



# NEUORDNUNGSKONZEPT CRAILSHEIM - TRIENSBACH



UNTERSUCHUNG ZUR **E**INDÄMMUNG DES **L**ANDSCHAFTSVERBRAUCHS  
DURCH **A**KTIVIERUNG DER INNERÖRTLICHEN **P**POTENTIALE

STAND 23. DEZEMBER 2005

IM RAHMEN DES  
ENTWICKLUNGSPROGRAMMS **L**ÄNDLICHER RAUM (ELR)

DES **M**INISTERIUMS  
FÜR **E**RNÄHRUNG UND **L**ÄNDLICHEN RAUM (MLR)  
**B**ADEN-**W**ÜRTTEMBERG



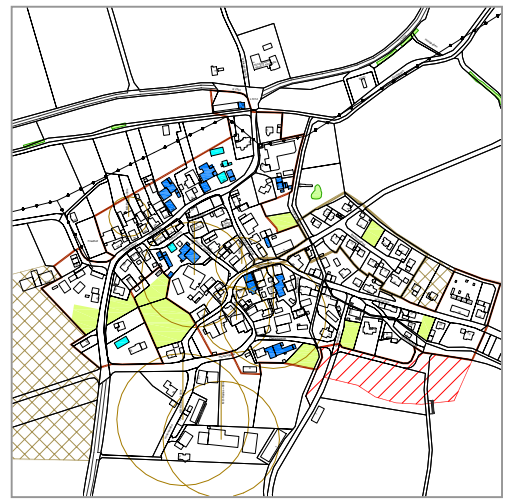
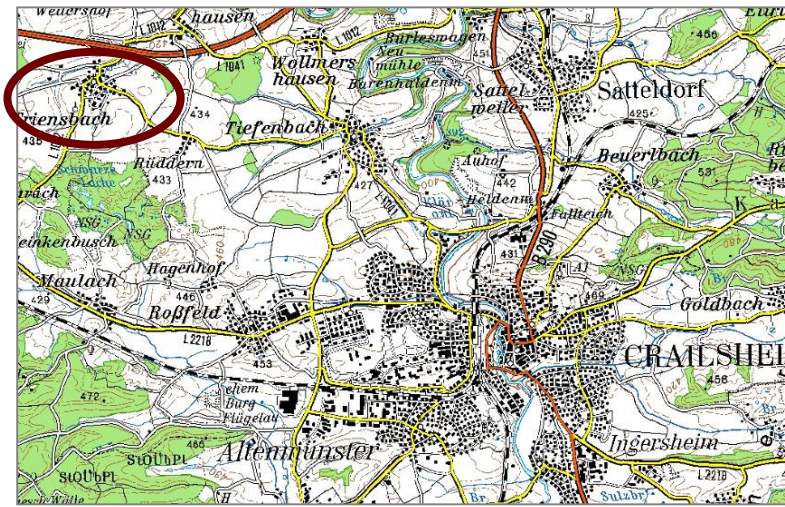
PLANUNG:



**INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE**  
TELEFON 07934.99288-0 · TELEFAX 07934.99288-9  
WÜRZBURGER STRASSE 9 · 97990 WEIKERSHEIM  
INFO@KLAERLE.DE · WWW.KLAERLE.DE

## Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	5
2	Zahlen - Daten - Fakten	6
2.1	Übersichtskarte	6
2.2	Bevölkerungsentwicklung	7
2.3	Fläche	10
2.4	Lage im Raum und Verflechtungsbereich	11
3	Öffentlichkeitsarbeit	12
3.1	Infobroschüre	12
3.2	Fragebogen	13
3.3	Bürgerversammlung	14
3.4	Pressearbeit	15
3.5	Öffentlichkeitsbeteiligung	16
4	Brennpunkte in Triensbach	18
5	Bestandserhebung	20
5.1	Gebäudesubstanz	20
5.2	Leerstände und Freiflächen	22
5.3	Auszug aus dem Flächennutzungsplan	24
5.4	Landwirtschaft	26
5.5	Öffentliche Einrichtungen	28
5.6	Gewerbe	30
5.7	Denkmalschutz	32
5.8	Grünstrukturen	34
6	Analyse und innerörtliche Potenziale	36
7	Maßnahmenkonzept	39
7.1	Belange der Landwirtschaft	41
7.2	Neuordnung	43
7.2.1	Handlungsbedarf	43
7.2.2	Detaillierte Maßnahmenvorschläge	44
7.2.3	Neuordnung Kostenschätzung	62
7.2.4	Zusammenstellung der Neuordnungsmaßnahmen	63
7.3	Nachverdichtung	65
7.3.1	Kriterien und Vorgehensweise	65
7.3.2	Detaillierte Maßnahmenvorschläge	66
7.3.3	Zusammenstellung der Nachverdichtungsmaßnahmen	73
7.4	Umnutzung	75
7.4.1	Grundsätze / Regeln	75
7.4.2	Detaillierte Maßnahmenvorschläge	76
7.4.3	Detaillierungsgrad der Planung	80
7.4.4	Empfehlung	80
7.4.5	Zusammenstellung der Umnutzungsmaßnahmen	80
7.5	Ergebnisübersicht Flächeneinsparpotential	81



# 1 Zusammenfassung

## Allgemeines:

Triensbach ist ein Stadtteil der Großen Kreisstadt Crailsheim. Die Entfernung zum Hauptort beträgt etwa 6 km. Triensbach zählt augenblicklich 511 Einwohner. Bis zur Eingemeindung am 1.1.1975 war Triensbach eine selbständige Gemeinde. Zum Stadtteil Triensbach gehören außerdem die Wohnplätze: Buch, Erkenbrechtshausen, Heinkenbusch, Saurach und Weilershof.

## Lösungsansätze, Maßnahmen:

1. Durch Umnutzung, Nachverdichtung und Neuordnung wurden insgesamt 30 Maßnahmen vorgeschlagen. Dies geschah unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstandsradien gegenüber landwirtschaftlichen Anwesen und der Vorgabe, keine neuen Erschließungen im Außenbereich vorzunehmen.

2. Die Leerstandsproblematik ist in Triensbach ein nur langfristig lösbares Problem. In Triensbach ist eine relativ gleichmäßige Verteilung von Leerständen über den gesamten Ortskern zu beobachten. Dies macht die Leerstände im Zusammenspiel mit Baulücken und der zunehmenden Entvölkerung zu einem dringenden städtebaulichen Problem. Das vorliegende Neuordnungskonzept untersucht grundsätzliche, grenzübergreifende und städtebauliche Lösungsansätze. Zusammenfassend ergeben sich bei dem aufgezeigten Lösungsansatz:

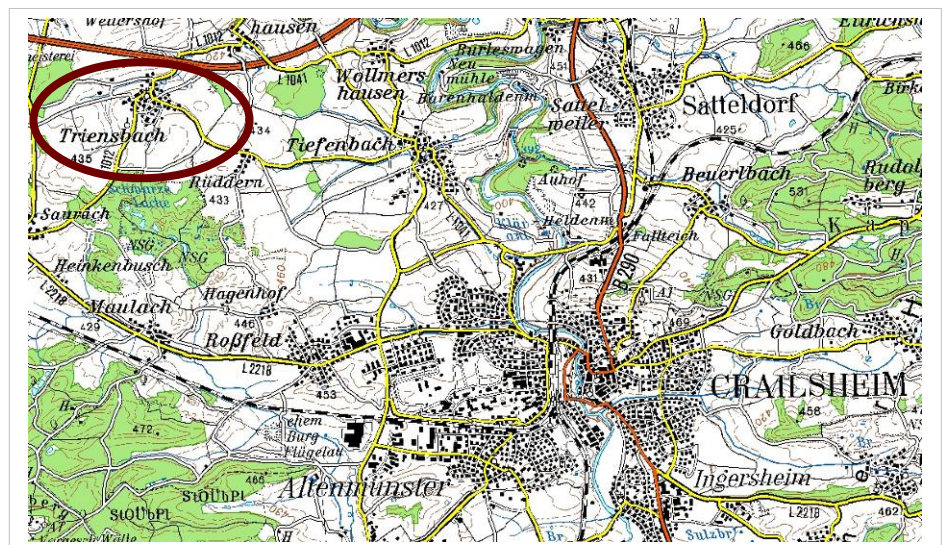
- **14 neue Wohnplätze mit Garagen**
- **12 Maßnahmen durch Nachverdichtung**
- **2 Maßnahmen durch Umnutzung**
- **19 Abbrüche von Gebäuden**
- **2 private Wohnumfeldmaßnahmen**

Das **Flächeneinsparpotential** in Triensbach, d.h. Flächeneinsparungen im Außenbereich, beträgt **2,7 ha**.

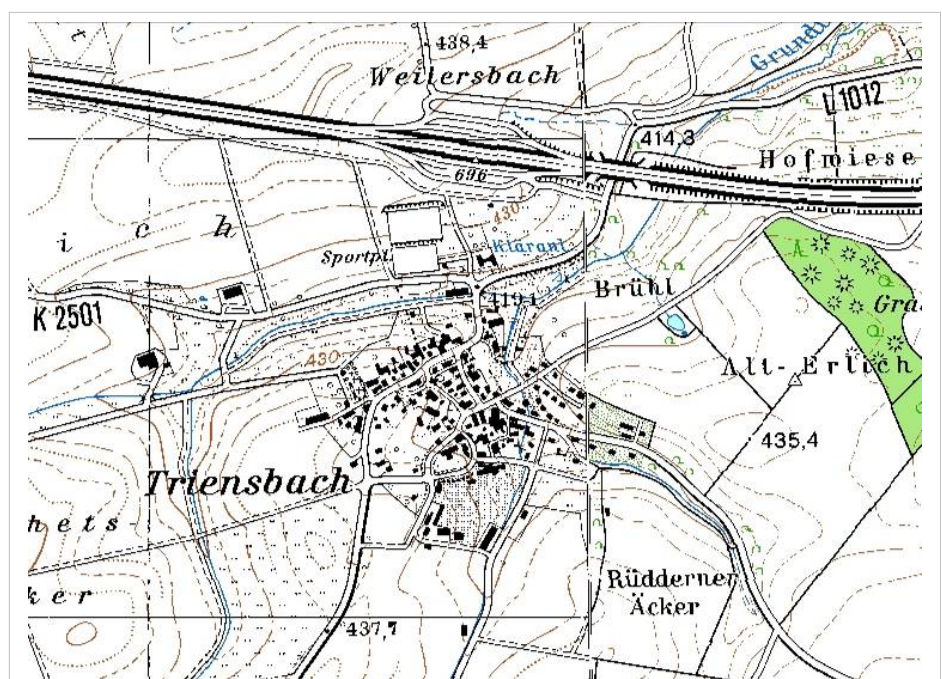
## 2 Zahlen - Daten - Fakten

### 2.1 Übersichtskarte

Triensbach ist ein Stadtteil von Crailsheim. Die Entfernung zur Großen Kreisstadt Crailsheim beträgt 6 km.

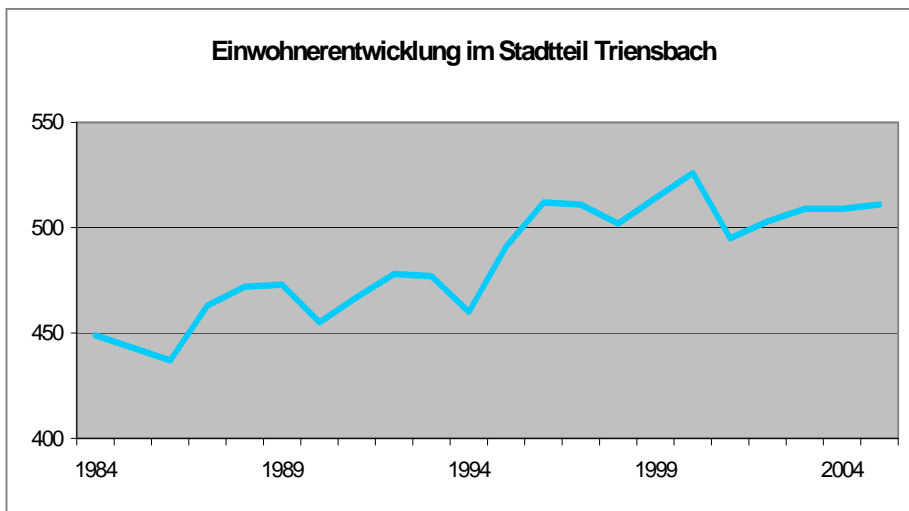


Landwirtschaftliche Hofstellen und Ackerflächen prägen die Ansicht und das Umfeld von Triensbach.



## 2.2 Bevölkerungsentwicklung

Triensbach hatte in den vergangenen 20 Jahren (1984-2004) ein bemerkenswertes Bevölkerungswachstum von 13,8%, was für Orte dieser Größenordnung keineswegs selbstverständlich, sondern eine Ausnahme ist. In den meisten Orten dieser Größe ist die Einwohnerzahl rückläufig.



Das Bevölkerungswachstum Triensbachs weist große Schwankungen auf, die Tendenz zeigt aber nach oben. Im Jahr 1994 gab es einen Anstieg der Bevölkerung, bedingt durch die Aufsiedlung des Bebauungsplanes 'Hirtenäcker'. Seit einigen Jahren (etwa seit 2001) stabilisierte sich die Einwohnerzahl bei etwas über 500 Einwohnern, was die aktuellste Bevölkerungszahl vom Oktober 2005 mit 511 Einwohnern bestätigt.

Eine Bevölkerungsprognose bei dieser geringen Einwohnerzahl ist sehr schwierig. Legt man das Bevölkerungswachstum der letzten fünf Jahre mit 3,2% (Gesamtgemeinde Crailsheim nur 0,8%!) für eine Bevölkerungsprognose im Jahr 2010 zugrunde, wird Triensbach im Jahr 2010 rund 527 Einwohner verzeichnen, das würde einen Zuwachs von elf Menschen bedeuten.

(Auskunft: Einwohnermeldeamt Crailsheim)

Ortsentwicklungskonzepte streben nicht die Ausweisung neuer Baugebiete an, sondern die Aktivierung innerörtlicher Flächen und Gebäude durch Neuordnung, Nachverdichtung und Umnutzung. Mit all diesen Maßnahmen soll Wohnraum im Ort geschaffen werden und dadurch ein weiterer Flächenverbrauch im Ortsrandbereich vermieden werden.

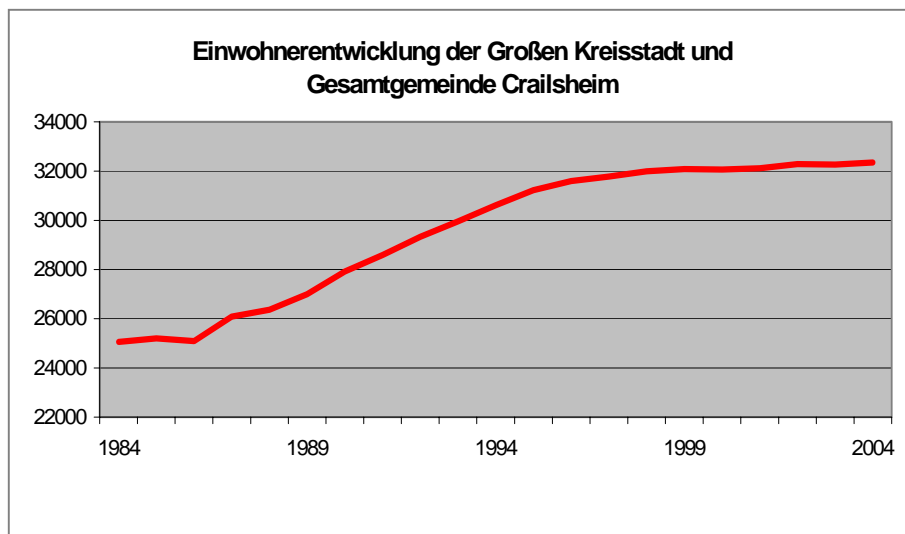
Durch das vorliegende Neuordnungskonzept wird die Attraktivität des Stadtteils Triensbach gesteigert. Dadurch könnten beispielsweise junge Familien, die häufig `Wohnen im Grünen´ bevorzugen, zur Niederlassung in Triensbach veranlasst werden, zumal in Triensbach ein Kindergarten vorhanden ist, was zusätzliche Anziehungskraft verleiht. Die Nähe zur großen Kreisstadt Crailsheim, als potentiellen Arbeitsplatz- oder Grundversorgungsstandort, ist mit einer Entfernung von 6 km gut gegeben.



