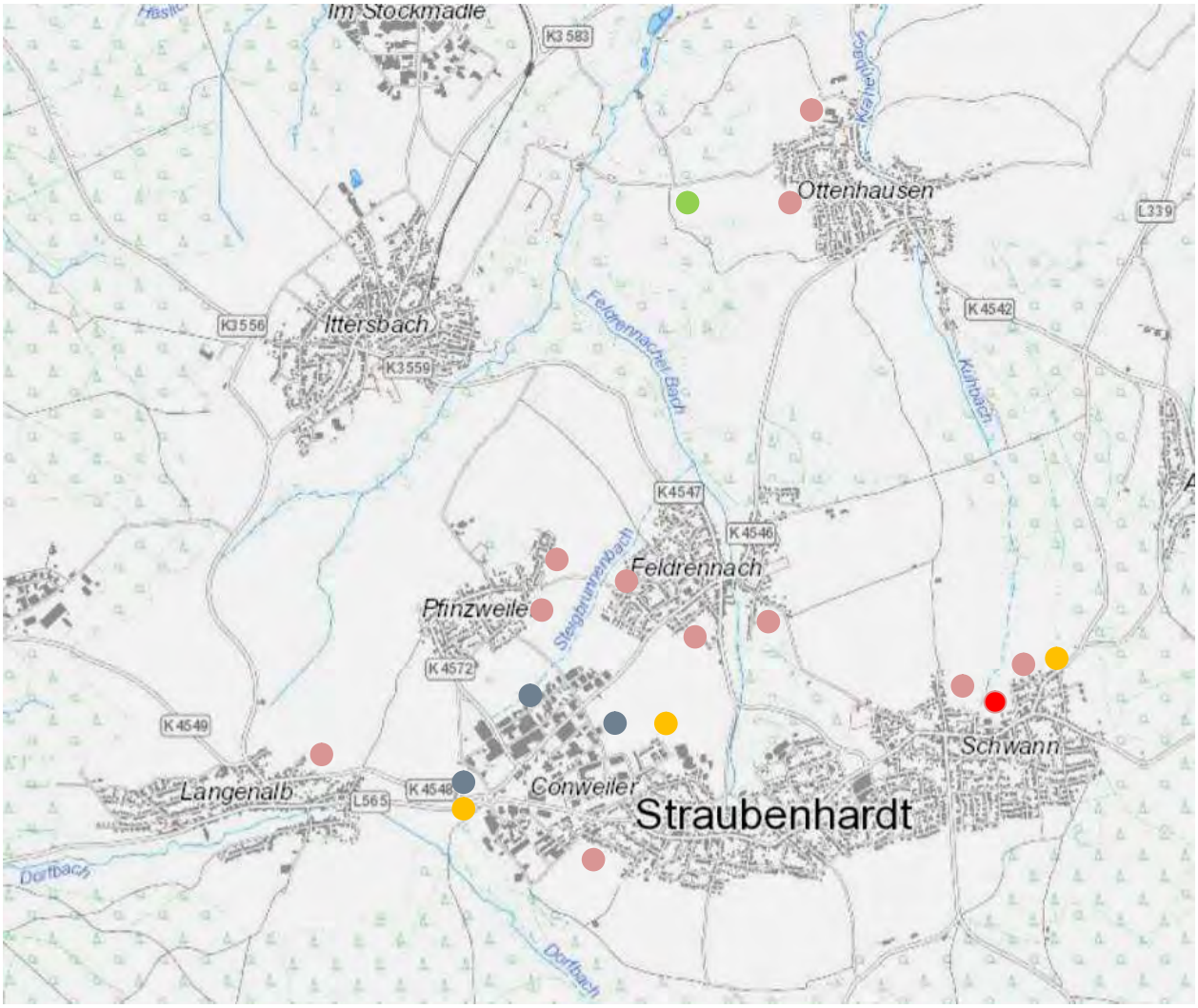


3 Übersicht und Darstellung der einzelnen Änderungen

3.1 Übersicht und Plankonzepte

Mit der 4. Änderung des Flächennutzungsplans sind einige Änderungen im Bereich der Wohnbau- und Gewerbeflächen vorgesehen. Wohnbauflächenerweiterungen, teilweise jedoch nur als geringfügige Arrondierungen finden sich in allen Ortsteilen. Die Gewerbeflächenerweiterungen schließen an die bereits bestehenden Gewerbestandorte Hube und Dorben an. Darüber hinaus sind einige Sondernutzungen vorgesehen (Solarthermie, Sportzentrum, Bestandsicherung der Kleintierzuchtanlage in Schwann), eine Gemeinbedarfsfläche in Schwann sowie die Aussiedlung einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte mit Rinderzuchthaltung in Ottenhausen zu nennen.
Die einzelnen Flächenänderungen sind in den nachfolgenden Kapiteln 2.2 – 2.4, gegliedert nach den vorab genannten Nutzungsgruppen dargestellt und beschrieben. Eine Übersicht über die Standorte der Änderungsflächen gibt die nachfolgende Abbildung.

Übersichtsplan der Änderungs- / Erweiterungsflächen:



Wohnen | Gewerbe | Sondernutzungen/Gemeinbedarf | landwirtschaftliche Aussiedlung

Neben der Berücksichtigung einer siedlungsstrukturell / städtebaulich sinnvollen Erweiterung der bestehenden Ortslagen wurde im Planungsprozess vor allem auch die Möglichkeit einer nachhaltigen Oberflächenwasserableitung für die Erweiterungsflächen betrachtet und mit dem zuständigen Fachbüro (Ingenieurbüro Fröhlich) diskutiert. Die Ergebnisse dieser Grobeinschätzung des IB Fröhlich von 2018 sind in den jeweiligen Flächenbeschreibungen enthalten.

Auch im Sinne des Cradle-to-Cradle- Gedankens, dem sich die Gemeinde Straubenhardt verpflichtet fühlt, ist es wünschenswert, die notwendige Oberflächenwasserbeseitigung mit naturräumlichen Gestaltungselementen zu kombinieren. Vorstellbar sind hier zum einen entsprechende Flächen im künftigen Baugebiet selbst, insbesondere aber auch die Nutzung und Aufwertung der im Gemeindegebiet zahlreich verlaufenden Gräben und Bäche.

Die aus den entsprechenden Prüfungen hervorgegangenen Plankonzepte für die einzelnen Teilbereiche sind nachfolgend abgebildet und erläutert.

Bereich Langenalb- Conweiler – Feldrennach - Pfinzweiler

Die Ortslagen von Langenalb, Conweiler, Feldrennach und Pfinzweiler liegen sehr dicht beieinander, sind derzeit jedoch noch gut als einzelne Ortsteile ablesbar: durch die Wahrung der vorhandenen Freiräume sollte diese Struktur auch weiterhin erhalten werden.

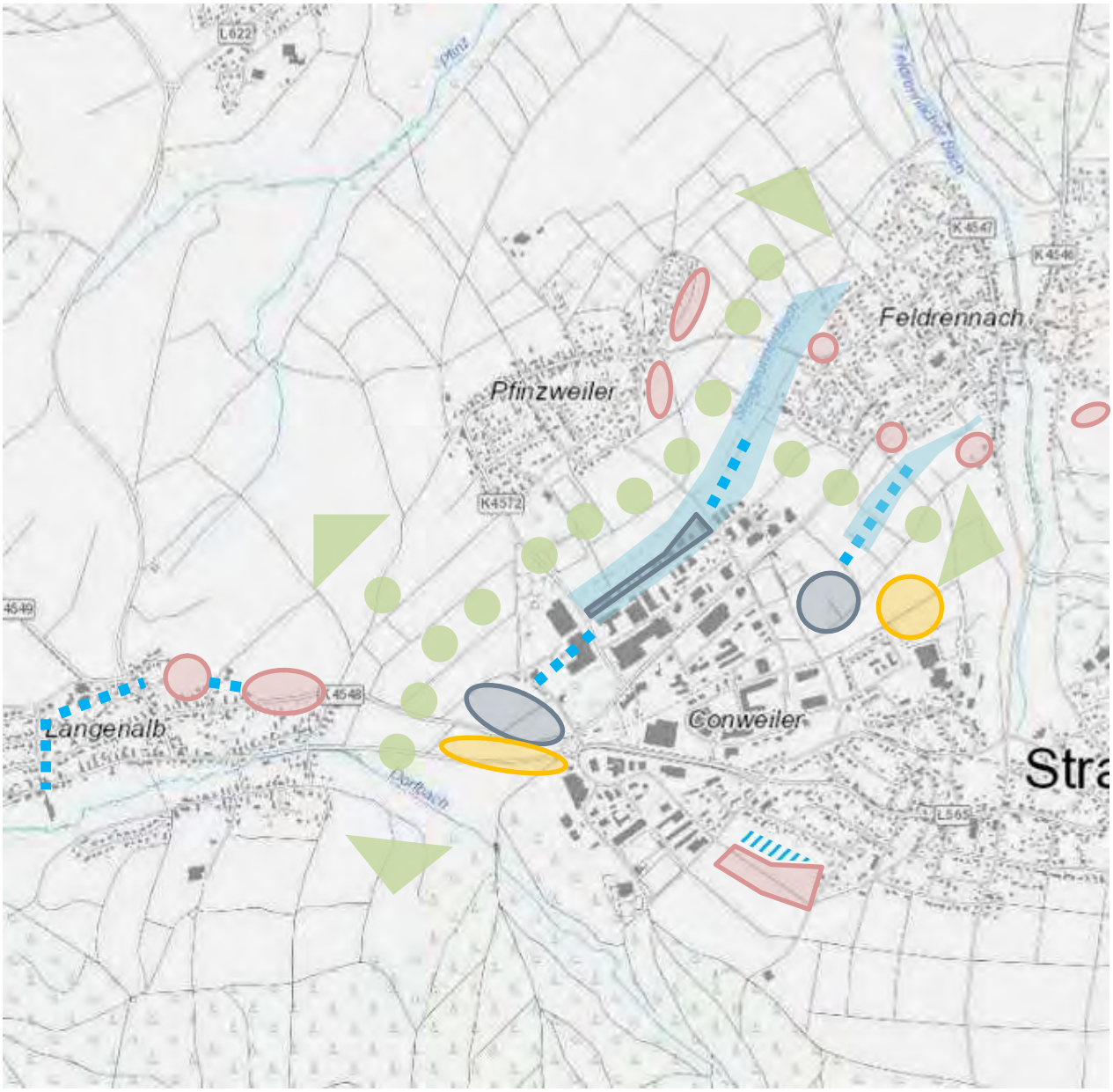
In Langenalb bietet sich eine Arrondierung am östlichen Ortseingang an. Aufgrund der topografischen Situation und der vorhandenen Kanalauslastung ist die Ausdehnung dieser Fläche begrenzt. Die Oberflächenwasserableitung kann über die nordwestlich gelegene Gässlerstraße vorgesehen werden und ist damit auch im Zusammenhang mit noch vorhandenen Wohnbauflächenreserve im bisherigen FNP zu sehen.

Wünschenswert wäre eine Aufwertung des Steigbrunnenbaches, der am Rande des Gewerbegebietes Hube und Feldrennach verläuft: ihm könnte das Oberflächenwasser der vorgesehenen Gewerbeflächenerweiterung am Kreisel Hasenstock und am Gässlesweg zugeführt werden.

Im Bereich der Hubertusstraße in Feldrennach ist ebenfalls ein Wassergraben vorhanden, der aus Richtung des Gewerbegebietes Hube herabzieht: dieser könnte für die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Hube genutzt und im Bereich der geplanten Wohnbauflächenarrondierung in Feldrennach als naturräumliches Element aufgewertet werden.

Am südwestlichen Ortsrand weist der Flächennutzungsplan schon seit langem die Wohnbauflächenerweiterung Strüte aus. Aufgrund der Topografie und der Kanalauslastung gestaltet sich die Abwasserbeseitigung jedoch schwierig – ein Grund, weshalb die Fläche bisher nicht entwickelt wurde. Eine Flächenentwicklung ist nur vorstellbar, wenn ein möglichst hoher Anteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückgehalten werden kann. Eine gestalterisch befriedigende und verträgliche Ausbildung der Rückhalteeinrichtungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten – bildet aber auch eine Chance für eine Grünflächengestaltung im Gebiet.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde daher ein Drittel der bisherigen Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen und im talseitigen Flächenbereich verortet. Im Zuge der Bebauungsplanung wäre Flächenanteil und Lage zu konkretisieren.

Plankonzept Bereich Langenalb- Conweiler – Feldrennach - Pfinzweiler



Bereich Schwann

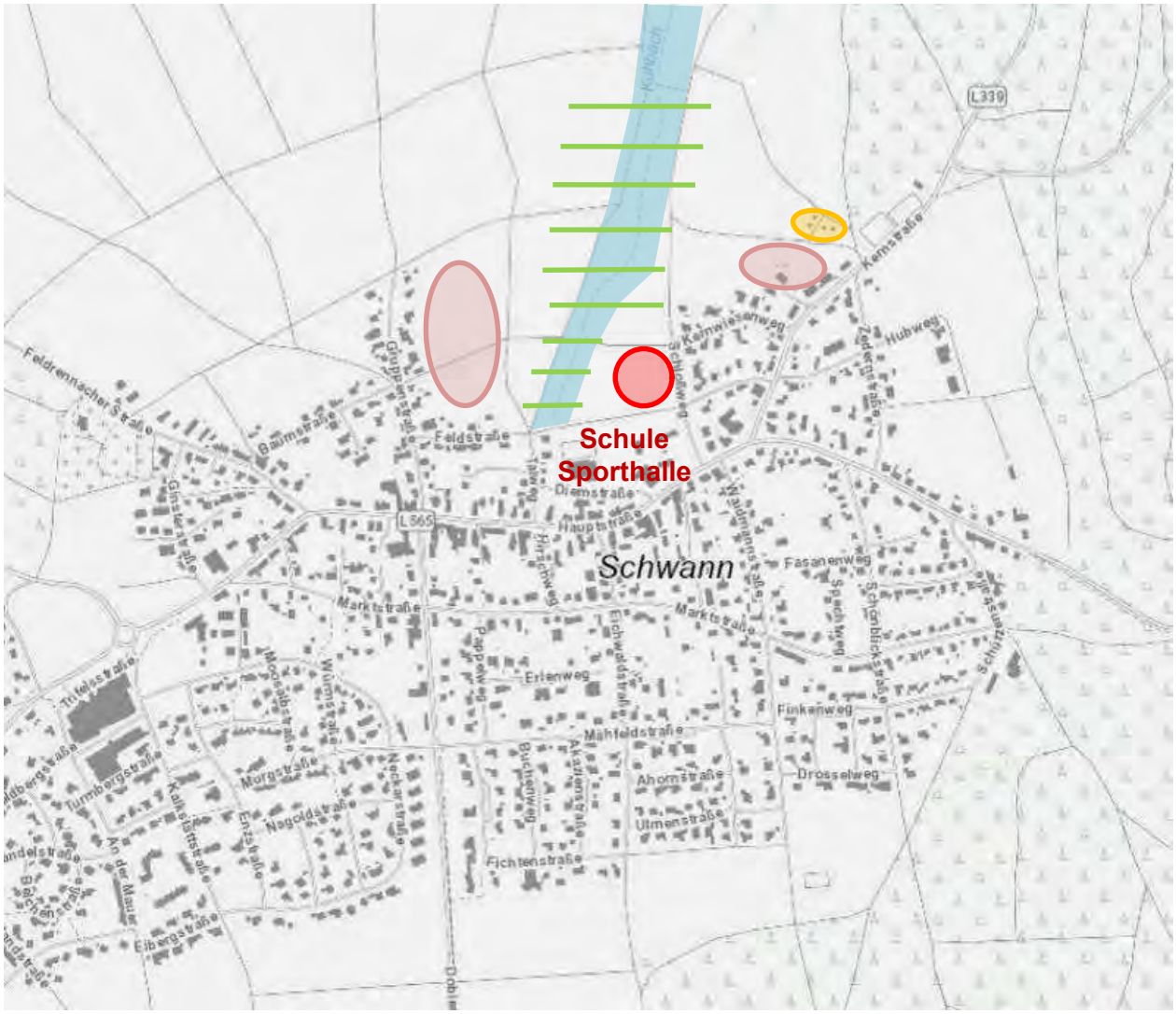
Für den Bereich Schwann wird ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen am nördlichen Ortsrand gesehen. Der Bereich nördlich der Feldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und würde die Ortslage in diesem Bereich abrunden.

Hier ist der Talraum des Krähen- oder Kühbachs zu berücksichtigen, der als Freiraum / Aufenthaltsbereich für das künftige Gebiet aufgewertet werden kann und in einer breiten (Kaltluft)Schneise freigehalten werden soll. In Ergänzung der dort bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen ist in diesem Bereich ('Wettewiesen') eine weitere Gemeinbedarfsnutzung, z.B. für eine Kindertagesstätte, vorstellbar.

Die Wohnbauflächenentwicklung gliedert sich die Teilbereiche 'Gruppenäcker' am Hangbereich westlich von Krähen-/Kühbach und 'Kernwiesen' als Arrondierung der nordöstlichen Bestandsbebauung.

Abwassertechnisch ist der Krähen-/Kühbach für die Einleitung des Oberflächenwassers und die unmittelbare Nähe des Abwasserhauptsammlers und eines Rückhaltebeckens sehr günstig.

Plankonzept Bereich Schwann



Bereich Ottenhausen

Neben der bereits im bisherigen FNP enthaltenen Flächenreserve 'Eichäcker' am südöstlichen Ortseingang von Ottenhausen ergibt sich für Ottenhausen eine Abrundung der bestehenden Wohnbaugebiete Rote Äcker und Hofäcker am südwestlichen Ortsrand: die entsprechend Straßen- und Kanalanschlüsse sind hier schon vorbereitet.

Der nordwestliche Bereich der Ortslage, zwischen Straubenhardtstraße und Rudmersbacher Straße (ehemaliges Schloss Rudmersbach), wird u.a. von den Pferdefreunden Straubenhardt und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Gebäuden für Rinderhaltung genutzt, der verstärkt zu Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führt.
Der Betreiber sieht die Möglichkeit einer Auslagerung der landwirtschaftlichen Nutzung in den Außenbereich nach Westen, woraus sich im Bereich des derzeitigen Standortes ebenfalls die Möglichkeit einer Wohnbauarrondierung und Konversion der bisherigen Nutzung ergibt.
Durch den westlich gelegenen Graben und Rückhaltebecken wäre auch die Ableitung des Oberflächenwassers gut zu bewerkstelligen.

Plankonzept Bereich Ottenhausen

3.2 Wohnbauflächen

Die vorgesehenen Wohnbauflächenerweiterungen stellen zum einen geringfügige Arrondierungen dar, zum anderen – wie z.B. am nördlichen Ortsrand Schwann – bilden sich aber auch neue Entwicklungsschwerpunkte heraus. Teilweise werden die Flächenerweiterungen angestoßen durch Veränderungen in der Bestandsnutzung (z.B. in Ottenhausen / Schlossäcker oder Schwann / Bereich Kernwiesen).

Für die einzelnen Ortsteile lassen sich die Entwicklungen wie folgt beschreiben:
In Langenalb bietet sich eine Arrondierung am östlichen Ortseingang an. Aufgrund der topografischen Situation und der vorhandenen Kanalauslastung ist die Ausdehnung dieser Fläche begrenzt.
In Feldrennach ist neben zwei kleinteiligen Arrondierungen (Schmiedlich und Kirchstraße / Kegelplatz) die vorgesehene Abrundung im Bereich der Hubertusstraße zu nennen.
In Conweiler soll die seit langem im FNP enthaltene Wohnbauflächenerweiterung Strüte aufgrund der problematischen Entwässerung modifiziert werden.
Für Schwann wird ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen am nördlichen Ortsrand gesehen. Der Bereich nördlich der Feldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und würde die Ortslage in diesem Bereich abrunden.
In Ottenhausen ergibt sich eine Abrundung der bestehenden Wohnbaugebiete Rote Äcker und Hofäcker am südwestlichen Ortsrand sowie am nordwestlichen Ortsrand zwischen Straubenhardtstraße und Rudmersbacher Straße durch Veränderungen der dortigen Bestandsnutzung.

Vorgesehene Wohnbauflächenerweiterungen

Nr.	Art		Fläche
Langenalb			
L-4.1	W	östlicher Ortseingang 'Ob den Gärten'	2,30 ha
L-4.2	--	Fläche für Leitung nördl. Kinderschulweg (0,2 ha)	--
Conweiler			
C-I	W	'Strüte': bisher 3,9 ha → künftig davon 1/3 für Regen-Rückhaltung	2,60 ha
Schwann			
S-2	W	'Gruppenäcker' westlich Krähen-/Kühbach	2,30 ha
S-4	W	'Kernwiesen'	0,75 ha
Pfinzweiler			
P-2	W	Arrondierung Rosenstraße ('Steigbrunnen') / RÜB beachten	1,00 ha
P-3	W	Arrondierung Bleichfeld	1,20 ha
Feldrennach			
F-5	W	'Etzäcker' (Bereich Hubertusstraße)	0,83 ha
F-6	W	Arrondierung westl. Ortsausgang Pfinzweiler Str. ('Schmidlich')	0,40 ha
F-7	W	Arrondierung Kirchstraße 'Kegelplatz'	0,70 ha
Ottenhausen			
O-4	W	'Krumme Äcker' (Verbindung Rote Äcker – Hofäcker)	1,80 ha
O-5	W	Obere Schlossäcker	2,20 ha
Gesamtsumme Gemeinde Straubenhardt			16,08 ha

Analyse des Wohnbauflächenbedarfs und Flächenkulisse des Vorentwurfs

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

Die Notwendigkeit einer FNP-Änderung sieht die Gemeinde bereits seit 2016. Daher wurde im Zeitraum 2016 / 2017 bereits ein Bedarfsnachweis bearbeitet und als Vorabzug (Stand Juli 2017) mit Landratsamt, Regionalverband und Regierungspräsidium / Höhere Raumordnungsbehörde im September 2017 abgestimmt.
Allerdings liegt seit Juni 2019 eine neue Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes vor, so dass eine Aktualisierung der 2017 vorliegenden Bedarfsanalyse notwendig wurde. Dabei wurden auch die Daten der Baulandreserven aktualisiert und der Betrachtungszeitraums bis 2035 erhöht. Die Analyse des Wohnbauflächenbedarfs ist dem Flächennutzungsplan als gesonderte Anlage beigefügt.

Im Ergebnis wurde in einer 'konservativen' Betrachtung, die die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes zu Grunde legt, eine Bedarfsspanne von ca. 8 ha – 11,5 ha ermittelt.

