

Gemeinde Auenwald

OT Unterbrüden

Bebauungsplan "Am Riedbächle"

08119006_1241_45_00_ABW

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensschritt:

Abwägung eingegangener Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung

Beratungsunterlage für die öffentliche Gemeinderatssitzung am 22.04.2024



71522 Backnang
Adenauerplatz 4
Tel.: 07191 – 73529 - 0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla
Andreas Gutscher, B.Sc. Stadt- und Raumplanung
Projektnummer: 22.163

1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Auenwald hat am 08.05.2023 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Am Riedbächle“ gemäß § 2 Abs. 1 und § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen und diese nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Offenlage fand vom 22.05. bis 23.06.2023 statt. Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2024 die eingegangenen Stellungnahmen untereinander und gegeneinander abgewogen und beschlossen, Plan und Text zu ändern.

In seiner öffentlichen Sitzung am 19.02.2023 hat der Gemeinderat den Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs „Am Riedbächle“ gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung nach § 4a Abs.3 und § 3 Abs. 2 BauGB fand statt in der Zeit vom 26.02.2024 bis 28.03.2024, auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt. Grundlage war der Bebauungsplanentwurf vom 08.05.2023/19.02.2024. Über die Anregungen ist in öffentlicher Sitzung zu beraten und in der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sind die entsprechenden Beschlüsse zu fassen.

Es folgt eine Übersicht über die eingegangenen Anregungen, die Anregungen im Original und die Beschlussvorschläge.

2 Stellungnahmen im Bebauungsplanverfahren "Am Riedbächle"

Folgende Behörden wurden um Stellungnahme gebeten. Eingegangene Anregungen sind hervorgehoben:




- Nr. 1 **Landratsamt Rems-Murr-Kreis**
- Nr. 2 **Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Raumordnung**
- Nr. 3 **Verband Region Stuttgart mit Fristverlängerung bis 19.07.2023**
- Nr. 4 Vermögen und Bau Baden-Württemberg – Amt Ludwigsburg
- Nr. 5 **Handwerkskammer Region Stuttgart**
- Nr. 6 Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart
- Nr. 7 **Stadt Backnang und Baurechtsamt und Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft**
- Nr. 8 **Stadtwerke Backnang**
- Nr. 9 Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart VVS
- Nr. 10 Abfallwirtschaft Rems-Murr AWRM
- Nr. 11 **Deutsche Telekom Technik GmbH**
- Nr. 12 **Syna GmbH**

Außerdem gingen drei private Stellungnahmen ein:

Nr. 13 **A.R. Freesienweg Auenwald**

Nr. 14 **B.R. Däfernstraße Auenwald**

Nr. 15 **U.B. Däfernstraße Auenwald**



Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1.	<div style="text-align: center;">  <p>REMS-MURR-KREIS</p> </div> <p>Landratsamt Rems-Murr-Kreis Amt 30 Postfach 1413 71328 Waiblingen</p> <p>Baurechtsamt</p> <p>Dienstgebäude Stuttgarter Straße 110 71332 Waiblingen</p> <p>Auskunft erteilt Frau Pilz Telefon 07151/501-2340 Telefax 07151/501-2482 V.Pilz@rems-murr-kreis.de</p> <p>Zimmer 326</p> <p>Unser Zeichen Bitte bei Antwort angeben 621.131/2024/0396</p> <p>26.03.2024</p> <p>Ihre Nachricht vom/Zeichen 22.02.2024</p> <p>Roosplan Frau Elen Kahn Adenauerplatz 4 71522 Backnang</p> <p>Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Am Riedbächle“ in Auenwald OT-Hohnweiler</p> <p>Fristablauf für die Stellungnahme: 28.03.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zu o.g. Verfahren wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Am Verfahren wurden die Ämter</p> <p>Amt für Umweltschutz Landwirtschaftsamt</p> <p>beteiligt.</p> <p>Aufgrund der Fachbehördenbeteiligung liegen der Geschäftsstelle für Genehmigungs- und Planverfahren folgende Informationen vor:</p> <p>1. Amt für Umweltschutz</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Es bestehen keine Bedenken. Die Hinweise zum Artenschutz aus der vorhergehenden Stellungnahme behalten ihre Gültigkeit.</p> <p>Sachbearbeiter: Herr Wegst E-Mailadresse: m.wegst@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2370</p> <p>Immissionsschutz Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Grundwasserschutz Es bestehen keine Bedenken. Für den Standort ist der Grundwasserflurabstand nicht bekannt. Es wird empfohlen, eine Baugrunderkundung durchzuführen. Für Baugrunderkundungen ist frühzeitig vor Beginn eine wasser-</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end;"> <div> <p>Telefon (Zentrale) 07151 501-0</p> <p>Allgemeine Sprechzeiten Mo. – Fr. 08:30 – 12:00 Uhr Do. 13:30 – 18:00 Uhr</p> <p>Bankverbindung Kreissparkasse Waiblingen IBAN DE29 6025 0010 0000 2000 37 BIC SOLADES1WBN</p> <p>VVS Anschluss</p> <p>REMS-MURR-KREIS.DE</p> </div> <div style="text-align: center;">   </div> </div>	<div style="background-color: #cccccc; padding: 10px; margin-bottom: 10px;"> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p> </div> <div style="background-color: #cccccc; padding: 10px;"> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p> </div>


Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1.	<p>rechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rems-Murr-Kreis, Amt für Umweltschutz, zu beantragen. Es wird auf das beigefügte Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" und "Antrag Bohranzeige" hingewiesen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass bei Neubebauungen im Innenbereich oft tiefer in den Untergrund eingegriffen wird als bei der bisherigen Bebauung und der Nachbarbebauung. Die EFH sollte so gewählt werden, dass bei einer üblichen Unterkellerung keine oder nur eine sehr geringe Grundabsenkung während der Bauzeit erforderlich ist.</p> <p>Sachbearbeiter: Herr Dr. Schuler E-Mailadresse: u.schuler@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2828</p> <p>Bodenschutz Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Im Bebauungsplanverfahren ist durch den Planungsträger ein Erdmassenausgleich gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG vom 17.12.2020) anzustreben. Dies bedeutet, dass z.B. durch die entsprechende Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus sichergestellt werden soll, dass die bei der Bebauung zu erwartenden Aushubmassen vor Ort wiederverwendet werden können, um überschüssigen Erdaushub zu vermeiden. Für nicht verwendbare Aushubmassen ist die ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen. Ist kein Erdmassenausgleich möglich, ist dies zu begründen. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Abwägungsausfall (durch Nichtberücksichtigung der Thematik Erdmassenausgleich) zu einer Rechtswidrigkeit des Bebauungsplans führt.</p> <p>Sachbearbeiter: Herr Dr. Schuler E-Mailadresse: u.schuler@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2828</p> <p>Altlasten und Schadensfälle Es bestehen keine Bedenken. Im Geltungsbereich liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfassten Flächen. <u>Hinweis:</u> Das Gebäude mit der Hausnummer 11 ist im Histe-Adresspool mit „zu prüfen“ erfasst, da uns hierfür mittlerweile eine Gewerbeabmeldung (Fa. August Wendler; Herstellung von Schalungen) vorliegt. Sofern hier bauliche Tätigkeiten etc. geplant sind, ist im Rahmen einer historischen Untersuchung durch einen Sachverständigen zu klären, ob hier Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung vorliegen oder nicht.</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Schaaf E-Mailadresse: f.schaaf@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2753</p> <p>Kommunale Abwasserbeseitigung Es bestehen keine Bedenken.</p> <p>Gewässerbewirtschaftung Da von dem Vorhabensbereich das Gewässer II. Ordnung Riedbach tangiert wird, sind die Vorgaben des Gewässerrandstreifens zu beachten. Nach § 38 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funk-</p> <p>Seite 2 von 4</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise betreffen den Vollzug und werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Da keine Höhenfestsetzungen von Straßen erfolgt sind, trifft das für diesen Bebauungsplan nicht zu.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird im Textteil Ziffer III.11 ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1.	<p>tionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.</p> <p>Der Gewässerrandstreifen umfasst nach § 38 Abs. 2 WHG das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt. Bemessen wird der Gewässerrandstreifen ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab dieser. Nach § 29 Abs. 1 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter und im Außenbereich zehn Meter breit. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen ist nach § 29 Abs. 3 WG verboten.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut § 38 Abs. 4 WHG verboten.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher laut § 29 Abs. 2 WG zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.</p> <p>Des Weiteren untersagt sind der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen -AwSV-) und die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen.</p> <p>Nach § 29 Abs. 3 WG ist der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln in einem Bereich von fünf Metern verboten. Hiervon ausgenommen sind Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel.</p> <p>Im Gewässerrandstreifen ist die Umwandlung von Grünland in Ackerland nach § 38 Abs. 4 WHG verboten. Die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ist seit dem 01.01.2019 nach § 29 Abs. 3 WG verboten. Hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Kötzer E-Mailadresse: m.koetzer@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2149</p> <p>Hochwasserschutz und Wasserbau</p> <p>Es besteht keine Betroffenheit. Die Lage in der Nähe des Gewässers „Riedbächle“ wurde im Textteil dargestellt. Auf mögliche Überschwemmungen wurde hingewiesen. Es wurden für diesen Bereich keine Hochwassergefahrenkarten (HWGK) und gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete ausgewiesen.</p> <p>Sachbearbeiterin: Frau Schmidt E-Mailadresse: k.schmidt@rems-murr-kreis.de Telefonnummer: 07151 501 - 2143</p> <p>2. Landwirtschaftsamt</p> <p>Das Plangebiet umfasst den gesamten gewerblich genutzten Teil des bisherigen nicht überplanten Innenbereichs und die landwirtschaftliche Fläche. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,7 ha.</p> <p>Seite 3 von 4</p>	<p>Beschlussvorschlag: Der Hinweis ist bereits im Textteil Ziffer III.8 enthalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme</p>


Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
1.	<p>Die Planungen dienen der Sicherung der gewerblichen Nutzung sowie der landwirtschaftlichen Fläche und damit der nördlich angrenzenden Hofstelle.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan (Stand 08.05.2023/19.02.2024) wird ausgeführt, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen erfolgte, weil eine Wohnbebauung Konflikte mit dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle erzeugt hätte. Auf das bestehende Konfliktpotenzial wurde bereits in der Stellungnahme des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis, Nr. 2 Landwirtschaftsamt, vom 20.06.2023 hingewiesen.</p> <p>Um den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb zu schützen, muss die im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche für die Landwirtschaft wie bisher genutzt werden können.</p> <p>In Bezug auf die landwirtschaftlichen Emissionen verweisen wir auf die Novellierung der TA Luft im Dezember 2021. Durch diese Novellierung ist zu prüfen, ob die bestehende Geruchsprognose weiterhin Rechtsgültigkeit hat.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>S. Voigt</p> <p>Anlagen Merkblatt "Bohrungen im Untergrund" Antrag Bohranzeige</p>	<p>Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in einer Gemengelage mit reinen Wohngebäuden, einer dörflichen Wohnbebauung und reinen Gewerbebetrieben. Durch den Bebauungsplan ändert sich an dieser Situation nichts grundsätzlich. Das wäre anders, wenn das Gebiet weiter in Richtung Wohnbebauung hätte entwickelt werden sollen. Da es aber Ziel war, die gewerbliche Nutzung zu erhalten und zu stärken, ergibt sich allein daraus kein Nachteil für den Betrieb. Die landwirtschaftliche Fläche wurde unter anderem auch deshalb aufgenommen, um eine für die gewerbliche Nutzung nachteilige Entwicklung ausschließen zu können. Es ist daher Sache des Betriebes die neuen Anforderungen der TA-Luft einzuhalten.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Verfahren. Die Unterlagen wurden ins Intranet eingestellt und damit den von Ihnen benannten Fachabteilungen im Hause zugänglich gemacht.</p> <p>Nach dem vorgelegten Formblatt handelt es sich um einen entwickelten Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 11.03.2021 erhalten Sie bei entwickelten Bebauungsplänen keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.</p> <p>Raumordnung Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 20.06.2023. Des Weiteren bestehen keine Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Planunterlagen in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise aus der damaligen Stellungnahme wurden aufgenommen. Dass keine weiteren Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
3.	<p>Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans „Am Riedbächle“ in Auenwald - Lippoldweiler; Ihr Schreiben vom 22.02.2024; Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Frau Kahn,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Entwurf des Bebauungsplans „Am Riedbächle“ in Auenwald - Lippoldweiler.</p> <p>Da im vorliegenden Entwurf durch die textlichen Festsetzungen Einzelhandel ausgeschlossen wird, stehen der Planung regionalplanerische Ziele nicht mehr entgegen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ein Exemplar der Planunterlagen, möglichst in digitaler Form (an: planung@region-stuttgart.org), zu überlassen.</p> <p>Bei Fragen rufen Sie uns gerne an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Ulrike Borth</p> <hr/> <p>Ulrike Borth Referentin für Regional- und Siedlungsplanung</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.</p>
5.	<p>Von: Kern, Claudia <Claudia.Kern@hwk-stuttgart.de> Gesendet: Mittwoch, 13. März 2024 10:59 An: Stellungnahmen; Ellen Kahn Cc: Kreishandwerkerschaft Rems-Murr Betreff: AW: TÖB erneute Beteiligung Gemeinde Auenwald "Am Riedbächle"</p> <p>Guten Tag Frau Kahn,</p> <p>vielen Dank für die Übersendung des Abwägungsergebnisses und die erneute Beteiligung.</p> <p>Nach wie vor begrüßen wir die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ausdrücklich.</p> <p>Prinzipiell befürworten wir auch den neu eingefügten generellen Ausschluss von Einzelhandel zum Schutz für das produzierende Gewerbe.</p> <p>Wir regen jedoch an, in den textlichen Festsetzungen Einzelhandel in untergeordnetem Umfang in Verbindung mit produzierendem und/oder verarbeitendem Gewerbe wenigstens für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren zu schaffen (sog. Handwerkerprivileg.)</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Verfahren.</p> <p>Vielen Dank.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Claudia Kern Geschäftsbereich Unternehmensservice</p>	<p>Ausgeschlossen ist nur der regional bedeutsame Einzelhandel, nicht der Einzelhandel generell. Die Festsetzung im Textteil lautet: „Außerdem sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig“. Damit sind Einzelhandelsnutzungen dann zulässig, wenn es nicht der Hauptzweck des Betriebes darstellt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregung ist erfüllt, Änderungen sind nicht erforderlich.</p>


Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
6.	<div data-bbox="241 252 600 322">  <p>IHK Region Stuttgart Bezirkskammer Rems-Murr</p> </div> <div data-bbox="248 419 383 480"> <p>ROOSPLAN Adenauerplatz 4 71522 Backnang</p> </div> <div data-bbox="248 501 481 539"> <p>per E-Mail an: stellungnahmen@roosplan.de</p> </div> <div data-bbox="779 379 965 453"> <p>Bezirkskammer Rems-Murr der Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Kappelbergstraße 1 71332 Waiblingen</p> </div> <div data-bbox="779 483 958 539"> <p>Telefon +49(0)7151 95969-0 Telefax +49(0)7151 95969-8726 info.wn@stuttgart.ihk.de www.stuttgart.ihk.de</p> </div> <div data-bbox="779 555 958 600"> <p>bauleit.wn@stuttgart.ihk.de Telefon +49(7151)95969-8749 Telefax +49(7151)95969-608737</p> </div> <div data-bbox="779 630 947 644"> <p>Ihr Schreiben vom 22.02.2024</p> </div> <div data-bbox="779 659 913 673"> <p>Stuttgart, 26. März 2024</p> </div> <div data-bbox="248 663 665 700"> <p>TÖB erneute Beteiligung Gemeinde Auenwald "Am Riedbächle"</p> </div> <div data-bbox="248 743 434 759"> <p>Sehr geehrte Frau Kahn,</p> </div> <div data-bbox="248 783 853 900"> <p>vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zu obigem Verfahren und die Gelegenheit zur Stellungnahme. Den Unterlagen entnehmen wir, dass die Gemeinde beabsichtigt, im Plangebiet die gewerbliche Nutzung im Sinne einer Neu- bzw. Nachnutzung fortzuführen. Da nach § 34 BauGB keine eindeutigen Aussagen getroffen werden können, möchte die Gemeinde nun die gewerbliche Nutzung planerisch sichern.</p> </div> <div data-bbox="248 924 853 1040"> <p>Diesen Schritt begrüßen wir ausdrücklich, da die Unternehmerinnen und Unternehmer Klarheit über die zulässigen Nutzungen auf den betreffenden Grundstücken erhalten. Der Ausschluss von Einzelhandel ist an dieser Stelle sinnvoll, da so insbesondere für Lagerei, nichtstörende Betriebe des verarbeitenden oder produzierenden Gewerbes Raum entsteht und diese dabei nicht in Konkurrenz zum Einzelhandel treten.</p> </div> <div data-bbox="248 1064 853 1203"> <p>Grundsätzlich plädieren wir bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl auf eine Orientierung an den Vorgaben des § 17 BauNVO. In Teilen ist eine GRZ von 0,8 vorgesehen und somit werden die Dichtewerte des östlich angrenzenden Gewerbes fortgeführt. Im westlichen Bereich liegt diese bei 0,6. Die niedrige Festsetzung ist für uns aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung nachvollziehbar. Dieser Wert sollte aber nicht weiter reduziert werden, damit die Grundstücke effizient baulich genutzt werden können.</p> </div> <div data-bbox="248 1227 607 1243"> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung im Verfahren.</p> </div> <div data-bbox="248 1267 434 1283"> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> </div> <div data-bbox="241 1299 389 1347">  </div> <div data-bbox="248 1347 412 1385"> <p>i.A. Tim Wilmes Standortmanagement</p> </div>	<div data-bbox="1084 1171 2069 1209" style="background-color: #cccccc; padding: 5px;"> <p>Beschlussvorschlag: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> </div>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen																			
7.	<div data-bbox="232 225 969 328" style="text-align: right;">  </div> <p data-bbox="259 432 927 477">Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)</p> <p data-bbox="259 496 887 560">hier: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Riedbächle" in Auenwald-Hohnweiler AZ: 241/24</p> <p data-bbox="259 580 927 687">Mit der Beteiligung wird den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeit zu dem jeweiligen konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen, die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann.</p> <p data-bbox="259 724 651 748">Leerzeilen bitte ausfüllen, zutreffendes ankreuzen (☒)</p> <table data-bbox="259 788 887 935"> <tr> <td>Absender:</td> <td>Stadt Backnang</td> <td>Datum:</td> <td>19.03.2024</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft</td> <td>FAX:</td> <td>07191/894-160</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Postfach 1569</td> <td>Tel.:</td> <td>07191/894-298</td> </tr> <tr> <td></td> <td>71505 Backnang</td> <td>Bearbeiter:</td> <td>Herr Kleibner</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Az:</td> <td>III-60-KL/fr</td> </tr> </table> <p data-bbox="259 943 439 967">A) Allgemeine Angaben</p> <ul data-bbox="277 983 763 1158" style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinde Auenwald <input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan <input checked="" type="checkbox"/> Unterlagen zum Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Am Riedbächle" in Auenwald-Hohnweiler <input type="checkbox"/> Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan <p data-bbox="259 1198 707 1222">Fristablauf für die Stellungnahme am: 28.03.2024</p> <p data-bbox="259 1238 394 1262">B) Stellungnahme</p> <ul data-bbox="277 1286 573 1350" style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> keine Äußerung <input checked="" type="checkbox"/> Fachliche Stellungnahme siehe Seite 2 	Absender:	Stadt Backnang	Datum:	19.03.2024		Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft	FAX:	07191/894-160		Postfach 1569	Tel.:	07191/894-298		71505 Backnang	Bearbeiter:	Herr Kleibner			Az:	III-60-KL/fr
Absender:	Stadt Backnang	Datum:	19.03.2024																		
	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft	FAX:	07191/894-160																		
	Postfach 1569	Tel.:	07191/894-298																		
	71505 Backnang	Bearbeiter:	Herr Kleibner																		
		Az:	III-60-KL/fr																		

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
7.	<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p>1.1 Art der Vorgabe</p> <p>1.2 Rechtsgrundlage</p> <p>1.3 Möglichkeit der Überwindung (z.B. Ausnahmen und Befreiungen)</p> <p>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes.</p> <p>3 Bedenken und Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage</p> <p><u>Stadtplanungsamt:</u></p> <p>Stellungnahme zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bebauungsplanverfahren „Am Riedbächle“ in Auenwald-Hohnweiler (beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB)</p> <p>Die im Rahmen der Abwägung zur ursprünglichen Auslegung vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen im Plan- und Textteil sowie in der Begründung haben keinen Einfluss auf die Beurteilung im Hinblick auf die vorbereitende Bauleitplanung. Die Stellungnahme des Stadtplanungsamts vom 30.05.2023 hat deshalb unverändert Gültigkeit:</p> <p><i>Durch die Verlagerung des bisher im Plangebiet ansässigen Gewerbebetriebs ist eine städtebauliche Neuordnung der Fläche möglich und erforderlich. Das Ziel der Gemeinde Auenwald, hier wieder eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, die weder Konflikte mit der benachbarten Wohnnutzung noch mit der ansässigen landwirtschaftlichen Hofstelle erzeugt, ist positiv zu bewerten. Zumal mit der Nachnutzung ggf. die Neuinanspruchnahme von Flächen für die Gewerbeentwicklung vermieden werden kann.</i></p> <p><i>Die vorliegende Planung entspricht im Grundsatz den heutigen Nutzungen. Während die Fläche im Nordosten unbebaut ist und landwirtschaftlichen Zwecken dient, sind die übrigen Flächen im Westen und Süden nahezu vollständig versiegelt und mit gewerblich genutzten Gebäuden überbaut.</i></p> <p><i>Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang dem entsprechend im Westen und Süden als bestehende gemischte Baufläche dargestellt, im Nordosten als geplante Fläche für die Landwirtschaft. Die im Entwurf des Bebauungsplans vorgesehene Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GGe) gemäß § 8 BauNVO ist somit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt.</i></p> <p><i>Die planerischen Überlegungen einer angestrebten Nutzungsdurchmischung im gesamten, als gemischte Baufläche dargestellten, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bereich der Ortslage entsprechend jedoch der Intention der FNP-Darstellung.</i></p> <p><i>Der FNP wird gemäß § 13a, Abs. 2, Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, sobald der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt hat.</i></p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
7.	<p><u>Stadtwerke:</u></p> <p>Die Versorgungsleitungen Gas der Stadtwerke Backnang GmbH liegen in den Straßen „Am Riedbächle“ und „Däfernstraße“ vor. Die Versorgung des geplanten Baugebiets „Am Riedbächle“ mit Erdgas ist möglich.</p> <p><u>Bauverwaltungs- und Baurechtsamt:</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Rechts- und Ordnungsamt:</u></p> <p>Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplan "Am Riedbächle", Auenwald.</p>  <p>Thomas Kleibner Amtsleiter</p>	<p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.</p> <p>Beschlussvorschlag: Kenntnisnahme.</p>