Das Bevölkerungswachstum von Triensbach ist nicht für die Große Kreisstadt Crailsheim übertragbar. Die Große Kreisstadt Crailsheim sowie die Gesamtgemeinde sind durch einen noch stärkeren Bevölkerungszuwachs in den vergangenen 20 Jahren gekennzeichnet. Seit 1984 stieg die Bevölkerung um rund 30%.

Seit Mitte der 90er Jahre ist das Wachstum etwas abgeflacht und hatte bis 31.12.2004 nur noch eine Gesamtsteigerungsrate von 8%.

Die aktuelle Wachstumsrate von 2003 auf 2004 betrug lediglich noch 0,26%. Vom Jahr 2002 auf 2003 gab es sogar eine Schrumpfung um 0,07%.



Legt man das durchschnittliche Wachstum der vergangenen fünf Jahre (1999-2004) mit 0,8% zugrunde, wird Crailsheim im Jahre 2010 eine Einwohnerzahl von 32.603 haben. Das wären 259 Einwohner mehr als am 31.12.2004. Diese Prognose ist allerdings von nicht vorhersehbaren Faktoren abhängig.

*(Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg)*

## 2.3 Fläche

Die Gesamtfläche der Großen Kreisstadt Crailsheim und der dazugehörigen Stadtteile samt Wohnplätzen beträgt 10.900 ha. Davon nimmt die Siedlungsfläche der Großen Kreisstadt Crailsheim 1.885 ha ein.

Die Gesamtfläche des Stadtteils Triensbach und der dazugehörigen Wohnplätze umfasst 1006 ha.

Triensbach nimmt rund 9,2% der Fläche des gesamten Stadtgebietes der Großen Kreisstadt Crailsheim ein.



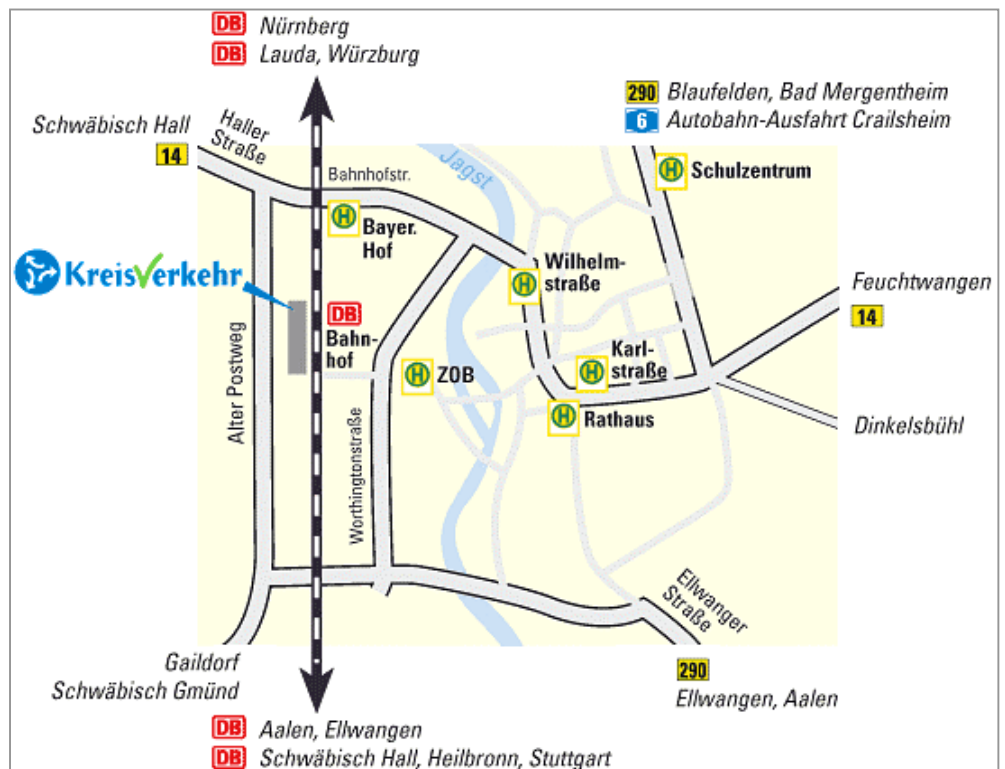
**Fläche der Großen Kreisstadt Crailsheim**

Die Bevölkerungsdichte der Gesamtgemeinde Crailsheim beträgt: 297 EW/km<sup>2</sup>. Die Bevölkerungsdichte in Triensbach hingegen liegt bei nur 51 EW/km<sup>2</sup>.

Dies zeigt, dass Triensbach ein, im Vergleich zur Gesamtgemeinde, äußerst dünn besiedelter Ort ist und sich seinen ländlichen Charakter bewahrt. Noch heute prägen Hofstellen die Ansicht von Triensbach. Der Ort selbst ist eingebettet in landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die das Umland prägen.

## 2.4 Lage im Raum und Verflechtungsbereich

Crailsheim liegt verkehrsgünstig am Kreuz Feuchtwangen/Crailsheim. Die beiden Autobahnanschlüsse der BAB 6, mit den Nummern 45 und 46 sind ca. 5 Minuten entfernt. Zu den Autobahnanschlüssen 111 und 112 der BAB 7 benötigt man ca. 8 Minuten. Auch mit der Eisenbahn erreicht man den Interregio-Bahnhof Crailsheim sehr gut.



## 3 Öffentlichkeitsarbeit

### 3.1 Infobroschüre



**NEUORDNUNGSKONZEPT  
TRIENSBACH**





IM RAHMEN DES  
ENTWICKLUNGSPROGRAMMS LÄNDLICHER RAUM (ELR)  
MINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG UND LÄNDLICHEN RAUM  
BADEN-WÜRTTEMBERG (MLR)

**EINLADUNG  
ZUR  
BÜRGERVERSAMMLUNG**

**DIENSTAG, 12. JULI 2004  
UM 20.00 UHR  
IN DER SPORTHALLE TRIENSBACH**

**Stadt Crailsheim**  
Marktplatz 1 + 2  
74554 Crailsheim  
Tel: 07951 403-0  
E-Mail: info@crailsheim.de

**INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE**  
TELEFON 07934 99288-0 - TELEFAX 07934 99288-9  
WÜRZBURGER STRASSE 9 - 97990 WEIKERSHEIM  
INFO@KLAERLE.DE - WWW.KLAERLE.DE

**NEUORDNUNGSKONZEPT  
TRIENSBACH**

Das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) ist ein baden-württembergischer Fördertopf. In der ELR-Ausschreibung des Jahres 2004 bestand die Möglichkeit für Kommunen einen Zuschussantrag zur Erstellung eines Neuordnungskonzeptes zu stellen.

Die Stadt Crailsheim wurde mit der Ortschaft Triensbach in das Förderprogramm aufgenommen. Im Rahmen vom ELR erhält die Stadt Crailsheim einen Zuschuss für die Ausarbeitung des Neuordnungskonzeptes für Triensbach.

Die Planungsziele des Konzeptes sind:

- ⇒ REDUZIERUNG DES FLÄCHENVERBRAUCHES
- ⇒ UMNÜTZUNG UND AKTIVIERUNG LEERSTEHENDER GEBÄUDE
- ⇒ AKTIVIERUNG BEBAUBARER GRUNDSTÜCKE IM ORTSKERN
- ⇒ BELEBUNG DES ORTSKERNS

Durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft können auch in Zukunft weitere Brachen im Ortskern entstehen. Vor diesem Hintergrund bietet sich jetzt die Möglichkeit, die städtebauliche Entwicklung von Triensbach in eine positive Richtung zu lenken. Die Untersuchung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudenutzung, sowie die Bürgerbeteiligung, wird vom Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle aus Weikersheim - Schaffersheim erstellt.

**WIE KÖNNEN SIE MITWIRKEN?  
BÜRGERVERSAMMLUNG**

**AM DIENSTAG, 12. JULI 2005,  
UM 20.00 UHR,  
IN DER SPORTHALLE TRIENSBACH**

- ⇒ ALLE INTERESSIERTEN BÜRGERINNEN UND BÜRGER SIND HERZLICH EINGELADEN.
- ⇒ ALLE GRUNDSTÜCKS- UND GEBÄUDEEIGENTUMER SOWIE LANDWIRTE WERDEN AUFGERUFEN BEI DER PLANUNG MITZUWIRKEN.
- ⇒ DIE PLANER ERKLÄREN DIE VORGEHENSWEISE BEI DER UNTERSUCHUNG, DAS ENTWICKLUNGSPOTENTIAL UND DIE FÖRDERMÖGLICHKEITEN.
- ⇒ ANSCHLIEßEND IST EINE DISKUSSIONSRUNDE GEPLANT.
- ⇒ MIT DEM AUSFÜLLEN DES BEIGELEGTEN FRAGENBOGENS UNTERSTÜTZEN SIE DIE UNTERSUCHUNG!

**PROJEKTABLAUF**


- ⇒ Juli/August 2005:  
Ausfüllen des Fragebogens durch die Bürger und Auswertung der Fragebögen durch die Planer
- ⇒ Juli 2005:  
Ortsbesichtigung von Triensbach mit einer detaillierten Bestandserhebung
- ⇒ August 2005:  
Bestandsanalyse
- ⇒ September/Oktober 2005:  
Maßnahmenentwicklung
- ⇒ November 2005:  
Bürger- und Gremienbeteiligung

**IHRE ANSPRECHPARTNER**


**STADTVERWALTUNG CRAILSHEIM**  
Marktplatz 1 + 2, 74554 Crailsheim  
Herr Bader  
Tel: 07951 403-351  
Fax: 07951 403-278  
E-Mail: michael.bader@crailsheim.de  
74554 Crailsheim

**INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE**  
TELEFON 07934 99288-0 - TELEFAX 07934 99288-9  
WÜRZBURGER STRASSE 9 - 97990 WEIKERSHEIM  
INFO@KLAERLE.DE - WWW.KLAERLE.DE  
PROJEKTLEITUNG: FRAU KRAUBE  
PROJEKTBEARBEITUNG: FRAU PFEUFER

### 3.2 Fragebogen



Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum - Entwicklung eines zukunftsweisenden städtebaulichen Konzeptes für Triensbach



## Fragebogen Neuordnungskonzept Triensbach

Name \_\_\_\_\_

Straße, Hausnr. \_\_\_\_\_

Wohnort \_\_\_\_\_

Telefon \_\_\_\_\_

Email \_\_\_\_\_

Das Konzept verfolgt das Ziel, Baulücken im Ortskern zu schließen und leerstehende Gebäude zu reaktivieren. Unterstützen Sie dieses Ziel?

Ja, Triensbach soll hauptsächlich die möglichen innerörtlichen Bauflächen nutzen.

Nein, Wohnbebauung soll hauptsächlich im Außenbereich stattfinden.

Beides soll gleichermaßen möglich sein.

Ich besitze ein Gebäude oder ein Grundstück (nicht oder teilweise bebaut), das sich für eine Bebauung eignen könnte. (Beschreibung: Straße, Hausnummer, Flurstücksnummer)

\_\_\_\_\_

Grundstück mit Gebäude, dabei habe ich Interesse an:

- Renovierung
- Abriss
- Umnutzung

Grundstück unbebaut

Grundstücksteile, die noch genutzt werden können

Für das genannte Haus/ Grundstück habe ich Vorschläge für die Planung.  
(z. B.: zusätzliche Wohneinheit, Gewerbliche Nutzung, usw.)

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Ich habe allgemeine Vorschläge zur Bebauung/Umnutzung, die nicht mit meinem Grundstück zu tun haben.  
Wo?

Mein Vorschlag:

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Welche Einrichtungen fehlen zur Belebung der Ortsmitte, Ihrer Meinung nach, in Triensbach oder sind unzureichend?


\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift

---



INGENIEURBÜRO PROF. DR. KLÄRLE, 97990 WEIKERSHEIM, WWW.KLAERLE.DE, INFO@KLAERLE.DE

### 3.3 Bürgerversammlung

Mitteilung im Amtsblatt, Ankündigung:

Bürgerversammlung am 12. Juli 2005 in Triensbach

Im Rahmen des **Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR)** wurde der Stadt Crailsheim ein Zuschuss für die Ausarbeitung eines „**Zukunfts- und Entwicklungskonzeptes für die Ortschaft Triensbach**“ bewilligt. Das Zukunfts- und Entwicklungskonzept wird eine Untersuchung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudenutzung beinhalten. Darüber hinaus werden Vorschläge zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und damit einhergehend Vorschläge zur Umnutzung und Aktivierung leerstehender Gebäude und bebaubarer Grundstücke im Ortskern erarbeitet. Ziel ist es, die städtebauliche Entwicklung im Innenbereich von Triensbach mit intensiver Beteiligung der Bürger in eine positive Richtung zu lenken. Die Untersuchung wird durchgeführt vom **Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle aus Weikersheim-Schäftersheim**.

**Zusammen mit dem Mitteilungsblatt werden in Triensbach ein Faltblatt sowie ein Fragebogen zum Thema „Zukunfts- und Entwicklungskonzept Triensbach“ ausgeteilt. Ausgefüllte Fragebögen können bei Herrn Bader in der Stadtverwaltung Crailsheim, bei Herrn Ortsvorsteher Burkhardt oder an der Bürgerversammlung abgegeben werden.**

Zu dieser Bürgerversammlung lädt die Stadtverwaltung Crailsheim und die Ortschaftsverwaltung Triensbach die Bevölkerung herzlich ein, eine aktive Beteiligung wird gewünscht:

am Dienstag, 12. Juli 2005, um 20.00 Uhr  
**in die Sporthalle in Triensbach.**

Für Fragen stehen Herr Bader (Tel.: 07951.403-351) und Herr Ortsvorsteher Burkhardt (Tel.: 07951.8353) gerne zur Verfügung.

Holl, Bürgermeister

Burkhardt, Ortsvorsteher

### 3.4 Pressearbeit

Veröffentlichung im Stadtblatt vom 14. Juli 2005:



**Der Start** für das Neuordnungskonzept in Triensbach ist gelungen. Das signalisiert der Rücklauf der ersten Fragebogen, die von den Grundstückseigentümern ausgefüllt wurden. Die Grundlagen des Konzeptes stellten am Dienstagabend Professor Dr. Martina Klärle (stehend), Stadtplaner Klaus Ehrmann (Dritter von rechts; begleitet von Michael Bader, rechts) und Ortsvorsteher Burkhardt (Zweiter von links) vor. In der nächsten Woche beginnen die Projektleiterin Melanie Krauß (Zweite von rechts) und Mitarbeiterinnen mit der Bestandserhebung. Bis Ende des Jahres soll das Neuordnungskonzept fertig sein. Das Stadtblatt berichtet in der nächsten Ausgabe ausführlich. *ks / Fotos: Siewert*



#### Neuordnungskonzept

### Triensbach im Blick

Das Weikersheimer Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle führt ab der nächsten Woche eine Ortsbesichtigung und Bestandserhebung in Triensbach durch. Die Mitarbeiterinnen des Büros werden dabei neben den öffentlichen auch die privaten Grundstücke und Gebäude detailliert erfassen und fotografieren.

Die Stadtverwaltung Crailsheim bittet um Verständnis und Unterstützung bei der Bestandserhebung.

#### Info

Die Projektleiterin beim Büro Dr. Klärle, Melanie Krauß, ist am Telefon unter 079 34/99 28 80 erreichbar.

### 3.5 Öffentlichkeitsbeteiligung

Mitteilung im Stadtblatt, Ankündigung:

#### **Neuordnungskonzept Triensbach**

#### **Einladung zur Bürgerversammlung am 13.12.2005 in Triensbach**

Die Stadtverwaltung Crailsheim und die Ortschaftsverwaltung Triensbach möchten das Neuordnungskonzept der Bevölkerung gerne vorstellen und laden deshalb zu einer Bürgerversammlung herzlich ein.

**Termin: Dienstag, 13. Dezember 2005, 20.00 Uhr**

**Sporthalle Triensbach.**

Eine zahlreiche Teilnahme und aktive Beteiligung ist erwünscht.

Die Bürger von Triensbach wurden am 12.07.2005 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über die Erstellung eines Neuordnungskonzepts informiert. Das Sachgebiet Stadtplanung der Stadt Crailsheim hat inzwischen in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Prof. Dr. Klärle die Bestandserhebung und -analyse durchgeführt und einen Entwurf für das Neuordnungskonzept erarbeitet.