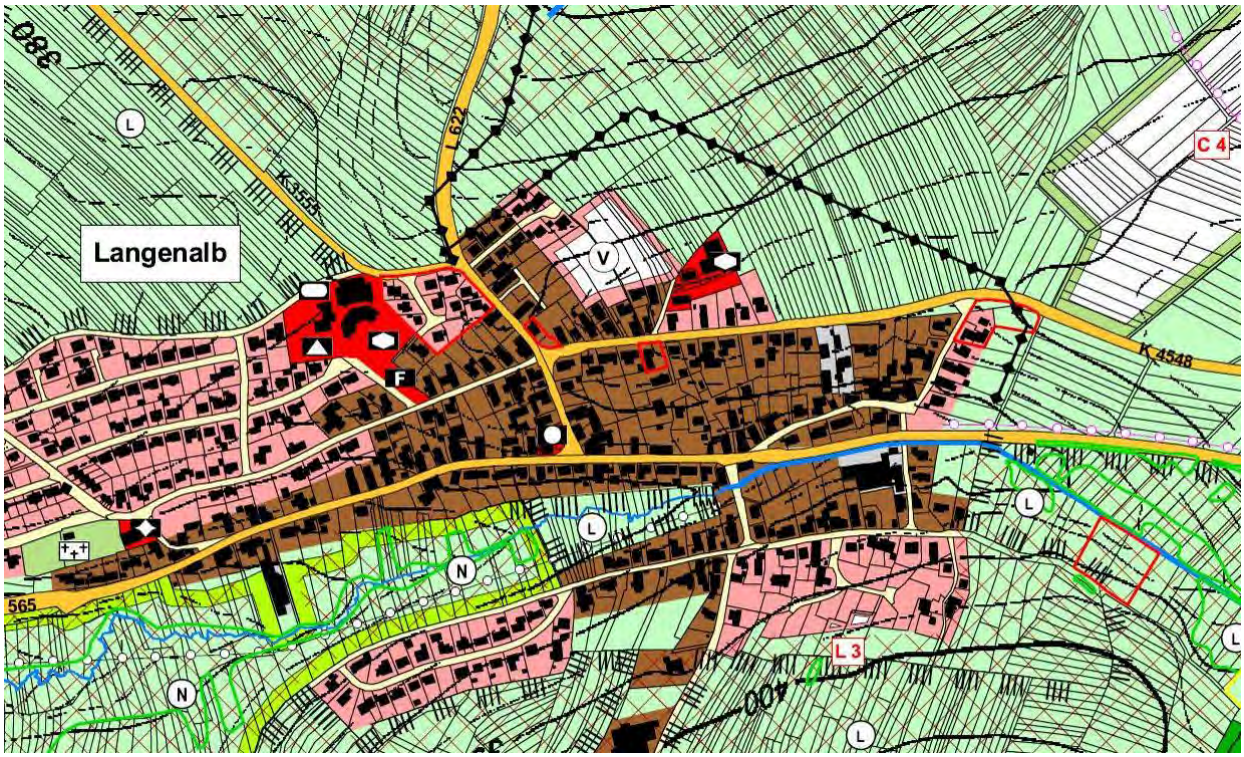
Straubenhardt weist seit Jahrzehnten ununterbrochen ein stetiges Bevölkerungswachstum auf. Im Hinblick auf die positiven Entwicklungsansätze im Umfeld sowie die gute wirtschaftliche Lage in Baden-Württemberg – in der Region Karlsruhe / Pforzheim / Stuttgart generell und in Straubenhardt mit der guten wirtschaftlichen Ausstattung selbst – kann für den Betrachtungszeitraum auch weiterhin von einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden.
Daher wurden unter Berücksichtigung der stetig ansteigenden Bevölkerungszahlen in den vergangenen Jahren und den aktuell vorliegenden Einwohnerzahlen – gerade auch im Vergleich mit den Prognosewerten des StaLa – zwei Varianten eines 'erhöhten Bevölkerungswachstums' entwickelt, aus denen sich eine Bedarfsspanne von ca. 12 ha – 18 ha ableiten lässt.

Vorrangiges Ziel der Gemeinde Straubenhardt ist eine bedarfsgerechte Wohnbauflächenentwicklung und das dafür notwendige, vorausschauende und langfristige Flächenmanagement.
In einer städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Betrachtung sowie unter Berücksichtigung entwässerungstechnischer Bewertungskriterien hat die Gemeinde Straubenhardt daher eine Flächenkulisse für Wohnbauerweiterungen von insgesamt ca. 16 ha entwickelt, die den potenziellen Entwicklungsrahmen für die künftigen 15-20 Jahre darstellen sollen.

Die angedachten Wohnbauflächenänderungen und –erweiterungen übersteigen zunächst die ermittelten Bedarfswerte von ca. 8 ha – 11,5 ha bzw. ca. 12 ha – 18 ha

Durch eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sollen zu den vorgesehenen Flächenerweiterungen noch weitere Beurteilungsgrundlagen eingeholt werden. Auch die noch ausstehenden Ergebnisse des Umweltberichts mit Bewertung der einzelnen Flächenänderungen werden ein Beurteilungskriterium im weiteren Verfahren bilden.
Weiterhin wäre im weiteren Verfahren auch eine Einteilung der Flächen in Rangfolgen vorstellbar, um der rechnerischen Bedarfsermittlung Rechnung zu tragen. Bei den größeren Flächenbereichen ist auch eine abschnittsweise Erschließung vorstellbar.

L-4 Östlicher Ortseingang 'Ob den Gärten' / Langenalb



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

L-4 Östlicher Ortseingang 'Ob den Gärten' / Langenalb

Darstellung bisher im FNP:	L-4.1: Landwirtschaftliche Fläche	2,30 ha
	L-4.2: Landwirtschaftliche Fläche	--
geplante Darstellung:	L-4.1: geplante Wohnbaufläche	2,30 ha
	L-4.2: Kennzeichnung für Leitungsführung (Abwasser)	--

Ausweisung im Regionalplan

Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
-- Feinabgrenzung prüfen --

Planstand

--

Fachplanungen und Restriktionen

- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn
- nördlich der Planfläche, jedoch nicht betroffen: NSG Pfinzquellen, FFH-Gebiet Bocksbach u. obere Pfinz
- 20-kV-Freileitung quert die Planfläche am östlichen Rand
- Planfläche am nördlichen Gebietsrand evtl. tangiert von alternativen Trassenplanung zur Fortführung der Stadtbahn aus Ittersbach nach Straubenhardt

Prüfung mögliche Entwässerung

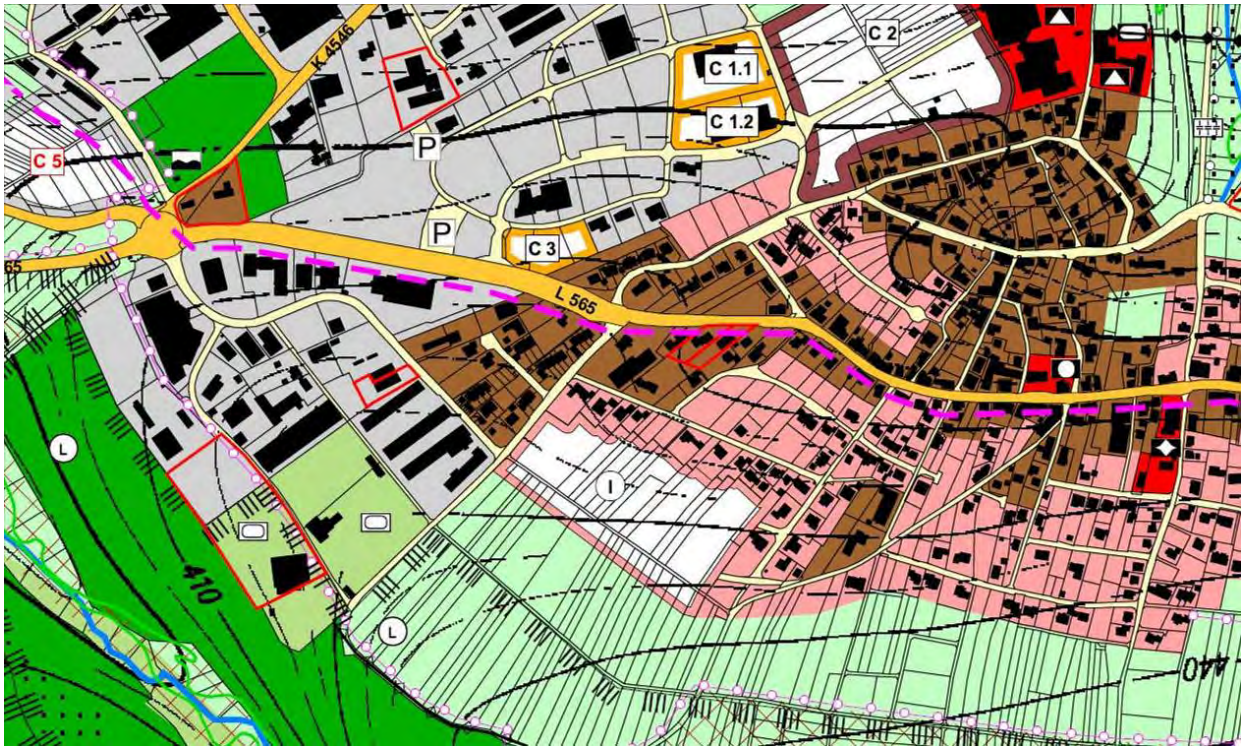
best. MW-Kanal in der Gartenstraße für erweiterte Mischsystementwässerung aus größerer Gebietsfläche nicht leistungsfähig;
auch Topografie würde Anschluss an Gartenstraße nur für eine Baureihe ermöglichen;
Ableitung über Gässlerstraße (dort Aufdimensionierung notwendig), Frauenalber Straße in die Lessingstraße denkbar (genaue Prüfung der Höhen erforderlich),
evtl. Erweiterung des RÜB Richtung Tal notwendig;

Städtebauliche Beschreibung

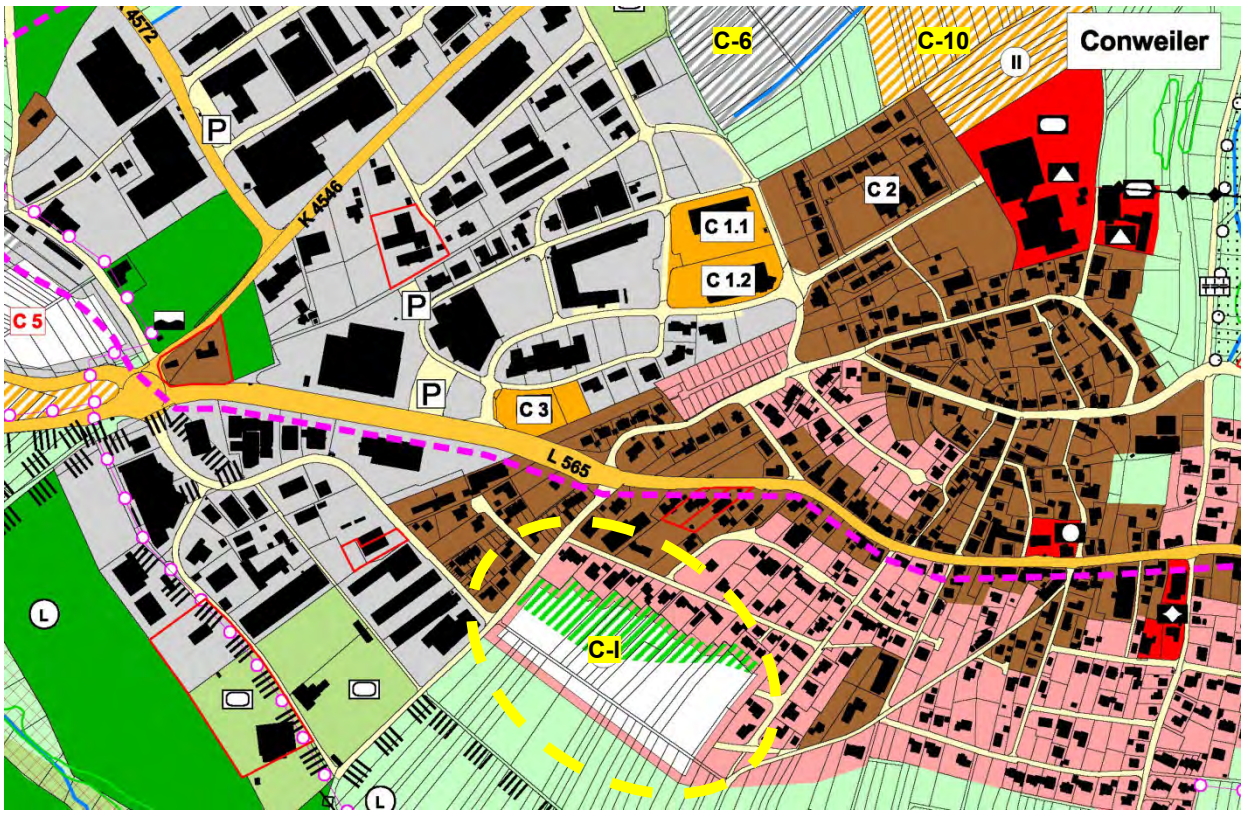
In Langenalb bietet sich eine Arrondierung am östlichen Ortseingang an. Sie kann über die Gartenstraße / K4548 erschlossen werden. Auch mit Blick auf eine potenzielle Stadtbahnanbindung würde eine künftige Wohnbaufläche an diesem Standort günstig liegen. Je nach Trassenvariante könnte die Trasse sogar am nördlichen Rand der Planfläche entlangführen.

Aufgrund der topografischen Situation und der vorhandenen Kanalauslastung ist die Ausdehnung dieser Fläche jedoch begrenzt. Die Oberflächenwasserableitung kann über die nordwestlich gelegene Gässlerstraße vorgesehen werden und ist damit auch im Zusammenhang mit noch vorhandenen Wohnbauflächenreserve 'Gässlerstraße Erweiterung (V)' im bisherigen FNP zu sehen.
Daher soll im Flächennutzungsplan eine Vorhaltefläche L-4.2 für die entsprechende Leitungsführung in Richtung Gässlerstraße gekennzeichnet werden.

C-I Strüte - Modifizierung / Conweiler



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

C-I Strüte - Modifizierung / Conweiler

Darstellung bisher im FNP:	geplante Wohnbaufläche	3,90 ha
geplante Darstellung:	geplante Wohnbaufläche geplante Flächen für Regenrückhaltung	2,60 ha 1,30 ha
Ausweisung im Regionalplan	Siedlung / Planung	
Planstand	--	

Fachplanungen und Restriktionen

- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn
- gewerbliche Nutzungen und Sportnutzungen angrenzend, gfls. Lärmschutzgutachten im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich

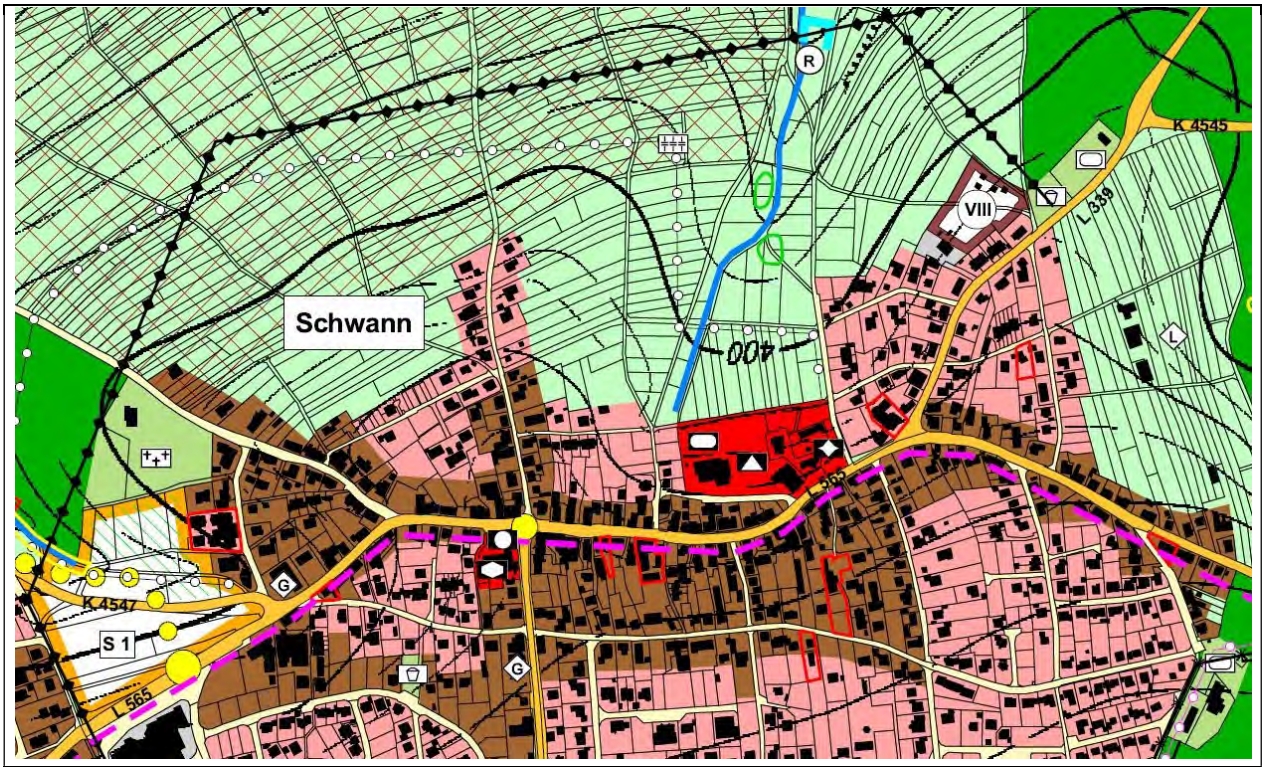
Prüfung mögliche Entwässerung

best. MW-Kanal in der Humboldtstraße/Am Sportplatz für erweiterte Mischsystem-entwässerung nicht leistungsfähig,
daher nur Option Trennsystem- Entwässerung mit Möglichkeit:
a) Überprüfung Versickerung (zweifelhaft in Hanglage),
b) Anschluss an best. RW-Ablaufkanal in der Humboldtstraße (ggf. mit Rückhaltung) mit Überprüfung Hydraulik/Trassenführung, ggf. Anordnung von Rückhaltungen
→ Empfehlung: nur bei örtlicher Versickerungs-/ Rückhaltemöglichkeit wirtschaftlich

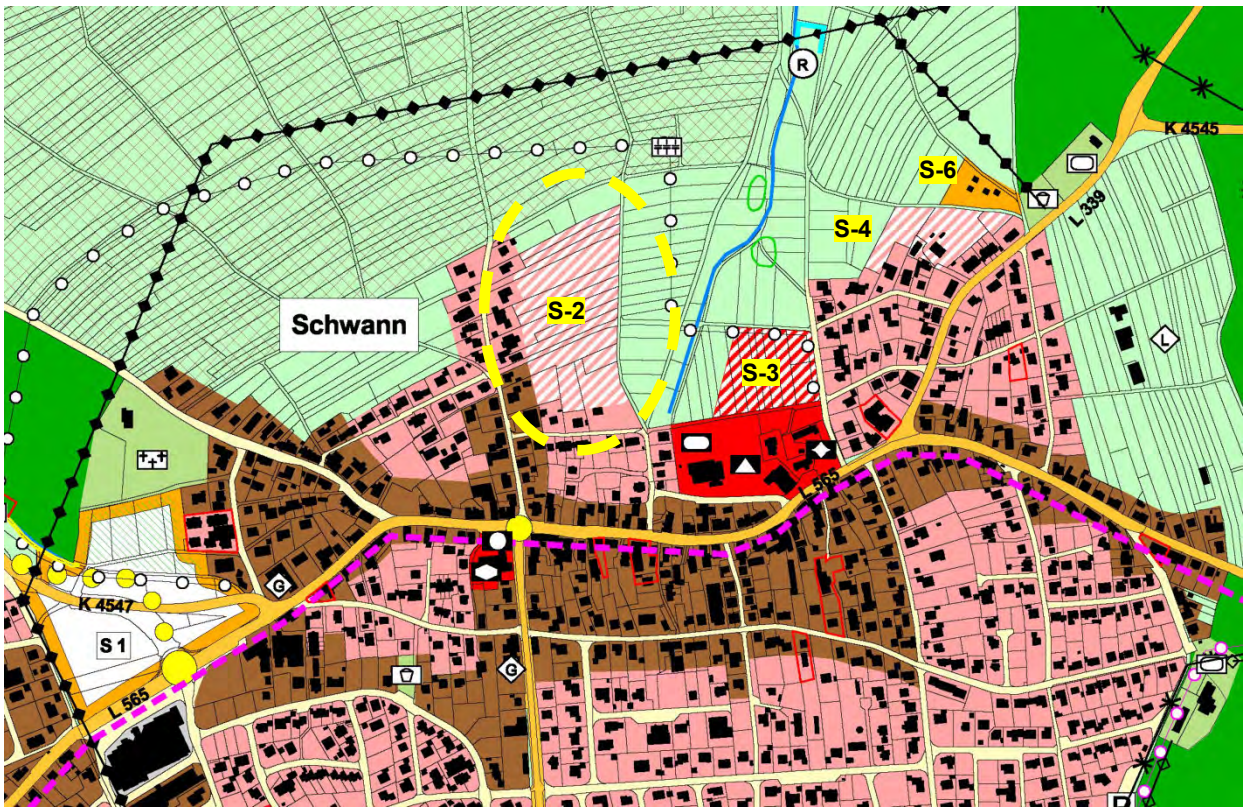
Städtebauliche Beschreibung

Am südwestlichen Ortsrand weist der Flächennutzungsplan schon seit langem die Wohnbauflächenerweiterung Strüte aus. Aufgrund der Topografie und der Kanalauslastung gestaltet sich die Abwasserbeseitigung jedoch schwierig – ein Grund, weshalb die Fläche bisher nicht entwickelt wurde. Eine Flächenentwicklung ist nur vorstellbar, wenn ein möglichst hoher Anteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückgehalten werden kann. Eine gestalterisch befriedigende und verträgliche Ausbildung der Rückhalteeinrichtungen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten – bildet aber auch eine Chance für eine Grünflächengestaltung im Gebiet.
Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurde daher ein Drittel der bisherigen Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen und im talseitigen Flächenbereich verortet. Im Zuge der Bebauungsplanung wäre Flächenanteil und Lage zu konkretisieren.
Städtebaulich stellt die Fläche eine Abrundung der bestehenden Ortslage dar, im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wären aber auch die angrenzenden Gewerbe- und Sportnutzungen bzgl. Lärmschutz zu untersuchen.

