

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
I.	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Frist vom 11.05.2015 – 19.06.2015
1.1	Abwasser Zweckverband Altensteig Rathausplatz 1 72213 Altensteig <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.2	CSG GmbH Godesberger Allee 157 53175 Bonn <u>Kein Rücklauf</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.3	Deutsche Telekom Technik GmbH Adolph-Kolping-Straße 2 – 4 78166 Donaueschingen <u>Schreiben vom 06.05.2015</u> Keine weitere Stellungnahme	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.4	Netze BW GmbH Stuttgarter Straße 80 71083 Herrenberg <u>Schreiben vom 11.05.2015</u> keine weitere Stellungnahme	BV: wird berücksichtigt
1.5	Unitymedia BW GmbH Postfach 102028 34020 Kassel <u>Schreiben vom 27.05.2015</u>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6	Landratsamt Calw Abteilung Bauordnung Vogteistraße 44-46 75365 Calw <u>Schreiben vom 24.07.2015</u>	
1.6.1	Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können:	
1.6.1.1	Art der Vorgabe Sicherstellung einer Löschwasserversorgung von mind. 96m ³ /Std. über 2 Stunden durch genormte Unterflurhydranten mit einem max. Abstand von 200m.	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6.1.2	Rechtsgrundlage § 15 Abs. 1 LBO, § 2 Abs. 5 LBOAVO, § 3 Abs. 1 FWG Ba.-Wü., Arbbl. DVGW 405.	
1.6.1.3	Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen) Errichtung genormter unter- / oberirdischer Löschwasserbehälter oder Löschwasserteiche. Hinweis: In der Stellungnahme vom 12.08.2014 wurde folgender Hinweis eingefügt: „Je nach Größe und Nutzung der zu errichtenden Gewerbebauten kann unter Berücksichtigung der Industriebaurichtlinie der Löschwasserbedarf höher sein.“ Dies wird unter Bezug auf die Begründung vom 14.04.2015 mit der o.g. Anforderung konkretisiert.	Bei einer Neuordnung des Gebiets bzw. der Umsetzung wird die Löschwasserversorgung im Rahmen der Bau- und Erschließungsmaßnahmen geprüft und ggf. ergänzt. BV: wird berücksichtigt
1.6.2	Informationen	
1.6.2.1	Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes. Verfügbare Informationen, die für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsmaterials zweckdienlich sind (§ 4a Abs. 2 Satz 4 BauGB). keine	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6.3	Anregungen	
1.6.3.1	Städtebau Bei der Überplanung von Innenbereichsflächen i. R. von Nachverdichtungsmaßnahmen ergeben sich regelmäßig Konflikte mit genehmigten und vorhandenen störenden Nutzungen. Wir regen an, insbesondere im Hinblick auf die geänderte Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes und nachfolgend des Verwaltungsgerichtshofes Baden-Württemberg auch mögliche Konflikte mit genehmigten aber bereits aufgegebenen Nutzungen im Geltungsbereich und in den angrenzenden Bereichen zu betrachten. Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, die Bebaubarkeit einer Fläche soweit zu klären, dass für den potenziellen Bauherrn klar ist, was und wie er bauen kann. Die Verlagerung von diesen Fragen auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren ist nicht zulässig. Wir regen daher an, in den Bereichen, die an störende (vorhandene oder genehmigte, s. o.) Nutzungen angrenzen mit den überbaubaren Flächen einen ausreichenden Abstand vorzusehen. So kann gewährleistet werden, dass der Konflikt über den Abstand bereits reduziert wird. Da Garagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, könnten diese „Abstand-Flächen“ dann auch für diese nicht empfindlichen Nutzungen genutzt werden. Unsere Erfahrungen als Baurechtsbehörde zeigen, dass zu den erhaltenswerten Bäumen, hier PFB 2 ein ausreichender Abstand vorzusehen ist. Leider mussten wir feststellen, dass sonst mit	In der Bauleitplanung werden Vorgaben gemacht, welche Emissionen und Immissionsrichtwerte entsprechend der Gebietskategorie zulässig sind. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu führen, dass diese Werte eingehalten werden. Bestehende zulässigerweise genehmigte, errichtete und durchgeführte Nutzung genießt Bestandschutz. Durch die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beiliegende schalltechnische Untersuchung ist die Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen belegt, sofern die innerhalb der Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Konzept der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes wurde grundsätzlich überarbeitet. Die Baugrenzen sind auf das Schallgutachten abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu schallemittierenden Nutzungen. Nach neuester artenschutzrechtlicher Potenzialabschätzung sind keine Bäume unbedingt zu erhalten.