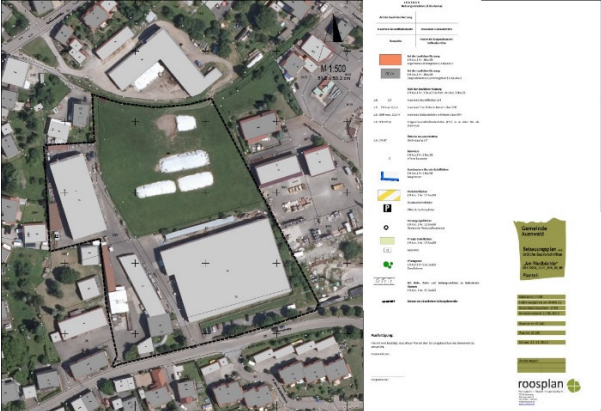
Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
8.	<div data-bbox="208 231 492 319">  SwBK </div> <div data-bbox="241 375 515 391"> <small>Stadtwerke Backnang GmbH · Postfach 14 80 · 71504 Backnang</small> </div> <div data-bbox="241 406 481 494"> ROOSPLAN Stadt- und Landschaftsplanung Adenauerplatz 4 71522 Backnang </div> <div data-bbox="851 375 963 502"> <small>Zeichen / Bearbeiter Annika Schiestel / Schmidt Telefon 07191 176-377 E-mail-Adresse Annika.schiestel@swbk.de Datum 22.02.2024</small> </div> <div data-bbox="241 694 593 742"> Stellungnahme zum Bebauungsplan „Am Riedbächle“ in Auenwald- Hohnweiler </div> <div data-bbox="241 758 784 805"> Erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.02.2024 </div> <div data-bbox="241 845 436 869"> Sehr geehrte Frau Kahn, </div> <div data-bbox="241 893 795 973"> die Versorgungsleitungen Gas der Stadtwerke Backnang GmbH liegen in den Straßen „Am Riedbächle“ und „Däferstraße“ vor. Die Versorgung des geplanten Baugebiets „Am Riedbächle“ mit Erdgas ist möglich. </div> <div data-bbox="851 909 974 989"> <small>Stadtwerke Backnang GmbH Schiachhofstraße 6-10 71522 Backnang Telefon: 07191 176-0 Telefax: 07191 176-24</small> </div> <div data-bbox="302 997 862 1388">  </div>	<div data-bbox="1075 893 2072 933" style="background-color: #cccccc; padding: 5px;"> Beschlussvorschlag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. </div>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
11.	<p>Von: T-NI-Sw-Pti-2.1.Bauleitplanungen@telekom.de Gesendet: Freitag, 5. April 2024 10:05 An: Stellungnahmen Betreff: AW: TÖB erneute Beteiligung Gemeinde Auenwald "Am Riedbächle"</p> <p>Unser Zeichen: 2023B_196</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Personalbeding war es uns leider nicht möglich fristgerecht Stellung zu nehmen, wir bitten dies zu entschuldigen. Mit Mail vom 21. Juni 2023/PTI 21-Betrieb, Uwe Koch, Az. 2023B_196 haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Annegret Kilian</p>	<p>Die damals gegebenen Hinweise (auf Kabelanlagen) wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Beschlussvorschlag: erneute Kenntnisnahme.</p>
12.	<p>Meine Kraft vor Ort</p>  <p>Syna GmbH - Ludwigshafener Straße 4 - 65929 Frankfurt am Main</p> <p>Bitte bei Schriftverkehr folgende Adresse verwenden:</p> <p>Syna GmbH An der Mundelsheimer Straße 74385 Pleidelsheim Planung Murrhardt Ansprechpartner: Heiko Kneiff T: 07144 – 266 407 F: 07144 – 266 106 E: heiko.kneiff@syna.de</p> <p>Pleidelsheim, 22. Februar 2024</p> <p>— Bebauungsplanverfahren „Am Riedbächle“ in Auenwald-Hohnweiler Ihre E-Mail vom 22.02.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Übersendung der oben genannten Unterlagen danken wir Ihnen.</p> <p>Zu dem Bebauungsplan als solchem haben wir keine weiteren Anregungen vorzutragen.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 24.05.2023 behält weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Syna GmbH</p>	<p>Die in der damaligen Stellungnahme gegebenen Hinweise wurden im Textteil und der Begründung ergänzt.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen sind bereits erfüllt, weitere Änderungen sind nicht erforderlich.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
13	<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Montag, 26. Februar 2024 11:22 An: Pierre Mayer <Mayer@auenwald.de> Betreff: B-Plan `Am Riedbächle`</p> <p>Guten Morgen Pierre, mit eurer Aufstellung zum B-Plan `Am Riedbächle` bin ich nicht einverstanden. Meines Erachtens ist es nicht in Ordnung neben einem Bauunternehmen und einem Gartenbaubetrieb ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu beschließen. Es ist weder ganz Gewerbe noch wohnen. Ein Mittelweg ist immer blöd, daher bitte den Einwand für Mischgebiet damit man Wohnen und Arbeiten kann oder reines Gewerbegebiet sodass man uneingeschränkt arbeiten kann. Durch die gesetzlichen Vorgaben durch Öffnungszeiten und Lärm sehe ich keine Gründe die dagegen sprechen. Bitte bestätige mir den Einwand der Mail. Falls ich noch was anderes machen kann bitte melden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen [REDACTED] Garten- und Landschaftsbau [REDACTED] Freesienweg [REDACTED] 71549 Auenwald [REDACTED]</p>	<p>Es wird auf die Begründung Ziffer 5 verwiesen: Die Ausgestaltung als auf mischgebietstypische Nutzungen eingeschränkt nutzbare gewerbliche Flächen erfolgte, weil eine Wohnbebauung Konflikte mit dem direkt angrenzenden Gewerbegebiet und der nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle erzeugt hätte. Eine uneingeschränkt gewerbliche Nutzung dagegen hätte Konflikte mit den vorhandenen Wohngebäuden im westlichen und südlichen Anschluss des Gebietes verursacht. Baurechtlich ist auch die Durchmischung der als Dorfgebiet anzusprechenden Bereiche bzw. des ausgewiesenen Mischgebietes südlich zu gewährleisten, hierfür ist ein ausreichend großer Anteil an gewerblicher Nutzung erforderlich.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Gebietstypik wird nicht geändert.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
14.	<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Montag, 26. Februar 2024 19:01 An: Pierre Mayer <Mayer@auenwald.de> Betreff: Einspruch gegen den Bebauungsplan für das "Riedbächle"</p> <p>Hallo Herr Mayer, nachdem ich aus den Medien erfahren habe, dass der Bebauungsplan für das "Riedbächle" neu beschlossen werden soll, möchte ich hiermit Einspruch einlegen. Es erscheint mir ungewöhnlich, Einschränkungen vorzusehen, während gleichzeitig der Einzelhandel nicht erlaubt werden soll. Diese Inkonsistenz ist für mich nicht nachvollziehbar. Daher bin ich mit dem Beschluss nicht einverstanden und fordere entweder ein uneingeschränktes Gewerbegebiet oder einen klaren Kontrast mit ausschließlichem Wohnen. Bitte um kurze Bestätigung meines Einspruches.</p> <p>Liebe Grüße, [REDACTED]</p> <p>Tierra Noble GmbH · Däfernstraße 13 · 71549 Auenwald [REDACTED] · www.tierra-noble.de Geschäftsführung: [REDACTED] · Amtsgericht Stuttgart HRB 788754</p>	<p>Die Anregung ist etwas unglücklich formuliert, aus der Sicht des Betriebs-eigentümers aber nachvollziehbar. Der Betrieb stellt Recyclingprodukte her und arbeitet Baumaterialien so auf, dass diese in hochwertiger Form wieder verwendet werden können. Er ist damit Teil der Energiewende, weil die in den Materialien enthaltene graue Energie genutzt wird. Außerdem entlastet dies die sehr knappen Deponiekapazitäten.</p> <p>Aufgrund der Ausgangsmaterialien fällt die Tätigkeit aber unter die seit Juli 2023 geltende Mantelverordnung, die für solche Betriebe grundsätzlich eine industriell nutzbare Fläche vorsieht. Die Mängel der Verordnung in der praktischen Umsetzung sind bekannt. Aus den bisher verfügbaren Informationen des Genehmigungsverfahrens ergibt sich, dass es sich entweder um einen atypischen Betrieb handelt, der dann auch auf den eingeschränkt gewerblich nutzbaren Flächen zulässig wäre. Anderenfalls hilft es auch nichts, nur einen Teil der Fläche (z.B. den hinteren Teil der Halle) als uneingeschränktes Gewerbegebiet auszuweisen, auch wenn sich dadurch an den zulässigen Immissionen an den außerhalb benachbarten Wohngebäude keine Änderungen ergeben.</p> <p>Beschlussvorschlag: Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen, die vorgeschlagenen Änderungen erscheinen nicht zielführend und werden daher nicht umgesetzt.</p>

