

Gemeinde Auenwald

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Hofäcker – 1. Änderung"

Begründung

Stand: 17.11.2025/23.03.2026



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

INHALT

SEITE

Begründung	1
1. Ziel und Zweck der Planung.....	1
2. Anlass und Bedarf der Planung.....	1
3. Plangebiet	1
4. Übergeordnete Planung	2
5. Festsetzungen des Bebauungsplans	3
6. Erschließung, Ver- und Entsorgung	3
7. Finanzielle Auswirkungen	4

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung
 Karsten Heuckeroth, Stadtplaner

Projektnummer: 25.128

Begründung

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hofäcker“ verfolgt die Gemeinde Auenwald das Ziel, den örtlichen Wirtschaftsstandort zu stärken und die Entwicklungsmöglichkeiten ansässiger sowie neuer Gewerbebetriebe zu verbessern. Durch die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Bauflächen soll die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen unterstützt und die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Gemeinde erhalten werden. Zugleich wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung angestrebt, die sich in das bestehende Gewerbegebiet einfügt und die vorhandene Infrastruktur effizient nutzt.

2. Anlass und Bedarf der Planung

Die Gemeinde Auenwald verzeichnet eine stetige Nachfrage nach gewerblichen Bauplätzen. Zahlreiche ortsansässige Unternehmen stehen vor der Notwendigkeit, ihre Betriebsstrukturen zu modernisieren, Prozesse zu rationalisieren und räumliche Erweiterungen vorzunehmen. Da im bestehenden Gewerbegebiet Hofäcker keine freien Flächen mehr zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde zwei angrenzende Grundstücke erworben, um eine moderate Erweiterung des Gewerbegebiets zu ermöglichen.

Mit der Planänderung sollen dort zwei bis vier neue gewerbliche Baugrundstücke geschaffen werden, um den aktuellen Bedarf zu decken und die Wettbewerbsfähigkeit der örtlichen Betriebe zu sichern.

3. Plangebiet

Das Gebiet grenzt unmittelbar an den seit dem 25.10.2018 rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Hofäcker“ an und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es umfasst die neu erworbenen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von etwa 0,8 ha. Die topografischen Gegebenheiten ermöglichen eine wirtschaftliche Erschließung und eine harmonische Einbindung in das bestehende Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich folgt dabei den Flurstücksgrenzen. Von Flst 745 wurde nur der südöstliche Teil einbezogen, der der Erweiterung unmittelbar benachbart liegt. Außerdem wurde eine geringe Teilfläche des Straßenflurstücks 739 einbezogen, in etwa soweit es im bisherigen Bebauungsplan als Grünfläche festgesetzt war. Das nordöstlichste Eck des Flst. 746 wurde außen vorgelassen, weil nicht ganz klar war, ob die Fläche noch für die Entwicklung der benachbarten Hofstelle benötigt wird.

4. Übergeordnete Planung

Im Regionalplan der Region Stuttgart ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