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Pflanzbindung gesicherte Bäume im Zuge der Baumaßnahmen abgegangen sind. Die mit Ziffer 1.6 des Textteils genannten Flächen die Leitungsrechtsflächen sind in der Legende zwar dargestellt können aber im Lageplan nicht zugeordnet werden. Fehlt noch die Darstellung? Aufgrund der im Innern geplanten Baufläche erscheint eine solche Regelung sinnvoll (s. unsere Anregungen in der frühzeitigen Bet.).</p>	<p>Es wird eine generelle Vorgabe zur Erhaltung bzw. Neupflanzung bei Abgang bzw. Bebauung größerer Bäume vorgegeben, die jedoch nicht verortet ist. Diese dient lediglich dem Erhalt der Durchgrünung des Gebietes. Die Leitungsrechte sind in der Planzeichnung und der Legende dargestellt. Weitere Korridore von Geh- Fahr und Leitungsrechten sind aufgrund des neuen Konzeptes mit Erschließungsstraße nicht mehr notwendig.</p> <p>Zur Entwässerung des zentralen Wohngebietsbereiches werden weitere Leitungsrechte in den Bebauungsplan integriert.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz</p>	
1.6.3.2	<p>Immissionsschutz</p>	
1.6.3.2.1	<p>Zum Erstentwurf hat das Landratsamt Calw mit Stellungnahme vom 14.10.2014 seine Anregungen u. a. zum Immissionsschutz dargelegt. In Änderung der damaligen Planungen wurden die Gewerbegebiete neu geordnet. Nun wird unterschieden zwischen GEe 1 und GEe 2 – wobei in beiden Fällen die Einschränkungen für Betriebe gelten, welche nach den Vorgaben der BauNVO (§ 6) für Mischgebiete anzusetzen sind – und dabei unterschiedliche Tagesimmissionsrichtwerte festgeschrieben. Ansonsten wird zum Schutz bestehender Wohnbebauungen vor unzulässigen Lärmeinwirkungen aus dem Zentrum der Brache (als Mischgebiet ausgewiesen) und bzgl. des Verkehrslärms von bestehenden Straßenanbindungen auf die Ausführungen in der vorgenannten Stellungnahme hingewiesen. Ungeklärt ist weiterhin, wo und in welcher Anzahl die für die späteren Nutzungen erforderlichen Stellplatzflächen im Zentrum der Brache angelegt werden sollen. In der Begründung und im Lageplan sind nähere Angaben und Darstellungen unerlässlich. Dies gilt auch, wenn – wie beschrieben – ein Gutachten nähere Belange zum Lärmschutz aus dem Zentrum der Brache klären muss. Auffallend sind zudem die relativ großen Bauflächen in allen Teilbereichen; durch geschickte Eingrenzung könnte ein bisher nicht vorgesehener Lärmschutz durch Erhöhung der Abstandsflächen zueinander erzielt werden.</p>	<p>Durch die der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beiliegende Schalltechnische Untersuchung ist die Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen belegt, sofern die innerhalb der Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Konzept der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes wurde grundsätzlich überarbeitet. Die Baugrenzen sind auf das Schallgutachten abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu schallemittierenden Nutzungen.</p> <p>Um die Schallschutzmaßnahmen einhalten, bzw. gewährleisten zu können, dass der Bereich WA 1 bebaubar ist, wird hierzu eine abweichende Bauweise a1 festgelegt. In der abweichenden Bauweise a1 wird geregelt, dass vor einer Bebauung im Bereich WA 1 ein Gebäude oder eine schallabschirmende Wand innerhalb des östlichen Bereiches des Teilgebietes GEe 3 zu errichten ist.</p> <p>Derzeit liegt keine genaue Planung vor. Ein Stellplatznachweis ist im Bebauungsplanverfahren nicht zu führen. Der Bebauungsplan setzt pro Wohnung 1,5 Stellplätze fest, die auf den zukünftigen Grundstücken und in Gebäuden, bzw. Garagen untergebracht werden können. Die Struktur für den zentralen Bereich wird mit Erschließung im Bebauungsplan dargestellt. Die überbaubare Fläche im neu ergänzten Wohngebiet zur Nachverdichtung wird im Bereich, der nach Schallschutzgutachten möglich ist, festgelegt. Durch die Grundflächenzahl von 0,4 ist die Bebaubarkeit der Flächen in der Dichte des Bestands im neuen Wohngebiet möglich.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6.3.2.2	<p>a)</p> <p>In Nr. 3 der Begründung wird als Ergebnis der Betrachtungen zur Ermittlung der betroffenen Umweltbelange festgestellt, dass der Bebauungsplan mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen verbunden ist. Zu den Ermittlungsergebnissen der betroffenen Umweltbelange wird auf eine Anlage zum Bebauungsplan hingewiesen, die allerdings nicht vorliegt! -- In-wieweit darin durchgeführte Betrachtungen für den Nachbarschaftsschutz maßgebend sind, kann daher im Folgenden nicht beurteilt werden.</p> <p>Jedoch wird in der Begründung ebenfalls angeführt, von den bestehenden Betrieben in den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE 1 u. GEE 2) können Lärmbelastigungen ausgehen, die jedoch innerhalb des Gebietscharakters zulässig sind. -- Es sind – bis auf die Feststellungen anlässlich der Kontrollen am 20.11.2014 – bisher keine bewerteten Lärmprognosen bekannt, die den Sachverhalt „nicht wesentlich störend“ untermauern. Daher ist nachzuweisen, dass die Aussage, dass die bestehenden Gewerbebetriebe „innerhalb des Gebietscharakters zulässig sind“ belegt.