Ziel des Neuordnungskonzeptes ist es, zukünftige bauliche Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage Triensbachs aufzuzeigen. Daher werden verschiedene Maßnahmen im Hinblick auf

- Nachverdichtung (Bebauung von Freiflächen),
- Neuordnung (Neubau nach Abbruch leerstehender bzw. gering genutzter Gebäude) und
- Umnutzung (von Wirtschaftsgebäuden)

vorgeschlagen. Die Grundstückseigentümer, für deren Grundstücke Maßnahmenvorschläge erarbeitet wurden, wurden bereits angeschrieben und über diese Vorschläge informiert. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den angedachten Maßnahmen um planerische Vorschläge handelt, die nur auf freiwilliger Basis umgesetzt werden können.

Im Anschluss an die Bürgerversammlung wird das Neuordnungskonzept in Hinblick auf die eingegangenen Anregungen und Bedenken überarbeitet. Anschließend wird es dem Ortschaftsrat, Bauausschuss und Gemeinderat zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt.

Für Fragen steht Herr Bader vom Sachgebiet Stadtplanung (Telefon 403-351) gerne zur Verfügung.

Holl, Bürgermeister

Burkhardt, Ortsvorsteher





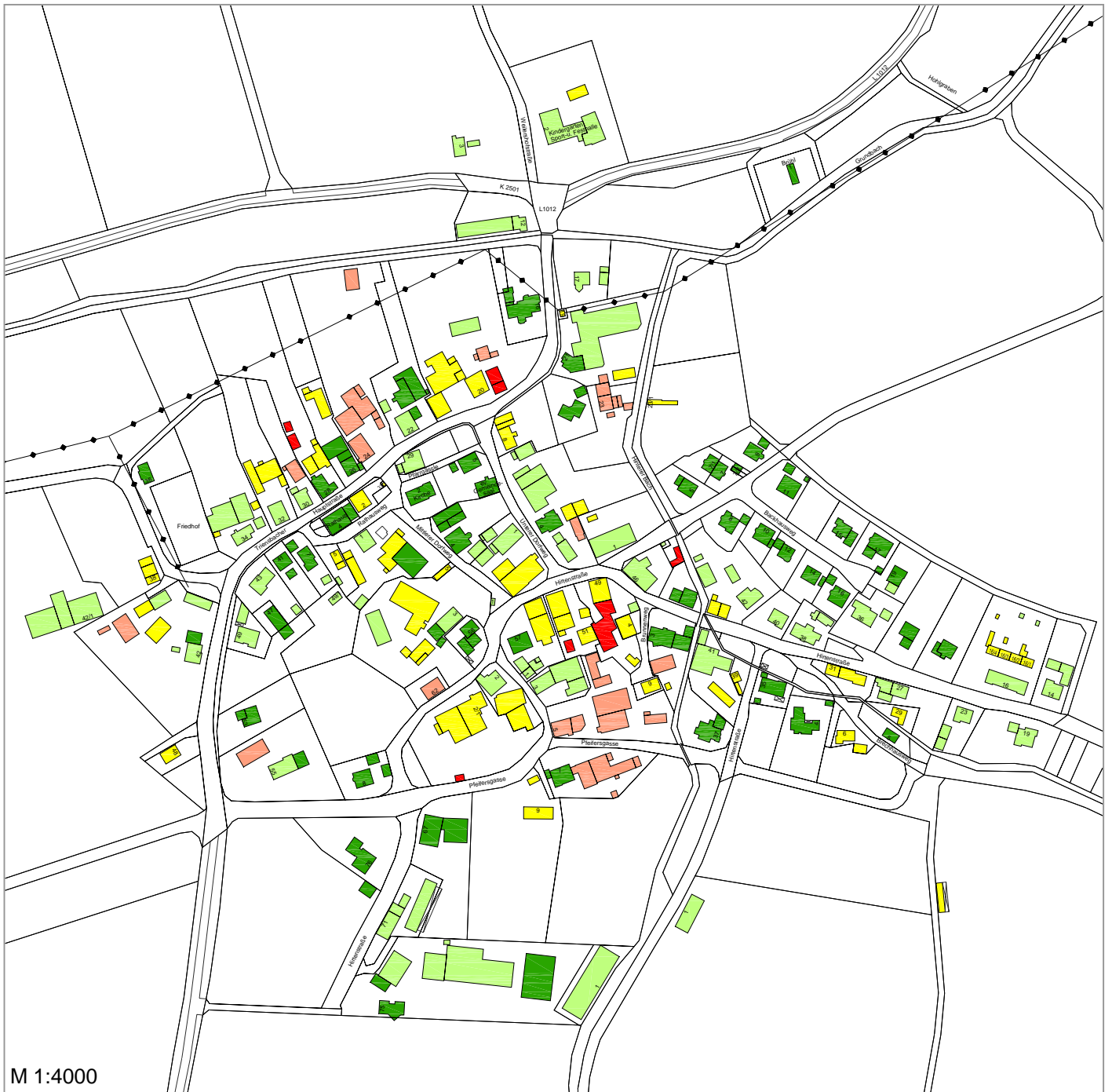
## 4 Brennpunkte in Triensbach





## 5 Bestandserhebung

### 5.1 Gebäudesubstanz



M 1:4000






Bei einer Bestandserhebung im Juli 2005 wurde die Bausubstanz der Gebäude im Projektgebiet vom Planungsbüro in Augenschein genommen. Die einzelnen Gebäude wurden durch das Ingenieurbüro in 5 Bausubstanzklassen unterteilt.

Von außen sichtbare Kriterien der Bewertung waren:

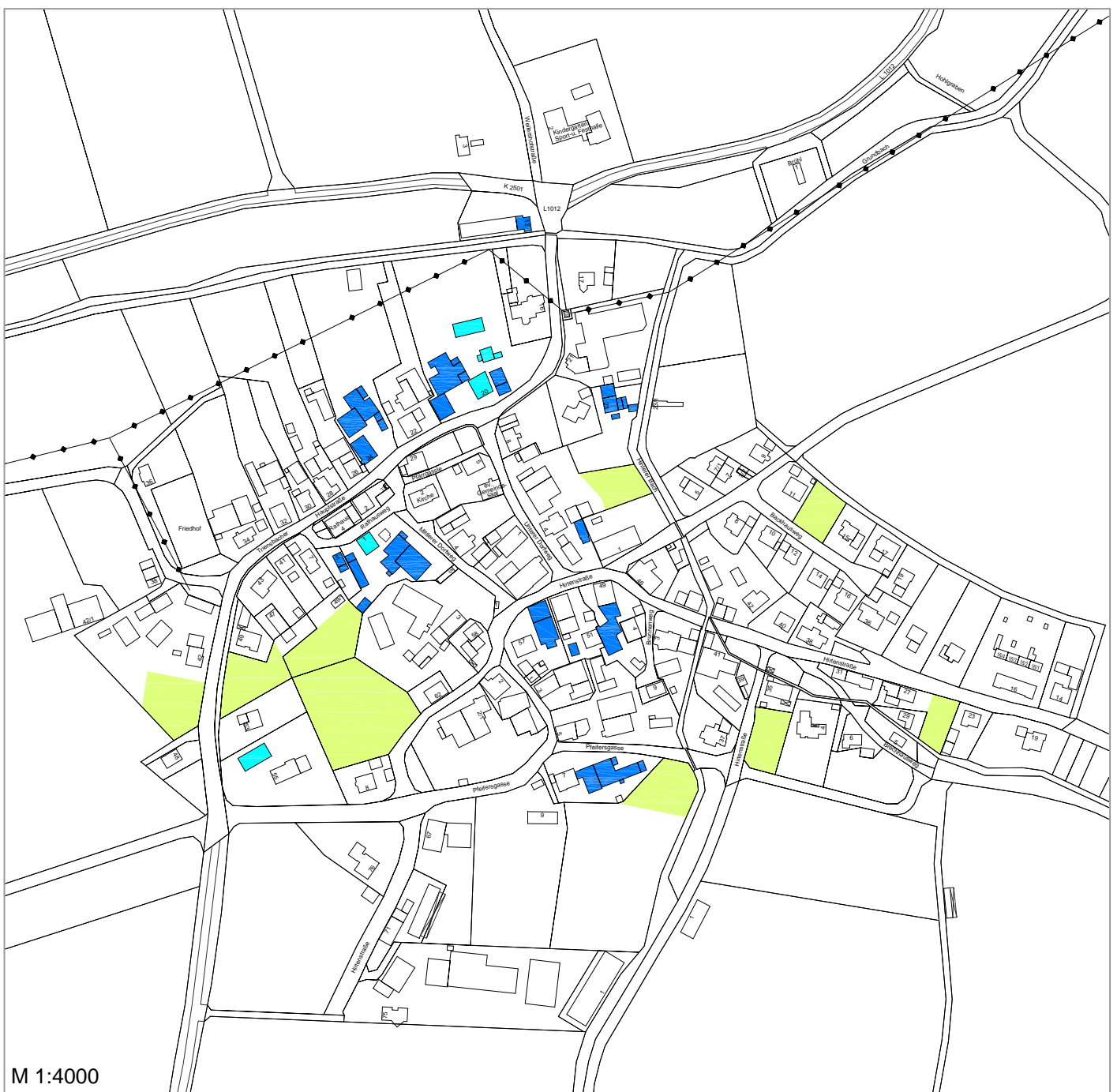
- Tragstruktur des Gebäudes
- Mängel an der Dachkonstruktion sowie Dachhaut/ Dacheindeckung
- Zustand von Türen und Fenstern
- Mängel am Außenputz, Risse in der Fassade
- Gesamterscheinungsbild



#### Legende

- |   |  |
|---|--|
|  | sehr gute (neue bzw. renovierte) Bausubstanz |
|  | gute bzw. guterhaltene Bausubstanz           |
|  | befriedigende bzw. ausreichende Bausubstanz  |
|  | mangelhafte Bausubstanz                      |
|  | baufällige bzw. abrissswürdige Bausubstanz   |

## 5.2 Leerstände und Freiflächen






Auf Grundlage der Bestandserhebung vor Ort, der Einwohnerliste des Einwohnermeldeamtes und der Ortskenntnis der Gemeindeverwaltung erfolgte die Kartierung der innerörtlichen Freiflächen und leerstehenden Gebäude.

In Triensbach stehen 2 Hofstellen und 14 einzelne Wirtschafts- oder Wohngebäude leer. Weiterhin gibt es ca. 5 unzureichend genutzte Gebäude bzw. Gehöfte mit auslaufender Nutzung, bei Wohngebäuden bedeutet dies, dass es nur eine(n) ältere(n) Bewohner(in), bzw. keine junge Generation gibt. Wirtschaftsgebäude dienen nur noch zur Unterstellung von Gerätschaften. Der Begriff `auslaufende Nutzung` lässt nicht zwangsläufig einen Rückschluss auf die Bausubstanz von Gebäuden zu.

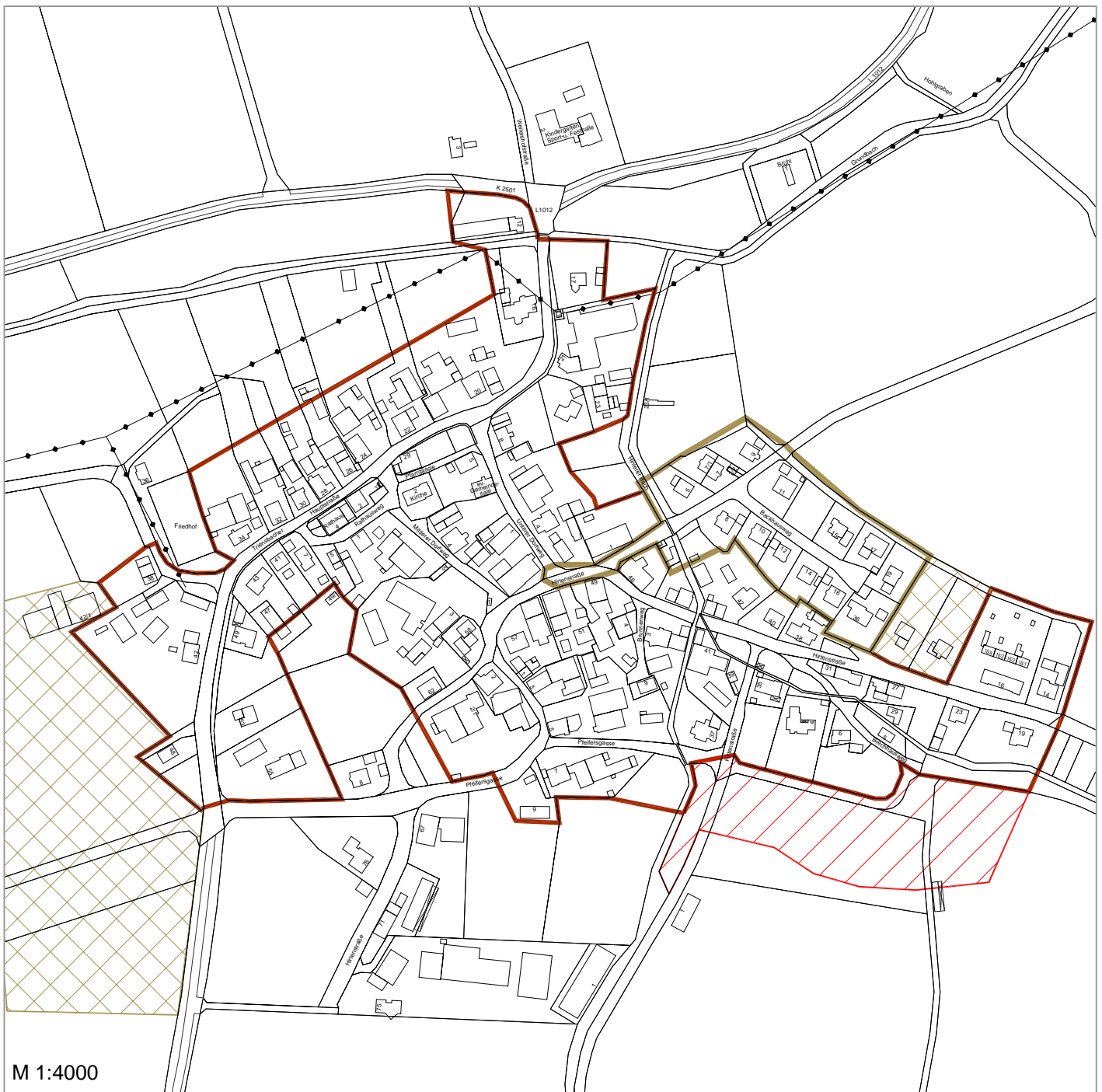
Die nebenstehende Übersichtskarte zeigt, wie groß das innerörtliche Potential ist und verdeutlicht die Notwendigkeit.



#### Legende

-  leerstehende Gebäude
-  auslaufende / wenig genutzte Gebäude
-  potentielle innerörtliche Freiflächen für Neubebauung

### 5.3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan









Aus dem Auszug des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes wurde die Abgrenzung der gemischten Baufläche übernommen.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist eine Bebauung nach § 34 des Baugesetzbuches nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde möglich.