S-2 Gruppenäcker (westlich Krähen-/Kühbach) / Schwann



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

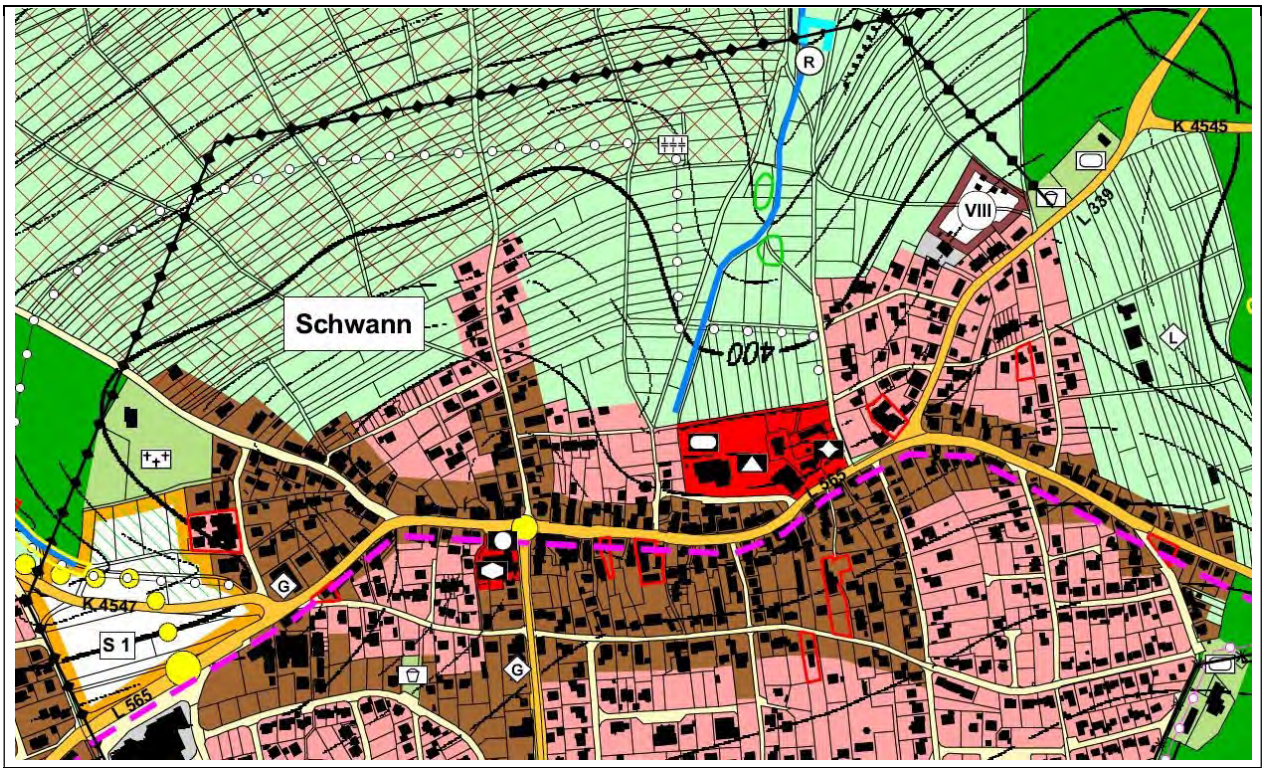


Darstellung der vorgesehenen Änderung

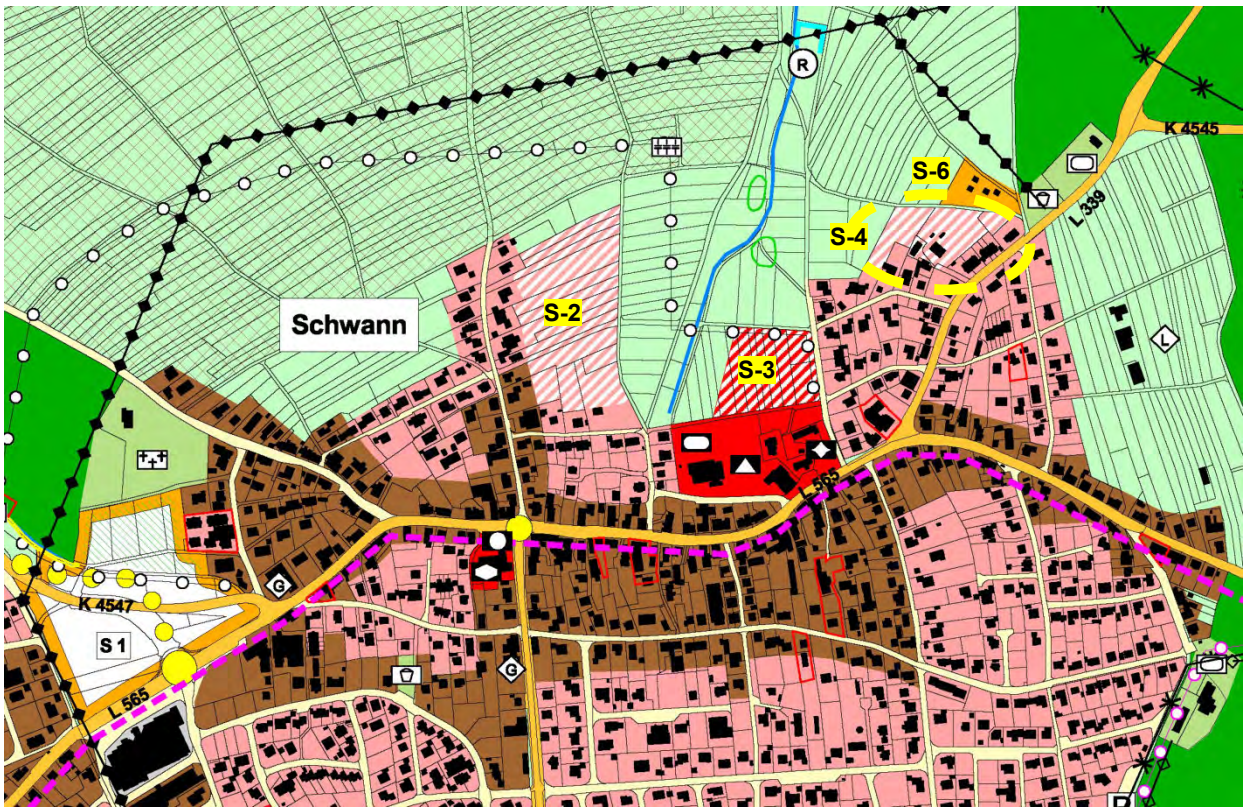
S-2 Gruppenäcker (westlich Krähen-/Kühbach) / Schwann

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	2,30 ha
geplante Darstellung:	geplante Wohnbaufläche	2,30 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Abwasserhauptleitung am östlichen Gebietsrand - nördlich angrenzend, jedoch nicht direkt betroffen: FFH-Gebiet 'Bocksbach und obere Pfinz'	
Prüfung mögliche Entwässerung	Vorflutgraben (Krähen-/Kühbach) und RÜB-Anlage „Schwann-Nord“ in unmittelbarer Nähe, Verlauf best. MW-Kanal (Zulauf zum RÜB) mit Rückstau im Gebiet; flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem wirtschaftlich mit folgenden Optionen der OFW-Ableitung möglich a) Überprüfung Versickerung (Flächenverfügbarkeit=?) b) Einleitung in offenes Gewässer, ggf. mit Rückhaltung Hinsichtlich der Gesamtgröße der 3 Teilbereiche S-2/S-3/S-4 (ca. 6,4 ha) ist eine Überprüfung, ggf. Erweiterung der RW-Behandlungsanlage bzw. Bereitstellung einer Regenrückhaltung/RW-Klärung zu erwarten. Beim Vorflutgraben wird sicherlich eine gewässerökologische Überprüfung im Hinblick auf „hydraulischen Stress“ bei zusätzlicher OFW-Einleitung vorgenommen werden müssen.	
Städtebauliche Beschreibung	Für den Bereich Schwann wird ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen am nördlichen Ortsrand gesehen. Der Bereich nördlich der Feldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und würde die Ortslage in diesem Bereich abrunden. Hier ist der Talraum des Krähen- oder Kühbachs zu berücksichtigen, der als Freiraum / Aufenthaltsbereich für das künftige Gebiet aufgewertet werden kann und in einer breiten (Kaltluft)Schneise freigehalten werden soll. In Ergänzung der dort bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen ist in diesem Bereich ('Wettewiesen') eine weitere Gemeinbedarfsnutzung, z.B. für eine Kindertagesstätte, vorstellbar. Die Wohnbauflächenentwicklung gliedert sich die Teilbereiche 'Gruppenäcker' westlich von Krähen-/Kühbach und 'Kernwiesen' als Arrondierung der nordöstlichen Bestandsbebauung. Der westliche Bereich S-2 schließt sich hangabwärts (Nordosthang) an die bestehende Bebauung an der Gruppenstraße an. Eine Anbindung ist z.B. in Verlängerung der Baumstraße oder mit Anschluss an Feldstraße vorstellbar.	

S-4 Kernwiesen / Schwann



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

S-4 Kernwiesen / Schwann

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	0,25 ha
	Geplante Mischbaufläche	0,35 ha
	Gewerbefläche Bestand	0,15 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	0,75 ha

Ausweisung im Regionalplan: Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)

Planstand: --
(Plankonzept zur Umnutzung Gewerbebrache)

Fachplanungen und Restriktionen:
- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn
- Berücksichtigung Waldabstand (östliche Gebietsecke)

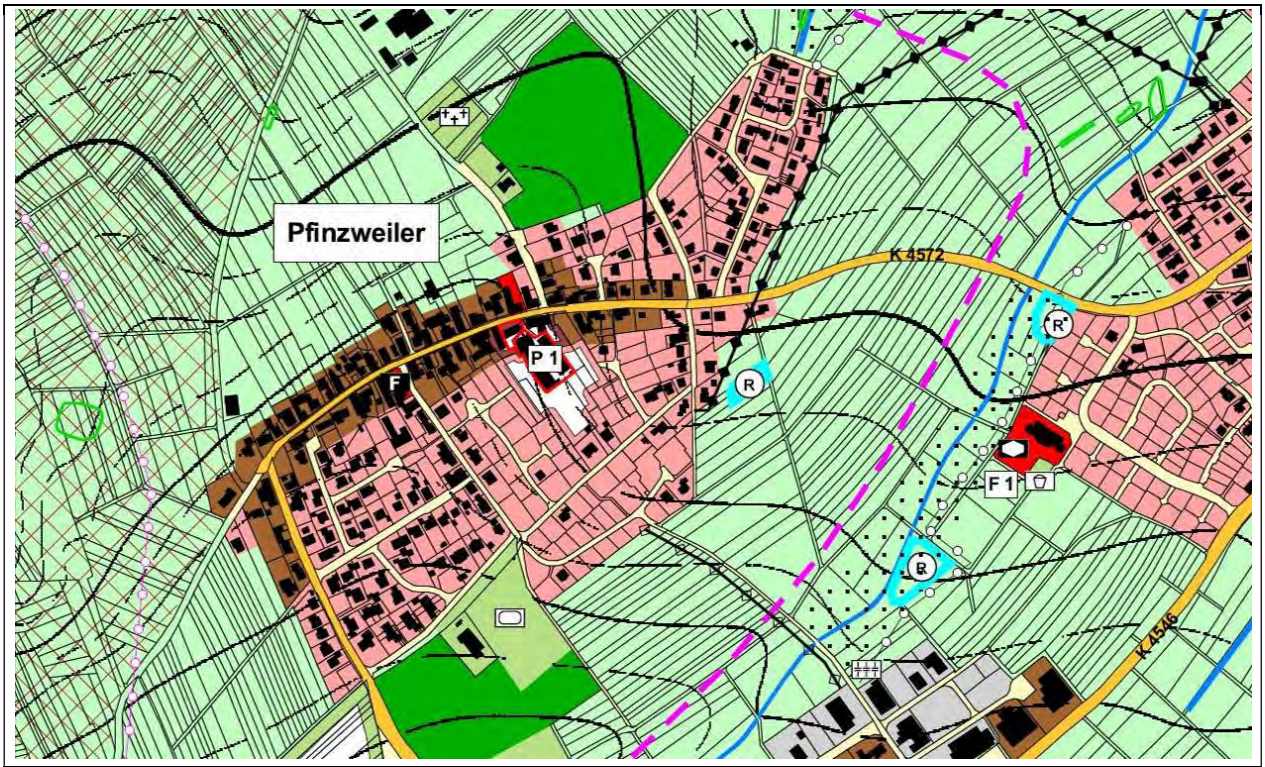
Prüfung mögliche Entwässerung: Vorflutgraben (Krähen-/Kühbach) und RÜB-Anlage „Schwann-Nord“ in unmittelbarer Nähe, Verlauf best. MW-Kanal (Zulauf zum RÜB) mit Rückstau im Gebiet;
flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem wirtschaftlich mit folgenden Optionen der OFW-Ableitung möglich
a) Überprüfung Versickerung (Flächenverfügbarkeit=?)
b) Einleitung in offenes Gewässer, ggf. mit Rückhaltung
Hinsichtlich der Gesamtgröße der 3 Teilbereiche S-2/S-3/S-4 (ca. 6,4 ha) ist eine Überprüfung, ggf. Erweiterung der RW-Behandlungsanlage bzw. Bereitstellung einer Regenrückhaltung/RW-Klärung zu erwarten.
Beim Vorflutgraben wird sicherlich eine gewässerökologische Überprüfung im Hinblick auf „hydraulischen Stress“ bei zusätzlicher OFW-Einleitung vorgenommen werden müssen.

Städtebauliche Beschreibung: Für den Bereich Schwann wird ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen am nördlichen Ortsrand gesehen. Der Bereich nördlich der Feldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und würde die Ortslage in diesem Bereich abrunden.

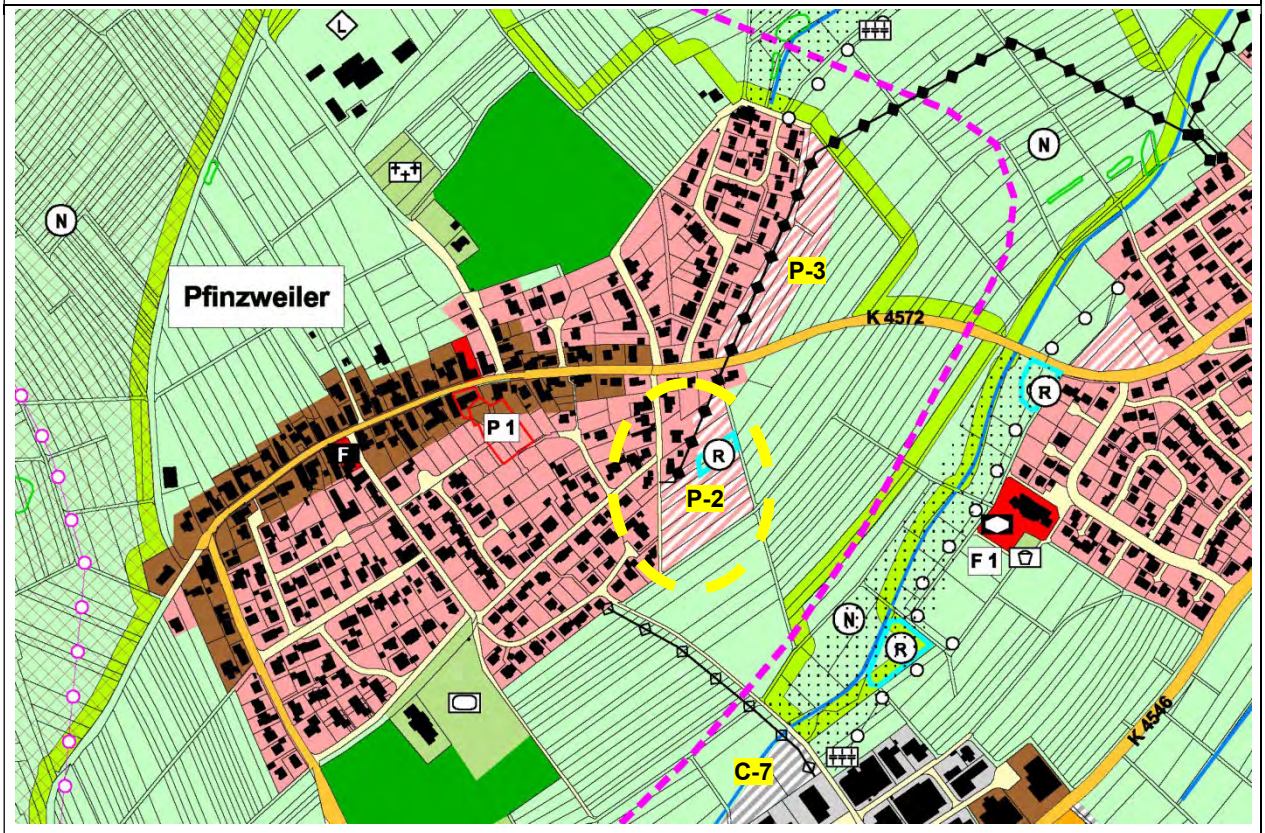
Die Wohnbauflächenentwicklung gliedert sich die Teilbereiche 'Gruppenäcker' westlich von Krähen-/Kühbach und 'Kernwiesen' als Arrondierung der nordöstlichen Bestandsbebauung.

Im nordöstlichen Bereich der Planfläche S-4 befand sich ehemals eine Schreinerei, die im bisherigen FNP durch eine Gewerbeflächendarstellung berücksichtigt wurde. Inzwischen existiert der Betrieb nicht mehr und es besteht das Interesse einer Wohnbauentwicklung in dem bisher als Mischbaufläche ausgewiesenen Bereich. Dazu wurden 2018 auch erste Plankonzepte erarbeitet.
Dies hat die Gemeinde zum Anlass genommen, hier eine Arrondierung vorzusehen.
Anbindungsmöglichkeiten werden von der L 339 über das Grundstück der ehemaligen Schreinerei oder auch durch Ausbau des nördlich verlaufenden Weges, jeweils mit Anschluss an den Schloßweg gesehen.

P-2 Arrondierung Rosenstraße (Steigbrunnen) / Pfinzweiler



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



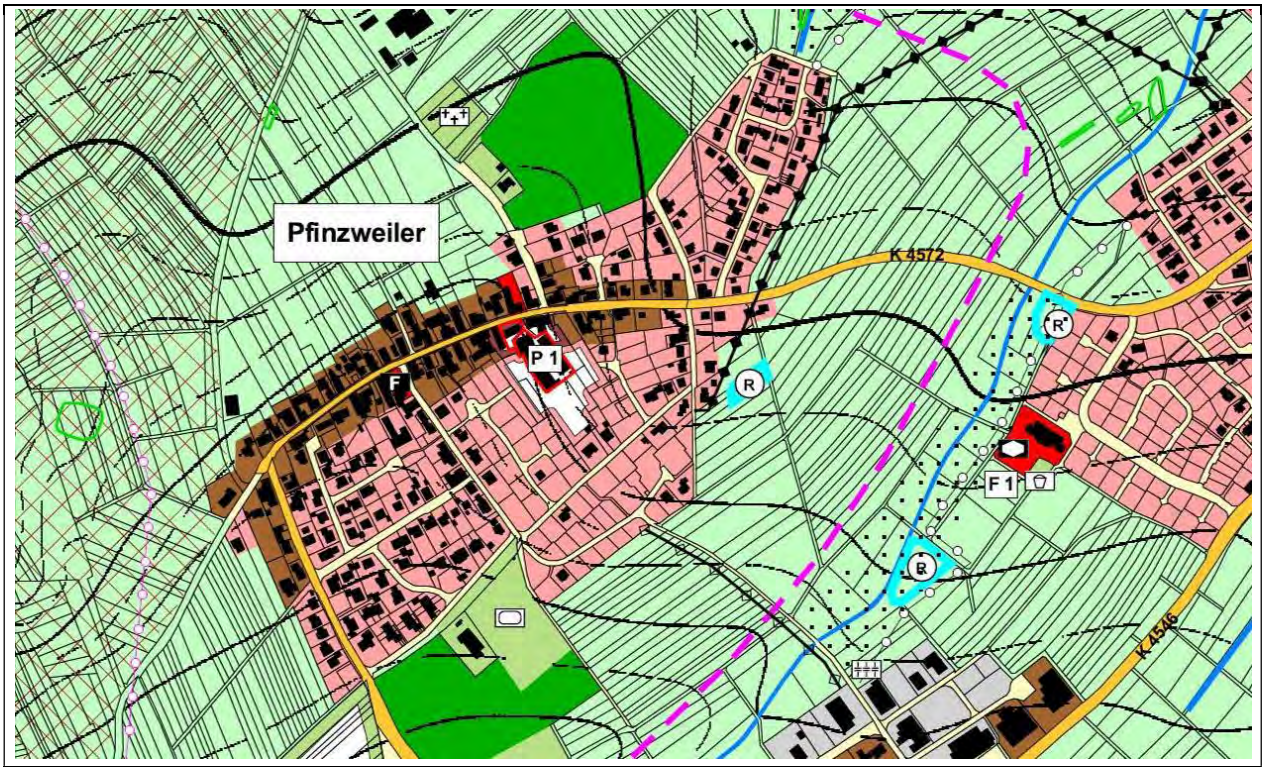
Darstellung der vorgesehenen Änderung (ohne Höhenlinien)

P-2 Arrondierung Rosenstraße (Steigbrunnen) / Pfinzweiler

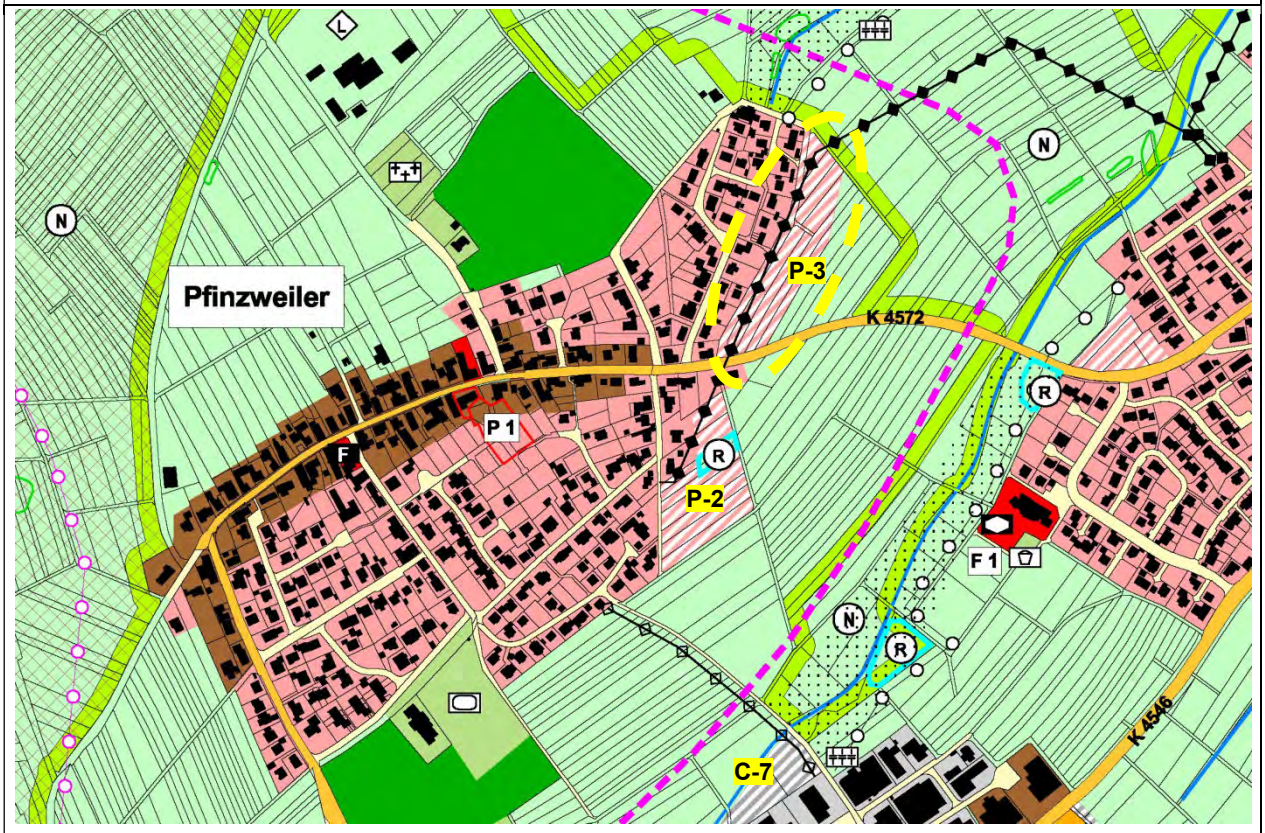
Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	1,00 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	1,00 ha

Ausweisung im Regionalplan	teilweise Siedlungsfläche Bestand, teilweise Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
Planstand	--
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - 20 kV-Freileitung - Regenrückhaltebecken
Prüfung mögliche Entwässerung	OFW-Kanal (mit RRB-Pfinzweiler) auf Teillänge am südöstlichen Ortsrand vorhanden, Vorflutgraben beginnt östlich der Schwarzwaldstraße, Option TRENNSYSTEM-Entwässerung mit Einleitungen (von West nach Ost) an Amselweg, Rosenstraße, Sammler Wirtschaftsweg parallel Schwarzwaldstraße; Möglichkeiten OFW -Ableitung: a) Überprüfung Versickerung (Flächenverfügbarkeit=?), b) Einleitung in offenen Graben ggf. mit Rückhaltung, Teilnutzung vorhandenes Netz; → flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem wirtschaftlich möglich
Städtebauliche Beschreibung	Die vorgesehene Planfläche rundet die Ortslage Pfinzweiler im Südosten ab. Allerdings liegt innerhalb des Planbereiches das Regenrückhaltebecken Pfinzweiler, das auch weiterhin erhalten wird und zu beachten ist. Der Bereich südlich des RRB könnte über die verlängerte Rosenstraße angeschlossen werden. Im Bereich nördlich des RRB sind die rückwärtigen Grundstückbereiche der an der Rosenstraße liegenden Bebauung als Gartenflächen genutzt. Hier wäre evtl. die Erschließung von der Pfalzstraße über den am östlichen Gebietsrand verlaufenden Weg vorstellbar.