</p>	<p>Die Ermittlung der betroffenen Umweltbelange vom 09.11.2023 (Anlage der Begründung) wurde mit der Erstellung des erneuten Entwurfes unter Berücksichtigung anderer Fachgutachten, wie der schalltechnischen Untersuchung, der Potenzialabschätzung Artenschutz und der Ermittlung der Geruchsmissionen grundsätzlich überarbeitet.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.6.3.2.3	<p>b)</p> <p>In den weiteren Ausführungen der Begründung wird auf Erörterungen im Vorfeld der Planaufstellung u. a. mit Beteiligung des Landratsamtes verwiesen (Vorbesprechung am 27.11.2013 im Rathaus Egenhausen), zu denen auch „grünordnerische Festsetzungen“ zählten. Bereits in der ersten Stellungnahme vom 14.10.2014 führte das Landratsamt Calw hierzu aus, ohne bindende Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen ist ein ausreichender Schutz der Nachbarschaft von unzulässigen Immissionen bei der Nutzung dieser Flächen und ist ein notwendigen Schallschutz zwischen den einzelnen Nutzungsarten nicht zu gewährleisten. Welche gestalterischen Lösungen möglich sein können, wurde in dieser Stellungnahme [unter 3.3.1 a)] beispielhaft aufgeführt. -- Ob die in der jetzigen Planvorlage dargestellten bzw. in den Festsetzungen und Bauvorschriften festgeschriebenen Vorgaben das Konfliktpotenzial zwischen Gewerbe- zu Mischgebietsbebauung/Wohnen lösen, bleibt dahingestellt. Im weiteren Verfahren sollte aber zumindest geprüft werden, inwieweit primäre Schallschutzmaßnahmen, bspw. Schallschutzwälle, begrünte Schallschutzwände, insbesondere beim Gewerbebetrieb auf dem Flst. 2398 (Kfz-Werkstatt im Bestand) gegenüber dem vorhandenen Wohnhaus (Flst. 115) notwendig sind! Dies gilt trotzdem, auch wenn das Wohnhaus von der Tochter des Werkstatteigentümers genutzt wird!</p> <p>Ggf. könnte durch Ausweisung von nicht überbaubaren Flächen an den Nahtstellen</p>	<p>Es sind durch Pflanzgebote „grünordnerische Festsetzungen“ im Bebauungsplan getroffen.</p> <p>Wie schon in der ersten Behandlung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung wird nochmals darauf hingewiesen, dass Pflanzungen keine Auswirkungen auf Lärmimmissionen bzw. lärmschützenden Maßnahmen haben.</p> <p>Durch die beiliegende schalltechnische Untersuchung ist die Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen belegt, sofern die innerhalb der Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das Konzept der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes wurde grundsätzlich überarbeitet. Die Baugrenzen sind auf das Schallgutachten abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu schallemittierenden Nutzungen.</p> <p>Um die Schallschutzmaßnahmen einhalten, bzw. gewährleisten zu können, dass der Bereich WA 1 bebaubar ist, wird hierzu eine abweichende Bauweise a1 festgelegt. In der abweichenden Bauweise a1 wird geregelt, dass vor einer Bebauung im Bereich WA 1 ein Gebäude oder eine schallabschirmende Wand innerhalb des östlichen Bereiches des Teilgebietes GEE 3 zu errichten ist.</p> <p>Die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren genehmigten Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung als Grundlage verwendet.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Gewerbe/Wohnen ein sich dort abzeichnendes Konfliktpotential ausgeräumt werden.</p>	<p>Das Schallschutzgutachten belegt, dass die maximalen Schallpegel der genehmigten Betriebe und des geplanten Heizhauses im Teilgebiet GEE 3 die Immissionsrichtwerte im westlich angrenzenden Wohngebiet einhalten werden.</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>
1.6.2.4	<p>Gebietsausweisungen Als Ergebnis der bereits vorstehend angesprochenen Vorbesprechung im Rathaus Egenhausen fand zusammen mit Frau Hentschel vom Stadtbauamt Altensteig eine gemeinsame Begehung mit der Gewerbeaufsicht im hiesigen Hause am 20.11.2014 statt. Auf die Aktenvermerke von Frau Hentschel zu den jeweiligen Nutzungen, ebenfalls vom 20.11.2014, wird im Zuge der weiteren Ausführungen Bezug genommen. -- Die Ermittlungen zu den aktuellen Nutzungen gehen einher mit der Feststellung in der Begründung, wonach von den bestehenden Gewerbebetrieben des Plangebiets Lärmbelastungen ausgehen können. Allerdings kann die weitere Ausführung, „die innerhalb des Gebietscharakters zulässig sind“, nicht uneingeschränkt mitgetragen werden.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.2.4.1	<p>a) Auf Grund der Einschriebe in der Nutzungsschablone für das MI entlang der Spielberger Straße wird davon ausgegangen, dass auch für die Grundstücke Flst. 115 und 115/1 von einem Mischgebiet i. S. von § 6 BauNVO auszugehen ist.