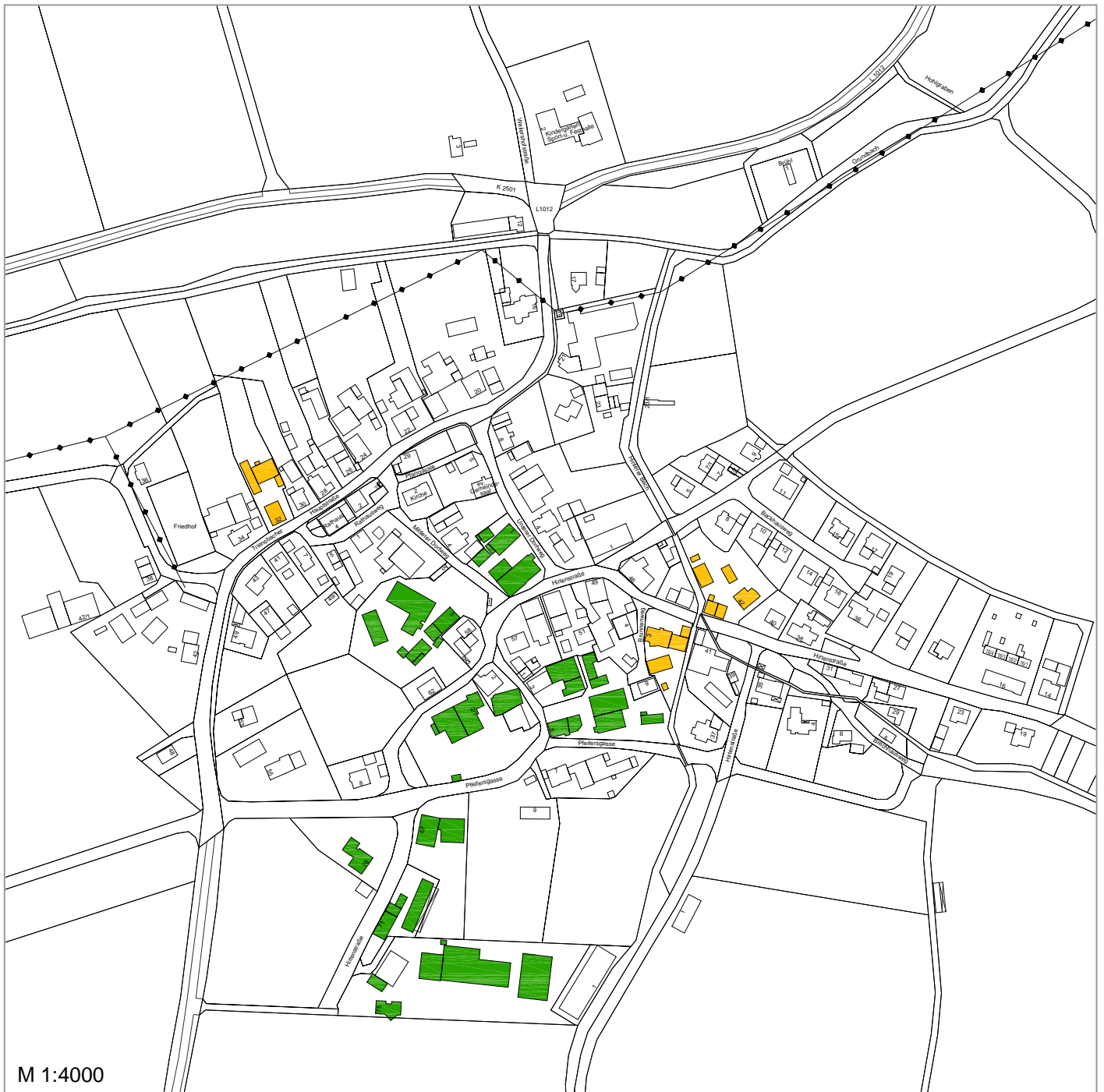
Im Ortsteil Triensbach ist nur ein rechtskräftiger Bebauungsplan 'Hirtenäcker', einer gemischten Baufläche, aus dem Jahr 1982 vorhanden.

Die geplante gemischte Baufläche und Wohnbaufläche stellen den Planungswillen der Stadt dar.

#### Legende

-  Gemischte Baufläche (§1(1) Nr.2 BauNVO)
-  Bebauungsplan Hirtenäcker (gemischte Baufläche)
-  Gemischte Bauflächen geplant
-  Wohnbauflächen geplant

### 5.4 Landwirtschaft



M 1:4000

Die städtebauliche Grundstruktur ist in Triensbach noch immer stark landwirtschaftlich geprägt.

Aktuell gibt es in Triensbach fünf landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebe und drei Nebenerwerbsbetriebe. Die Landwirtschaft konzentriert sich in Triensbach stark auf den südlichen Ortskern.

In den letzten zehn Jahren wurden in Triensbach acht landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben. Die nicht mehr genutzten Hofstellen dieser acht landwirtschaftlichen Betriebe umfassen eine Grundfläche in der Ortslage von ca. 1,89 ha.

Der Landwirtschaft ist in der städtebaulichen Entwicklungsplanung Rechnung zu tragen. Die Immissionsproblematik ist zu berücksichtigen und wird im Kapitel `7.1. Belange der Landwirtschaft´ näher erläutert.

#### Legende

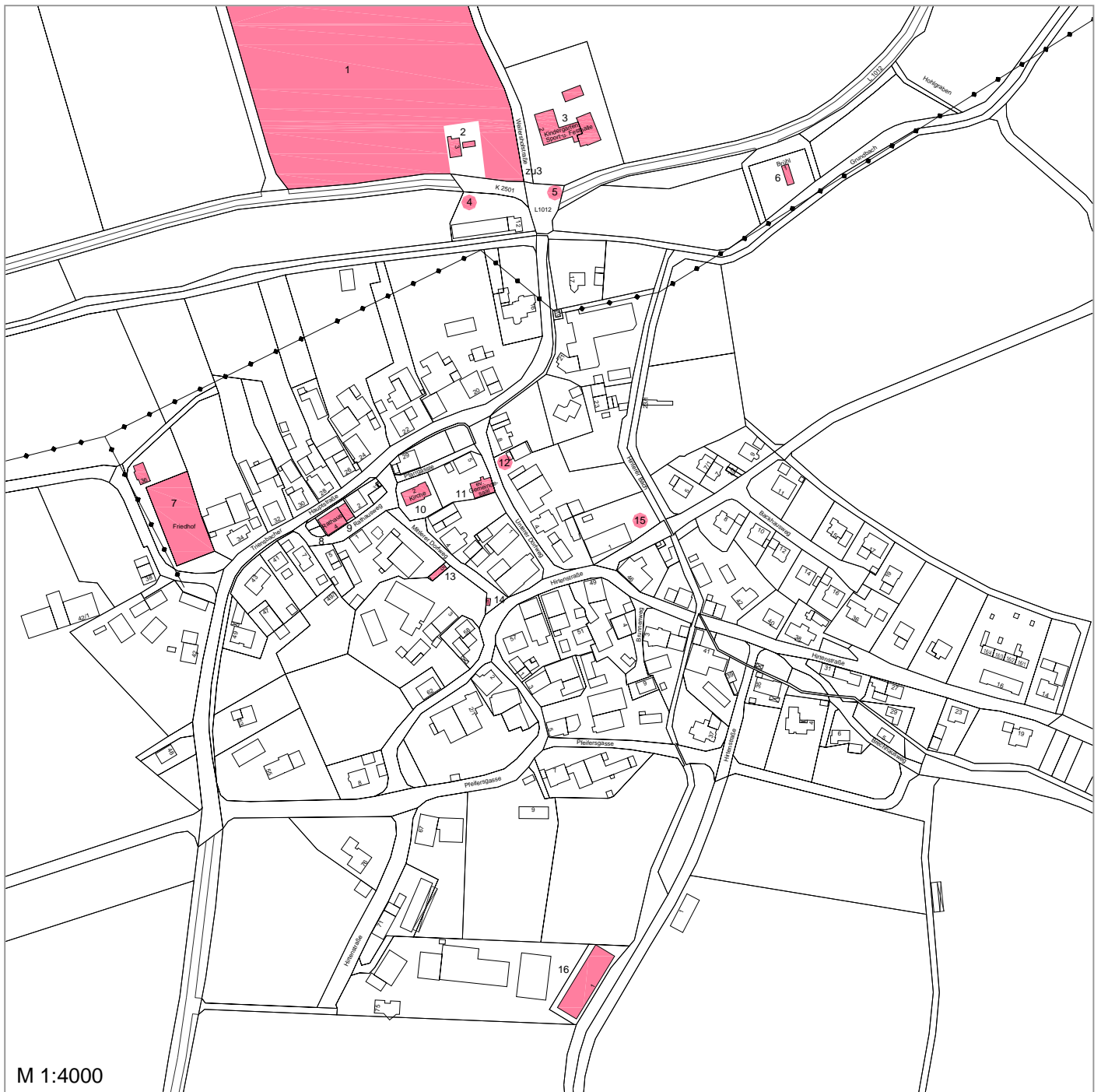


Landwirtschaft im Haupterwerb



Landwirtschaft im Nebenerwerb

### 5.5 Öffentliche Einrichtungen




1	Sportplatz
2	Vereinsheim
3	Kindergarten mit Spielplatz, Sport- und Festhalle
4	Altglascontainer
5	Bushaltestelle
6	Kläranlage
7	Friedhof mit Leichenhalle
8	Rathaus
9	Feuerwehrmagazin
10	Evangelische Kirche
11	Evangelischer Gemeindesaal
12	Bushaltestelle
13	Gefrierhaus
14	Öffentliche Waage
15	Löschwasserentnahmestelle
16	Landwirtschaftliche Gemeinschaftshalle



Die für das Vereinsleben vorhandenen, von öffentlicher und kirchlicher Seite zur Verfügung gestellten Räumlichkeiten bieten ein enormes Potential, das zur Verbesserung der Wohnqualität beiträgt.

In unmittelbarer Nähe zur evangelischen „Andreaskirche“ befindet sich der kirchliche Gemeindesaal.

Eine Besonderheit im Ortsteil Triensbach ist ein gemeinschaftliches Gefrierhaus, das noch genutzt wird.

Legende	
	Öffentliche Gebäude und Einrichtungen

### 5.6 Gewerbe




1	Getränkemarkt
2	Fensterbaubetrieb
3	Gaststätte `Rose´
4	Mechanische Werkstatt
5	Schmiede
6	Insektengittervertrieb
7	Architekturbüro
8	Mosterei
9	Schreinerei
	Pferdeponen (außerhalb)



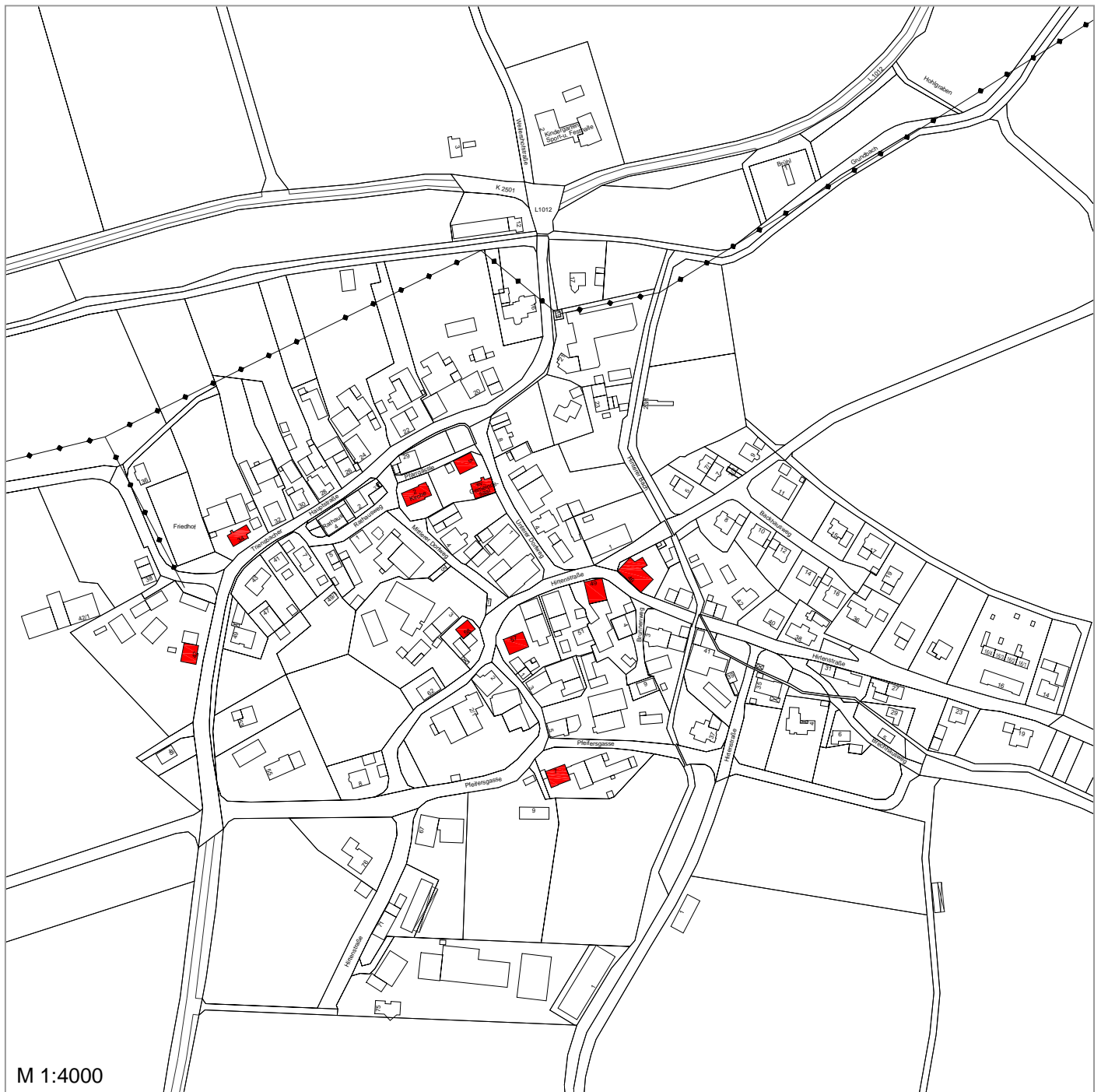
Im wirtschaftlichen Sektor kann Triensbach nur eine geringe Anzahl an Arbeitsplätzen bieten, die Bürger sind auf externe Arbeitsstellen oder Arbeitsstellen im Bereich der Landwirtschaft angewiesen. Die Neuansiedlung größerer Betriebe ist durch die etwas abgeschiedene Lage schwer zu realisieren. Eine Ansiedlung wird nur durch Geschäftsleute mit Bezug zu Triensbach erfolgen.

Ein Teil der Grundversorgung wird über einen fahrenden Bäcker gewährleistet. Eine weitere Versorgungseinrichtung ist die Gaststätte `Rose´.

Legende

 Geschäfte und Gewerbebetriebe

### 5.7 Denkmalschutz





Straße	Objekt
Hirtenstraße 46	Wohnhaus
Hirtenstraße 49	Ehemaliges Haus Weinmann
Hirtenstraße 57	Wohnhaus
Hirtenstraße 58	Wohnhaus
Mittlerer Dorfweg 2	Ev. Kirche St. Andreas
Unterer Dorfweg 5/5a	Ev. Pfarrhaus und Pfarrscheuer
Pfeifersgasse 7	Wohnhaus
Triensbacher Hauptstraße 34	Wohnhaus
Triensbacher Hauptstraße 42	Ehemaliges Haus Rößler

(Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Referat Denkmalpflege)



#### Legende



Denkmalgeschützte Gebäude und Objekte  
(Der Denkmalschutz kann auch nur einen  
Teil des Gebäudes betreffen).

## 5.8 Grünstrukturen



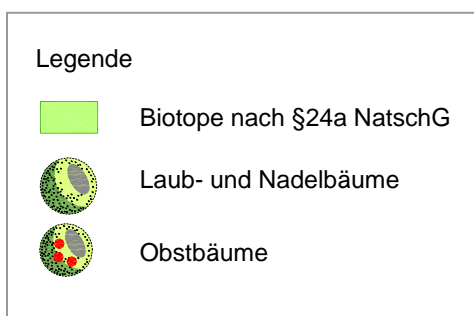
Bei der Bestandserhebung im Juli 2005 wurden weiterhin die Grünstrukturen im Projektgebiet kartiert.

Die nebenstehende Karte veranschaulicht die naturschutzrechtlichen Belange im Außenbereich, die bei einer städtebaulichen Weiterentwicklung von Triensbach zu beachten sind.