P-3 Arrondierung Bleichfeld / Pfinzweiler



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



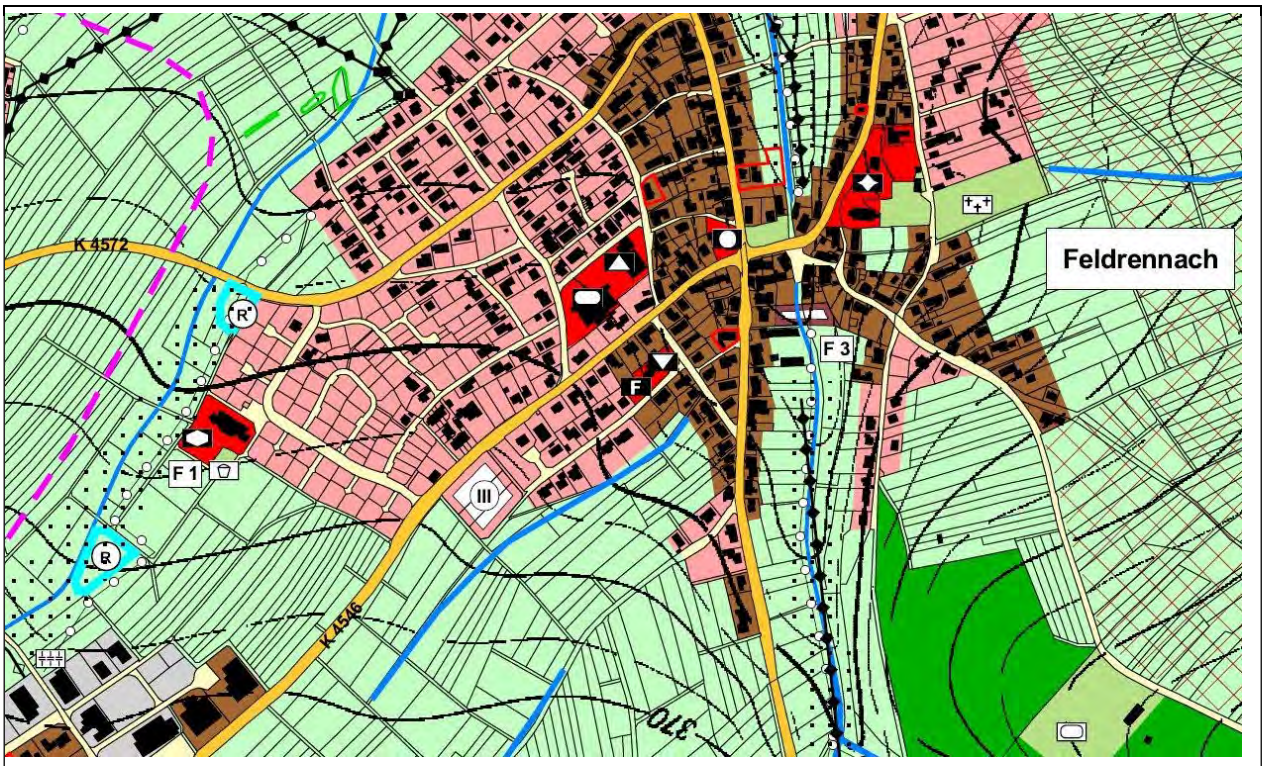
Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

P-3 Arrondierung Bleichfeld / Pfinzweiler

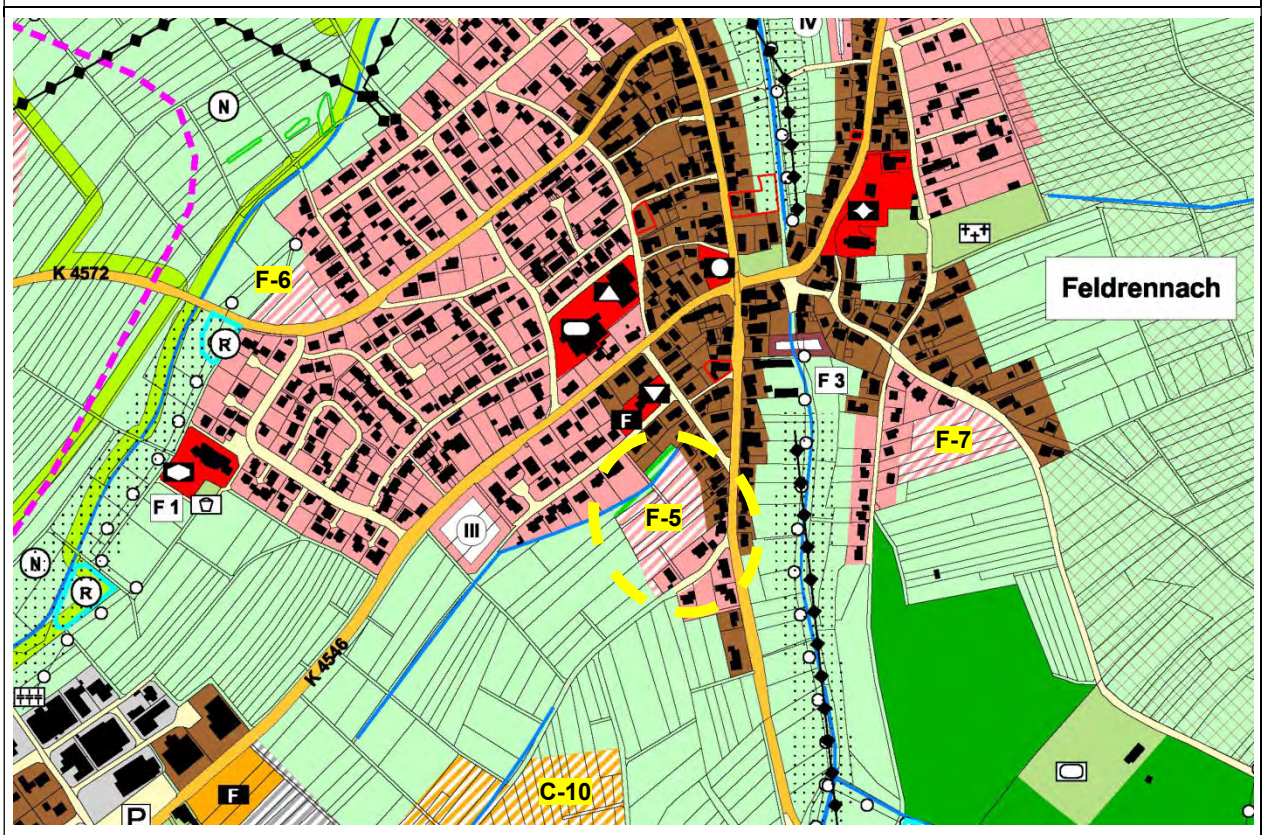
Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	1,20 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	1,20 ha

Ausweisung im Regionalplan	teilweise Siedlungsfläche Bestand, teilweise Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)
Planstand	--
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - 20 kV-Freileitung
Prüfung mögliche Entwässerung	*Die Flächenerweiterung wurde erst 2020 in die Planung aufgenommen und ist daher in der Grobabschätzung des IB Fröhlich von 2018 nicht enthalten.*
Städtebauliche Beschreibung	Mit der vorgesehenen Planfläche soll eine Arrondierung / Erweiterung des angrenzenden Wohnbaugebietes um eine Erschließungsstraße mit beidseitiger Bebauung ermöglicht werden. Im Süden könnte an eine neue Anbindung an die Pfalzstraße / Pfinzweiler vorgesehen werden, die dann an die am nördlichen Rand verlaufende Kniebisstraße anschließt.

F-5 Etzäcker (Bereich Hubertusstraße) / Feldrennach



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

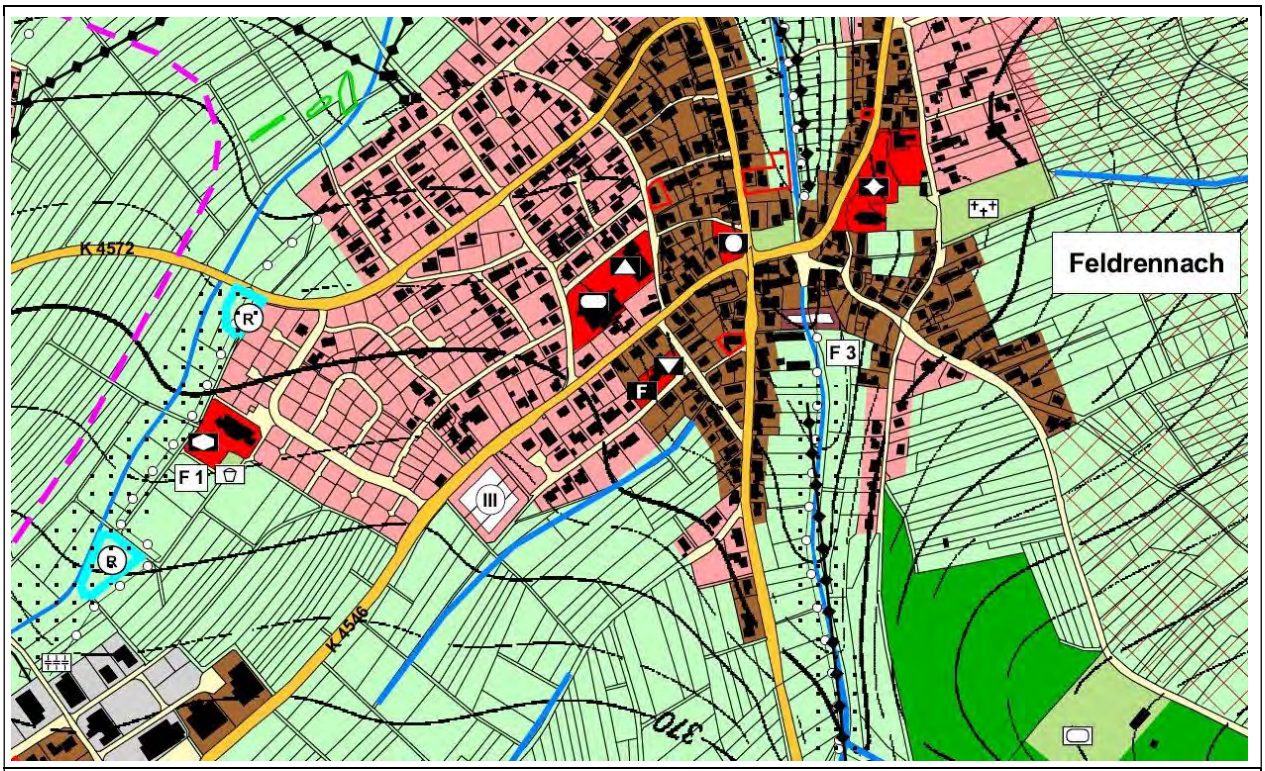


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

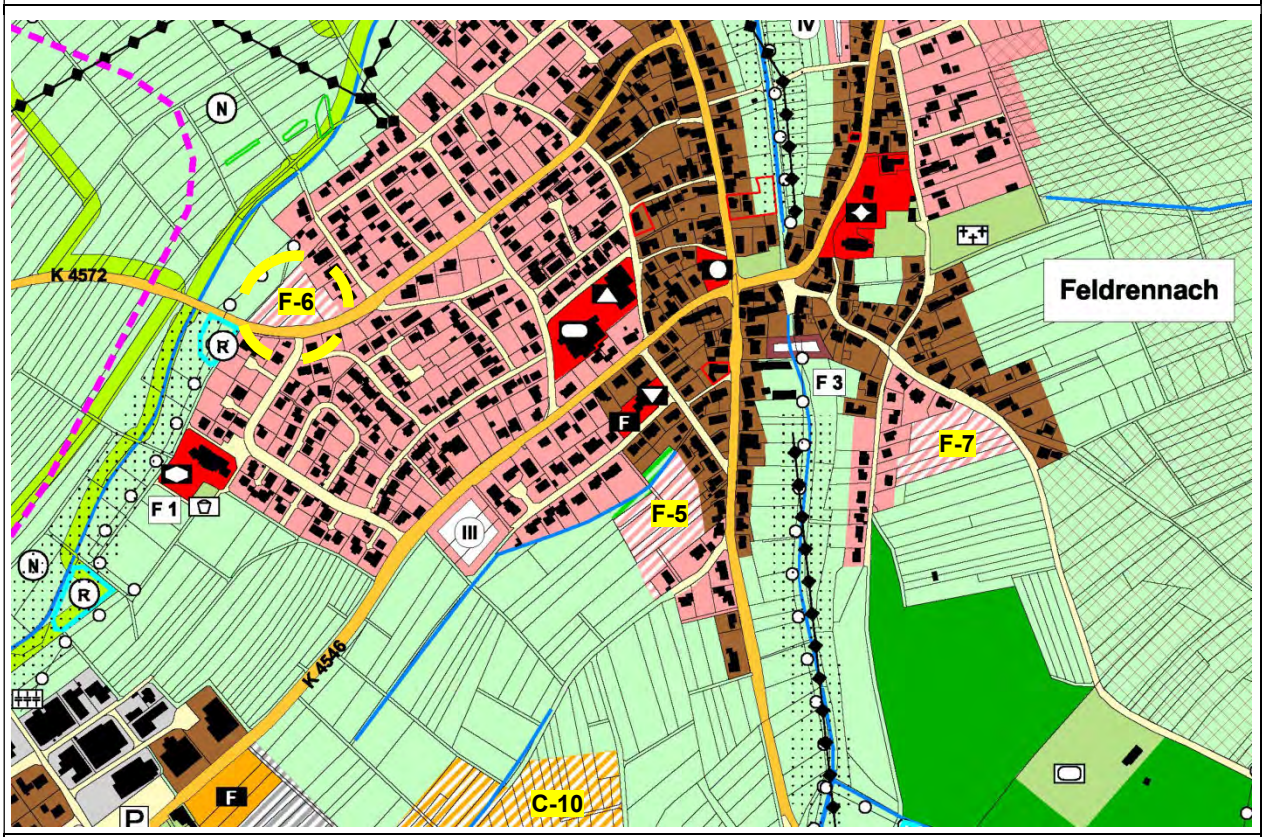
F-5 Etzäcker (Bereich Hubertusstraße) / Feldrennach

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	0,83 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	0,83 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Berücksichtigung Wassergraben am nördlichen Rand der Planfläche (evtl. Gewässerrandstreifen / Einordnung als Gewässer?)	
Prüfung mögliche Entwässerung	best. MW-Kanal 'Im Eck' ausgelastet, nur zur Aufnahme Schmutzwasser geeignet, gleichzeitig liegt dort bereits ein ausreichend dimensionierter OFW-Kanal bis zum Vorfluter, daher nur Option TRENNSYSTEM- Entwässerung mit Möglichkeit: Verlängerung OFW- Ablaufkanal 'Im Eck' bzw. 'Schwanner Straße' und hydraulischem Gesamtnachweis; → flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem einfach möglich unter Nutzung/Verlängerung bereits vorh. MW-/ OFW-Kanäle	
Städtebauliche Beschreibung	Der Planbereich liegt nahe zum Ortskern mit den entsprechenden Infrastruktureinrichtungen. Mit der Bebauung an der Hubertusstraße, der Straße 'Im Eck' und der Schwanner Straße ergibt sich eine Innenfläche, die sich für eine Arrondierung anbietet. Eine Anbindung kann über den von der Schwanner Straße abzweigenden Weg im Süden der Planfläche erfolgen. Der am nördlichen Rand des Planbereiches verlaufende Graben, der aus Richtung des Gewerbegebietes Hube herabzieht, könnte evtl. für die Oberflächenableitung genutzt und zudem als naturräumliches Element im Gebiet aufgewertet werden.	

F-6 Arrondierung westl. Ortseingang (Schmidlich) / Feldrennach



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

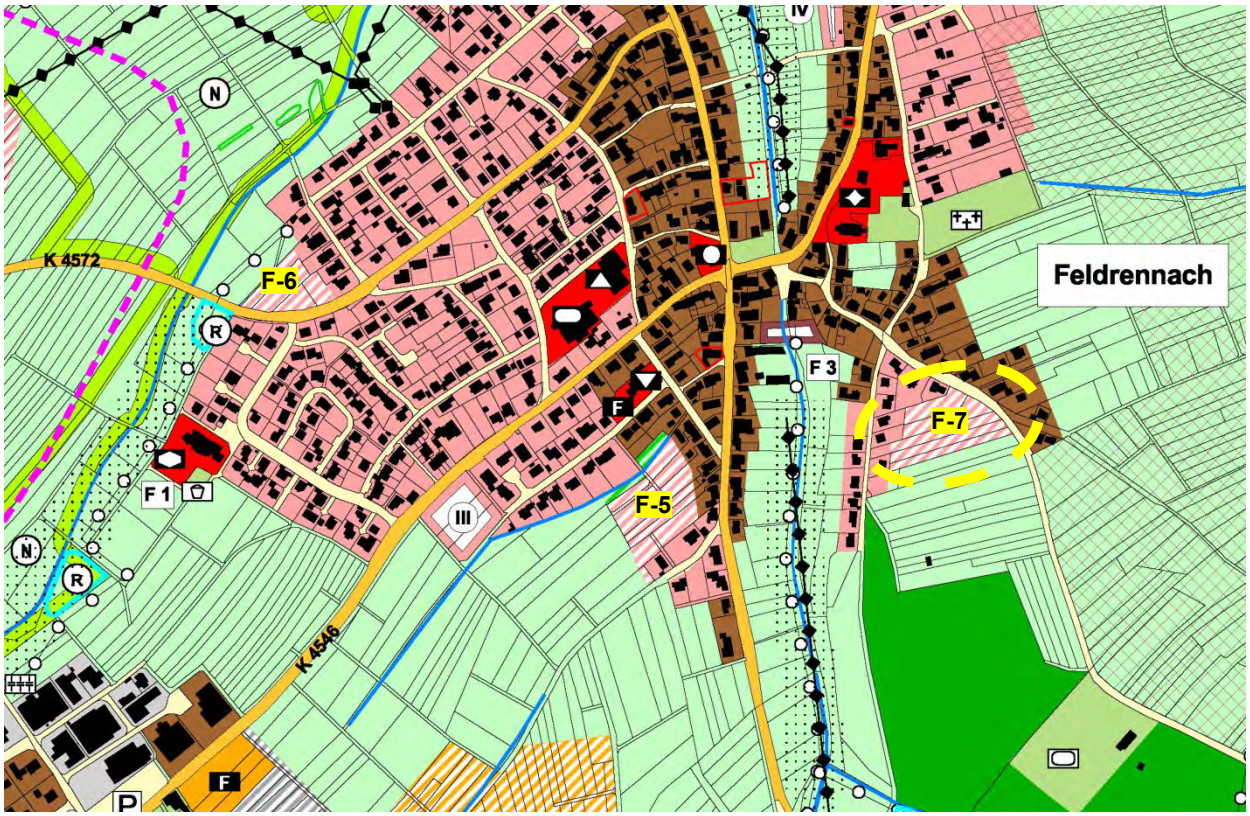
F-6 Arrondierung westl. Ortseingang (Schmidlich) / Feldrennach

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	0,40 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	0,40 ha

Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G) *-- Feinabgrenzung prüfen --*
Planstand	--
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - nördlich angrenzend: NSG Pfinzquellen - -Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Steigbrunnenbach - Anbauverbot K 4572 (15 m) prüfen
Prüfung mögliche Entwässerung	von Südwest nach Nordost begrenzt der SW-Ablaufkanal vom GE-Gebiet das gepl. Baugebiet, dort könnte ein SW-Anschluss für die Optionsfläche vorgenommen werden, ca. 50 m weiter nördlich verläuft ein offener Graben, hier wäre eine OFW-Einleitung denkbar, daher nur Option TRENNSYSTEM- Entwässerung mit Möglichkeiten: a) SW-Anschluss auf best. SW-Sammelkanal, b) OFW- Ableitung (Kanal/offener Graben) → flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem einfach möglich mit kurzen Anschlüssen zum SW-Kanal und offenen Grabensystem
Städtebauliche Beschreibung	Die geringfügige Arrondierung am westlichen Ortseingang von Feldrennach, mit Anbindung an die Pfinzweiler Straße, gfls. über einen kleinen Stich, bietet sich an. Die vorgesehene Flächenabgrenzung hält vom nördlich gelegenen Steigbrunnenbach und dem NSG Pfinzquellen ausreichend Abstand.

F-7 Arrondierung Kirchstraße (Kegelplatz) / Feldrennach

Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

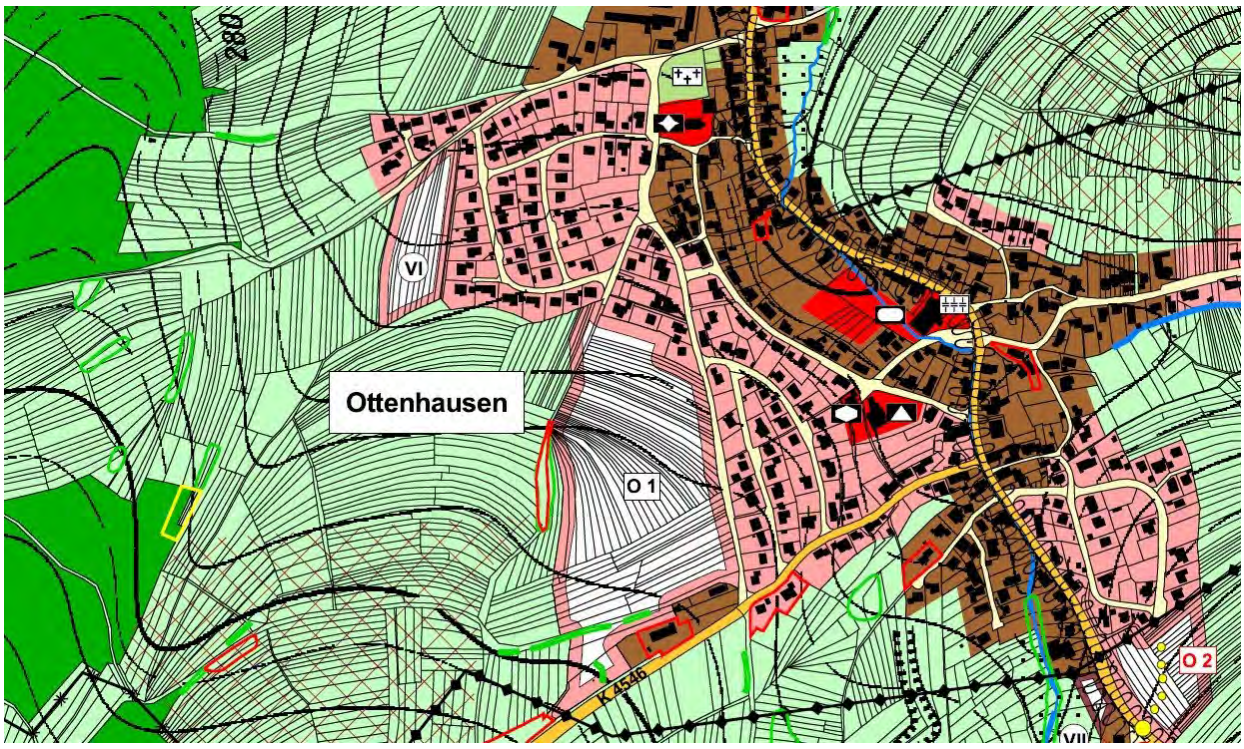


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

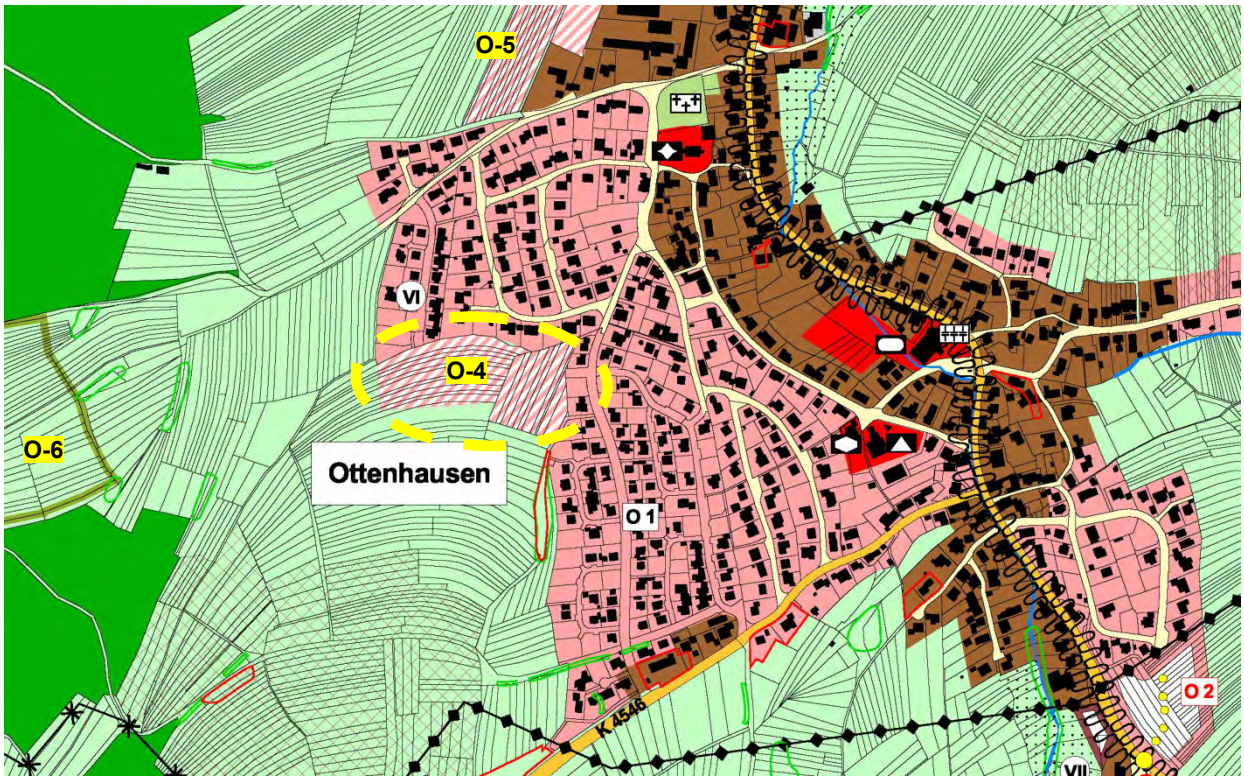
F-7 Arrondierung Kirchstraße (Kegelplatz) / Feldrennach

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	0,70 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	0,70 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	-- *(frühere Plankonzepte B-Plan von 1991)*	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - südlich angrenzende Flurstücke als Ausgleichsfläche für Abrundung Kiefernstraße festgelegt	
Prüfung mögliche Entwässerung	Vorflutgraben (Feldrennacher Bach) in ca. 200m Entfernung westlich, best. MW-Kanal in der Kiefern- und Kirchstraße bereits jetzt eingestaut, für erweiterte Mischsystementwässerung nicht leistungsfähig, OPTION TRENNSYSTEM mit gepl. SW-Anschluss zur Kiefernstraße mit folgenden Möglichkeiten OFW-Ableitung: a) Überprüfung Versickerung (Hanglage oberhalb Bebauung=?), b) Einleitung in Feldrennacher Bach → flächige Erschließung entwässerungstechnisch im TS. zwar wirtschaftlich möglich, allerdings könnte Trasse für OFW-Ableitung problematisch werden (Querung Bebauung Kiefernstraße? Privatgrundstücke / Leitungsrechte …) → nur bei OFW-Kanaltrassenfindung wirtschaftlich	
Städtebauliche Beschreibung	Der Bereich zwischen Kirchstraße und der Bebauung an der Kiefernstraße ist für eine Arrondierung der Ortslage schon seit Langem in Diskussion. Die Zufahrt über die Kirchstraße ist steil und schmal – hier ergeben sich jedoch nun Möglichkeiten der Entschärfung, gerade im Kurvenbereich der Kirchstraße. Die topografische Situation der Planfläche selbst ist für eine Wohnbebauung geeignet, so dass mit Ausweisung der Wohnbaufläche im FNP die Voraussetzungen für eine Abrundung geschaffen werden sollen.	