</p>	<p>Das Konzept der Baugebiete wurde grundsätzlich überarbeitet. Es wird auf die aktuelle Begründung verwiesen.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.2.4.2	<p>b) Die Gebäude der Schlosserei an der Spielberger Straße (Haus Nr. 10 u. 12), Flst. 112 u. 113, werden als GEE 1 – mit dem Zusatz, das Wohnen nicht wesentlich stören – ausgewiesen. Unter Nr. 1.8 im schriftlichen Teil zum BBP ist festgehalten: tags gelten die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A); in der Nachtzeit die IRW für ein Mischgebiet von 45 dB(A). Faktisch gilt für die Grundstücke der Schlosserei im Bestand gegenüber den bestehenden und späteren Nachbarbebauungen innerhalb von Mischgebieten (MI) an den Grundstücksgrenzen bzw. nächsten Einwirkungsorten, dass der lärmrelevante Schlossereibetrieb dort (unabhängig der Festlegung eines GEE 1) die Immissionsrichtwerte für die jeweiligen MI von tags/nachts 60/45 dB(A) einhalten muss. Es ist zu bedenken, bei Umsetzung dieser Vorgaben ist eine Erweiterung der Schlosserwerkstatt zukünftig ausgeschlossen! Abzuklären ist ferner, ob Betriebszeiten zur Nachtzeit regelmäßig ausgeschlossen werden können.</p>	<p>Durch die beiliegende schalltechnische Untersuchung ist die Bebaubarkeit der überbaubaren Flächen belegt, sofern die innerhalb der Gebiete geltenden Lärmwerte eingehalten werden. Das Konzept der Bebaubarkeit innerhalb des Plangebietes wurde grundsätzlich überarbeitet. Die Baugrenzen sind auf die schalltechnische Untersuchung abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu der schallemittierenden Nutzung der Schlosserei.</p> <p>Mit Betrieb im Zeitraum nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) ist nicht zu rechnen.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6.2.4.3	<p>c)</p> <p>Auf dem Grundstück Hafnergässle Nr. 11 (Fa. Hahn [Hahn Racing]), Flst. 61 werden im Lageplan Lagergebäude dargestellt, obwohl nach den Feststellungen der Begehung vom 20.11.2014 ein Fahrzeug-Service und Fahrzeug-Bau untergebracht ist. Vormalig war nach dem AV von Frau Hentschel eine Produktionshalle (Metallverarbeitung) genehmigt. – Die Planeintragungen stimmen also mit der genehmigten Realität nicht überein, was zu abzuändern ist!</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass für die heutigen Nutzungen durch die Fa. Hahn Nutzungsänderungsverfahren an den einzelnen Gebäuden durchzuführen sind. Ausgehend von der jetzigen Nutzung ist es allerdings kaum darstellbar und möglich, innerhalb eines als GEE 2 – mit dem Zusatz, das Wohnen nicht wesentlich stören – ausgewiesenen Gebiet und der Festsetzung unter Nr. 1.8 im schriftlichen Teil zum BBP, es gelten tags/nachts die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Mischgebiet von 60 dB(A)/45 dB(A), einen lärmrelevanten Betrieb zu realisieren! Faktisch gelten an den Grundstücksgrenzen Lärmwerte für Mischgebiete – auch gegenüber dem Wohnen jenseits des Hafnergässle. -- Unter der Prämisse, den jetzigen Nutzungsumfang für die Fa. Hahn zu legalisieren, sind spätere Erweiterungen von Werkstattnutzungen innerhalb des GEE 2 jedoch nahezu ausgeschlossen. Dies gilt auch für erweiterte Nutzungen der Garagenanlage als Lager – die ebenfalls im Lageplan nicht bezeichnet worden ist – und ein Genehmigungsdatum aus jüngster Vergangenheit trägt.</p> <p>Frau Hentschel hat insgesamt hierzu festgestellt, die Fa. Hahn ist auf Grund der aktuellen Nutzungen nicht „mischgebietsverträglich“.</p> <p>Inwieweit die Einhaltung der IRW an den jeweiligen Grundstücksgrenzen durch ein Lärmgutachten nachzuweisen ist, um die Legalisierung zu untermauern, wäre im weiteren Verfahren zu überprüfen.</p>	<p>Das Kataster wurde mit Stand 2023 aktualisiert. Lagergebäude sind auf dem Grundstück Hafnergässle Nr. 11 nicht vorhanden.</p> <p>Die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren genehmigten Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung als Grundlage verwendet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die genehmigten Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte hervorrufen. Es wurde ebenfalls auf dieser Grundlage die Baugenehmigung für das östlich angrenzende neue Wohngebäude Spielberger Str. 9/1 erteilt.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.2.4.4	<p>d)</p> <p>Auch die auf dem Grundstück Flst. 2398 (Spielberger Straße 18/1) angesiedelte Kfz-Werkstatt Weik wurde am 20.11.2014 begangen. Die heute als Werkstatt genutzten Räumlichkeiten wurden ehemals als Lager für eine Möbelspedition genutzt.</p> <p>Frau Hentschel hat auch hier in der Beurteilung vom 20.11.2014 festgestellt, der Betrieb Weik ist nicht „mischgebietsverträglich“. Allerdings weist die Nutzung eine gewisse a-Typik auf, weshalb bei entsprechenden Ausführungen in der Betriebsbeschreibung im Zuge eines Nutzungsänderungsverfahrens ein Belassen des Betriebs im GEE 2 vorstellbar ist.