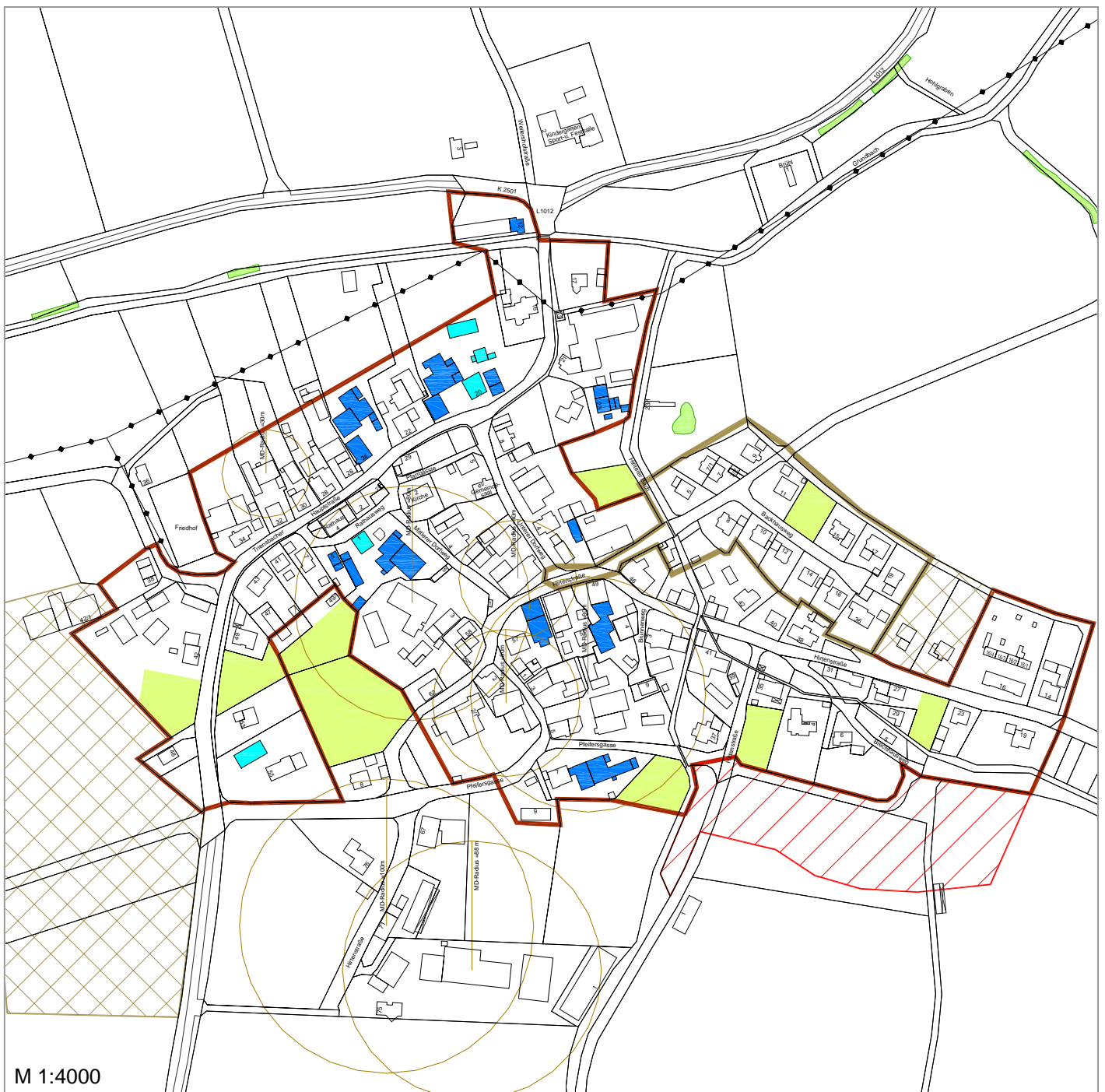
Die Biotope nach § 24a NatSchG sind entlang des Bachlaufes der Fürbach, des `Hinteren Baches´ und entlang der Landesstraße L 1012 gemeldet. Weitere naturschutzrechtliche Belange, wie z.B. Landschaftsschutzgebiete und Flora-Fauna- Habitat- Flächen liegen nicht vor. An die Ortslage von Triensbach schließen keine Waldflächen an, dies unterstreicht nochmals die landwirtschaftliche Prägung.

Die innerörtliche Begrünung von Triensbach ist zufriedenstellend. Nur im nördlichen Anschluss an das Baugebiet `Hirtenäcker´ liegt ein abrupter Übergang zur offenen Landschaft vor. Dieser ist durch Eingrünungsmaßnahmen abzumildern.

Die weitere bauliche Entwicklung ist auf die Belange des Naturschutzes abzustimmen.



## 6 Analyse und innerörtliche Potenziale



In der Analyse erfolgt die Zusammenschau der Themengebiete:

- leerstehende Gebäude
- innerörtliche Möglichkeiten der Nachverdichtung
- rechtskräftige Siedlungserweiterungen und geplante Flächennutzungsplanweisungen










Folgende Zielkonflikte sind bei der Weiterentwicklung zu beachten:

- Schnittmenge der verfügbaren neuen Siedlungsflächen mit den Naturschutzbelangen, hierdurch entstehen keine Konflikte
- Schnittmenge der verfügbaren neuen Siedlungsflächen mit den Belangen der Landwirtschaft, einzuhaltende MD-Abstandsradien zu landwirtschaftlichen Betrieben (siehe unter: Belange der Landwirtschaft, S. 46)
- Abstimmung mit der Baurechtsbehörde bei Neubauten oder Abriss und anschließendem Neubau im Innenbereich (siehe dazu Kapitel 7.1. `Belange der Landwirtschaft)

Flächengegenüberstellung



















Bestand Siedlungsflächen lt. rechtskräftigem FNP	ca.12,7 ha
Rechtskräftiger Bebauungsplan Hirtenäcker	1,6 ha
Gemischte Bauflächen geplant	ca. 3,7 ha
Wohnbauflächen geplant	ca. 1,4 ha
Innerörtliche Potenziale	ca. 1,3 ha

**Legende**

-  leerstehende Gebäude
-  auslaufende / wenig genutzte Gebäude
-  potentielle innerörtliche Freiflächen für Neubebauung
-  Gemischte Baufläche (§1(1) Nr.2 BauNVO)
-  Bebauungsplan Hirtenäcker (gemischte Baufläche)
-  Gemischte Bauflächen geplant
-  Wohnbauflächen geplant
-  Biotope nach §24a NatschG
-  Landwirtschaftliche Abstandsradien nach der VDI - Richtlinie zu MD - Gebieten (Amt für Landwirtschaft Ilshofen, lt. Schreiben vom 28.07.2005)

Das Planungsbüro entwickelt folgende Maßnahmenvorschläge:

- Neuordnung NO1 - NO9
- Nachverdichtung NV1 – NV7
- Umnutzung U1 + U2

Legende	
	Neuordnung
	Neuordnung Innerörtliches Potential im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt einer Einzelprüfung)
	Nachverdichtung
	Nachverdichtung Innerörtliches Potential im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt einer Einzelprüfung)
	Umnutzung
	Umnutzung Innerörtliches Potential im Umfeld eines landwirtschaftl. Betriebes (unter Vorbehalt einer Einzelprüfung)
	Bestehende Gebäude
	Mögliche Gebäudeanordnung
	Zu entfallende Grenze
	Neuordnung vorgeschlagener Grenzverlauf
	Nachverdichtung vorgeschlagener Grenzverlauf
	Abriss bestehender Gebäude
	Laubbaum, bestehend
	Laubbaum, geplant
	Obstbaum, bestehend
	Obstbaum, geplant
	Nummer der Neuordnungsmaßnahme
	Nummer der Nachverdichtungsmaßnahme
	Nummer der Umnutzungsmaßnahme

### 7 Maßnahmenkonzept







## 7.1 Belange der Landwirtschaft

Durch Tierbestände entstehen Emissionen, deshalb sind Abstandsradien zwischen landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnbebauungen einzuhalten.

Die Abstandsradien werden in Anlehnung an die VDI-Richtlinie 3471 durch das Landwirtschaftsamt ermittelt. Die dargestellten Abstandsradien für die einzelnen Hofstellen sind ca.-Werte, mit denen das Immissionsmaß aus den Tierbeständen nur überschlägig charakterisiert ist. Eine rechtsverbindliche Verwendung dieser Daten ist deshalb nicht möglich.

Für die Entwicklungskonzeption in Triensbach wurden die Abstandsradien der landwirtschaftlichen Betriebe vom Landratsamt Schwäbisch Hall, Landwirtschaftsamt Ilshofen zur Verfügung gestellt. Bei der Datenangabe wurden auch Rinder und andere Nutztiere, die wesentlich geringere Immissionen verursachen als Schweine, angegeben und berücksichtigt.

Bei einer Wohnnutzung und Wohnbebauung innerhalb landwirtschaftlicher Abstandsradien ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen.

Durch die vorgeschlagenen Neuordnungen, Nachverdichtungen und Umnutzungen können Nutzungskonflikte entstehen, wenn Landwirte im Innenbereich ihren Tierhaltungsbetrieb in der Fläche oder Stückzahl vergrößern wollen.

Generell sind bei allen Maßnahmen die landwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

Auszug aus den VDI- Richtlinien 3471:

■ **Abstände zu Wohn- und Mischgebieten:**

Die Richtlinienabstände gelten sowohl zwischen Stallanlagen und bestehender Wohnbebauung als auch zu den in Bauleitplänen dargestellten oder festgesetzten Bauflächen oder Baugebieten und zwar für

- Wohnbauflächen (W, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Reine Wohngebiete (WR, § 3 BauNVO)
- Allgemeine Wohngebiete (WA, § 4 BauNVO)
- Besondere Wohngebiete (WB, § 4a BauNVO)
- Mischgebiete (MI, § 6 BauNVO)

Bei der Bauleitplanung im Einwirkungsbereich von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben ist für die Bemessung der Abstände eine realistische, betriebswirtschaftlich vernünftige Betriebsentwicklung der Tierhaltungsbetriebe zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für die Prüfung der Zulässigkeit von Bauvorhaben in Gebieten, in denen landwirtschaftliche Betriebe zugelassen (Dorfgebiet) oder privilegiert (Außenbereich) sind.

■ **Abstände gegenüber Dorfgebieten und gegenüber Wohnhäusern im Außenbereich:**

Gegenüber nicht beplanten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Sinne von § 34 BauGB, deren Eigenart einem Dorfgebiet entspricht und gegenüber festgesetzten Dorfgebieten (MD-Gebieten nach §5 BauNVO), sowie Wohnhäusern im Außenbereich ist ein höheres Maß an Geruchsstoffimmissionen zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann in der Regel auf den Sicherheitszuschlag verzichtet werden. Für eine darüber hinaus gehende Unterschreitung der Richtlinienabstände ist eine Einzelfallbetrachtung nötig.

## 7.2 Neuordnung

### 7.2.1 Handlungsbedarf

Die Leerstandsproblematik im ländlichen Raum ist ein nur langfristig lösbares Problem. Ohne strukturelle Änderungen wird allgemein von einer weiteren Verschärfung der Situation ausgegangen. Die Folgen sind ein weiterer Werteverfall der vorhandenen Gebäude und eine negative Sogwirkung auf den gesamten Teilort Triensbach. Die derzeit feststellbaren Leerstandsprobleme in einzelnen Ortsbereichen, machen Leerstände im Zusammenspiel mit der stetigen Vermehrung von Nutzungslücken und der Entvölkerung des Ortskernes zu einem der dringenden städtebaulichen Probleme in Triensbach. Dies wird durch folgende Fakten untermauert:

- Zum Teil schlechte Bausubstanz
- Starker Zerfall von vier einzelnen Gebäuden
- Mehrere Leerstände
- Ungünstige Grenzverläufe

Die angesprochenen Probleme können durch separate Betrachtung der Einzelgebäude nicht gelöst werden, vielmehr sind Teilflächen unter die Lupe zu nehmen und auf grundsätzliche, grenzübergreifende städtebauliche Lösungsansätze hin zu untersuchen. Die folgenden Konzepte zeigen für die Brennpunkte in Triensbach Lösungsvorschläge. Dabei werden nachstehende Ziele verfolgt:

- Neuordnung, Grenzregelung
- Nachverdichtung
- Mobilisierung innerörtlicher Potentiale
- Baulückenschließung
- Vermeidung von Leerständen
- Ermöglichung neuer Gebäudenutzungen
- Verbesserung der Grundstücksgrößen und -formen unter Berücksichtigung der Nutzung
- Berücksichtigung ökologischer Aspekte

## 7.2.2 Detaillierte Maßnahmenvorschläge

## Neuordnung

NO1 Hauptstraße 20



Plangebiet **NO1** - Grundstück:

Hauptstraße 20, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Das Wohnhaus Hauptstraße 20 mit Nebengebäude wird von einem alleinstehenden älteren Herrn bewohnt.
- Hinter dem Wohnhaus befindet sich ein altes, leerstehendes Wohngebäude. Die Bausubstanz von diesem Gebäude ist sehr schlecht.
- Die Nutzung der Nebengebäude ist unbefriedigend.
- Es ist schwierig, für die großen Gebäude eine neue Nutzung zu finden.
- Um das Ortsbild von Triensbach aufzuwerten, ist es wichtig diese Hofstelle an der Hauptstraße neu zu strukturieren.

Entwurfskonzept

Das bestehende Grundstück wird durch Neuordnung, Grenzregelungen, Teilabbrüche und Neubebauung aufgewertet.

Maßnahmenbeschreibung:

Aufgrund der schlechten Bausubstanz wird der Abbruch des alten, leerstehenden Wohngebäudes empfohlen. Die Nebengebäude wären ebenfalls abzubauen, da eine Umnutzung dieser zum Teil sehr voluminösen Gebäude schwierig ist.

Nach dem Abbruch ist eine Grundstücksteilung vorzunehmen. Es entsteht in östlicher und in westlicher Richtung je ein Baugrundstück. Die beiden Baugrundstücke können jeweils mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut werden. Das bestehende Wohngebäude Hauptstraße 20 kann durch neue Freifläche attraktiv gestaltet werden. Der geplante Neubau einer Doppelgarage wertet das vorhandene Gebäude auf.



# Neuordnung

NO 2 Hauptstraße 24



Plangebiet **NO2** - Grundstück:  
Hauptstraße 24, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Die Hofstelle steht seit einigen Jahren leer.
- Die Bausubstanz der Gebäude ist schlecht.
- Die Eigentümer möchten das landwirtschaftliche Anwesen verkaufen.
- An dieser Hofstelle besteht dringender Handlungsbedarf, damit die Ortsmitte von Triensbach wieder attraktiver gestaltet werden kann.

Entwurfskonzept

Das bestehende Grundstück wird durch Neuordnung, Grenzregelung, Abbruch und Neubebauung aufgewertet.

Maßnahmenkonzept:

Nach Abbruch der vorhandenen Bebauung kann auf dem Grundstück ein Wohnhaus mit Doppelgarage in der Ortsmitte von Triensbach entstehen. Das Grundstück kann durch die Freifläche im Westen attraktiv gestaltet werden.



## Neuordnung

NO 3 Hauptstraße 23





Plangebiet **NO3** - Grundstück:

Hauptstraße 23, ehemaliges landwirtschaftliches und gewerbliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Die Erschließung erfolgt über das Flurstück Nr. 2055.
- Das Wohnhaus ist seit einigen Jahren nicht mehr bewohnt; die Gewerbenutzung besteht nicht mehr
- Der Zustand der Gebäude ist schlecht, es besteht Handlungsbedarf.

Entwurfskonzept

Das bestehende Grundstück wird durch Neuordnung, Grenzregelung, Abbruch und Neubebauung aufgewertet.

Maßnahmenkonzept:

Nach Abbruch der vorhandenen Gebäude können auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser mit Doppelgarage entstehen.