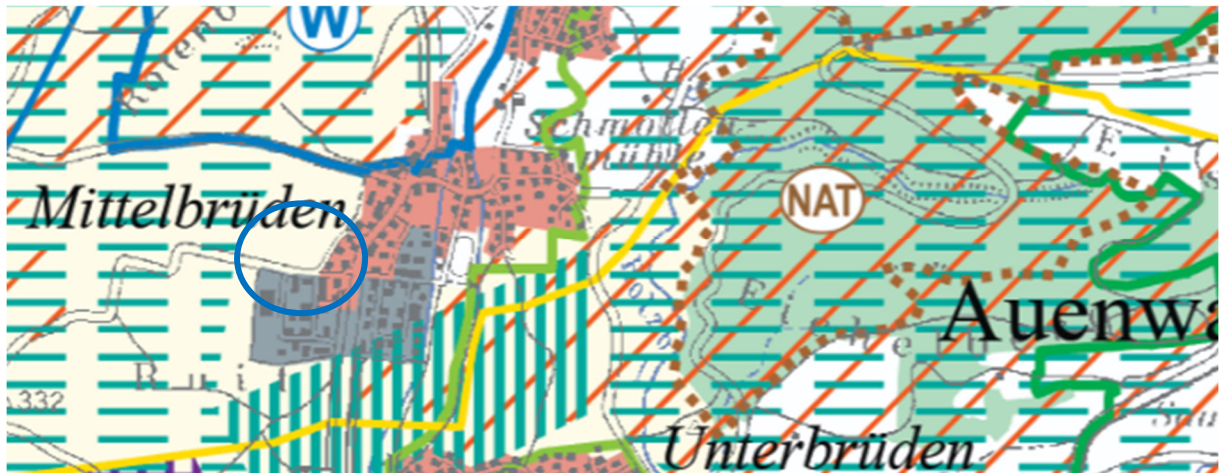


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich in blauen Kreis dargestellt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) des Gemeindeverwaltungsverbands (GVV) Backnang ist der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets steht damit im Einklang mit den Zielen des Flächennutzungsplans der Gemeinde.

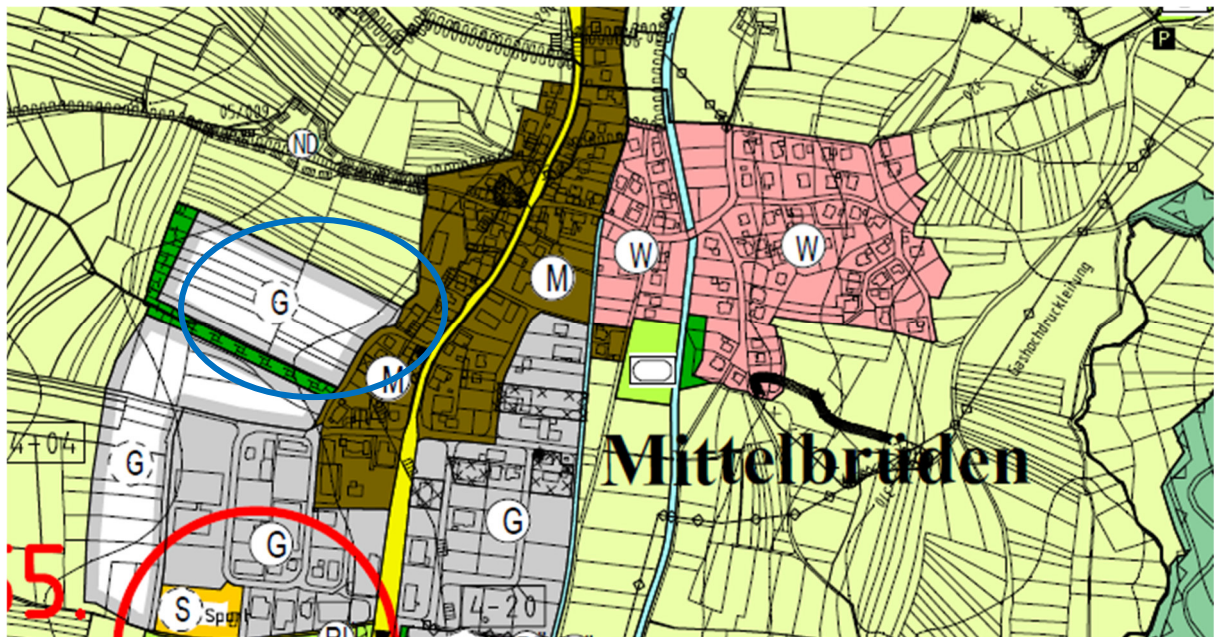


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang von 2021; Planungsbereich im blauen Kreis dargestellt

Aus der Auswertung des Kartenmaterials der LUBW geht hervor, dass sich das Plangebiet in keinem Wasserschutzgebiet liegt. Gesetzlich ausgewiesene Überschwemmungsgebiete sind durch die Ausweisung des Plangebiets nicht berührt. Außer der Lage im Naturpark sind auch keine Schutzgebiete des Naturschutzes betroffen.