O-4 Krumme Äcker / Ottenhausen



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

O-4 Krumme Äcker / Ottenhausen

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	1,80 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	1,80 ha

Ausweisung im Regionalplan: Flur (Landwirtschaft) ohne weitere Festlegungen

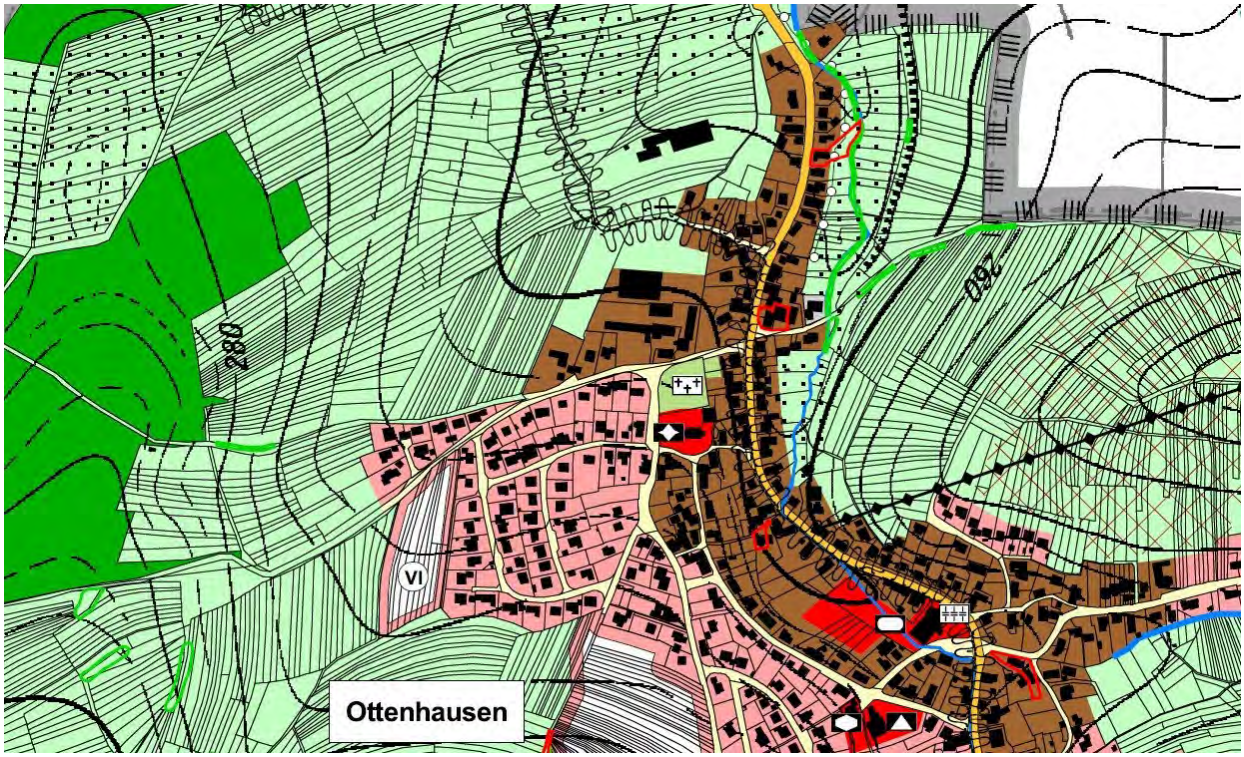
Planstand: --

Fachplanungen und Restriktionen:
- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn

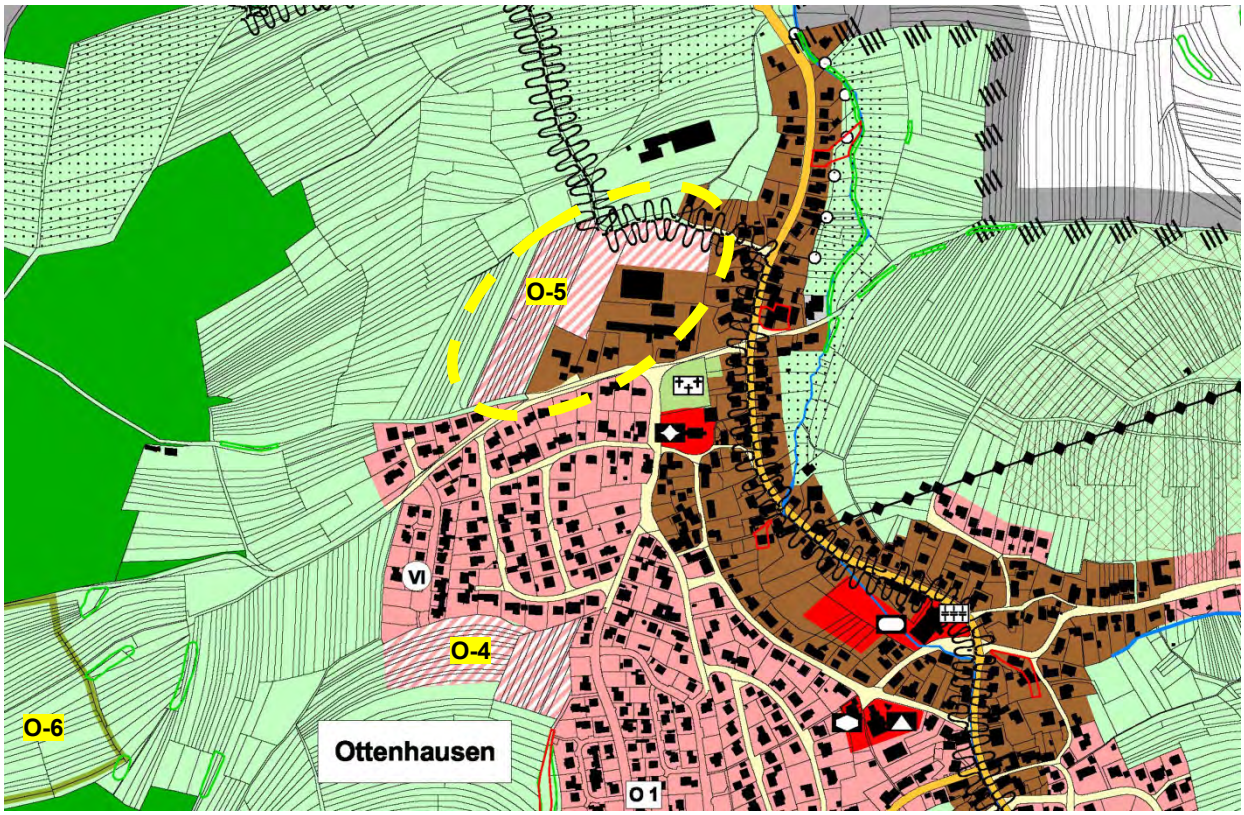
Prüfung mögliche Entwässerung: Das gepl. Gebiet stellt die Verbindung zwischen dem NBG 'Hofäcker' (Schumannstraße) im Westen und dem neuen großen NBG 'Rote Äcker' (Grünstraße) im Südwesten dar. Mit o.g. Verbindungslage besitzt das gepl. Gebiet am Nordrand bereits einen SW- und RW-Sammler DN 400/900mm, dessen Schächte bereits für einen Anschluss „Krumme Äcker“ vorbereitet sind,
Option TRENNSYSTEM-Entwässerung wäre mit vorstehenden Anschlussmöglichkeiten bereits vorgegeben und wirtschaftlich möglich; evtl. Überprüfung der Leistungsfähigkeit an den best. Kanalanschlüssen erforderlich

Städtebauliche Beschreibung: Die Planfläche verbindet die zwischenzeitlich bebauten, bestehenden Wohnbaugebiete Rote Äcker und Hofäcker am südwestlichen Ortsrand: die entsprechenden Straßen- und Kanalanschlüsse sind hierzu schon vorbereitet.
Auch aufgrund der recht ebenen Topografie eignet sich dieser Bereich für eine gut zu erschließende Wohnbauerweiterung.

O-5 Obere Schlossäcker / Ottenhausen



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

O-5 Obere Schlossäcker / Ottenhausen

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	2,20 ha
geplante Darstellung:	Geplante Wohnbaufläche	2,20 ha

Ausweisung im Regionalplan	Flur (Landwirtschaft) ohne weitere Festlegungen
Planstand	Bebauungsplan parallel aufgestellt (nach § 13a BauGB) Satzungsbeschluss am 25.04.2017
Fachplanungen und Restriktionen	-- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn
Prüfung mögliche Entwässerung	best. MW-Kanal in der Rudmersbacher Straße ist für erweiterte Mischsystementwässerung aus zusätzliche Gebietsfläche nicht leistungsfähig, daher nur Option TRENNSYSTEM - Entwässerung mit Möglichkeit: a) Überprüfung Versickerung (zweifelhaft), b) OFW-Kanalverlegung nach Norden/Nordosten bis zum dortigen offenen Grabensystem, zuvor sind topografische Überprüfungen vorzusehen → flächige Erschließung entwässerungstechnisch im TS. einfach möglich mit kurzen Anschlüssen zum SW-Kanal und offenen Grabensystem.
Städtebauliche Beschreibung	Der nordwestliche Bereich der Ortslage, zwischen Straubenhardtstraße und Rudmersbacher Straße (ehemaliges Schloss Rudmersbach), wird u.a. von den Pferdefreunden Straubenhardt und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Gebäuden für Rinderhaltung genutzt, der verstärkt zu Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führt. Der Betreiber sieht die Möglichkeit einer Auslagerung der landwirtschaftlichen Nutzung in den Außenbereich nach Westen, woraus sich im Bereich des derzeitigen Standortes die Möglichkeit einer Wohnbauarrondierung und Konversion der bisherigen Nutzung ergibt.

3.3 Gewerbeflächen

Die bestehenden Gewerbeflächen der Gemeinde Straubenhardt konzentrieren sich mit den Gewerbegebieten Dorben, Hube und Gässlesweg im Westen von Conweiler. Wie das nachfolgende zeigt, sind diese zwischenzeitlich bis auf wenige Grundstücke aufgefüllt.

Bei der 3. Änderung des FNP 2008 wurde im Bereich Hasenstock eine gewerbliche Erweiterungsfläche mit ca. 2,8 ha aufgenommen – als Teil eines Entwicklungskonzeptes für Gewerbe und Sport an diesem Standort. Der an die im FNP ausgewiesene Gewerbefläche anschließende Bereich wurde damals als Entwicklungsfläche Gewerbe gekennzeichnet (ca. 4,8 ha).

Zwischenzeitlich haben sich für die Bewertung des damaligen Entwicklungskonzeptes am Hasenstock neue Aspekte (Entwässerung, Aufgabe der Entwicklung eines Sportzentrums an diesem Standort) ergeben, die in der vorliegenden 4. Änderung zur dargestellten Gewerbeflächenerweiterung führen.

Im Bereich Hasenstock wird die bisher ausgewiesene Gewerbeflächenerweiterung beibehalten und mit Teilfläche aus der bisherigen Entwicklungsfläche von ca. 2,4 ha ergänzt.

Ein geeignetes Erweiterungspotenzial sieht die Gemeinde darüber hinaus in der Erweiterung des Gewerbegebietes Hube nach Osten: die Gewerbeflächenerweiterung schließt im Süden an den neuen Feuerwehrstandort an.

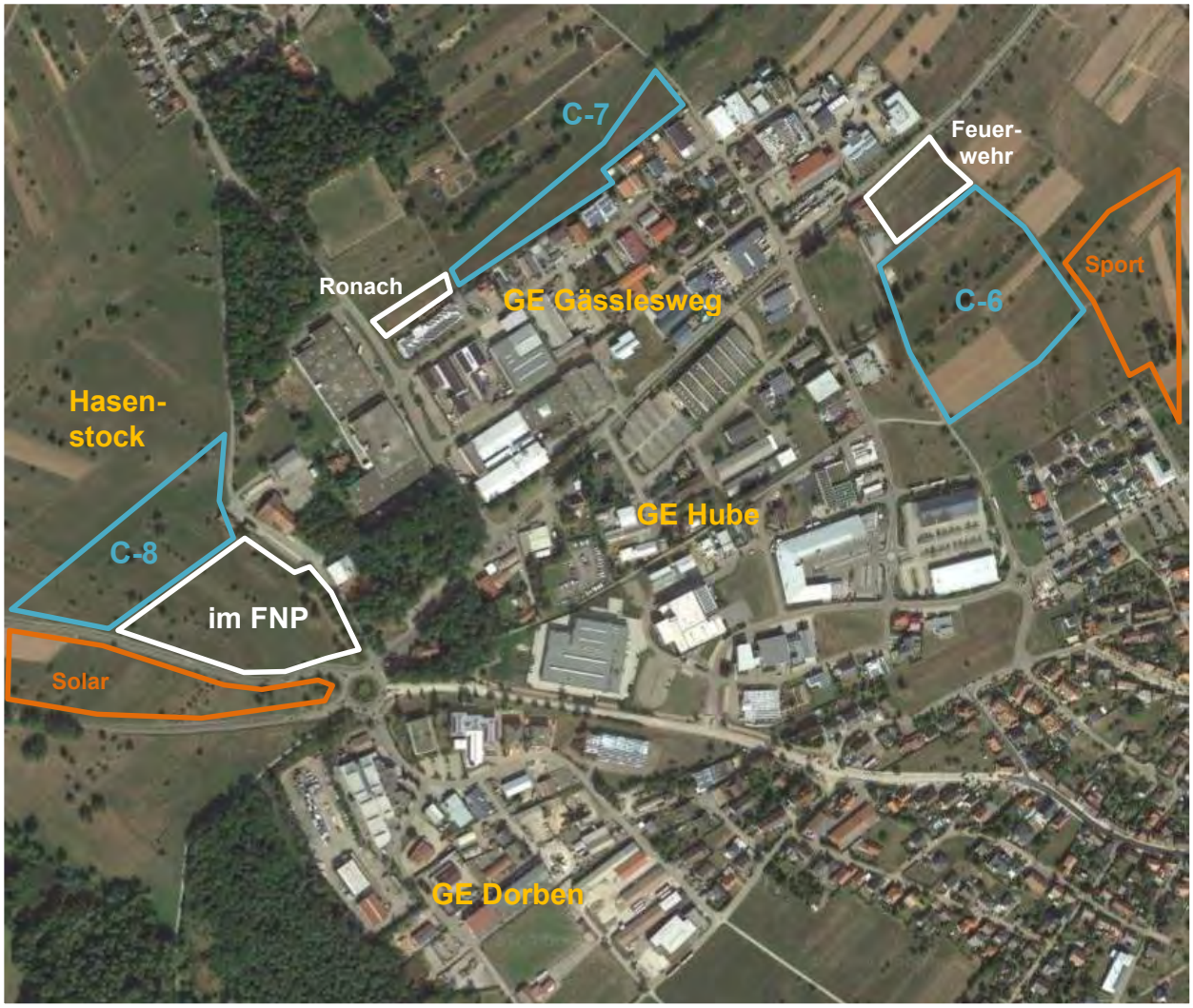
Aufgrund der Topografie ist die Erweiterung 'Hube' eher für kleinere bis mittlere Betriebsstrukturen geeignet, während der Bereich Hasenstock mit ebeneren Flächen auch größere Strukturen aufnehmen könnte: insofern ergänzen sich beide Standorte gut.

Weiterhin soll den ansässigen Betrieben am nördlichen Rand des Gewerbegebietes Gässlesweg eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit bis zum Steigbrunnenbach (unter Einhaltung des Gewässerrandstreifens) gegeben werden. Mit der Betriebserweiterung der Fa. Ronach, die als Einzeländerung des FNP parallel zum entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt wurde, erfolgte bereits ein erster Ansatz für gewerbliche Erweiterungen in diesem Bereich. Eine Aufwertung der Senke des Steigbrunnenbachs als Natur- und Freiraum sollte in diesem Zusammenhang verfolgt werden.

Vorgesehene Gewerbeflächenerweiterungen

Nr.	Art		Fläche
Conweiler			
C-6	G	Erweiterung Gewerbegebiet 'Hube'	3,80 ha
C-7	G	Erweiterung Gewerbegebiet Gässlesweg	1,10 ha
C-8	G	Erweiterung Gewerbefläche Hasenstock (Gewann Ellmengäßler)	2,40 ha
Gesamtsumme Gemeinde Straubenhardt			7,30 ha

Lage der vorgesehenen Gewerbeflächenausweisungen:



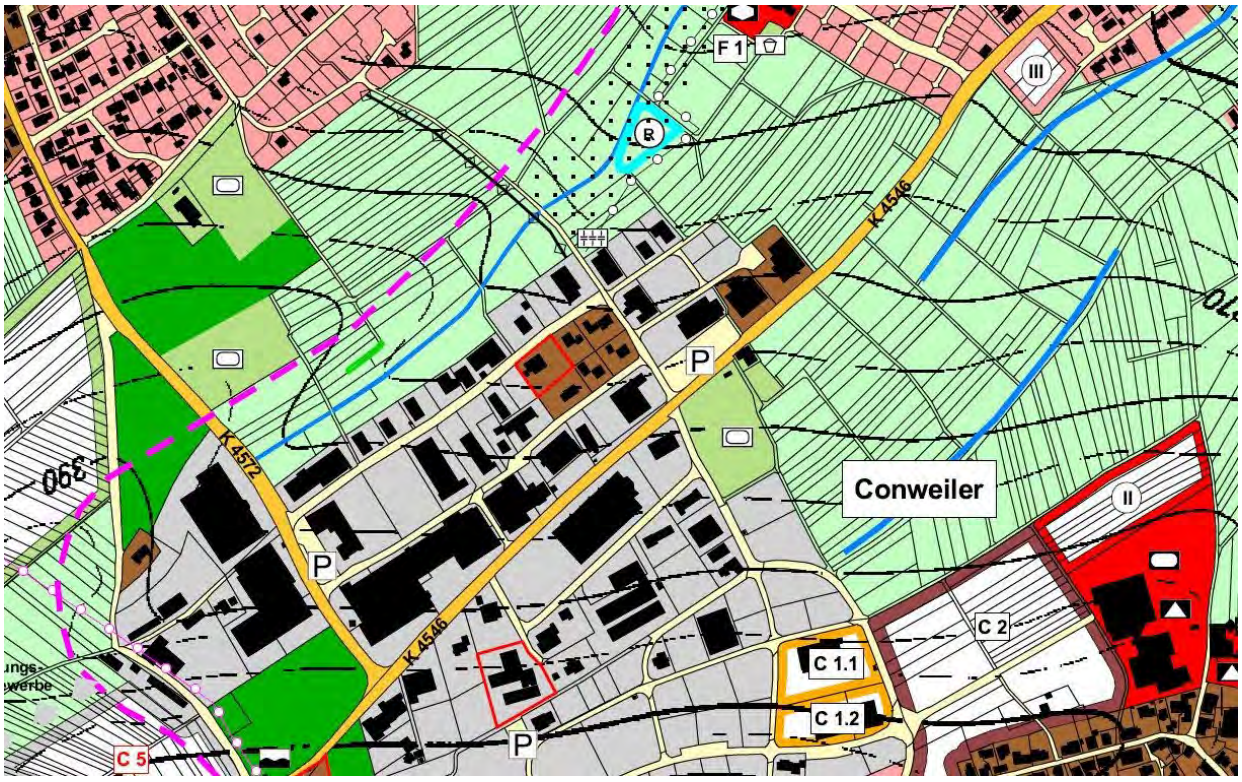
Die Gemeinde Straubenhardt stellt sich als guter Wirtschaftsstandort dar, auch mit einigen überregional bedeutsamen Betrieben. Dementsprechend sind auch die Zahlen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den letzten Jahren kontinuierlich gestiegen mit einem hohen Anteil an Beschäftigten im produzierenden Gewerbe.
2019 verzeichnete die Gemeinde Straubenhardt 3.512 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, davon 62,8 % im produzierenden Gewerbe, 14,2 % im Sektor Handel, Verkehr, Gastgewerbe und 22,7 % in sonstigen Dienstleistungen.
Die Gemeinde möchte auch weiterhin den Wirtschaftsstandort sichern und daher die oben aufgeführten gewerblichen Flächenerweiterungen vorsehen.