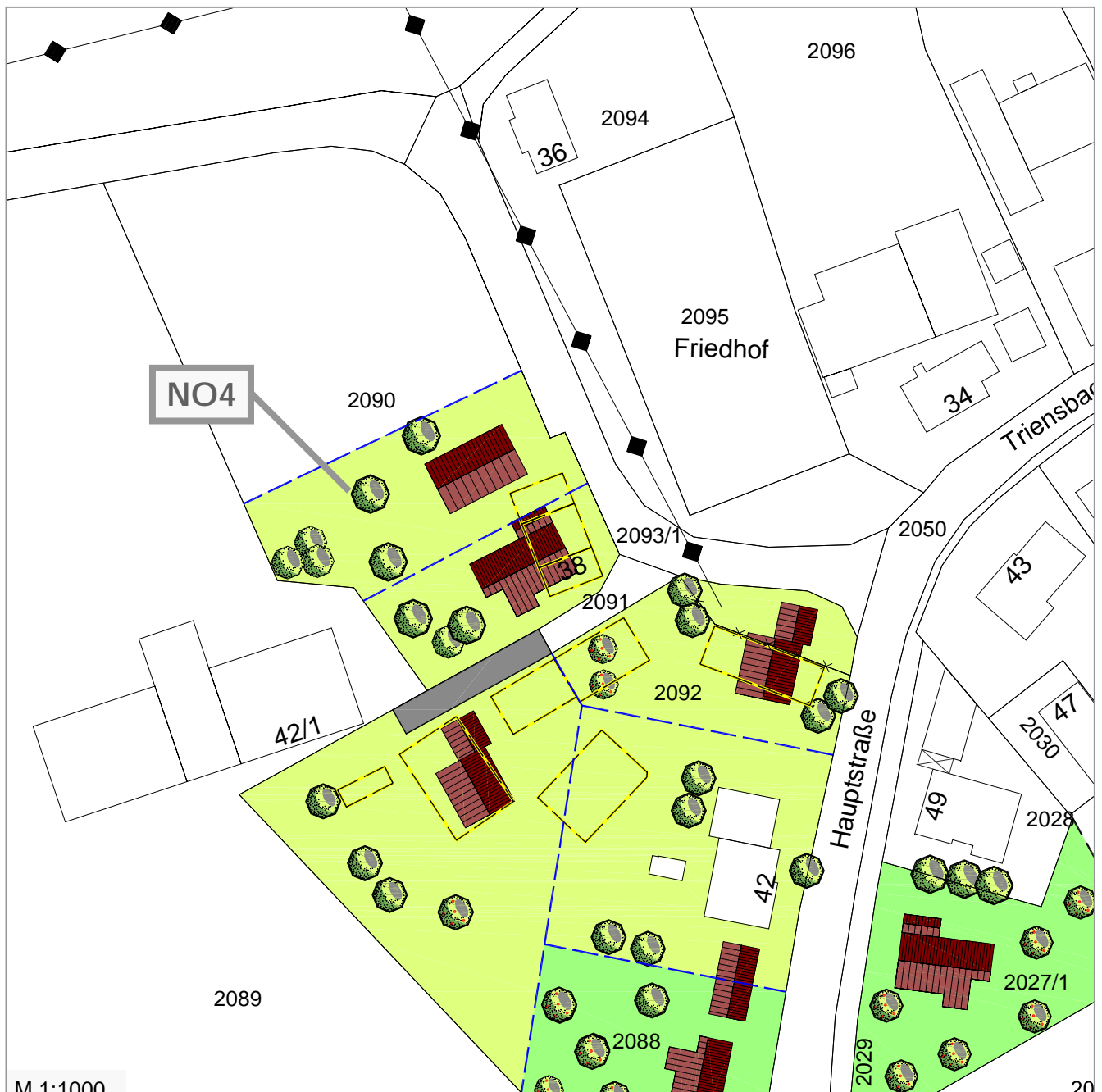
Aufgrund möglicher Emissionen des nördlich gelegenen Fensterbaubetriebes bietet sich das Grundstück alternativ auch als gewerbliche Erweiterungsfläche (wohnverträgliche/immissionsarme Nutzung) an.

Bei einer Flächennutzungsplanfortschreibung sollte die südliche Grundstückshälfte mit eingearbeitet werden.



# Neuordnung

NO4 Hauptstraße 38



M 1:1000

Plangebiet **NO4** - Grundstück:  
Hauptstraße 38, landwirtschaftliche Scheune

Derzeitige Situation:

- Die Scheune wird unzureichend genutzt.
- Die Bausubstanz ist gut.
- Die Erschließung ist vorhanden.

Entwurfskonzept

Durch Abbruch und Neubebauung kann das Grundstück aufgewertet werden.

Maßnahmenkonzept:

Durch Abbruch des Scheunengebäudes können auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser entstehen, ergänzend zur Neuordnung NO5 und zur Nachverdichtung NV3 in südlicher Richtung, kann hier ein attraktives Wohnen für junge Familien entstehen.

Bei einer Flächennutzungsplanfortschreibung sollte diese Fläche mit eingearbeitet werden.



# Neuordnung

NO5 Hauptstraße 42



Plangebiet **NO5** - Grundstück:

Hauptstraße 42, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Das Wohnhaus Hauptstraße 42 ist bewohnt. Vor kurzer Zeit wurde an das bestehende Wohnhaus angebaut.
- Hinter und neben dem Wohnhaus befinden sich mehrere Nebengebäude. Die Bausubstanz der Gebäude ist gut.
- Die Nebengebäude werden als Lagerfläche genutzt.
- Das Grundstück ist sehr groß und wird zu großen Teilen nicht ausreichend genutzt.

Entwurfskonzept

Das bestehende Grundstück wird durch Neuordnung, Grenzregelungen, Teilabbrüche und Neubebauung aufgewertet. Die Nutzung des großzügigen Grundstückes wird optimiert.

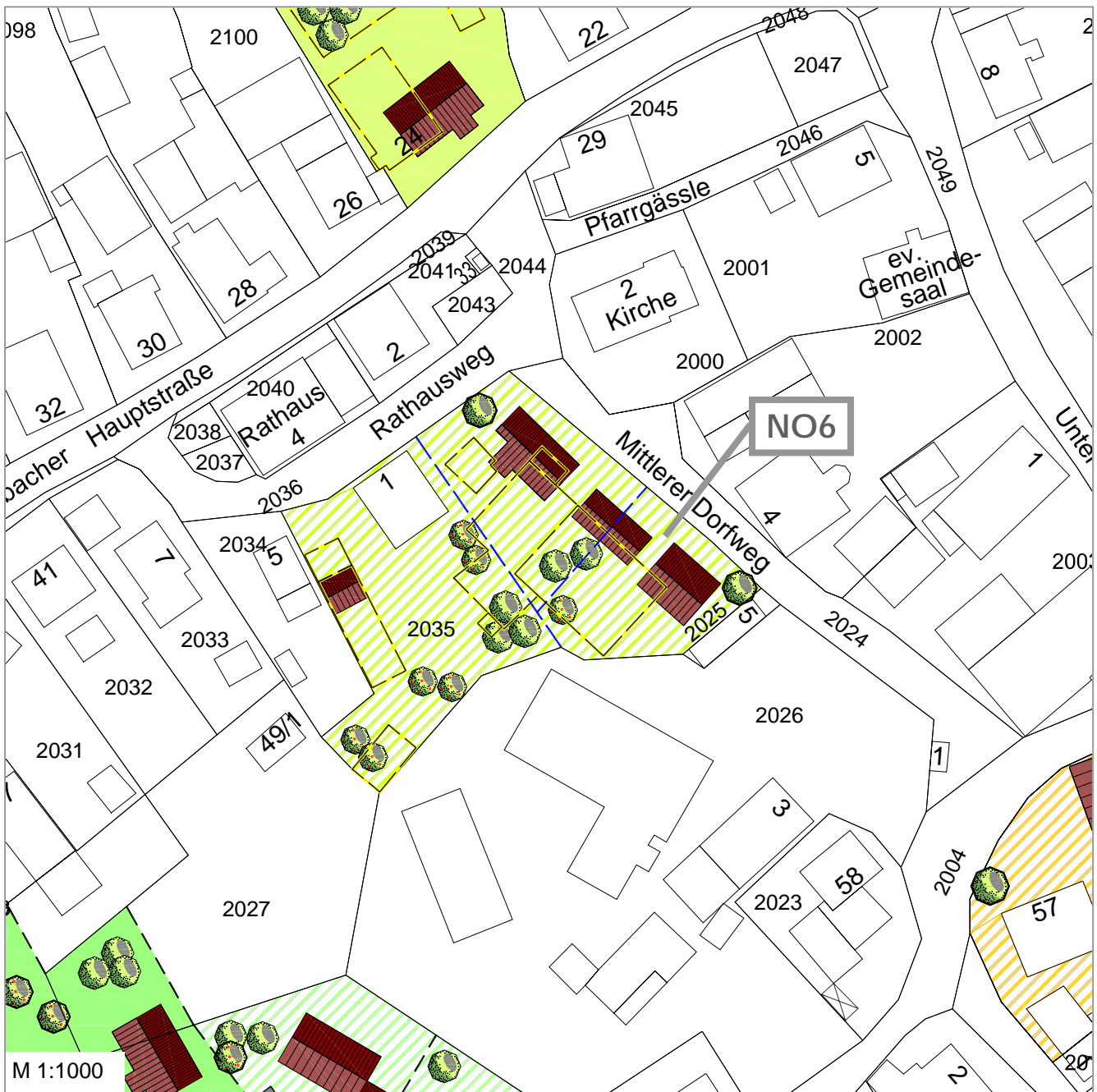
Maßnahmenkonzept:

Um die Nutzung des Grundstückes zu optimieren, wird empfohlen die Nebengebäude abzubauen. Die Grundstücksteilung kann nach dem Abbruch vorgenommen werden. Es entstehen zwei Baugrundstücke, diese können jeweils mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut werden. Das bestehende Wohngebäude Hauptstraße 42 erhält eine Doppelgarage, die das vorhandene Gebäude aufwertet. Die Maßnahme kann auch teilweise durchgeführt werden, falls ein Verzicht auf die Nebengebäude nicht möglich ist.



### Neuordnung

NO6 Rathausweg 1



Plangebiet **NO6** - Grundstück:

Rathausweg 1, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Das Wohnhaus Rathausweg 1 mit Nebengebäude wird von einer alleinstehenden älteren Frau bewohnt.
- Die große Scheune neben dem Wohnhaus besitzt eine gute Bausubstanz.
- Die Nutzung der Nebengebäude ist schlecht.
- Es ist schwierig für das große Scheunengebäude eine neue Nutzung zu finden.

Entwurfskonzept

Das bestehende Grundstück wird durch Neuordnung, Grenzregelungen, Teilabbrüche und Neubebauung aufgewertet.

Wünschenswert wäre überdies ein Interessent, der das Gebäude umnutzen möchte, da die Scheune durch das steile Dach und das bestehende Fachwerk ein ortstypisches Bauwerk ist und der Erhalt vor Abriss gestellt werden sollte. Die bestehende Scheune besitzt jedoch eine sehr große Kubatur, es ist schwierig hierfür eine neue sinnvolle Nutzung zu finden. Da keine Folgenutzung abzusehen ist, wird ein Abbruch empfohlen.

Maßnahmenentwicklung:

Nach dem Abbruch kann die Grundstücksteilung vorgenommen werden. Es entstehen in östlicher Richtung zwei Baugrundstücke. Die beiden Grundstücke können jeweils mit einem Wohnhaus und einer Doppelgarage bebaut werden. Das bestehende Wohngebäude kann durch den Neubau einer Doppelgarage aufgewertet werden. Für alle drei Grundstücke entsteht genügend Freifläche in unmittelbarer Nähe der Ortsmitte.

Dieses innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



# Neuordnung

NO7 Backhausweg 1





Plangebiet **NO7** - Grundstück:  
Backhausweg 1, landwirtschaftliche Scheune

Derzeitige Situation:

- Die Scheune wird gut genutzt.
- Die Bausubstanz ist befriedigend.
- Die Erschließung ist vorhanden.

Entwurfskonzept

Für die momentane landwirtschaftliche Nutzung könnte ein vergleichbares Gebäude gefunden werden, um die bestehende Nachverdichtung und Neuordnung in Ortsnähe realisieren zu können.

Durch Abbruch und Neubebauung kann das Grundstück aufgewertet werden.

Maßnahmenkonzept:

Durch Abbruch des Scheunengebäudes können auf dem Grundstück zwei Wohnhäuser entstehen, ergänzend zur Neuordnung NO3 und Nachverdichtung NV1 in nördlicher Richtung, kann hier naturnahes Wohnen entstehen.



## Neuordnung

NO8 Hirtenstraße 49 und 51



Plangebiet **NO8** - Grundstück:

Hirtenstraße 49 und 51, zwei landwirtschaftliche Gebäude

Derzeitige Situation Hirtenstraße 49:

Die Scheune von Hirtenstraße 49 besitzt eine sehr schlechte Bausubstanz. Das Dach des Gebäudes ist größtenteils eingebrochen. Der Zerfall der Scheune ist bereits ersichtlich. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

Entwurfskonzept Hirtenstraße 49:

Durch Abbruch kann das Grundstück aufgewertet werden. Die Grenzsituation kann verbessert werden, in dem das Grundstück im südwestlichen Bereich einen besseren Zuschnitt erhält.

Maßnahmenkonzept:

Durch Abbruch der angebauten Scheune wird das gesamte Grundstück aufgelockert und private Grünfläche geschaffen. Die Grünfläche kann mit einheimischen Laubbäumen bepflanzt werden. Falls zusätzliche Unterstellmöglichkeiten benötigt werden, kann auch eine Garage entstehen.

Derzeitige Situation Hirtenstraße 51:

Durch das abgebrochene Nebengebäude und die anschließende Begrünung ist hier eine gelungene Wohnumfeldmaßnahme umgesetzt worden. Die Neugestaltung ist im Sinne eines harmonischen Gesamtgefüges für Triensbach.

Entwurfskonzept Hirtenstraße 51

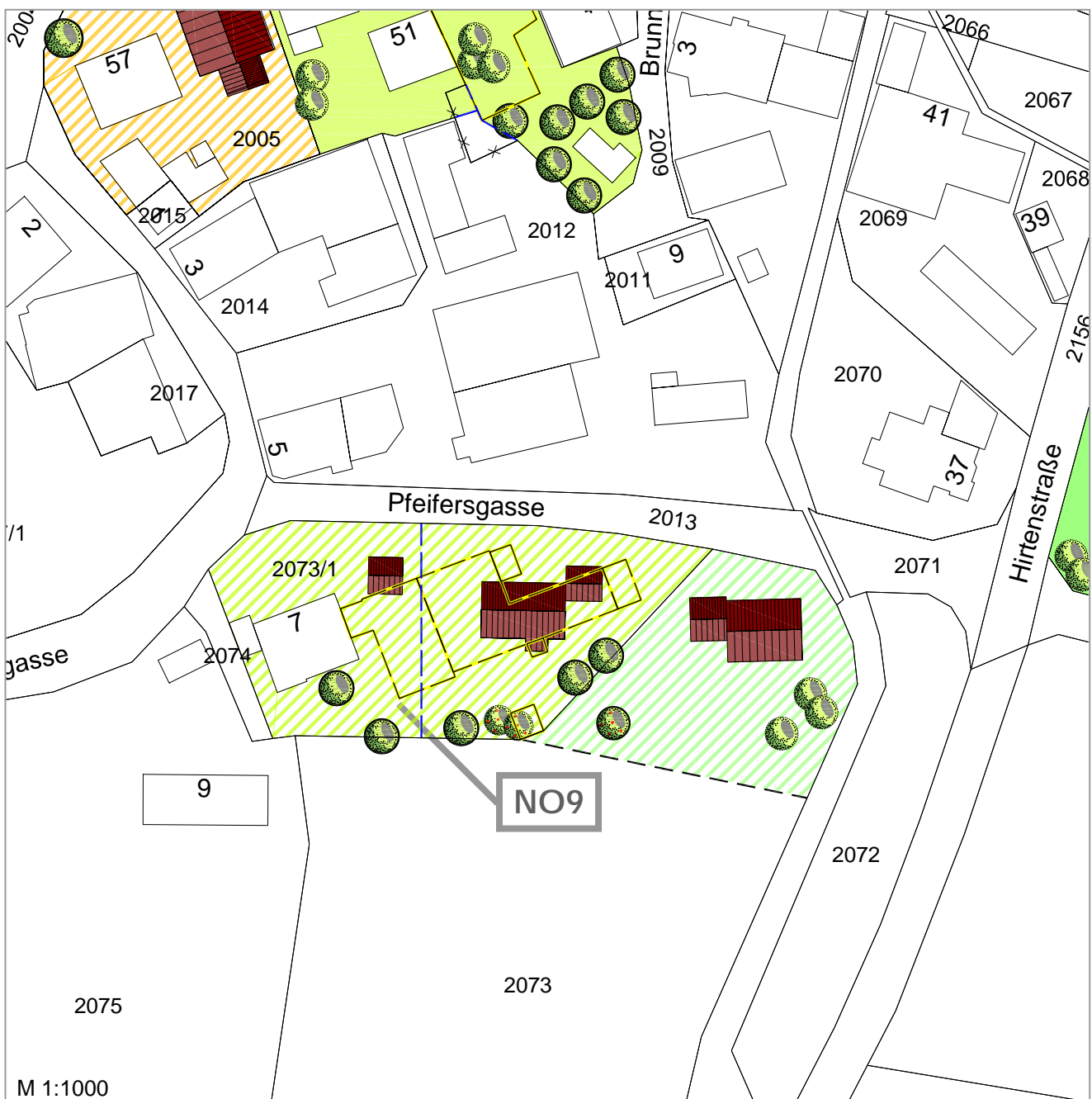
Die Grenzsituation kann zudem verbessert werden indem das Grundstück im südöstlichen Bereich einen besseren Zuschnitt erhält.



bereits abgebrochen

# Neuordnung

NO9 Pfeifersgasse 7



Plangebiet NO9 - Grundstück:

Pfeifersgasse 7, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen

Derzeitige Situation:

- Das Wohngebäude Pfeifersgasse 7 mit angebauter Scheune wird von einem älteren Ehepaar bewohnt.
- Die angebaute Scheune ist in unbefriedigenden Zustand.
- Die Nutzung des Nebengebäudes ist schlecht.
- Es ist schwierig, für das große Nebengebäude eine neue Nutzung zu finden.
- Das Grundstück besitzt wenig Freifläche.