</p> <p>Auch für das Grundstück Weik gilt im Hinblick auf die zukünftige Gebietsausweisung (GEE 2):</p>	<p>Die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren genehmigten Nutzungen wurden in der schalltechnischen Untersuchung als Grundlage verwendet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die genehmigten Nutzungen an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung keine Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte hervorrufen.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Um die Vorgaben des B-Plans zu erfüllen [Zusatz, das Wohnen nicht wesentlich stören, und der Festsetzung unter Nr. 1.8 im schriftlichen Teil zum BBP, es gelten tags/nachts die Immissionsrichtwerte (IRW) für ein Mischgebiet von 60 dB(A)/45 dB(A)], sind lärmrelevante Betriebs- teile und Tätigkeiten im Freien auszuschließen! Es gelten faktisch wiederum an den Grund- stücksgrenzen Lärmwerte für Mischgebiete – auch gegenüber dem Wohnen im MI auf dem Nachbargrundstück Flst. 115 bzw. 115/1! -- Un- ter der Prämisse, den jetzigen Nutzungsumfang und die vorhandenen Betriebsgröße für die Fa. Weik zu legalisieren, sind spätere Erweiterun- gen von Werkstattnutzungen innerhalb der mit MI-Werten beaufschlagten Flächen jedoch ebenfalls nahezu ausgeschlossen, es sei denn, in jedem einzelnen Fall wird die a-Typik nachge- wiesen . Ggf. ist die Einhaltung der IRW an den jeweiligen Grundstücksgrenzen durch ein Lärmgutachten nachzuweisen.</p>	
1.6.2.4.5	<p>e) Für die zwischen den beiden Kfz-Betrieben lie- gende Nutzung ohne Flst.-Nr. und Bezeichnung im Lageplan wird davon ausgegangen – nach den Feststellungen anlässlich der Begehungen vom 20.11.2014 –, dass der dort angesiedelten Betrieb baurechtlich genehmigt und mischge- bietsverträglich ist (ebenfalls GEe 2)!</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen Die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren ge- nehmigten Nutzungen wurden in der schalltechni- schen Untersuchung als Grundlage verwendet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die genehmigten Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten keine Überschreitungen der zulässi- gen Immissionsrichtwerte hervorrufen.</p>
1.6.2.5	<p>Zu den einzelnen Ausführungen über die jeweili- gen Gebietsausweisungen wird angeregt, die vorliegenden Planungen kritisch zu hinterfragen. Dabei ist nochmals eine Verträglichkeitsprüfung der einzelnen Baugebiete zueinander durch-zu- führen, insbesondere im Hinblick auf störende Gewerbebetriebe oder Anlagen neben Mischge- bietsbebauungen.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen Die vorhandenen Gewerbebetriebe und deren ge- nehmigte Nutzungen wurden in der schalltechni- schen Untersuchung als Grundlage verwendet. Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die genehmigten Nutzungen in den angrenzenden Mischgebieten keine Überschreitungen der zulässi- gen Immissionsrichtwerte hervorrufen.</p>
1.6.2.6	<p>Gebietsausweisung (MI) für das Zentrum der Branche Geruchsemissionen von landwirtschaftlichen Be- trieben auf das Plangebiet werden ausgeschlos- sen, was zu begrüßen ist. Neben den Festlegungen für die eingeschränkten Gewerbegebietsflächen (GEe) wird für die Mischgebiets-Flächen im Kern vorgegeben, dass bei Umnutzungen oder Neubauten im Plangebiet nachzuweisen ist, dass die Vorgaben der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden. Weiter wird ausgeführt, es ist durch ein Lärmgutachten auf den Flurstücken des stillge- legten Fabrikanwesens (Flst. 2396, 2397, 2401/2) nachzuweisen, dass durch die geplante Nutzung die Immissionsrichtwerte unterschritten werden.</p>	<p>BV: wird zur Kenntnis genommen Das Konzept der Baugebiete wurde grundsätzlich überarbeitet. Es wird auf die aktuelle Begründung verwiesen. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbege- biet GEe zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Ge- werbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten. Die Baugrenzen sind auf das Schallgutachten ab- gestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu der schallemittierenden Nutzung.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>Die aufgeführten Vorgaben sind dahingehend zu präzisieren – wie vorstehend erläutert –, dass auch bei gewerblichen Erweiterungen innerhalb der GEE-Flächen Gutachten zu fordern sind, die belegen, die an den Grenzen geltenden IRW des angrenzenden Baugebietes werden eingehalten. Gutachten sind immer vom sogenannten „Zustandsstörer“ zu erbringen, also auch bspw. von einem Häuslebauer, der auf einem Grundstück neben gewerblichen Nutzungen ein Vorhaben realisieren will!</p>	<p>Um die Schallschutzmaßnahmen einhalten, bzw. gewährleisten zu können, dass der Bereich WA 1 bebaubar ist, wird hierzu eine abweichende Bauweise a1 festgelegt. In der abweichenden Bauweise a1 wird geregelt, dass vor einer Bebauung im Bereich WA 1 ein Gebäude oder eine schallabschirmende Wand innerhalb des östlichen Bereiches des Teilgebietes GEE 3 zu errichten ist.</p> <p>Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Bei möglichen Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe ist nachzuweisen, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung nicht überschritten werden.</p> <p>BV: wird zur Kenntnis genommen</p>