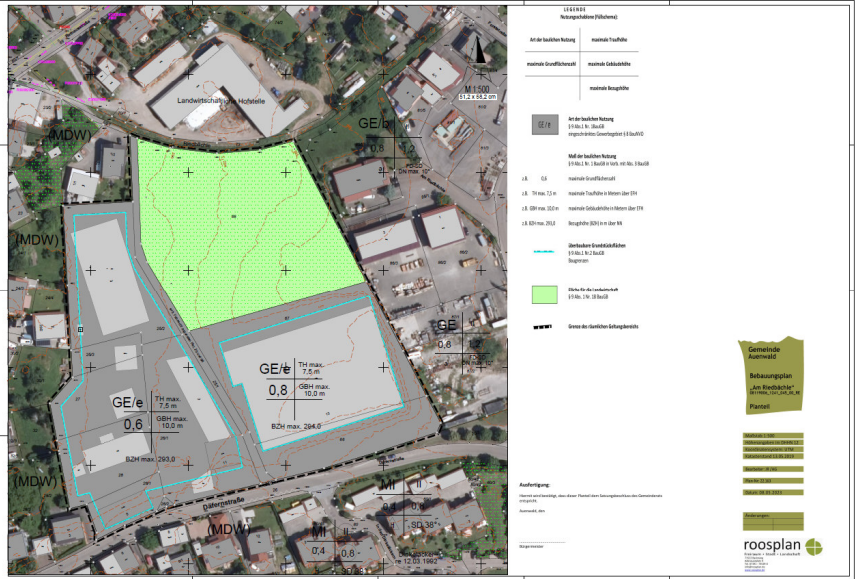
Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
15.	<p>Von: [REDACTED] Gesendet: Donnerstag, 22. Februar 2024 16:36 An: Pierre Mayer <Mayer@auenwald.de> Betreff: WG: Gemeinde Auenwald, Bebauungsplan Am Riedbächle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, am 19.02.2024 hatte Herr Jürgen Kengeter bei der Gemeinderatsitzung TOP 3 Bebauungsplan „Am Riedbächle“ einen Antrag gestellt, den Beschluss bis zur nächsten Gemeinderatssitzung zu vertagen um offene Fragen im Bezug auf die Grundstücke Flur 26/2, 28/1, 28, 27, 25/3 abzuklären. Der Antrag wurde von der Versammlung abgelehnt. Grundlage dazu war eventuell die von Bürgermeister Herr Ernst getätigte Aussage, dass sich für die Eigentümer der entsprechenden Grundstücke absolut nichts ändert und der Status Quo erhalten bleibt. Diese Aussage ist nach meinem Kenntnisstand absolut falsch. Eventuell ist daher die Beschlussfassung sogar nicht rechtskräftig getroffen worden. Derzeit sind die Grundstücke als Mischgebiet ausgewiesen. Nach der Änderung des Bebauungsplans werden die Grundstücke als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Zwischen den beiden Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten sowie des Wertes der Grundstücke ergeben sich erhebliche Unterschiede.</p> <p><u>Zum weiteren Verständnis:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Eigentümerin der Flurstücke 26/2, 27, 25/3 ist meine Mutter [REDACTED], Rentnerin ohne Gewerbebetrieb • Flurstück 28/1 auf dem sich das Wohnhaus Däfernstraße 5 befindet, Gemeinschaftliche Eigentümer mit 86 % Wohnfläche [REDACTED] und mit 14% Gewerbefläche [REDACTED]) • Eigentümer des Flurstückes 28 ist [REDACTED], Gesellschafter – Geschäftsführer der Böhret GmbH & Co.KG. Auf dem Flurstück befindet sich die Werkstatt mit Lager des Unternehmens. <p><u>Neue Wohnbebauung, bzw. Wohnen im bestehenden Wohnhaus Däfernstraße 5 (Baujahr ca. 1936):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Mischgebiet ist eine Wohnbebauung ohne Einschränkungen möglich. • Als Eigentümerin ohne Gewerbebetrieb kann meine Mutter in Ihrem eigenen Haus wohnen bleiben. • Als Mieter oder Eigentümer ohne Gewerbebetrieb kann ich selbst in einigen Jahren im Ruhestand im Haus Däfernstraße 5 wohnen bleiben. • Als Eigentümer ohne Gewerbebetrieb könnte ich selbst in einigen Jahren im Ruhestand auf einer Stelle der Grundstücke ein Wohnhaus bauen und dort wohnen • Im eingeschränkten Gewerbegebiet ist eine Wohnbebauung nur für Wohnzwecke von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem dort ansässigen Gewerbebetrieb 	<p>Die Ausführungen sind an zwei Stellen fehlerhaft:</p> <p>Für die Flächen liegen keine planungsrechtlichen Festsetzungen vor. Die Fläche ist daher dem unüberplanten Innenbereich zuzuordnen. Die Nachbarschaft ist an zwei Seiten deutlich gewerblich geprägt (ohne jede Wohnbebauung), westlich als Dorfgebiet anzusprechen und südlich zwar als Mischgebiet festgesetzt, aber eher als Wohngebiet anzusprechen.</p> <p>Das bestehende Gebäude Nr.5 wurde als Wohn- und Geschäftshaus genehmigt, entspricht also planungsrechtlich dem heute in einem Gewerbegebiet üblichen Wohnen. Dass zu einem unbekanntem Zeitpunkt eine Umnutzung vorgenommen wurde, ist ein weit verbreitetes Problem, kann aber nicht der Gemeinde angelastet werden. Eine Genehmigung hierzu ist jedenfalls nicht bekannt und wurde bisher auch nicht im Rahmen einer Baukontrolle bemerkt und ist insofern ein neuer Tatbestand.</p> <p>Es spricht allerdings nichts dagegen, auch diese Fläche aus dem Bebauungsplan herauszunehmen, nachdem der Eigentümer erklärt hat, dass dies keine nachteiligen Auswirkungen auf seinen Betrieb und die in seinem Eigentum befindlichen gewerblichen Flächen hat. Der Nachbar müsste die Wohnnutzung bei einer Umnutzung ohnehin beachten, ihm sind die zusätzlichen Einschränkungen zumutbar.</p> <p>Beschlussvorschlag: Der Lageplan wird entsprechend geändert.</p>