Aus einer Bedarfsumfrage der Gemeinde 2017* wurde folgender Bedarf erkennbar:

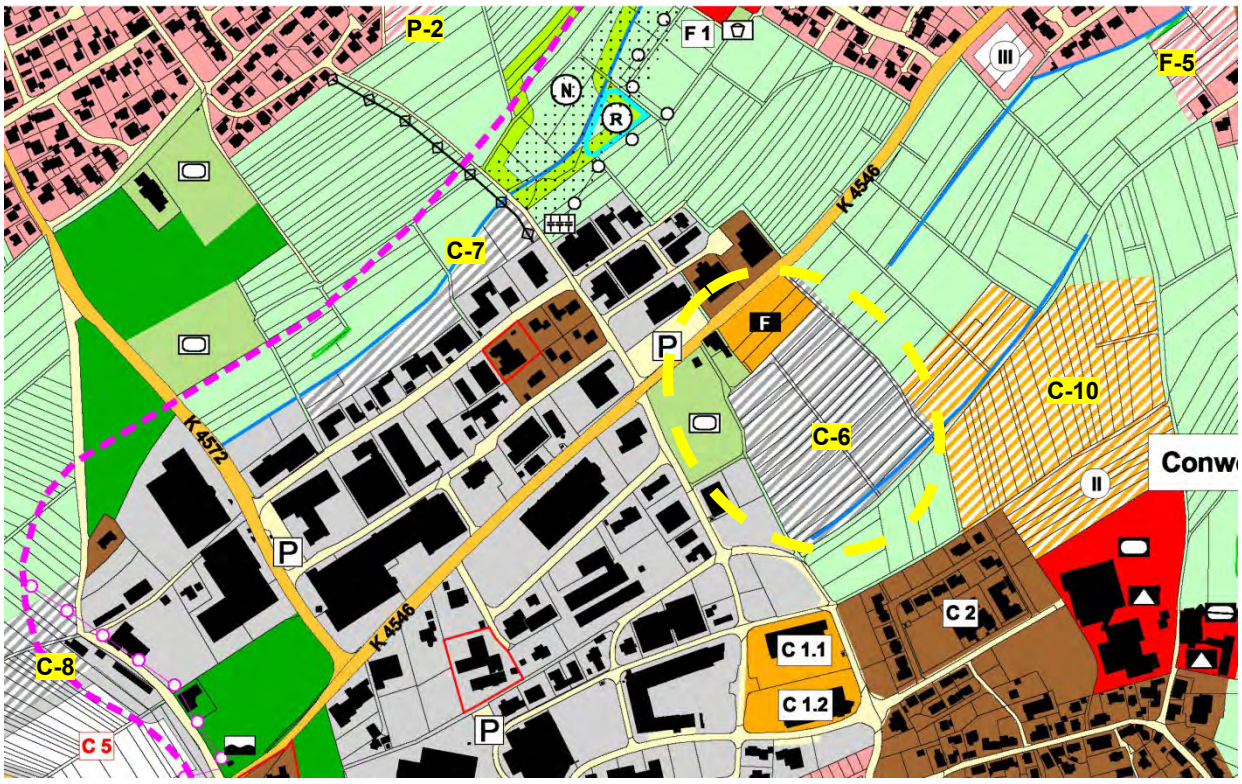
- 35 Betriebe ohne Erweiterungsbedarf
- 14 Betriebe haben Bedarf angemeldet, jedoch ohne genaue Flächenangaben zu nennen
- 10 Betriebe haben einen konkreten Bedarf angemeldet mit insgesamt ca. 3,4 ha (ca. 17.500 qm in den nächsten 5 Jahren, ca. 15.100 qm in den nächsten 10-15 Jahren, ca. 1.000 qm mit ungewissem Zeitraum)

* angefragt 136 Betriebe, davon 59 Rückmeldungen

C-6 Erweiterung Gewerbegebiet Hube



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

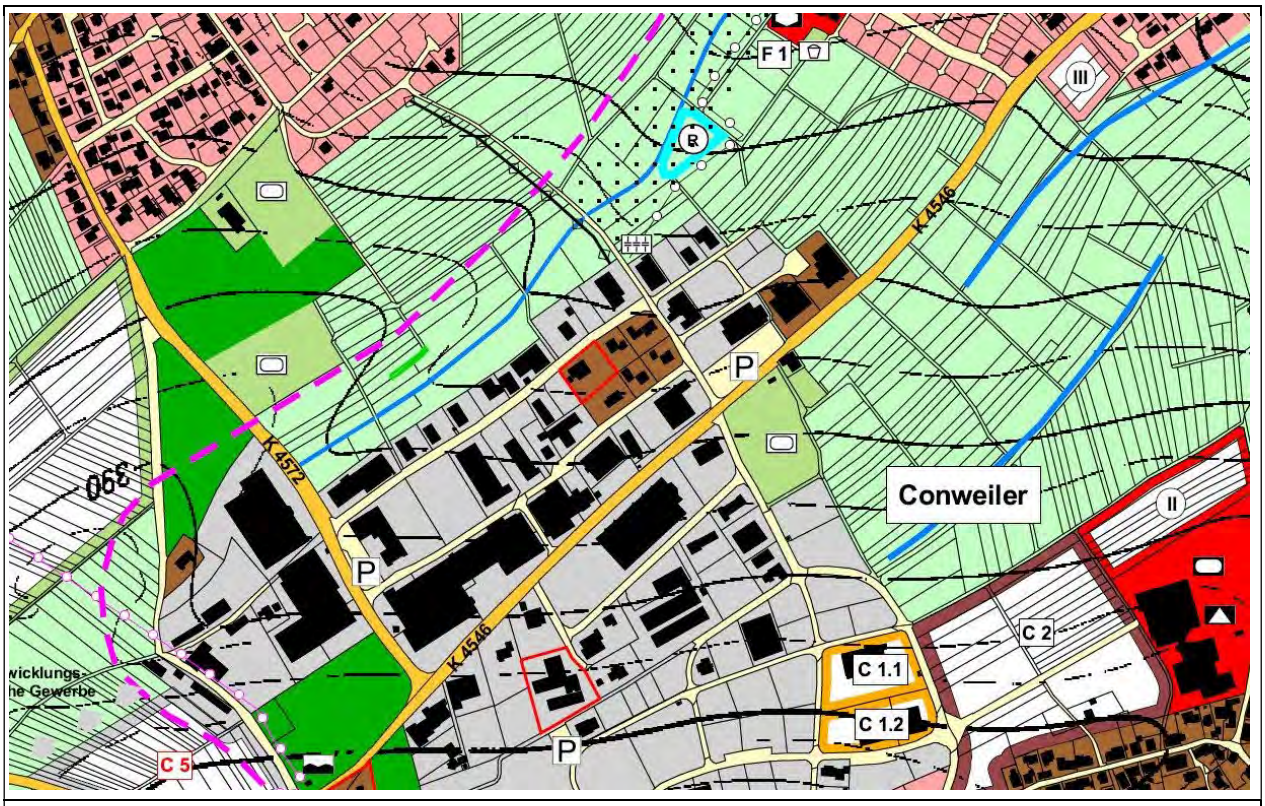


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

C-6 Erweiterung Gewerbegebiet Hube

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	3,80 ha
geplante Darstellung:	Geplante Gewerbefläche	3,80 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn	
Prüfung mögliche Entwässerung	Die Ostabgrenzung verläuft etwa im Trassenverlauf zweier SW-/ OFW-Sammelkanäle best. OFW-Kanäle gemäß AKP bis in offene Gewässereinleitung (ca. 250m nördl. Langenalber Str.) hydraulisch ohne Überlastung, daher nur Option TRENNSYSTEM- Entwässerung mit Möglichkeit: a) Überprüfung Versickerung (zweifelhaft in Hanglage), b) Anschluss an best. OFW-Kanalnetz (ggf. mit zus. Rückhaltungen) mit Überprüfung Hydraulik/Trassenführung bis Auslauf in offenes Gewässer → wahrscheinlich neue Kanaltrassen Richtung nördlich gelegenem Graben nötig: Kosten hängen von möglicher Trassenführung ab (bebautes / offenes Gelände, privat / öffentlich, Länge; generell entwässerungstechnisch jedoch lösbar	
Städtebauliche Beschreibung	Die vorgesehene Flächenerweiterung des Gewerbegebietes Hube nach Osten schließt sich südlich an den neuen Standort der Feuerwehr an und nimmt dessen östliche Grenze auf. Bis zur Ortslage Feldrennach bleibt noch ein ausreichender Freiraum erhalten, um die Ablesbarkeit der einzelnen Ortslagen zu wahren. Die Gewerbeflächenerweiterung lässt sich zum einen aus dem bestehenden Erschließungssystem des Gewerbegebietes Hube (Ernst-Sachs-Straße / Max-Planck-Straße) gut entwickeln, zum anderen soll jedoch auch zur Entlastung des bestehenden Erschließungssystems eine zusätzliche Anbindung von der Langenalber Straße angedacht werden. Das von Südwesten nach Nordosten abfallende Gelände weist eine vergleichbare Topografie wie das bestehende Gewerbegebiet Hube auf (Höhenunterschied ca. 12 m). Um gut nutzbare Gewerbegrundstücke zu erhalten werden auch hier gewisse Terrassierungen notwendig werden und sich das Gebiet eher für die Ansiedlung kleinerer bis mittlerer Betriebe eignen. Zu den südlich gelegenen Wohnnutzungen des Gebietes 'Breite Äcker' bleibt ein Abstand von 80- 100 m: eine Überprüfung der Lärmsituation kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen. (gfls. im B-Plan Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Bereich). Durch die topografische Situation liegt die geplante Gewerbefläche an ihrem südlichen Rand 4 -7 m tiefer als das Gebiet 'Breite Äcker', so dass die gewerbliche Ansiedlung auch aus städtebaulicher Sicht für die dort bestehenden Wohnnutzungen verträglich zu entwickeln ist.	

C-7 Erweiterung Gewerbegebiet Gässlesweg



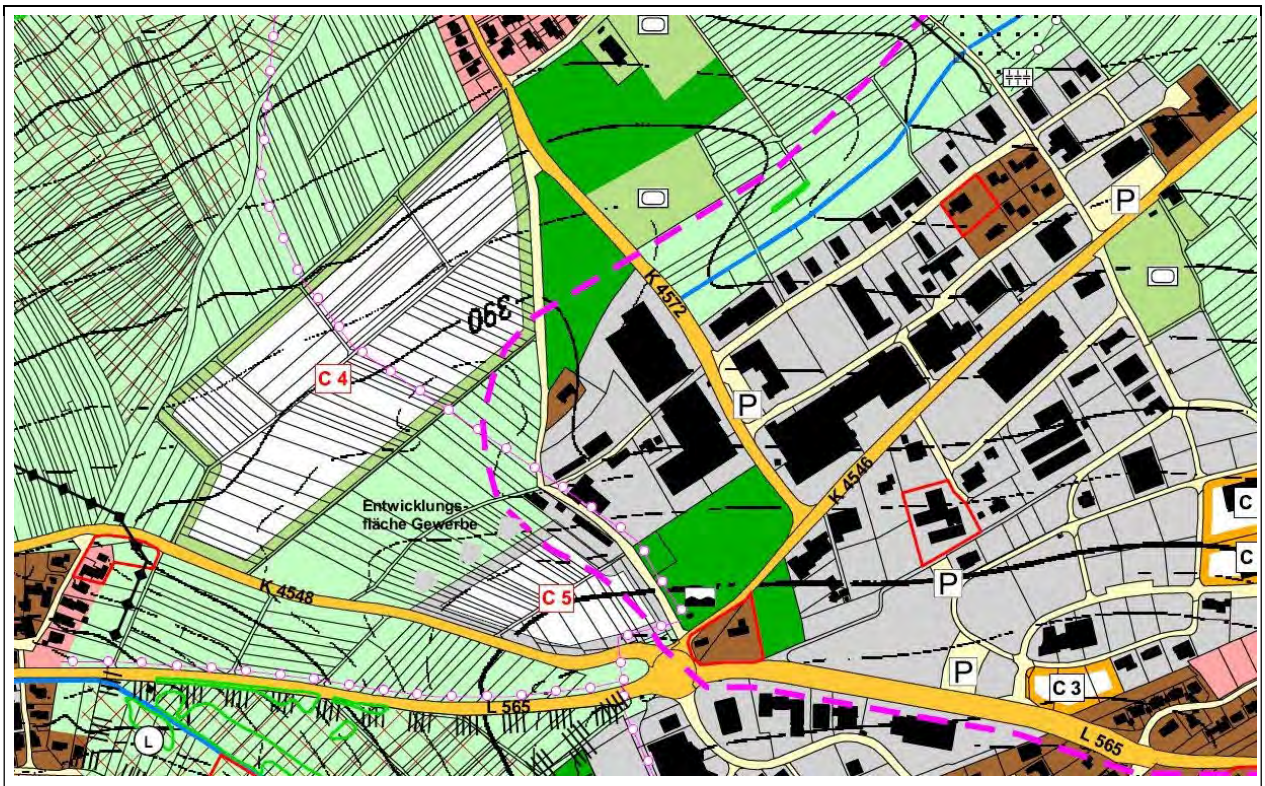
Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

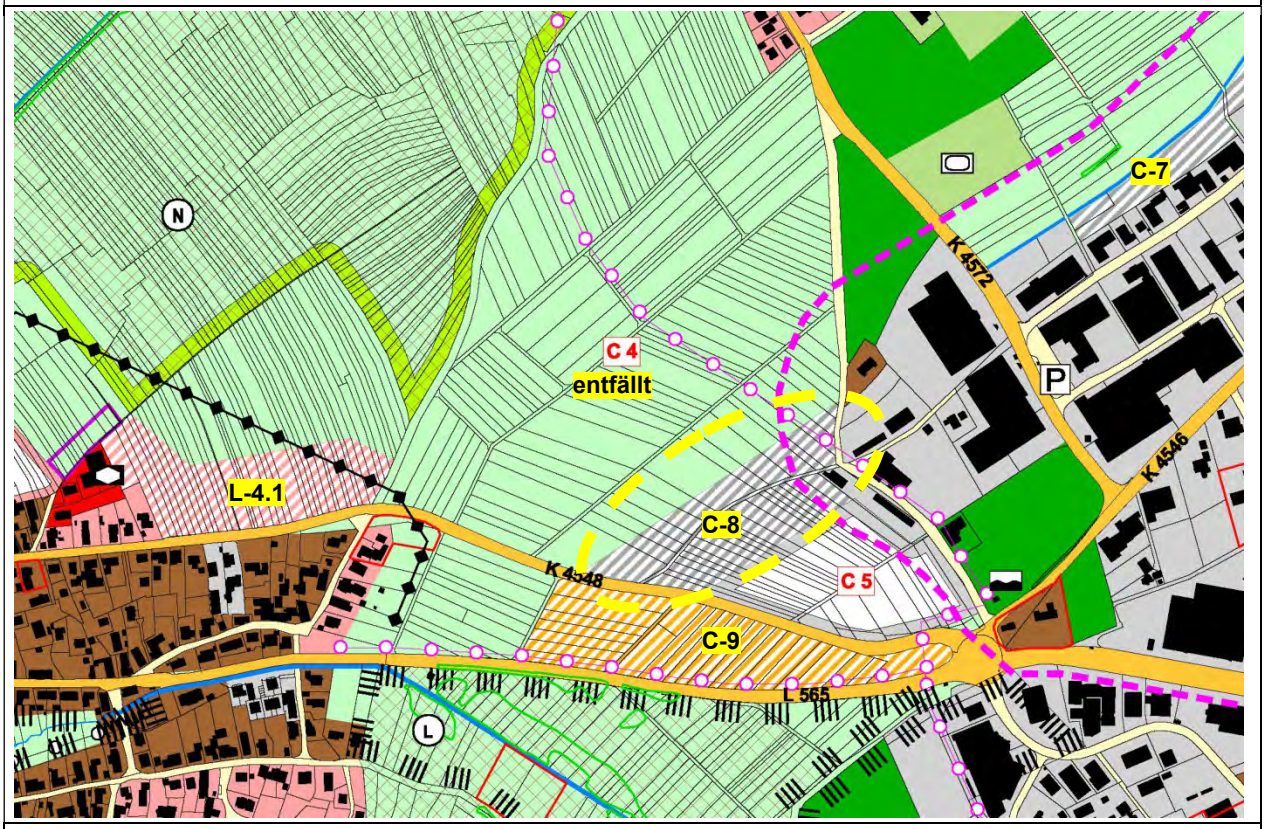
C-7 Erweiterung Gewerbegebiet Gässlesweg

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	1,10 ha
geplante Darstellung:	Geplante Gewerbefläche	1,10 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Steigbrunnenbach - nordöstlich angrenzend: NSG Pfinzquellen	
Prüfung mögliche Entwässerung	Vom IB Fröhlich nicht explizit überprüft, aus der Planverfahren der Betriebserweiterung Fa. Ronach, unmittelbar im Westen an Fläche C-7 angrenzend kann jedoch angenommen werden, dass eine Oberflächenwasserableitung in Steigbrunnenbach – mit entsprechender Rückhaltung möglich ist.	
Städtebauliche Beschreibung	Mit der Betriebserweiterung der Fa. Ronach, die als Einzeländerung des FNP parallel zum entsprechenden Bebauungsplan aufgestellt wurde, erfolgte bereits ein erster Ansatz für gewerbliche Erweiterungen in diesem Bereich. Diese Option ist insbesondere als Erweiterung für die dort ansässigen Betriebe zu sehen. Sie sollte einhergehen mit einer Aufwertung der Senke des Steigbrunnenbachs als Natur- und Freiraum. Eventuell kann mit der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers auch die hydrologische Funktionalität des Baches gestärkt werden.	

C-8 Erweiterung Gewerbefläche Hasenstock



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

C-8 Erweiterung Gewerbefläche Hasenstock

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche mit Kennzeichnung 'Entwicklungsfläche Gewerbe	2,40 ha
geplante Darstellung:	Geplante Gewerbefläche	2,40 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	-- *(Plankonzepte im Zuge der 3. Änderung FNP)*	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Berücksichtigung Waldabstand - Planfläche evtl. tangiert von Trassenplanung zur Fortführung der Stadtbahn aus Ittersbach nach Straubenhardt - Berücksichtigung Anbauverbot K 4548 (15 m)	
Prüfung mögliche Entwässerung	Vom IB Fröhlich wurde die im bisherigen FNP enthaltene Gewerbefläche C5 inkl. der gekennzeichnete Entwicklungsfläche Gewerbe und der geplanten Sportfläche C4 bewertet (gesamt ca. 12 ha): Das bislang im FNP enthaltene (Ansatz im AKP MILTNER) ca. 2,8 ha großes Gewerbeareal "C5“, kann topografisch noch Richtung Feldrennach entwässern. Ein neuer Kanal nördlich Villa Kling in Grabenbereich zwischen Gewerbegebiet und Pfinzweiler, (Steigbrunnenbach) wäre denkbar. Wahrscheinlich Erweiterung des dortigen RÜB nötig, was auch zur Entlastung der Kanäle im bestehenden Gewerbegebiet dienen würde. → genauere Prüfung (Höhen) erforderlich Für eine größere Flächenausdehnung (12 ha, s.o.) müsste entweder ein Kanal Richtung Langenalb (Marxzeller Straße) oder ein SW-Pumpwerk errichtet werden, für die OFW- Ableitung ist eine Ableitung nach Norden in Richtung FFH-Gebiet zur Pfinz hin bzw. eine flächige Versickerung als problematisch zu sehen: hoher Kostenaufwand, Genehmigung Leitungsführung fraglich.	
Städtebauliche Beschreibung	Der Bereich am Kreisel 'Hasenstock' weist relativ geringe Hangneigungen auf und ist gut an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Ergänzung der dort bereits bestehenden Gewerbeflächen Hube, Gässlesweg, Dorben bietet sich daher an. Bei der 3. Änderung des FNP 2008 wurde im Bereich Hasenstock eine gewerbliche Erweiterungsfläche mit ca. 2,8 ha aufgenommen – als Teil eines Entwicklungskonzeptes für Gewerbe und Sport an diesem Standort. Der an die im FNP ausgewiesene Gewerbefläche anschließende Bereich wurde damals als Entwicklungsfläche Gewerbe gekennzeichnet (ca. 4,8 ha). Um ein ausreichendes gewerbliches Entwicklungspotenzial verfügbar machen zu können, soll die bisher bereits ausgewiesene Gewerbeflächenerweiterung mit Teilfläche aus der bisherigen Entwicklungsfläche von ca. 2,4 ha ergänzt werden. Mögliche Trassen einer potenziellen Stadtbahnanbindung sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen und reduzieren die tatsächlich nutzbare Gewerbefläche.	

3.4 Sonstige Nutzungen

Als Änderungen sonstiger Nutzungen sind drei Sonderbauflächen (So), eine Gemeinbedarfsfläche (Gb) und zwei Bereiche als Landwirtschaftsflächen (Lawi) zu nennen.

Die Sonderbaufläche C-9 ist für Anlagen der Solarthermienutzung vorgesehen: mit ihnen könnte die über das Biomasseheizkraftwerk bereits bestehende Fernwärmeversorgung ergänzt und optimiert werden.

Die Sonderbaufläche C-10 an der Straubenhardthalle für ein Sportzentrum aller Ortsteile ersetzt den bisher dafür vorgesehenen Standort am Hasenstock (C4), der entsprechend zurückgenommen und gemäß der vorhandenen Nutzung als Landwirtschaftsfläche ausgewiesen wird.

Die Sonderbaufläche S-6 dient der Bestandssicherung der vorhandenen Kleintierzuchtanlage am nordöstlichen Ortsausausgang von Schwann.

Die Gemeinbedarfsfläche S-3 soll im Hinblick auf die dort bereits vorhandenen öffentlichen Einrichtungen, die zentrale Lage und die vorgesehenen Wohnbauflächen-Erweiterungen im Umfeld als potenzieller Standort für ergänzende Gemeinbedarfsnutzungen, z.B. eine Kindertagesstätte gesichert werden.

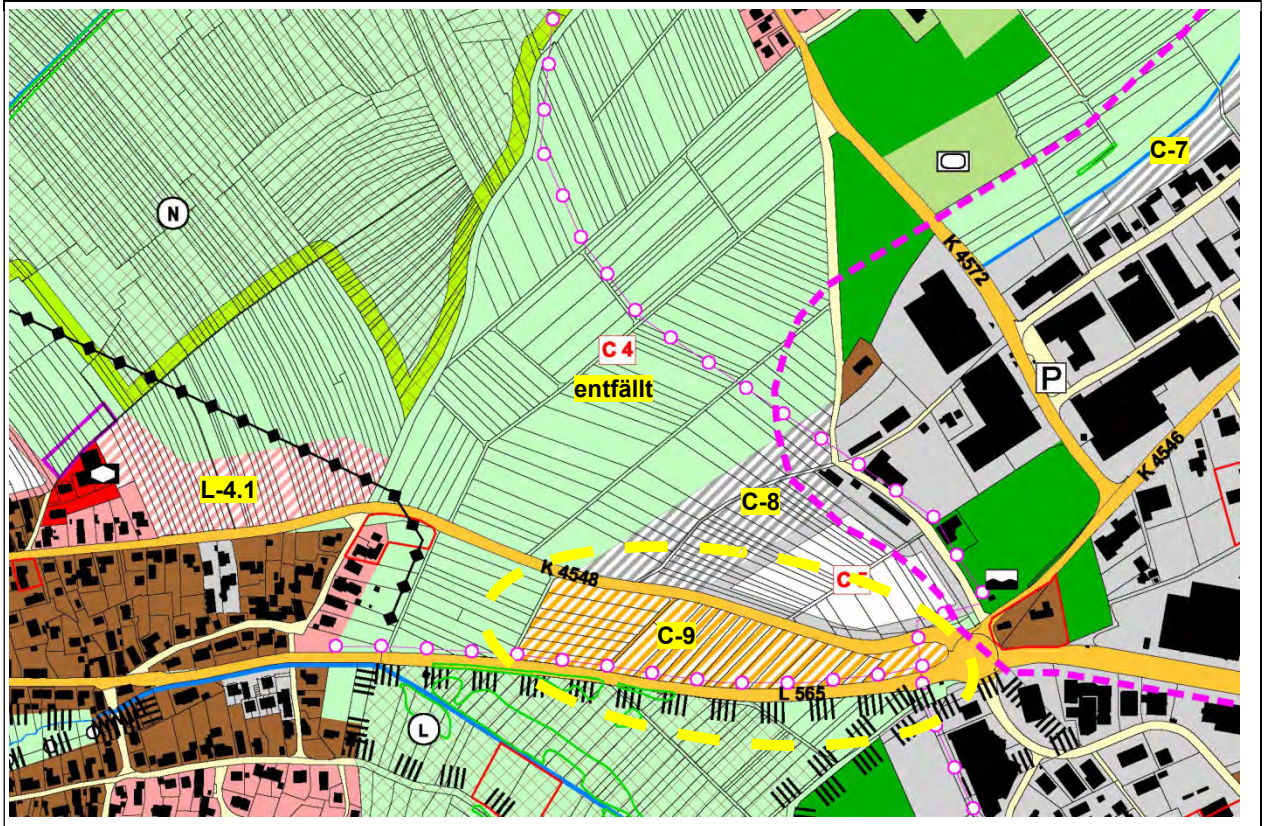
Die Fläche O-6 im Westen von Ottenhausen soll für die Auslagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Rinderhaltung aus der Ortslage in den Außenbereich vorgesehen und gekennzeichnet werden. Der für die Aussiedlung vorgesehene Bereich liegt an der Zufahrtstraße zur Hochmühle und wird derzeit von dem betreffenden Landwirt als Ackerfläche genutzt.