1.6.3	<p>Naturschutz Wie schon in unserer letzten Stellungnahme begrüßen wir die Reaktivierung dieser innerörtlichen Fläche. Wir haben angeregt, dass an Neubauten Nisthilfen anzubringen sind. Dies wird in der Abwägungsunterlage mit dem Argument abgelehnt, dass nur bei Wegfall von Nisthilfen diese ersetzt werden müssen. Dies ist richtig. Gleichwohl legitimiert die gesamtstaatliche Aufgabe der Bewahrung unserer Lebensgrundlagen dazu, Anstrengungen zu Gunsten unserer Tier- und Pflanzenwelt zu unternehmen. Die Festsetzung von Nisthilfen lediglich bei einem Neubau erscheint uns auch angemessen und verhältnismäßig. Wir bitten deshalb, über unsere Anregung nochmals nachzudenken.</p>	<p>Da nur der Verlust von Habitaten durch geeignete Nisthilfen zu sichern ist, wird die Gemeinde an Neubauten keine Nisthilfen zwingend vorschreiben. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Maßnahme 2 zum Ersatz von Habitaten neue Nisthilfen anzubringen. Dennoch wird der Empfehlung gefolgt und die Anregung als Hinweis aufgenommen.</p> <p>BV: wird teilweise berücksichtigt</p>
1.6.4	<p>Landwirtschaft Generell wird die innerörtliche Nahverdichtung durch die Realisierung des B-Planverfahrens „Spielbergstraße/Hafnergäble“ begrüßt. Jedoch wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet diverse Hofstellen befinden. Laut Aussagen der Gemeinde existiert dort keine Tierhaltung mehr. Ein Verzicht zur Tierhaltung bzw. Nutzungsänderungen sind uns nicht bekannt, so dass der Bestandschutz weiterhin bestehen bleibt. Laut Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sind im Mischgebiet max. 10 % Geruchstunden zulässig. Die Erfahrung zeigt, dass diese Grenze je nach Tierart auch mit einem kleinem Tierbestand (inkl. Mistlagerung) schnell überschritten ist, zumal Summationseffekte durch umliegende Hofstellen nicht auszuschließen sind. Da ein Wiederaufleben der landwirtschaftlichen Tierhaltung jederzeit möglich ist, können sich daraus geruchliche Beeinträchtigungen des BPlan-Gebietes ergeben.</p>	<p>Für das Plangebiet wurde ein Geruchsgutachten erstellt (IMA Richter&Röckle 30.10.2023). Im Fazit ist daraus festzuhalten: „Im Jahre 2019 wurden vom Landratsamt Calw orientierenden Berechnungen auf Basis der TA Luft 2002 sowie der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) durchgeführt. Im vorliegenden Ergebnisbericht werden die Berechnungen des Landratsamts Calw auf Grundlage der TA Luft 2021 neu berechnet. Zudem wird eine höhere Auflösung sowie die Geländestruktur im Simulationsgebiet berücksichtigt. [...] Um die Geruchsimmissionen im Plangebiet zu ermitteln, wurde eine Ausbreitungsrechnung nach den Anforderungen der TA Luft 2021 durchgeführt. Das Ergebnis der Geruchsausbreitungsrechnung ist die relative Häufigkeit von Geruchsstunden, angegeben in Pro-zent der Jahresstunden. Eine „Geruchsstunde“ liegt vor, wenn anlagentypischer Geruch während mindestens 6 Minuten innerhalb der Stunde wahrgenommen wird. [...] Die Ergebnisse zeigen, dass der für Wohngebiete geltende Immissionswert von 10 % im gesamten Plangebiet unterschritten wird.“</p> <p>BV: wird berücksichtigt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.6.5	<p>Straßenbau, Öffentlicher Gesundheitsdienst und Brandschutz</p> <p>Keine Anregungen</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.6.6	Hinweise	
1.6.6.1	<p>Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Die Flurstücke Nr. 2396, 2401/2, 61 und 2396/2 wurden als Altlastverdachtsfläche AS „Möbelfabrik Wolf II, Spielberger Str. 6“ erfasst. 2008 wurde eine Altlastenuntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Folgenden kurz zusammengefasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Von 1947 bis 1996 wurde auf dem Grundstück eine Möbelfabrik mit Lackiererei und Betriebs-tankstelle betrieben. Somit ist gemäß Bundesbodenschutzgesetz ein Anfangsverdacht festzustellen. - Insgesamt wurden 15 Rammkernsondierungen bis max. 3,0 m unter dem Ansatzpunkt abgeteuft. Die Lage der Rammkernsondierungen wurde anhand der früheren Nutzung im ehemaligen Lager- und Werkstattbereich sowie im Umfeld der ehemaligen Betriebstankstelle festgelegt. - Es wurden Bodenluftproben und Bodenproben entnommen und diese auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW), aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX), polychlorierte Biphenyle (PCB), Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) sowie Schwermetalle inkl. Arsen analysiert. <p>Es wurden geringfügig erhöhte, abfallrelevante Konzentrationen an Arsen und Kupfer im Untergrund festgestellt.