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
	<p>zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise unter eingrenzenden Voraussetzungen zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> Als Eigentümerin ohne Gewerbebetrieb muss meine Mutter laut einer Besprechung mit der Gemeindeverwaltung aus rechtlicher Sicht aus Ihrem eigenen Haus ausziehen. Ebenso eine weitere im Mietverhältnis befindliche Person die im Haus wohnt. <p><u>Grundstückswert:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Der Grundstückswert wird sich wesentlich verändern. Im Vergleich der Bodenrichtwerte der betroffenen Flurstücke von aktuell € 220,- / m² wird der Bodenrichtwert sich auf € 110,- / m², wie im aktuellen Gewerbegebiet Forststraße absenken. Ein eventueller Verkauf der Grundstücke zum Zwecke der Altersversorgung wird dann voraussichtlich die Hälfte des Grundstückswertes geringer. <p>Ende des Jahres 2022 wurde ich von der Gemeindeverwaltung kontaktiert. Mir wurde mitgeteilt, dass durch die betrieblichen Veränderungen bei unserem Nachbar Unternehmen, der [REDACTED] mit Verlegung der Betriebsstätte eine Bebauungsplanänderung der betroffenen Grundstücke der [REDACTED] erfolgen soll. Die Besitzerfamilie [REDACTED] hatte sich gegenüber der Gemeindeverwaltung eine weitere gewerbliche Nutzung gewünscht. Über eine Bebauungsplanänderung wurde hier ebenso wenig informiert. Es sollte zudem vermieden werden, dass es eventuell zu Einschränkungen in unseren eigenen Betriebsabläufen kommt, sollte es doch zu einer Wohnbebauung bis unmittelbar an unsere Grundstücksgrenzen kommen. Da wir an unserem Unternehmensstandort nichts produzieren und auch unsere Betriebszeiten außerhalb der Nachtruhezeiten sind, hatte ich keinerlei Bedenken, dass wir zulässige Lärmemissionen überschreiten könnten. Es wurde mir ein Bebauungsplan vom 21.11.2022 übermittelt, gefertigt von roosplan. Auf diesem Plan ist lediglich die Fläche der [REDACTED] als betroffen vermerkt. (Anlage „Bebauungsplan_2022_11_21“).</p> 	

Nr.