Vorgesehene sonstige Nutzungen

Nr.	Art		Fläche
Conweiler			
C-9	So	'Maueräcker' / Solarthermie	3,00 ha
C-10	So	Sportzentrum an der Straubenhardthalle (unter Einbeziehung der im FNP 2008 ausgewiesenen Gemeinbedarfsfläche C-II mit 1,50 ha)	6,70 ha
	Lawi	in Verbindung mit dem neuen Standort Sportzentrum C-10: Rücknahme geplante Grünfläche Sport C4 am Hasenstock	11,10 ha
Schwann			
S-3	Gb	Gemeinbedarfsfläche 'Wettewiesen' / Kita	1,00 ha
S-6	So	Vereinsnutzung / Bestandssicherung Kleintierzuchtanlage	0,30 ha
Ottenhausen			
O-6	Lawi	Aussiedlerhof Gewann 'Ring'	3,90 ha

C-9 Sonderbaufläche Solarthermie Maueräcker (Bereich Hasenstock)

Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

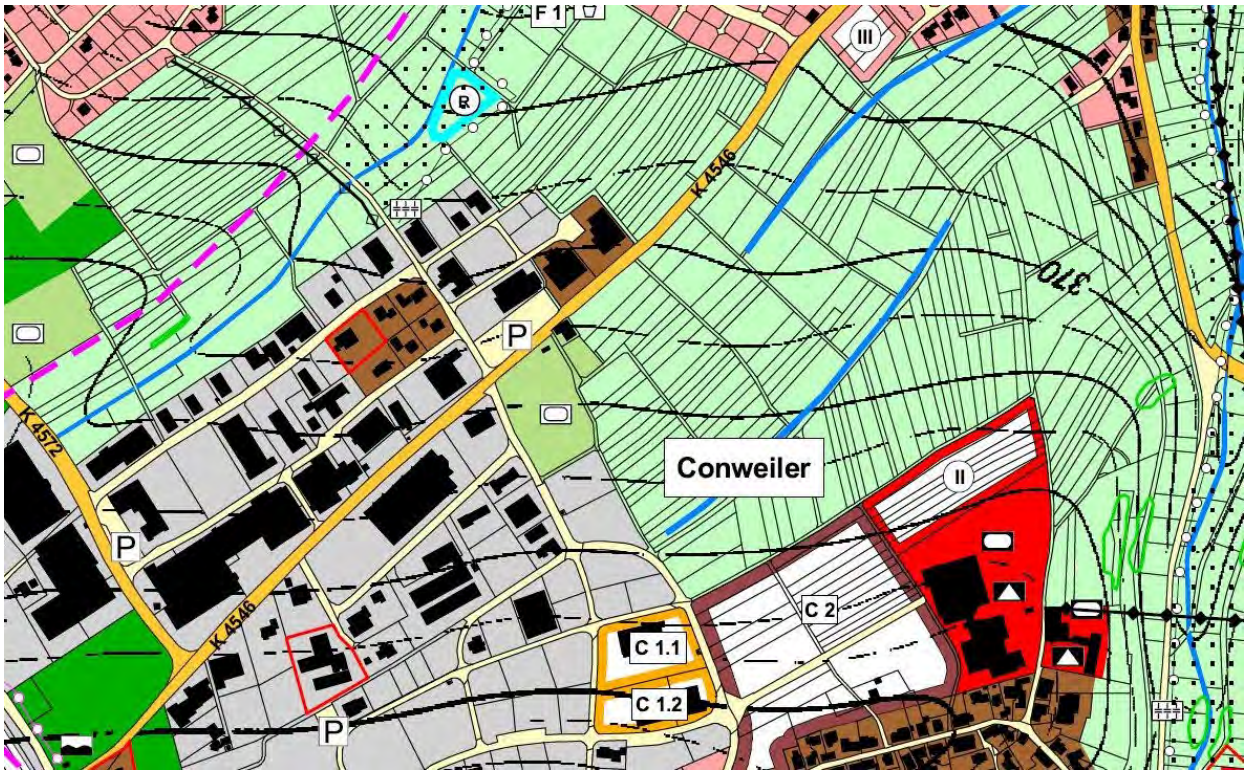


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

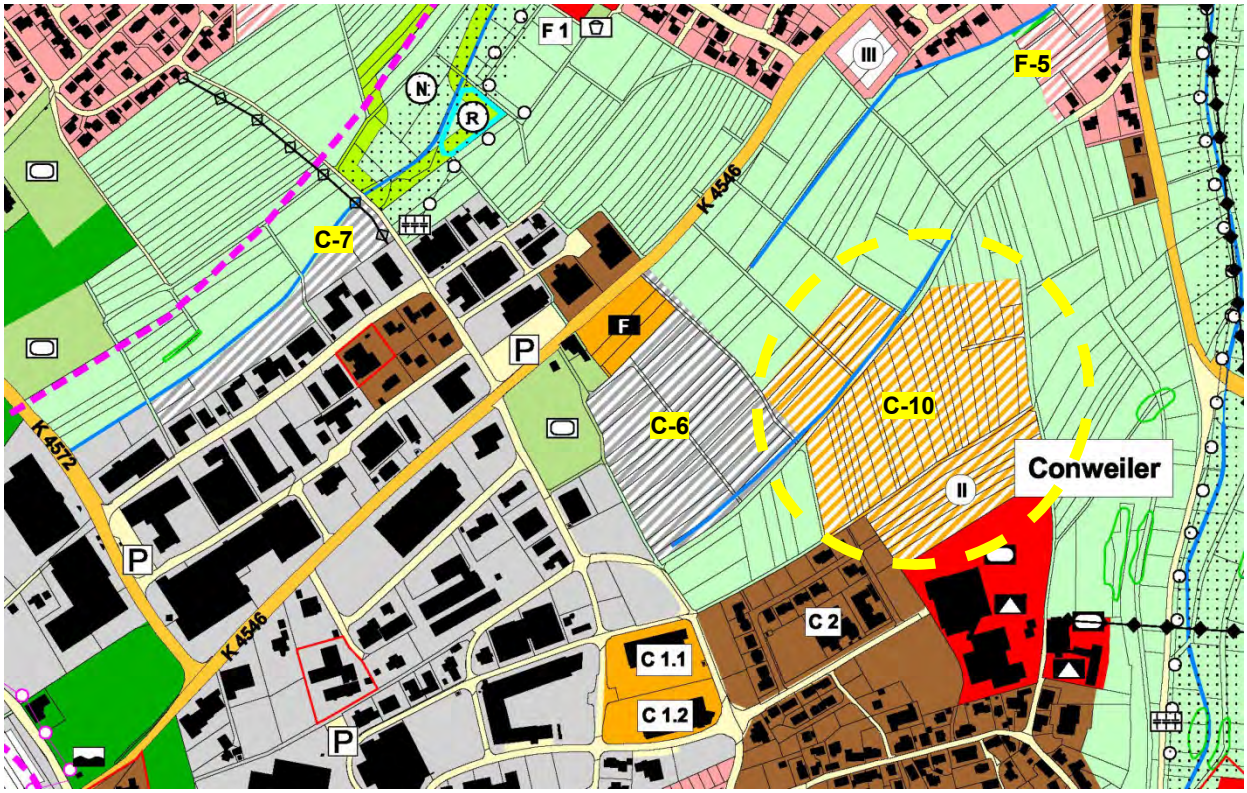
C-9 Sonderbaufläche Solarthermie Maueräcker (Bereich Hasenstock)

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	3,00ha
geplante Darstellung:	Geplante Sonderbaufläche Solarthermie	3,00 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - südlich angrenzend: LSG 'Straubenhardter Schwarzwald-randhöhe' - Berücksichtigung Anbauverbot K 4548 (15 m) und L 565 (20 m) für vorgesehene Nutzung prüfen	
Prüfung mögliche Entwässerung	nicht relevant für die vorgesehene Nutzung	
Städtebauliche Beschreibung	Zur Ergänzung der Fernwärmeversorgung durch das Biomasseheizwerk Biotherm am Standort Hasenstock möchte die Gemeinde – gerade für die Sommermonate, in denen lediglich der Bedarf an Warmwasser, nicht an Heizungswärme – besteht, eine Fläche für Solarthermie-Anlagen ausweisen. Der gewählte Standort liegt nahe beim bestehenden Biomasseheizwerk. Mit seiner Lage zwischen Kreis- und Landesstraße ist er für andere Nutzungen kaum geeignet. Gleichzeitig ist er durch die gewerblichen Nutzungen im Umfeld soweit vorgeprägt, dass er für eine Überstellung mit Solarthermie-Anlagen auch aus städtebaulicher Sicht verträglich ist.	

C-10 Sonderbaufläche Sportzentrum / Sportplätze an der Straubenhardthalle

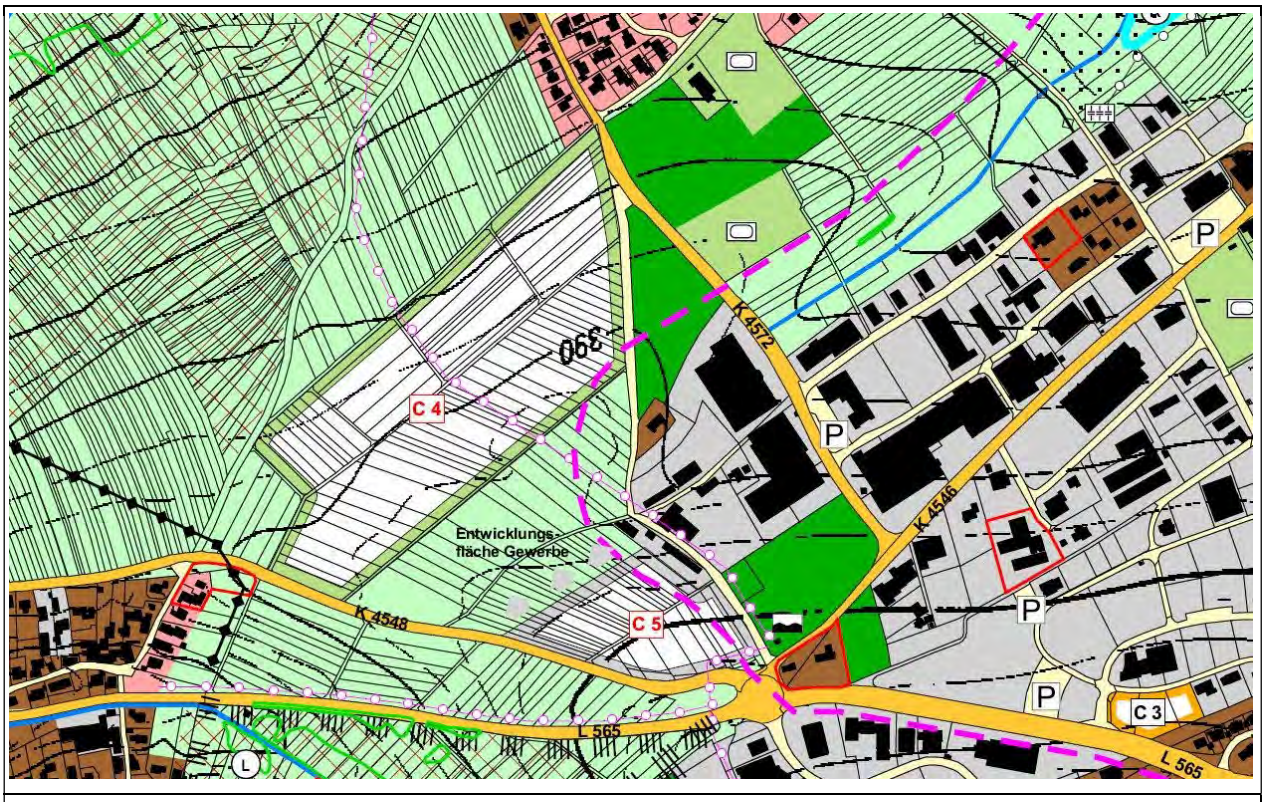


Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

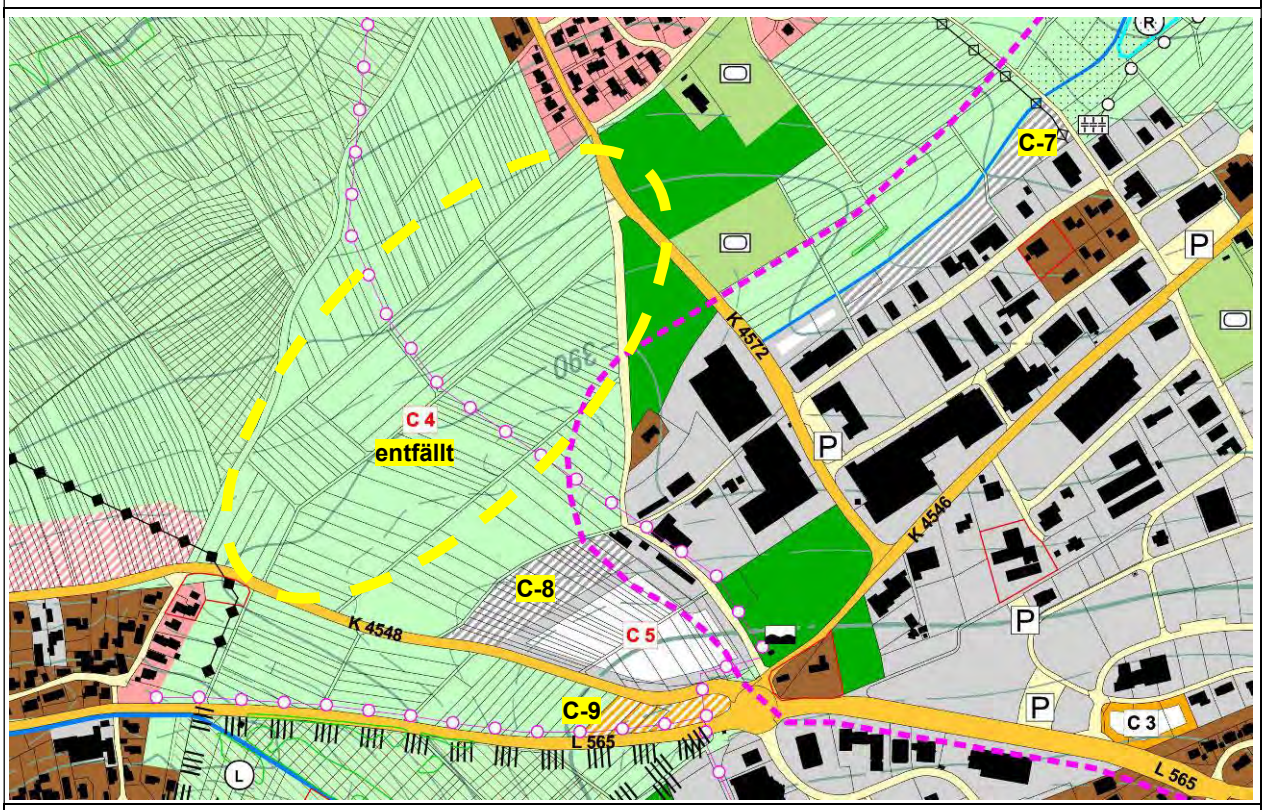


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

Rücknahme Grünfläche 'C4' für Sportflächen / Sportzentrum am Hasenstock



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

C-10 Sonderbaufläche Sportzentrum an der Straubenhardthalle

Darstellung bisher im FNP:	Geplante Fläche für Gemeinbedarf Landwirtschaftsfläche	1,50 ha 5,20 ha
geplante Darstellung:	Sonderbaufläche Sportzentrum /Sportplätze	6,70 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn	
Prüfung mögliche Entwässerung	--	

Städtebauliche Beschreibung

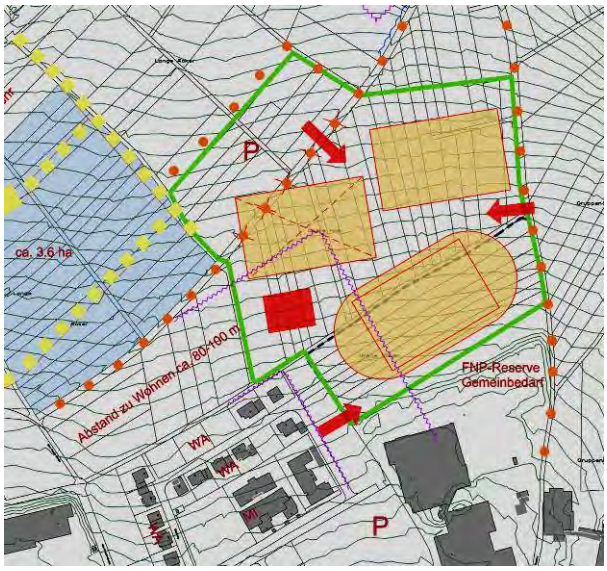
Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2008 wurde am nordwestlichen Rand von Conweiler – im Bereich Hasenstock – die Fläche C4 als geplante Grünfläche für Sport aufgenommen. Hier sollte die Möglichkeit einer Zusammenlegung und Konzentration der Sportflächen in den einzelnen Ortsteilen durch Neubau eines Sportzentrums mit einem Großspielfeld mit umlaufenden Rundbahnen, 2 Trainingsfeldern, Parkplätzen, Vereinsheim / Gaststätte, Umkleiden geschaffen werden. Bisher wurde dieses Vorhaben jedoch noch nicht umgesetzt.
Nach den guten Erfahrungen und der guten Akzeptanz des Standortes für ein gemeinsames Feuerwehrzentrum aller Ortsteile an der Langenalber Straße, sieht die Gemeinde die Möglichkeit, in diesem Bereich auch Flächen für ein ortsteilübergreifendes Sportzentrum vorzusehen.
Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Zentralität im Hinblick auf die einzelnen Ortsteile aus. Zudem könnten Synergien mit den angrenzenden öffentlichen Nutzungen wie z.B. der Straubenhardthalle und den dort vorhandenen Parkplätzen genutzt werden.
Der Standort ist auch im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes 'Hube' (Fläche C-6) zu sehen und einer dort angedachten zusätzlichen Zufahrt von der Langenalber Straße.
Zur Eruierung des Platzbedarfs und einer möglichen Abgrenzung wurden in einem schematischen Konzept verschiedene Anordnungen der o.g. Spielfelder, Parkplätze und Gebäude geprüft.
Gegenüber dem bisherigen Standort C4 ist der Bereich C-10 hängiger. Bei der Prüfung möglicher Anordnung der Spielfelder wurde daher darauf geachtet, diese möglichst hangparallel zu legen. Bei einer späteren Umsetzung werden Geländemodellierungen notwendig werden, die z.B. aber auch in die Anlage von Tribünen integriert werden können.
Auch die im Planbereich verlaufenden Wegeverbindungen zwischen Feldrennach und Conweiler sollten bei einer Umsetzung beachtet werden.

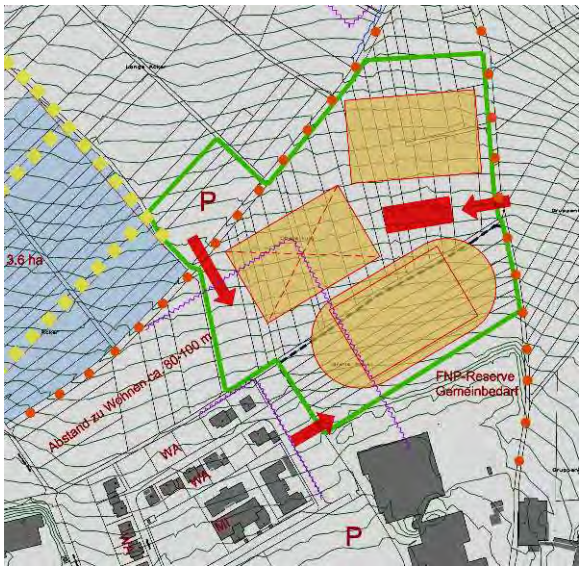
Zu beachten ist auch ein ausreichender Abstand bzw. Lärmschutz gegenüber den Wohngebieten im Umfeld. In den dargestellten Konzeptvarianten, die der Flächenabgrenzung zu Grunde liegen, weisen die Spielfeld-Mittelpunkte einen Abstand von mindestens 85 Metern zur nächstgelegenen Wohnbebauung auf. Konkretere Untersuchungen sind auf einer nachfolgenden Planungsebene vorzusehen.

In die Flächenabgrenzung C-10 ist eine bisher im FNP ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf (II) mit ca. 1,50 ha einbezogen.

Gleichzeitig mit der neuen Flächenausweisung C-10 soll die bisher geplante Grünfläche C4 für ein Sportzentrum im Bereich Hasenstock von ca. 11,10 ha zurückgenommen werden.