</p> <p>Die Fläche wurde am 18.11.2008 mit „B – Entsorgungsrelevanz“ bewertet.</p> <p>Es bestehen kein weiterer Handlungsbedarf bzw. Nutzungseinschränkungen. Lokale, abfallrelevante Verunreinigungen sind dennoch nicht auszuschließen. Im Zuge von Aushubmaßnahmen ist mit abfallrelevantem Aushub zu rechnen, der einer fachgerechten Verwertung bzw. Entsorgung zuzuführen ist.</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.7	<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.8	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Schlossplatz 1-3 7613 Karlsruhe</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
1.9	<p>Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 25 – Denkmalpflege Moltkestraße 74 76133 Karlsruhe</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.10	<p>Regionalverband Nordschwarzwald Habermehlstraße 20 75172 Pforzheim</p> <p><u>Kein Rücklauf</u></p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.11	<p>Stadt Altensteig Stadtbauamt / Untere Baurechtsbehörde Rathausplatz 1 72213 Altensteig</p> <p><u>Schreiben vom 08.06.2015</u></p> <p>Keine weiteren Anregungen</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen
1.12	<p>Verwaltungsgemeinschaft Altensteig, Egenhausen-Simmersfeld Rathausplatz 1 72213 Altensteig</p> <p><u>Schreiben vom 08.06.2015</u></p> <p>Keine weiteren Anregungen</p>	BV: wird zur Kenntnis genommen

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
II.	Beteiligung der Öffentlichkeit	Frist vom 11.05.2015 – 19.06.2015
2.1	<p>Bürger 1</p> <p><u>Schreiben vom 18.05.2015</u></p> <p>Betr: Einspruch gegen Bebauungsplan Spielbergerstr.-Häfnergässle</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Es wird nochmal vorgeschlagen den auf Flurst. Nr.2401/2 und 2396 in nördlicher Richtung vorgesehenen Abstand von Grundstücksgrenze zu Baulinie von 2,50 Meter auf mind.5 Meter, wie auf westlicher, südlicher und östlicher Richtung auch vorgesehen, festzulegen. Da bei einem Abstand von 2,50 Meter bei einer Reparatur von Kanal oder Hochspannungserdkabeln es nicht möglich ist ohne die Flurstücke 65,65/1 und 2402 zu befahren. Ich bin dann nicht bereit meine Grundstücke (65 und 65/1) dafür zur Verfügung zu stellen. Um die Beschattung der Flurstücke in nördlicher Richtung(65,65/1) so gering wie möglich zu halten wird vorgeschlagen die Traufhöhe der Gebäude die an diese Baulinie angrenzen auf höchstens 9 Meter zu begrenzen da diese für eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen noch ausreichend ist.</p>	<p>Der bestehende Streifen des Leitungsrechtes von 2,5m sind für eine mögliche Revision der Leitungen ausreichend.</p> <p>Nach Abstimmung mit dem Leitungsträger wurden die Leitungen innerhalb der Fläche für das Leitungsrecht verrohrt. Eine Revision ist somit ohne Öffnung der Verrohrung möglich. Sollte trotzdem eine Revision der Rohre notwendig sein, ist eine Revision mit einem Kleinbagger möglich ohne die nördlich angrenzenden Grundstücke im Hafnergässle überfahren zu müssen.</p> <p>Bei einem Neubau sind die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung BW einzuhalten. Aufgrund der Hanglage liegen die Gebäude im Hafnergässle höher als die im Bereich der Nachverdichtung. Weiterhin liegen die Bestandsgebäude ca. 30m von der südlich angrenzenden Baugrenze entfernt. Die Baugrenze innerhalb der Grundstücke 65 und 65/1 wird auf 7m von der südlichen Grundstücksgrenze festgelegt um einen ausreichenden Abstand bei einer möglichen Bebauung innerhalb der Bestandsgrundstücke zu südlich angrenzenden Neubauten zu gewährleisten und die vorhandenen Streuobstbäume soweit als möglich zu erhalten.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen der von der Planung betroffenen Nachbarn sowie die Wohn- und Lebensqualität werden im Rahmen der Bauleitplanung objektiv betrachtet. Das subjektive Wohngefühl ist nicht der Maßstab für die Entscheidung zur Erschließung neuer Baugebietsflächen. Die Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke werden in ihren Rechten und den Möglichkeiten ihr Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen nicht eingeschränkt. Mit einer gewissen Verschattung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke ist in den Wintermonaten zu rechnen. Zudem können allein durch die Einhaltung der baurechtlichen Abstandsregelungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
2.2	<p>Bürger 2</p> <p><u>Schreiben vom 27.05.2015</u></p>	