Entwurfskonzept:

Durch Abbruch, Neuordnung und Grenzregelung kann das Grundstück aufgewertet werden.

Eine Umnutzung wäre ebenfalls empfehlenswert, wenn sich ein Interessent findet, der das Gebäude erwerben möchte. Da die Scheune durch das steile Dach und das bestehende Fachwerk ein ortstypisches Bauwerk von Triensbach ist, steht der Erhalt vor Abriss. Da das Scheunengebäude sehr voluminös ist, ist es schwierig eine neue Nutzung zu finden. Es ist keine Folgenutzung abzusehen, aus diesem Grund wird ein Abbruch empfohlen.

Maßnahmenkonzept:

Nach dem Abbruch der angebauten Scheune kann eine Grundstücksteilung vorgenommen werden. Das Wohngebäude Pfeifersgasse 7 kann durch die neue Freifläche im Osten attraktiver gestaltet werden. Der geplante Neubau einer Doppelgarage wertet das vorhandene Grundstück auf. Die beengte Situation ist verbessert, da sich mehr Freifläche um die Gebäude befindet. Auch hier wertet das geplante Wohnhaus mit einer Doppelgarage das neue Grundstück auf.

Dieses innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



### 7.2.3 Neuordnung Kostenschätzung

	Flurstnr.	Fläche	Grundstückswert	Abbruchkosten	Baufl. neu	Bauplatzgröße	Verkaufspreise
NO1	Teil v. 2103	2460 m <sup>2</sup>	73.800 €	ca.70.000 €	2 Stck	1196 m <sup>2</sup> +1264 m <sup>2</sup>	ca.58 €/m <sup>2</sup>
NO2	Teil v. 2101	1564 m <sup>2</sup>	46.920 €	ca.50.000 €	1 Stck	1564 m <sup>2</sup>	ca.62 €/m <sup>2</sup>
NO3	2057	1741 m <sup>2</sup>	52.230 €	ca.25.000 €	2 Stck	782 m <sup>2</sup> +959 m <sup>2</sup>	ca.44 €/m <sup>2</sup>
NO4	Teil v. 2090	1706 m <sup>2</sup>	51.180 €	ca.10.000 €	2 Stck	653 m <sup>2</sup> +1053 m <sup>2</sup>	ca.36 €/m <sup>2</sup>
NO5	Teil v. 2088	2894 m <sup>2</sup>	86.820 €	ca.40.000 €	2 Stck	967 m <sup>2</sup> +1927 m <sup>2</sup>	ca.44 €/m <sup>2</sup>
NO6	2035	1275 m <sup>2</sup>	38.250 €	ca. 50.000 €	2 Stck	570 m <sup>2</sup> +705 m <sup>2</sup>	ca.69 €/m <sup>2</sup>
NO7	2059	1484 m <sup>2</sup>	44.520 €	ca. 18.000 €	2 Stck	705 m <sup>2</sup> +779 m <sup>2</sup>	ca.42 €/m <sup>2</sup>
NO8	2006			ca. 1.000 €			
	2007			ca. 20.000 €			
NO9	2073/1	1118 m <sup>2</sup>	33.540 €	ca. 50.000 €	1 Stck	1118 m <sup>2</sup>	ca.75 €/m <sup>2</sup>

NO8 stellt zwei private Wohnumfeldmaßnahmen dar, hierbei werden keine neuen Bauflächen geschaffen.

Der Grundstückswert ergibt sich aus Fläche x Bodenrichtwert 30,-€/m<sup>2</sup>.

Als Vergleichswert kann vom `Baugebiet Hirtenacker´ der Bodenrichtwert mit 55,-€/m<sup>2</sup> herangezogen werden.

Die Gebäudewerte, der einzelnen Gebäude wurden nicht berücksichtigt.

Bei den Abbruchkosten handelt es sich um Schätzwerte.

Die Verkaufspreise sind durchschnittliche Werte, diese bilden sich aus dem Grundstückswert und den Abbruchkosten.

Zusätzliche Erschließungskosten wurden nicht mit eingearbeitet.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass die Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit interpretationsfähig und vom Einzelfall abhängig ist. Die Kostenschätzung stellt deshalb keine verbindliche Aussage dar.



#### 7.2.4 Zusammenstellung der Neuordnungsmaßnahmen

Bei den vorgestellten Neuordnungsmaßnahmen handelt es sich um folgende Einzelmaßnahmen:

- 19 Gebäudeabbrüche
- 14 neue Wohnplätze mit Garagen
- 4 Doppelgaragen zu bestehenden Wohngebäuden
- 2 private Wohnumfeldmaßnahmen
- Aufwertung von Grundstücken durch Grenzregelung
- Schaffung von privatem Freiraum

Für einzelne geplante Grundstücke sind Umnutzungen und Revitalisierungen ebenso wünschenswert, wenn sich für diese Gebäude ein Interessent findet, der die Maßnahmen realisiert. Zum Erhalt der hohenlohischen Baukultur sind diese Maßnahmenarten sogar sinnvoll, da durch viele Abbrüche mit der Zeit der traditionelle Charakter von Triensbach verloren geht. Nur einige genannte Beispiele für die Baukultur sind die steilen Dachformen, Fachwerkfassaden, die großvolumigen Scheunencharakter und Natursteinmauerwerk. Derzeit ist jedoch nicht absehbar, dass es Interessenten für diese großen Gebäude gibt, aus diesen Gründen werden zum Teil Abbrüche vorgeschlagen.

Ziel dieses Konzeptes ist es, mögliche Neuordnungen aufzuzeigen, um eine optimale städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.







## 7.3 Nachverdichtung

### 7.3.1 Kriterien und Vorgehensweise

#### Ökologische Verträglichkeit/ Landschaftsbild

Bei der Suche nach Freiflächen zur Nachverdichtung und Baulückenschließung wurden nur diejenigen Flächen ausgewählt, die eine ökologische Verträglichkeit garantieren. Dazu zählt z.B. das Freihalten von Flächen mit geschützten Biotopen nach § 24a NatSchG. Zudem wurde auf eine Verträglichkeit mit dem Landschaftsbild geachtet. Auf den Erhalt der Streuobstwiesen im Übergang zur freien Landschaft wurde geachtet. Triensbach besitzt eine gute Durchgrünung (siehe Grünstrukturkarte). Aus diesem Grund ist es zu vertreten, dass innerörtliche Flächen auf denen sich Obstbäume befinden, teilweise bebaut werden. Es entstehen hierdurch keine Konflikte.

#### Sichergestellte Erschließung ohne zusätzlichen Straßenbau im Außenbereich

Eine flächenhafte Ausdehnung an einer oder zwei Stellen im Außenbereich hätte 'geschwulstartiges' Wachstum zur Folge. Außerdem würde die Erschließung der geplanten Siedlungserweiterungen in Triensbach zusätzliche Kosten neben den historischen, innerörtlichen Straßen verursachen. Das Maßnahmenkonzept der Nachverdichtung ermittelte diejenigen Flächen, die ohne den Bau weiterer Straßenflächen im Außenbereich umsetzbar sind. Es werden lediglich kurze Stichstraßen notwendig um die größeren, innerörtlichen Freiflächen städtebaulich optimal zu bebauen.

In einer Kanalplanung sind die vorgeschlagenen Maßnahmen zu berücksichtigen.

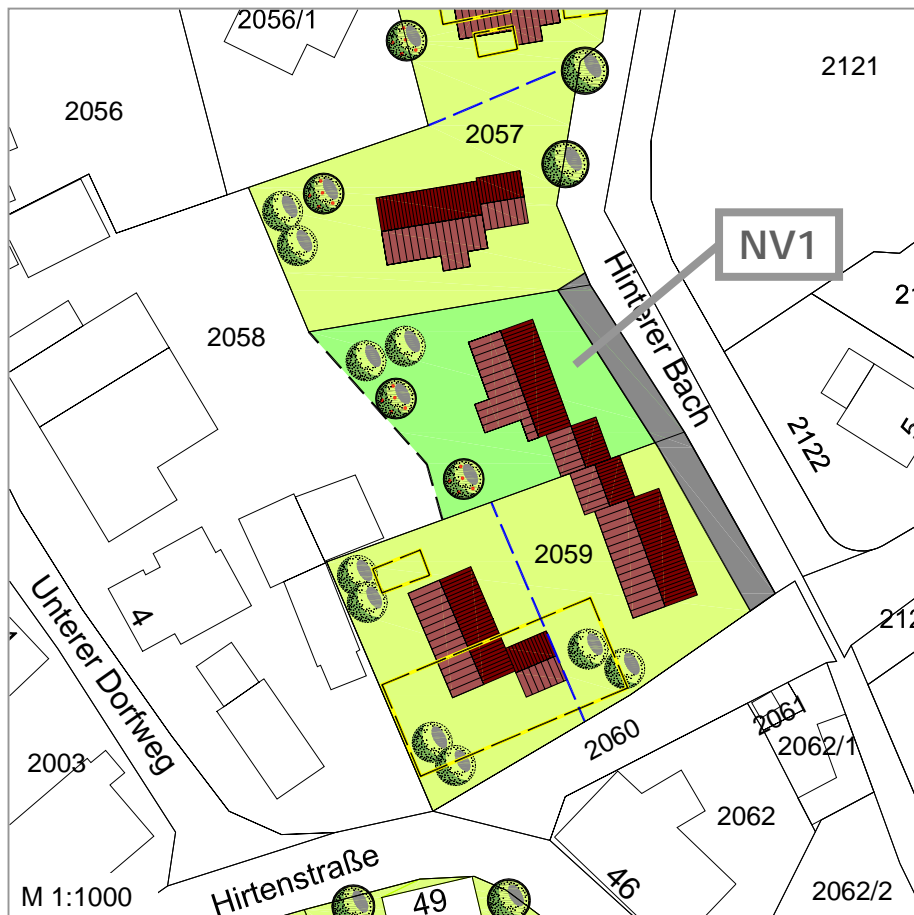
#### Wachsen neuer Strukturen verteilt auf den gesamten Ort

Durch das Maßnahmenkonzept wurden Entwicklungsideen erarbeitet, die das Wachsen an kleinen Stellen im Randbereich zulassen.

### 7.3.2 Detaillierte Maßnahmevorschläge

#### Nachverdichtung

NV 1 Unterer Dorfweg 4, Teil von Flurstück 2058



#### Situation

- Das Grundstück ist nicht erschlossen. Für eine Vervollständigung der Erschließung bedarf es nur einer kleinen Stichstraße.
- Für eine Bebauung wird eine Grundstücksteilung notwendig.
- In unmittelbarer Nähe des Bachlaufes entsteht ein Wohnbauplatz in ruhiger, naturnaher Lage.
- Falls das Gesamtkonzept NO3, NO7 und NV1 nicht realisiert wird, kann die Nachverdichtungsmaßnahme NV1 mit Bauen in zweiter Reihe durchgeführt werden.
- Die Bachnähe ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.
- Bei einer Flächennutzungsplanfortschreibung sollte diese Fläche mit eingearbeitet werden.

## Nachverdichtung

NV 2 Backhausweg 13, Flurstück 2139



### Situation

- Das Grundstück befindet sich im Baugebiet 'Hirtenäcker' und ist nicht bebaut.
- Das Grundstück ist erschlossen.
- Eine Bebauung wäre wünschenswert, damit der Straßenzug in sich geschlossen ist.
- Eingrünung im rückwärtigen Bereich ist empfehlenswert.

## Nachverdichtung

NV 3 Teil von Flurstück 2088

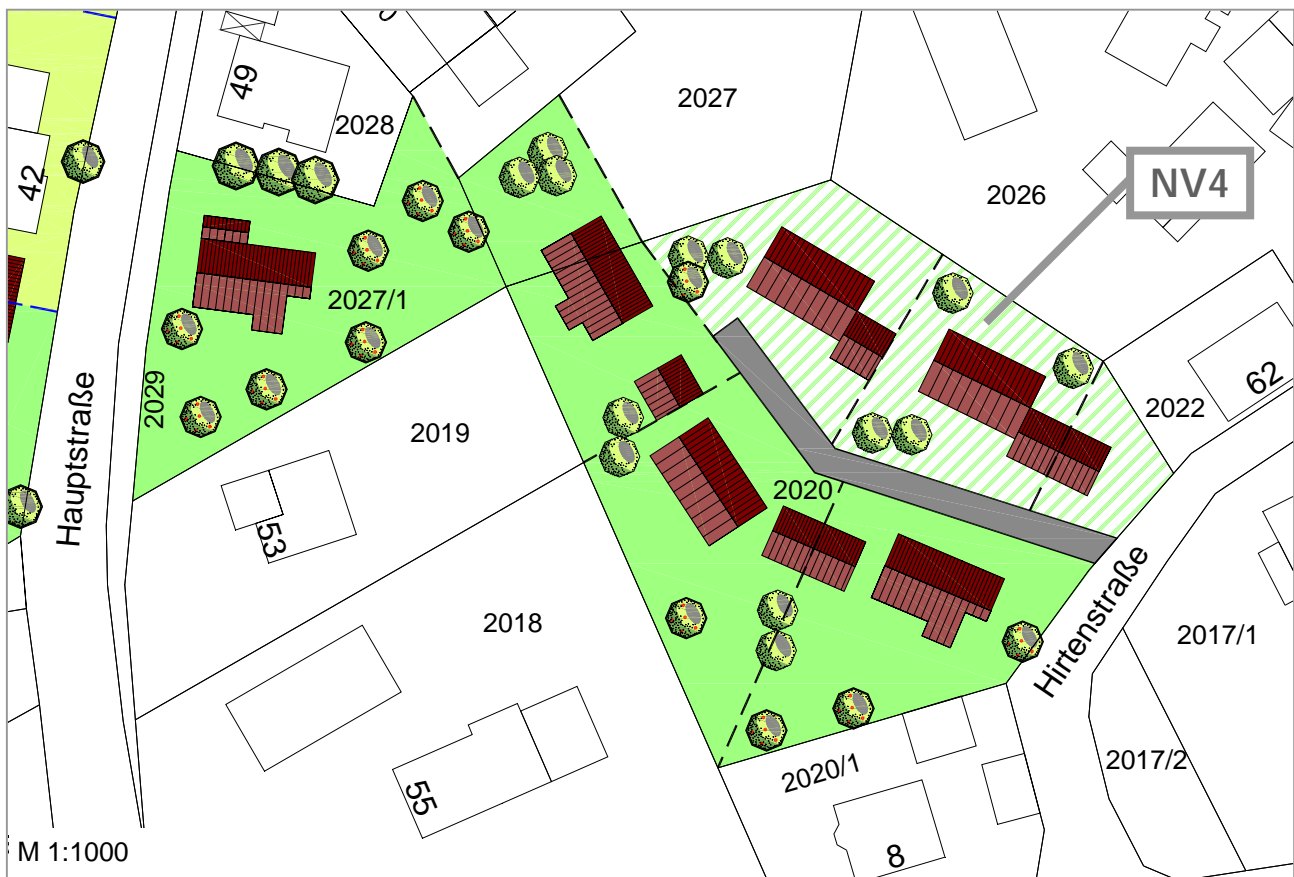


### Situation

- Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- Eine Bebauung ist gut realisierbar, die Grünstruktur kann größtenteils erhalten werden.
- Für eine Bebauung ist eine Grundstücksteilung notwendig.
- Hier entsteht ein Wohnplatz in ruhiger Lage.