Konzeptüberlegungen zur möglichen Anordnung der vorgesehenen Spielfelder:

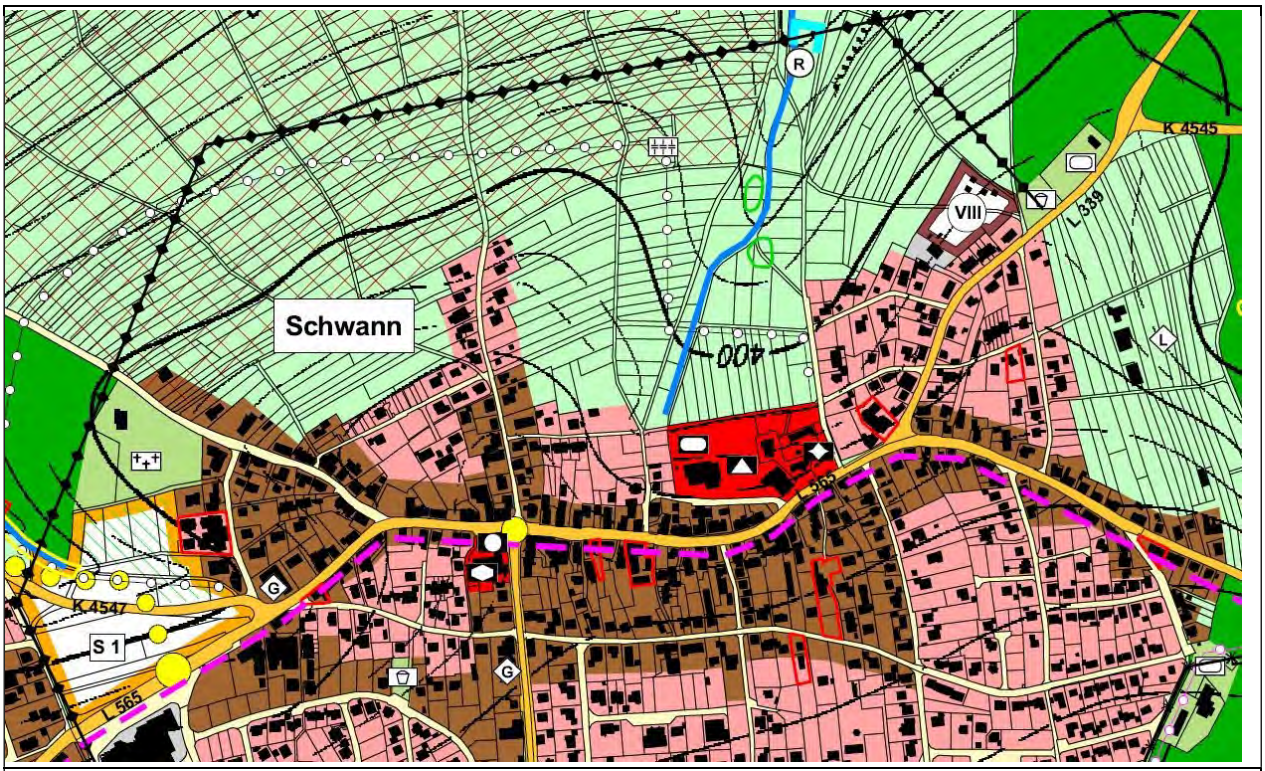




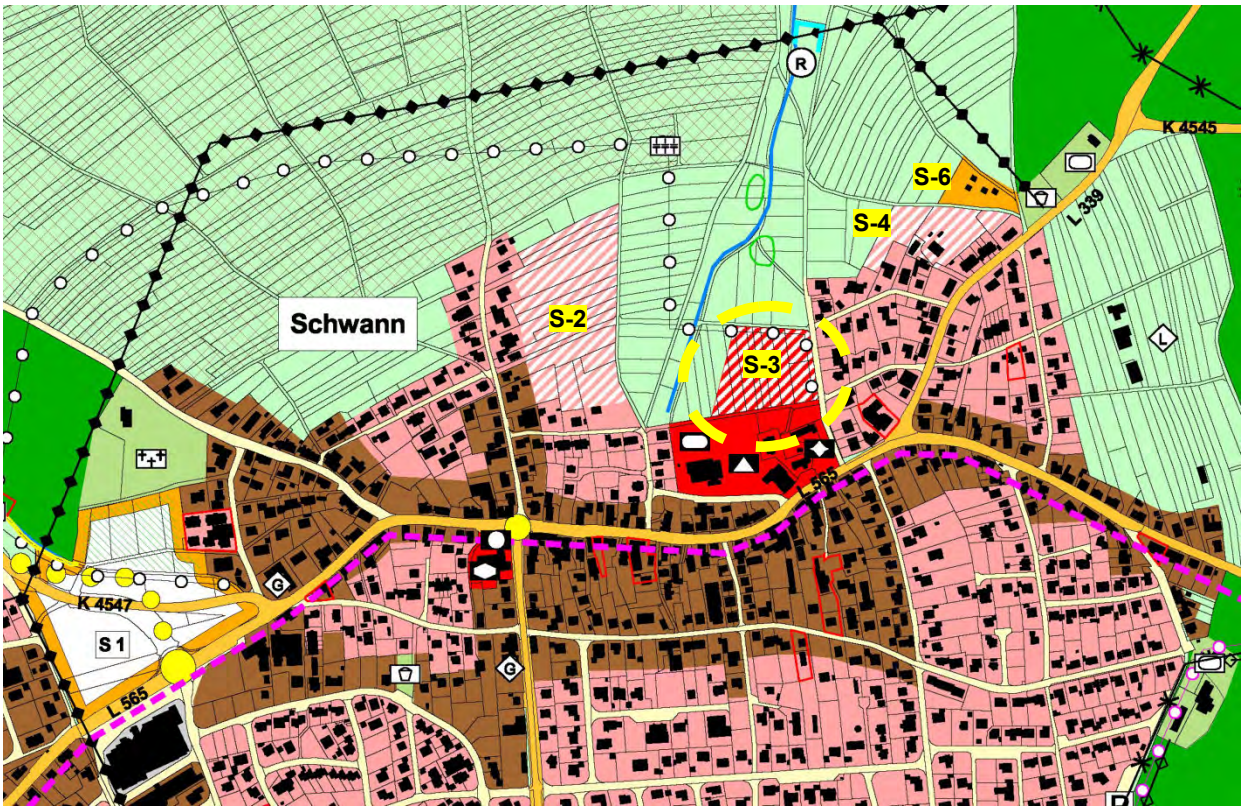
Flächendaten zur Rücknahme Grünfläche 'C4' für Sportflächen / Sportzentrum

Darstellung bisher im FNP:	Geplante Grünfläche Sportzentrum (Fußballstadion)	11,10 ha
geplante Darstellung:	Landwirtschaftsfläche	11,10 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	

S-3 Gemeinbedarfsfläche Wettewiesen (östlich Krähen-/Kühbach) / Schwann



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

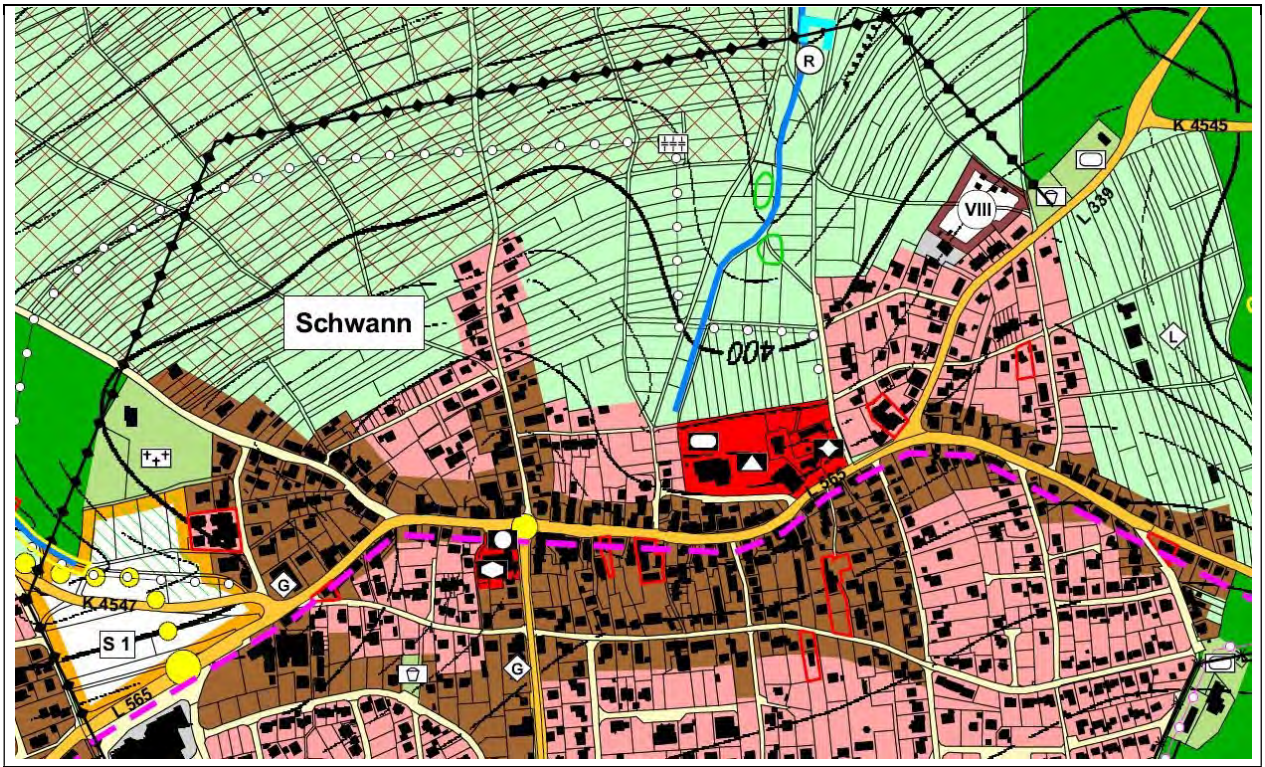


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

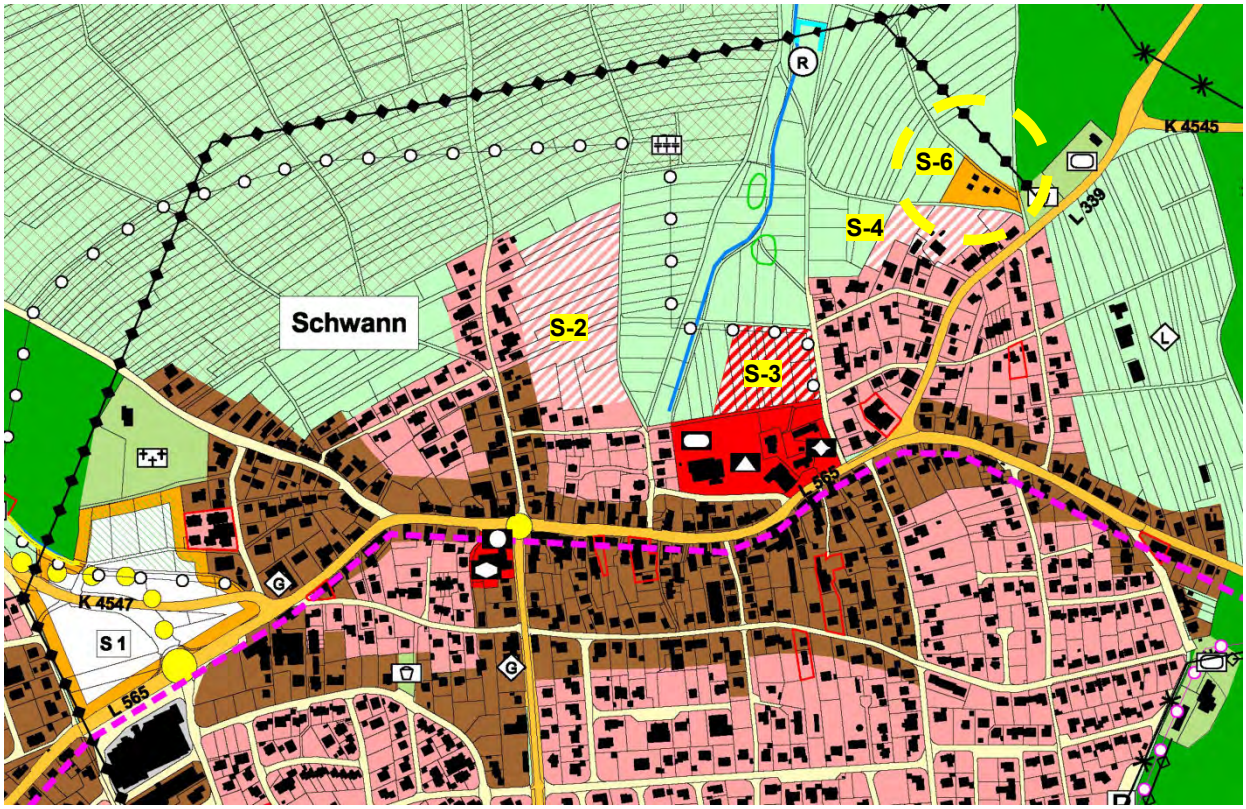
S-3 Gemeinbedarfsfläche Wettewiesen (östlich Krähen-/Kühbach) / Schwann

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	1,70 ha
geplante Darstellung:	geplante Wohnbaufläche	1,70 ha
Ausweisung im Regionalplan	Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus (G)	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Abwasserhauptleitung im Gebiet (in / entlang Weg) - Berücksichtigung Gewässerrandstreifen Krähen-/Kühbach / Kühbach	
Prüfung mögliche Entwässerung	Vorflutgraben (Krähen-/Kühbach) und RÜB-Anlage „Schwann-Nord“ in unmittelbarer Nähe, Verlauf best. MW-Kanal (Zulauf zum RÜB) mit Rückstau im Gebiet; flächige Erschließung entwässerungstechnisch im Trennsystem wirtschaftlich mit folgenden Optionen der OFW-Ableitung möglich a) Überprüfung Versickerung (Flächenverfügbarkeit=?) b) Einleitung in offenes Gewässer, ggf. mit Rückhaltung Hinsichtlich der Gesamtgröße der 3 Teilbereiche S-2/S-3/S-4 (ca. 6,4 ha) ist eine Überprüfung, ggf. Erweiterung der RW-Behandlungsanlage bzw. Bereitstellung einer Regenrückhaltung/RW-Klärung zu erwarten. Beim Vorflutgraben wird sicherlich eine gewässerökologische Überprüfung im Hinblick auf „hydraulischen Stress“ bei zusätzlicher OFW-Einleitung vorgenommen werden müssen.	
Städtebauliche Beschreibung	Für den Bereich Schwann wird ein Entwicklungsschwerpunkt für Wohnen am nördlichen Ortsrand gesehen. Der Bereich nördlich der Feldstraße liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern mit öffentlichen Infrastruktureinrichtungen und würde die Ortslage in diesem Bereich abrunden. Hier ist der Talraum des Krähen- oder Kühbachs zu berücksichtigen, der als Freiraum / Aufenthaltsbereich für das künftige Gebiet aufgewertet werden kann. Daher gliedert sich der gesamte Entwicklungsbereich in drei Teilbereiche: 'Gruppenäcker' westlich Krähen-/Kühbach, 'Wettewiesen' östlich Krähen-/Kühbach' und 'Kernwiesen' als Arrondierung der nordöstlichen Bestandsbebauung. Die Fläche S-3 liegt im Talraum des Krähen-/Kühbachs: die Abgrenzung berücksichtigt einen entsprechenden Abstand vom Bachlauf und bietet so auch Möglichkeit für eine Freiraumgestaltung. Eventuell sind hier auch geringere Grundwasserflurabstände bei einer späteren Bebauung zu berücksichtigen.	

S-6 Sonderbaufläche Vereine / Kleintierzuchtanlage (Bestandsicherung)



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan

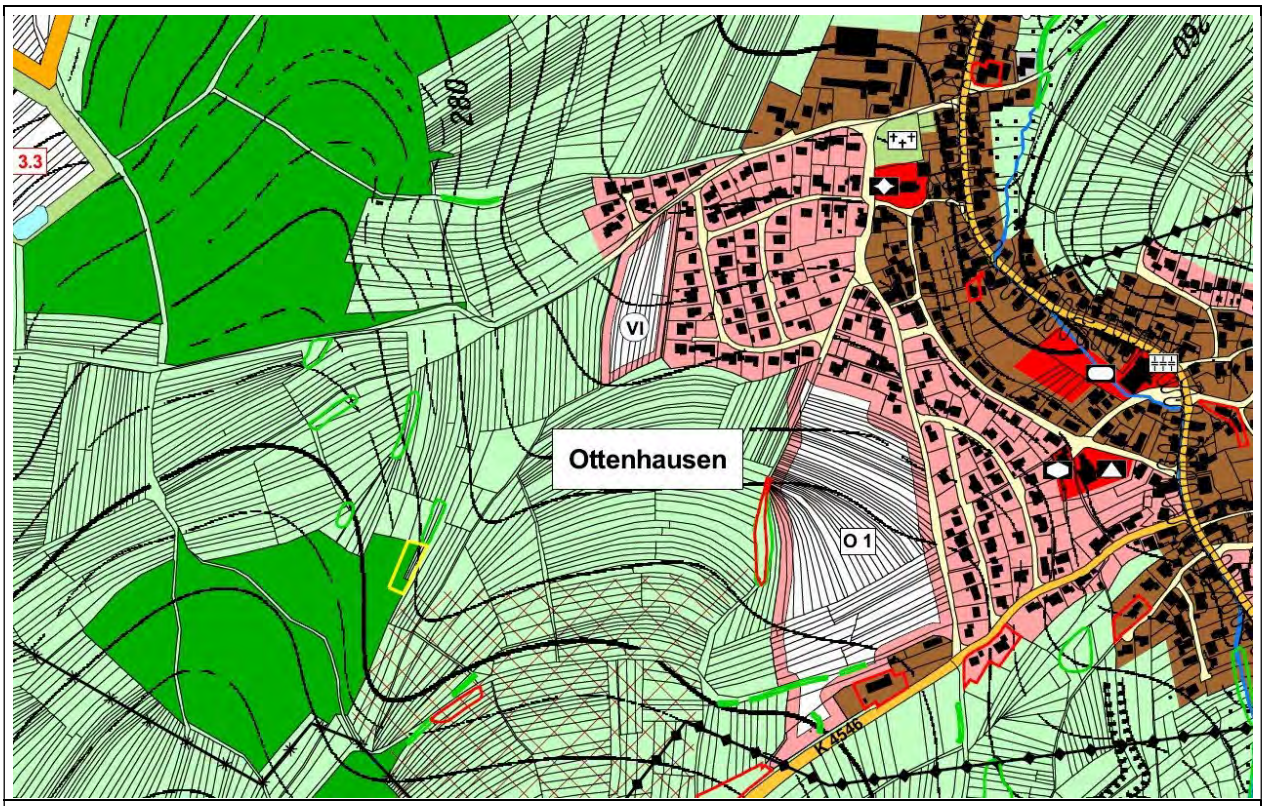


Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

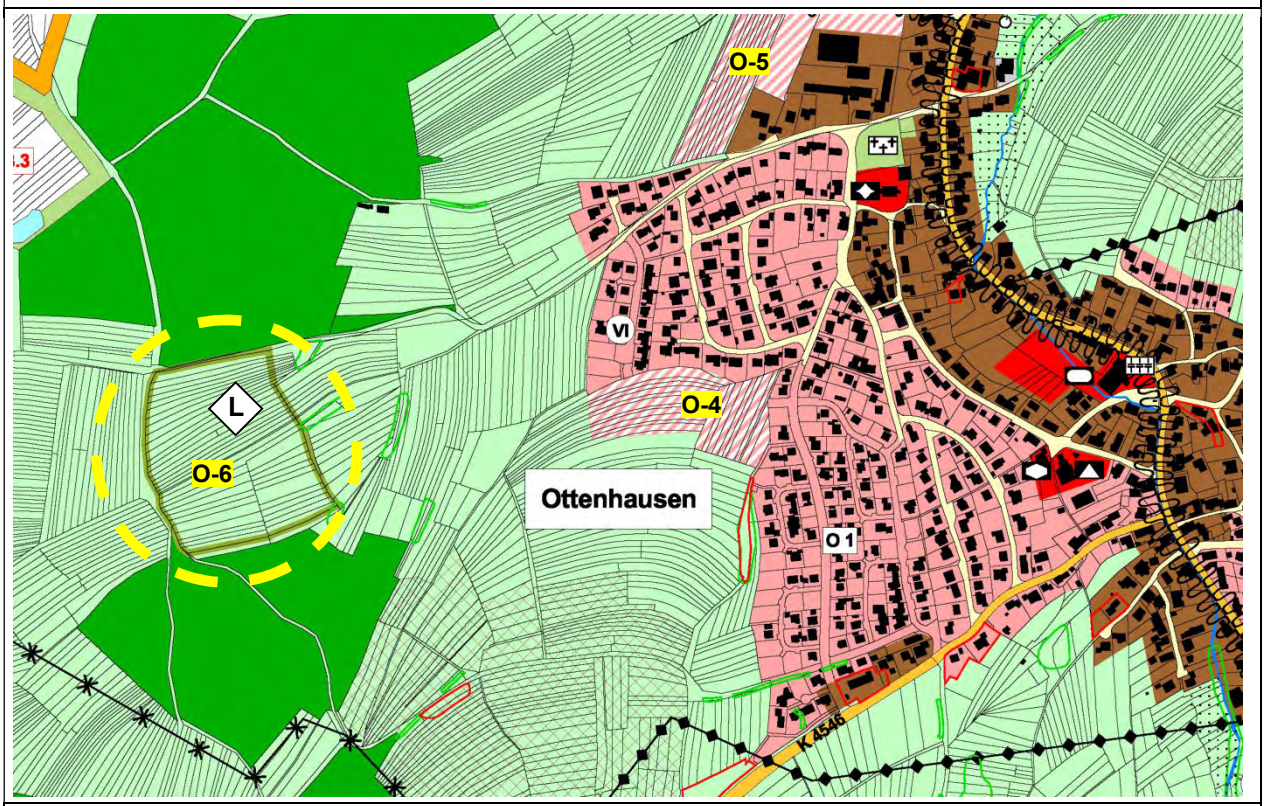
S-6 Sonderbaufläche Vereine / Kleintierzuchtanlage (Bestandsicherung)

Darstellung bisher im FNP:	Geplante Mischbaufläche	0,30 ha
geplante Darstellung:	Sonderbaufläche Bestand Vereine (Kleintierzuchtanlage)	0,30 ha
Ausweisung im Regionalplan	Siedlungsfläche Bestand	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Berücksichtigung Waldabstand	
Prüfung mögliche Entwässerung	nicht relevant für die vorgesehene Sicherung der Bestandsnutzung	
Städtebauliche Beschreibung	Im bisherigen FNP war der Bereich 'Buschäcker am östlichen Ortseingang von Schwann in Berücksichtigung des dort bestehenden Gewerbebetriebes (Schreinerei) als geplante Mischbaufläche ausgewiesen. Zwischenzeitlich ist der Betrieb nicht mehr vorhanden und es besteht Interesse den Bereich einer Wohnnutzung zuzuführen (s. Fläche S-4). Im nördlichen Bereich der bisher geplante Mischbaufläche befindet sich die Anlage des Kleintierzüchtervereins Schwann, die nun als Bestand mit der Ausweisung als Sonderbaufläche gesichert werden soll.	

O-6 Landwirtschaftliche Aussiedlung Gewann Ring



Darstellung bisher im Flächennutzungsplan



Darstellung der vorgesehenen Änderung *(ohne Höhenlinien)*

O-6 Landwirtschaftliche Aussiedlung Gewann Ring

Darstellung bisher im FNP:	Landwirtschaftliche Fläche	3,90 ha
geplante Darstellung:	Landwirtschaftliche Fläche mit Kennzeichnung 'Landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich'	3,90 ha
Ausweisung im Regionalplan	Flur (Landwirtschaft) ohne weitere Festlegungen	
Planstand	--	
Fachplanungen und Restriktionen	- Lage innerhalb Zone III B des WSG PFINZTAL, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn - Berücksichtigung Waldabstand - geschützte Biotope (Feldgehölze, Hecken) im Osten angrenzend	
Prüfung mögliche Entwässerung	muss gfls. noch geprüft werden, evtl. dezentrale Lösung?	
Städtebauliche Beschreibung	Der nordwestliche Bereich der Ortslage, zwischen Straubenhardtstraße und Rudmersbacher Straße (ehemaliges Schloss Rudmersbach), wird u.a. von den Pferdefreunden Straubenhardt und einem landwirtschaftlichen Betrieb mit Gebäuden für Rinderhaltung genutzt, was verstärkt zu Konflikten mit der umgebenden Wohnnutzung führt. Der Betreiber sieht die Möglichkeit einer Auslagerung der landwirtschaftlichen Nutzung in den Außenbereich nach Westen, woraus sich im Bereich des derzeitigen Standortes die Möglichkeit einer Wohnbauarrondierung und Konversion der bisherigen Nutzung ergibt. Der für die Aussiedlung vorgesehene Bereich liegt an der Zufahrtstraße zur Hochmühle und wird derzeit von dem betreffenden Landwirt als Ackerfläche genutzt.	

4 Landschaftsplanerische Belange / Umweltbericht

Parallel zur Bearbeitung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde vom Büro Bruns, Landschaftsökologie + Planung, Schorndorf der Landschaftsplan erstellt.

Im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans 2008 wurde vom Büro Bruns der Landschaftsplan hinsichtlich der Bewertung des Schutzgutes Bodens ergänzt.
In einigen Bereichen wurden die Suchräume für Ausgleichsmaßnahmen an die aktuelle Planung angepasst. Im Übrigen wurde für die Änderungsbereiche der 3. Änderung ein Umweltbericht erstellt, der eine Bewertung für die einzelnen Schutzgüter sowie Vorschläge für Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation enthält.

Ebenso wird auch für die vorliegende 4. Änderung ein Umweltbericht mit Bezug auf die nun vorgesehenen Flächenerweiterungen erstellt.
Der Umweltbericht wird derzeit vom Büro Bioplan, Heidelberg bearbeitet und wird bis zum nächsten Verfahrensschritt ergänzt.

Umweltbericht

Der Umweltbericht bildet als gesondertes Dokument einen Bestandteil der Begründung (-- derzeit in Bearbeitung / wird im weiteren Verfahren noch ergänzt --).

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Gemäß § 6a BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Planerfordernis und Begründung der Planwahl

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Auslegung der Planunterlagen im Rathaus Feldrennach vom ….. bis zum …...

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --

3.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Der Entwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde vom …… bis zum …. öffentlich im Rathaus Feldrennach ausgelegt.

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --

3.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Mit Schreiben vom …. wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB sowie die Nachbarkommunen gem. § 2(2) BauGB frühzeitig an der Planung beteiligt und um Stellungnahme zum Vorentwurf der FNP-Änderung bis zum …. gebeten.

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --

3.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom … wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um die Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der FNP-Änderung bis zum …. gebeten.

-- wird ergänzt nach Abschluss des Verfahrens --