Eingegangene Anregungen

Im April 2023 habe ich im Ratsinformationssystem der Gemeinde Auenwald in der Sitzungsvorlage zur GR Sitzung am 08.05.2023 entdeckt, dass die Planung insoweit verändert wurde, dass auch die beschriebenen Grundstücke unserer Familie einbezogen wurden. Eine Vorabinformation der Gemeindeverwaltung erfolgte nicht. (Anlage „715491209338_22163_Auenwald_Riedbaechle_PLANTEIL“).




In der Begründung des Planungsbüros roosplan ist auf der Seite 1 beschrieben, dass die Bebauungsplanänderung noch immer nur Flächen der [redacted] aufgrund der dortigen Veränderungen betrifft. Ich stelle mir daher auch die Frage, ob es der Gemeindeverwaltung und allen Gemeinderäten bewusst ist, dass es sich um 2 verschiedene Gewerbebetriebe handelt.





(Anlage „715491209341_22163_Auenwald_Riedbaechle_BEGRUENDUNG“).

1. Anlass und Bedarf der Planung
Durch die erheblichen allgemeinen wirtschaftlichen Änderungen der vergangenen Jahre, ergaben sich auch bei dem bestehenden alteingesessenen gewerblichen Betrieb im Ortsteil Hohnweiler die Notwendigkeit Änderungen durchzuführen. Durch eine Zusammenführung der Produktion an einem anderen Ort, wurden die Flächen und Gebäude am Ort frei. Dadurch ergab sich die Möglichkeit bzw. auch die Notwendigkeit die Flächen einer Neu- oder Nachnutzung zuzuführen.

Nach der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2023 konnte ich im Rahmen der öffentlichen Beteiligung am 28.09.2023 in einem persönlichen Gespräch mit Bürgermeister Herr

Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
	<p>Ernst, Bauamtsleiter Herr Mayer, und dem Planer von roosplan meine Bedenken zum Bebauungsplan vortragen. Hier wurde mir von Seiten der Gemeindeverwaltung und vom Planer auch nochmals bestätigt, dass es ohne Gewerbebetrieb kein Wohnrecht mehr geben wird. Meine Mutter könnte z.B. im Haus Elim unterkommen. Schon bei diesem Termin hatten wir gemeinsam die gegensätzlichen Vor- und Nachteile von Mischgebiet und eingeschränktem Gewerbegebiet besprochen. Ich hatte mich bei diesem Gespräch deutlich gegen die Umsetzung des neuen Bebauungsplans ausgesprochen. Einen Einspruch könnte ich trotzdem noch erheben. Erfolgversprechend sei dies jedoch nicht. Der angesprochene Wertverlust muss akzeptiert werden. Um die Durchsetzung des Bebauungsplans zu verhindern wäre noch der Klageweg möglich und dies mit sehr geringen Erfolgsaussichten und sehr hohen Kosten. So habe ich mich auf den Vorschlag eingelassen, einen kleinen Teil des Flurstückes 27 auszunehmen. Damit besteht wenigstens noch die Möglichkeit ein Tiny House realisieren zu können, um im Ruhestand in meiner Heimat bleiben zu können. Der angepasste Bebauungsplan war am 19.02.2024 zur Abstimmung in der Gemeinderatssitzung vorgelegt. Die öffentliche Beteiligung steht dazu noch aus und wurde terminlich noch nicht bekannt gegeben. In welcher Form die Gemeindeverwaltung ein Wohnverbot im bestehenden Wohnhaus für nicht Gewerbebetreibende durchsetzt bleibt abzuwarten. Ich hoffe jedoch, dass ein Verbleib im eigenen Haus wie in vielen anderen Fällen in der Gemeinde auch geduldet wird. Wer den finanziellen Schaden und den Wertverlust der Grundstücke trägt konnte mir von Seiten der Gemeindeverwaltung noch niemand mitteilen. Oder ist hier gar ein Werteausgleich vorgesehen?</p> <p>Alle Gemeinderatsfraktionen möchte ich daher nochmals darum bitten, eine Entscheidung auch aus der Sicht der betroffenen Eigentümer zu fällen. Mit Leib und Seele bin ich Auenwalder, engagiere mich für das Gemeinwohl, für die Gewerbetreibenden und seit über 40 Jahren für die Turnerjugend des TSV Lippoldsweiler. Gerne möchte ich in Auenwald und in Hohnweiler bleiben, ohne befürchten zu müssen im Ruhestand eine neue Bleibe suchen zu dürfen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen </p>	

Nr.	Eingegangene Anregungen	Beantwortung der Anregungen mit Beschlussvorschlägen
	   <p>Fachbetrieb für senioren- und behindertengerechte Installation</p>  <p>Altersgerechtes Wohnen</p> <p> ■■■■■ GmbH & Co KG Bad Heizung Flaschnerei Däfernstraße 5 71549 Auenwald ■■■■■ ■■■■■ GmbH & Co KG HRA 270882 Komplementärin: ■■■■■ Verwaltungs GmbH HRB 271626 - Amtsgericht Stuttgart - Geschäftsführer ■■■■■ </p>	