## Nachverdichtung

NV 4 Hauptstraße/ Hirtenstraße,  
Flurstücke 2027/1, 2027, 2020

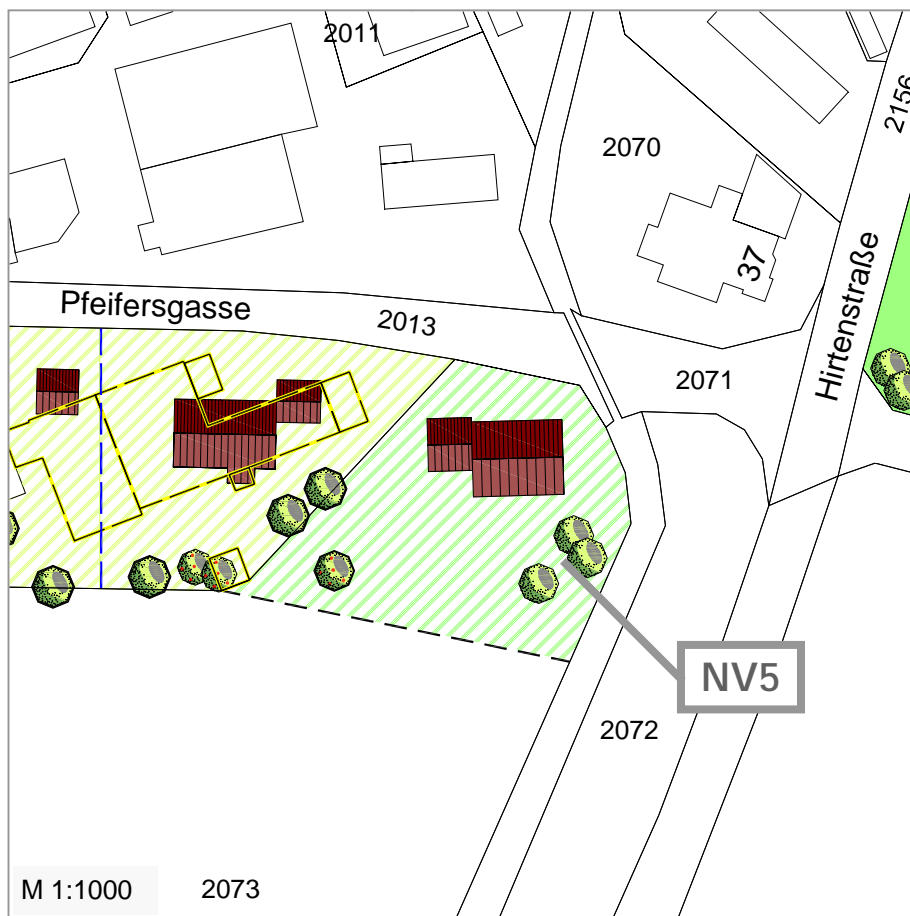


### Situation

- Die Grundstücke sind zum Teil erschlossen. Für eine Vervollständigung der Erschließung bedarf es einer kleinen Stichstraße, die als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden könnte.
- Diese Maßnahme wird eine größere innerörtliche Nachverdichtung.
- Auf den Erhalt der vorhandenen Streuobstbäume sollte Rücksicht genommen werden.
- Hier entstehen familienfreundliche Bauplätze in idyllischer Lage.
- Bei einer Flächennutzungsplanfortschreibung sollte diese Fläche mit eingearbeitet werden.
- Dieses innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

## Nachverdichtung

NV 5 Pfeifersgasse, Teil von Flurstück 2073



### Situation

- Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- Für eine Bebauung wird eine Grundstücksteilung empfohlen.
- Hier ergibt sich ein Bauplatz in ruhiger Lage.
- Dieses innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.

## Nachverdichtung

NV 6 Hirtenstraße, Flurstück 2158



### Situation

- Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- Dieser Maßnahmvorschlag stellt die Möglichkeit einer stärkeren Verdichtung der Bebauung entlang der vorhandenen Erschließungsstraße dar.
- Eine Bebauung wäre sinnvoll, um einen Abschluss des Ortes klar zu definieren.

## Nachverdichtung

NV 7 Hirtenstraße, Teil von Flurstück 2150



### Situation

- Das Grundstück ist vollständig erschlossen.
- Für eine Bebauung ist eine Grundstücksteilung notwendig.
- Das Baugrundstück befindet sich in Hanglage, die Bebauung ist darauf abzustimmen.
- Das Grundstück stellt eine typische Baulücke entlang der Hirtenstraße dar.



### 7.3.3 Zusammenstellung der Nachverdichtungsmaßnahmen

Auf der Karte 'Maßnahmenkonzept' sowie den Detailansichten wird eine mögliche Gebäudeanordnung durch Baulückenschließung aufgezeigt. Die Verfügbarkeit der einzelnen Grundstücke wurde im Konzept nicht überprüft.

	<b>Beschreibung</b>	<b>Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>mögliche Gebäude</b>
NV1	Innerörtliche Nachverdichtung	766	1
NV2	Baulückenschließung	797	1
NV3	Nachverdichtung	1355	1
NV4	Innerörtliche Nachverdichtung	5402	6
NV5	Nachverdichtung	1280	1
NV6	Nachverdichtung	973	1
NV7	Baulückenschließung	632	1
		<b>11205</b>	<b>12</b>

Insgesamt ergeben sich damit 7 Nachverdichtungsmaßnahmen mit 12 möglichen Bauflächen. Sie besitzen eine Größe von ca. 632 m<sup>2</sup> bis ca. 1355 m<sup>2</sup> und stellen sich aufgrund dieser Größenordnung sehr attraktiv im ländlichen Bereich dar.

Triensbach weist ein großes innerörtliches Freiflächenpotential auf. Besonders hervorzuheben sind die unterschiedlichen Nachverdichtungen, die sich sehr gut in die vorhandene Struktur einbinden.



## 7.4 Umnutzung

### 7.4.1 Grundsätze / Regeln

Für die Erstellung der Gebäudeumnutzungskonzepte wurden Grundsätze der Bearbeitung festgelegt.

Folgende Grundsätze und Regeln wurden bei der Erarbeitung der Maßnahmenvorschläge eingehalten:

#### Erhalt der Bausubstanz vor Abriss

Die landwirtschaftlich geprägten Gebäude von Triensbach tragen Informationen der Hohenloher Kulturlandschaft in sich, die durch einen Abriss unwiederbringlich verloren gehen. Die Hohenloher Baukultur zeigt sich in den steilen Dächern, den Fachwerk- und Natursteinfassaden, den großvolumigen Gebäuden, der Anordnung von Gebäuden, den Dachaufbauten und vielen weiteren Details. Besonders Scheunen und Ställe prägen das Ortsbild von Triensbach. Hier wurde, sofern es die Bausubstanz zuließ, der Erhalt immer vor den Abriss gestellt.

#### Ortsbildverträgliche Gebäudearchitektur

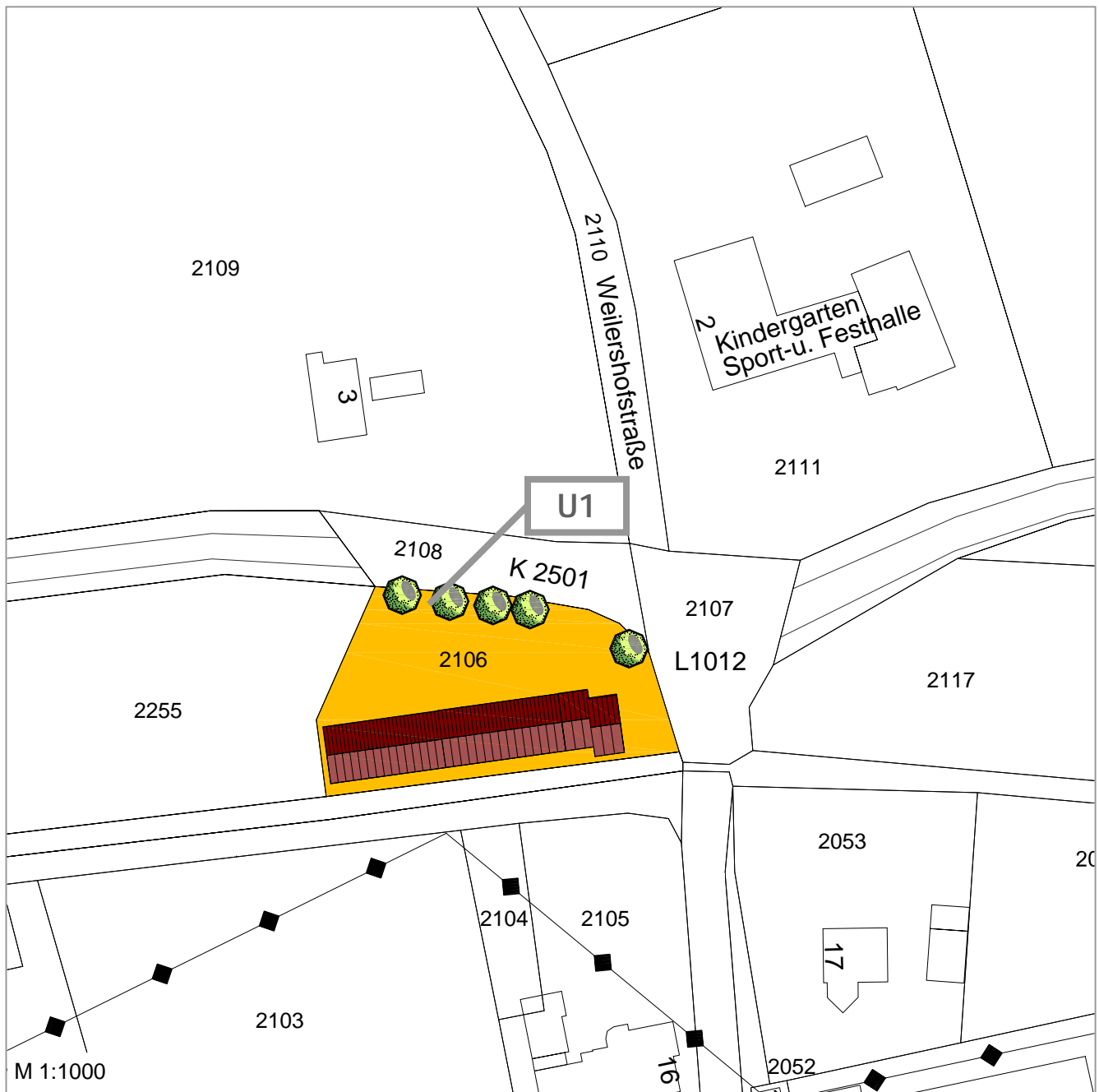
Bei der Realisierung der Maßnahmen sollte auf eine ortsbildverträgliche Gebäudearchitektur geachtet werden. Der jeweilige detaillierte Maßnahmenvorschlag ist dem folgenden Konzept zu entnehmen.

## 7.4.2 Detaillierte Maßnahmenvorschläge

## Umnutzung

U 1 Hauptstraße 12, Flurstück 2106

Aufwertung durch neue gewerbliche Nutzung



#### Momentane Nutzung:

- Lagergebäude im Scheunenteil, Getränkehandel
- ehemalige Zweigstelle der Volksbank, Leerstand

#### Mögliche Revitalisierung:

- Aufwertung durch neue gewerbliche Nutzung

#### Baulicher Zustand:

- Mauerwerk verputzt
- Dachstuhl in gutem Zustand
- Ziegel und Dachrinnen in Ordnung
- Dach nicht ausgebaut



#### Derzeitige Situation:

- Freistehendes Gebäude am nördlichen Ortsausgang von Triensbach direkt an der Landesstraße L1012
- Die Nutzung des Gesamtgebäudes ist schlecht. Der östliche Büroteil, in dem eine Zweigstelle der Volksbank untergebracht war, steht leer. Im westlichen Scheunenteil findet zeitweise ein Getränkeverkauf statt.
- Es wäre wünschenswert wieder eine neue gewerbliche Nutzung im gesamten Gebäude unterzubringen, vorzugsweise durch ortsansässige Betriebe.

#### Ideenfindung für die Umsetzung/ Erläuterung:

- Revitalisierung und Umnutzung der bestehenden Scheune durch einen gewerblichen Betrieb.
- Im vorderen Teil des Gebäudes kann ein separater Raum entstehen. Zur Wahrung der ortsüblichen Baukultur wäre die Umgestaltung des Daches wünschenswert. Es sollte ein Satteldach aufgebracht werden.
- Im hinteren Bereich befindet sich eine Fläche von ca. 370 m<sup>2</sup> auf einer Ebene.
- Direkt vor dem ehemaligen Scheunengebäude befinden sich ausreichend Möglichkeiten zum Parken.
- Eine ansprechende Neugestaltung der Außenanlage wird empfohlen.

## Umnutzung

U 2 Hirtenstraße 57, Flurstück 2005

Wohnen im ehemaligen Scheunengebäude



**Momentane Nutzung:**

- Leerstand des Scheunengebäudes

**Mögliche Revitalisierung:**

- Wohnen im ehemaligen Scheunengebäude

**Baulicher Zustand der Scheune:**

- Mauerwerk unverputzt
- Dachstuhl in gutem Zustand
- Kein Dachausbau
- Kein Dachausbau
- Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand

**Derzeitige Situation:**

- Das Gebäude befindet sich im Ortskern von Triensbach und ist prägend für das Ortsbild.
- Die ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle ist nicht mehr in Betrieb.
- Ein Bedarf an mehr Wohnfläche ist vorhanden.
- Das attraktive landwirtschaftliche Gehöft stellt eine typische hohenlohische Hofstelle dar.

**Ideenfindung für die Umsetzung/ Erläuterung:**

- Umnutzung und Revitalisierung des Scheunengebäudes zu einer oder zwei kleineren Wohneinheiten
- Diese Wohnungen können für die Kinder der Eigentümer genutzt werden. Zum späteren Zeitpunkt können Sie als Ferienwohnungen oder als Wohnung für die älteren Familienmitglieder dienen.
- Als Wohnumfeldmaßnahme wird ein Abriss des Silos empfohlen.
- Die großzügige Hofstelle könnte für mehrere Generationen Wohnraum mit einem besonderen Flair bieten.
- Dieses innerörtliche Potential befindet sich im Umfeld eines landwirtschaftlichen Betriebes, eine Einzelfallprüfung ist vorzunehmen.



### 7.4.3 Detaillierungsgrad der Planung

Bei der Erarbeitung der Einzelmaßnahmen wurde für das Aufzeigen der Umsetzungsvorschläge der Maßstab 1:1000 gewählt. Bei einer weiterführenden Planung sollte darauf geachtet werden, dass die gewünschten Nutzungen in den gegebenen Gebäuden genügend Raum finden. Die Gebäudesubstanz sollte dann ausführlich auf Tragwände, Deckengefüge und Schwachstellen, wie Salpeterbesatz oder Feuchtigkeitseindrang, untersucht werden.

### 7.4.4 Empfehlung

Hinter dem Gebäude der Hirtenstraße 46 befinden sich mehrere Schuppen, die von der Straße aus gut ersichtlich sind. Es wäre wünschenswert, diese abzurechen, um das Ortsbild von Triensbach zu verbessern und das allgemeine Wohnumfeld attraktiver zu gestalten.

### 7.4.5 Zusammenstellung der Umnutzungsmaßnahmen

Die hier geplanten Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:  
Das Entwicklungskonzept schlägt je eine neue gewerbliche Nutzung und eine Umnutzung zu Wohnen vor.



## 7.5 Ergebnisübersicht

### Flächeneinsparpotential

Zur Berechnung der Größe, der im Außenbereich durch die Mobilisierung der innerörtlichen Potentiale eingesparten Flächen, wird für jede Gebäude- maßnahme eine Grundstücksgröße von ca. 700m<sup>2</sup> angesetzt. Die Erschlie- ßungsflächen für Straßen und Versorgungseinrichtungen liegen in der Regel bei ca. 30%. Daraus errechnet sich ein Flächenbedarf von ca. 1000m<sup>2</sup> pro Wohneinheit. Die innerörtlichen Freiflächen sind im Schnitt zwar größer, un- terliegen jedoch teilweise ungünstigen Rahmenbedingungen, wie z.B. einem ungünstigen Grundstückszuschnitt. Deshalb wird an diesem Ansatz festgehalten.

2 Maßnahmen durch <b>Umnutzung</b>	2 x 1000 m <sup>2</sup>
12 Maßnahmen durch <b>Nachverdichtung</b> Größe von ca. 632m <sup>2</sup> -1355m <sup>2</sup>	11205 m <sup>2</sup>
<b>Neuordnung</b> 14 neue Wohnplätze mit Garagen Zu best. Wohngebäuden 4 Doppelgaragen Abbruch von 19 Gebäuden Private Wohnumfeldmaßnahmen 2 Stck.	14 x 1000 m <sup>2</sup>

Das Potential, der insgesamt zu sparenden Flächen im Außenbe- reich, liegt damit bei:

$$= 0,2ha + 1,1ha + 1,4ha$$

$$= \underline{\underline{2,7ha}}$$

Das Entwicklungskonzept lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- 2 Gebäudemaßnahmen
- 12 innerörtliche Bauflächen
- 14 neue Wohnplätze
- 2 private Wohnumfeldmaßnahmen

$$= \underline{\underline{30 Maßnahmen}}$$