5. Festsetzungen des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans orientieren sich an den bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen des Gewerbegebiets „Hofäcker“. Zulässig sind die in § 8 Abs.2 Nr. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen. Die Festsetzungen wurden insgesamt etwas gestrafft und dafür die nach anderen gesetzlichen Grundlagen vorhandenen Regelungen vervollständigt.

Da die Lage des Straßenanschlusses durch den benachbarten Bebauungsplan feststand und diese auch für die zukünftige Entwicklung brauchbar ist, wurde sie so belassen. Das etwa 15 m tiefe westlich gelegene Grundstück ist für eine normale gewerbliche Nutzung nicht brauchbar, allerdings besteht immer wieder der Bedarf an größeren Garagen (für Wohnmobile und landwirtschaftlichen Fahrzeugen) als Ersatz für die innerörtlich wegfallenden Schuppen, die dann zu Wohnhäusern umgebaut werden können. Eine entsprechende Parzellierung wurde vorgesehen. Da diese Gebäude in der Regel höher als 3,0 m sind, fallen sie nicht mehr unter die Privilegierung bei den Grenzabständen nach § 6 LBO. Es war daher eine örtliche Bauvorschrift erforderlich, die eine Grenzbebauung ermöglicht, ohne diese zwingend vorschreiben zu müssen.

Die Bäume zwischen den Bauflächen ergeben sich aus der Höhenlage des Geländes mit einem Höhenunterschied von etwa 8 m, der an dieser Stelle durch eine entsprechende Stützwand/Böschung ausgeglichen werden sollte, damit beide Grundstücke eine nahezu ebene Fläche erhalten können. Die beiden Bauflächen können, wie im südlichen Anschluss auch, noch geteilt werden, sodass auch vier gewerbliche Bauplätze möglich sind.

Um die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen am Dresselhofweg nicht wie bisher quer durch das landwirtschaftliche Anwesen erschließen zu müssen, wurde eine Verkehrsfläche vorgesehen, die auch die Lage des nördlich außerhalb liegenden Schuppens berücksichtigt. Die von dieser abgetrennten Fläche kann entweder als Ersatz für das Fahrsilo genutzt werden oder falls dafür kein Bedarf besteht als Rückhaltebecken für Außenbereichswasser dienen, um den Kanal quer durch den Ortsteil zu entlasten.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über den bestehenden Straßenanschluss, der geringfügig verlängert wurde. Als Wendemöglichkeit kann die vorhandene Wendeanlage genutzt werden, bei Bedarf ist auch eine provisorische Wendefläche hinter der Umspannstation auf der Zufahrt zum angrenzenden landwirtschaftlichen Flurstück möglich. Dieser Bereich sollte ohnehin freigehalten werden, falls eine Erweiterung in westlicher Richtung erfolgen sollte.

Die Straße B dient einerseits dazu, den völlig unzureichenden Feldweg auf Flst. 31 langfristig ersetzen zu können. Sie soll aber auch einen späteren Ringschluss ermöglichen, damit der Backnanger Weg unberührt bleiben kann.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung wird an die bestehende Kanalisation angebunden, wobei eine Regenwasserbewirtschaftung durch Versickerung oder Rückhaltung

vorgesehen ist. Für die Regenwasserentsorgung muss am neuen nördlichen Rand eine entsprechende Ableitung (kleiner Wall) geschaffen werden. Auch die Ableitung am östlichen Rand sollte ergänzt werden.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist im Anschluss an das vorhandene Netz und der Umspannstation auf Flst. 742/1 gesichert.

7. Finanzielle Auswirkungen

Die Planaufstellungskosten (Vermessung, Planung, Gutachten) werden zunächst durch die Gemeinde getragen. Eine Refinanzierung erfolgt anteilig über den Verkauf der Baugrundstücke.