2.2.1	<p>wir zeigen unter Vorlage auf uns lautender Vollmacht an, dass wir auch weiterhin Herrn [REDACTED] 72227 Egenhausen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren "Spielberger Strasse/Hafnergäßle" vertreten.</p> <p>Mit Schreiben vom 09.09.2014 hatten wir Einwendungen gegen den Bebauungsplanentwurf für unseren Mandanten erhoben, denen die Gemeinde Egenhausen dankenswerter Weise in großen Teilen entsprochen hat. Dies wird von unserem Mandanten sehr wohl registriert und gut geheißten.</p> <p>Der jetzt zur Auslegung befindliche Bebauungsplanentwurf enthält jedoch noch eine für die Nutzbarkeit des Grundstücks unseres Mandanten [REDACTED], 72227 Egenhausen äußerst nachteilige Festsetzung.</p> <p>Bereits in unserem Schreiben vom 09.09.2014 hatten wir für unseren Mandanten Einwendungen erhoben, weil die Baugrenze im südlichen Bereich des Grundstücks einen Abstand von 10 Metern zur Grundstücksgrenze haben sollte. Dieser Abstand wurde zwischenzeitlich in dem jetzt ausgelegten Bebauungsplan auf 7 Meter verkürzt.</p> <p>Hiergegen erhebt unser Mandant weiterhin Einwendungen, weil er um die Ausnutzbarkeit seines Grundstücks, aber auch um ausreichend Raum zwischen der vorhandenen Bebauung und einer künftigen Bebauung schaffen zu können, darauf angewiesen ist, dass die Baugrenze im südlichen Bereich mit einem Grenzabstand von 2,5 Metern verläuft.</p> <p>Diese Verlegung der Baugrenze ist umso mehr erforderlich, als auf dem angrenzenden Grundstück die Baugrenze nicht entsprechend in gleicher Entfernung zur Grundstücksgrenze angelegt ist und zudem auf dem Nachbargrundstück Gebäude mit einer Höhe bis zu 12,5 Metern zulässig sein sollen.</p> <p>Um von einer derartigen Bebauung ausgehende negative Einwirkungen auf das eigene Grundstück zu reduzieren, ist unser Mandant gegebenenfalls darauf angewiesen, mit baulichen Maßnahmen möglichst nahe an der Grenze zu</p>	<p>Die überbaubare Fläche wird aufgrund des Streuobstbestandes nicht weiter nach Süden vergrößert. Auf Anregung des Landratsamtes Calw zum Vorentwurf wurde die Baufläche zum Schutz des Charakters der Streuobstwiese verkleinert.</p> <p>Mit dem festgelegten Abstand der Baugrenze von 7,00m zur Grundstücksgrenze ist die überbaubare Fläche bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 ausreichend für die Nachverdichtung eines Gebäudes in 2. Reihe.</p> <p>Auf dem Grundstück Hafnergässle 9/1 wurde erst kürzlich ein Gebäude direkt an der Straße Hafnergässle ergänzt.</p> <p>Weitere Baumöglichkeiten in 2. Reihe werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht. Bei einem Neubau sind die Abstandsflächen entsprechend der Landesbauordnung BW einzuhalten.</p> <p>Mögliche Beeinträchtigungen der von der Planung betroffenen Nachbarn sowie die Wohn- und Lebensqualität werden im Rahmen der Bauleitplanung objektiv betrachtet. Das subjektive Wohngefühl ist nicht der Maßstab für die Entscheidung zur Erschließung neuer Baugebietsflächen. Die Eigentümer der direkt</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
	<p>reagieren, um einen Lärm- und Sichtschutz für sein Grundstück zu erzielen. Dies ist nicht möglich, wenn ein Grenzabstand von 7 Metern eingehalten werden muss. Die Einhaltung eines derart breiten Randstreifens ist auch nicht im Hinblick auf die vorhandene Bepflanzung des Grundstücks erforderlich. Die Baugrenze hat keinen Einfluss auf die einzuhaltende Grundflächenzahl, so dass sich die überbaubare Gesamtfläche des Grundstücks durch eine Verschiebung der Baugrenze Richtung Süden nicht verändert und damit in jedem Fall ausreichend Fläche für Ersatzbepflanzungen übrig bleibt. Wir bitten die Gemeinde Egenhausen deshalb, dem Einwand unseres Mandanten Rechnung zu tragen und die Baugrenze soweit nach Süden zu verschieben, dass sie nur noch einen Grenzabstand von 2,5 Metern aufweist. Hierdurch wird eine angemessene Zuordnung von baulichen Anlagen auf dem Grundstück unseres Mandanten erst ermöglicht.</p>	<p>angrenzenden Grundstücke werden in ihren Rechten und den Möglichkeiten ihr Grundstück ordnungsgemäß zu nutzen nicht eingeschränkt. Mit einer gewissen Verschattung der nordöstlich angrenzenden Grundstücke ist in den Wintermonaten zu rechnen. Zudem können allein durch die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantiert werden.</p> <p>Das Konzept der Baugebiete wurde grundsätzlich überarbeitet. Es wird auf die aktuelle Begründung verwiesen. Der Störgrad der im eingeschränkten Gewerbegebiet GEE zulässigen Gebäude und Nutzungen ist auf den Störgrad eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO beschränkt. Dies bedeutet, dass nur Gewerbebetriebe und Nutzungen zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Im Plangebiet ist die Rücksichtnahme nach § 15 BauNVO besonders zu beachten.</p> <p>Die Baugrenzen sind auf die schalltechnische Untersuchung abgestimmt und halten einen ausreichenden Abstand zu der schallemittierenden Nutzung.</p> <p>Weitere Festsetzungen sind nicht erforderlich. Bei möglichen Nutzungsänderungen der Gewerbebetriebe ist nachzuweisen, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung nicht überschritten werden. BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
2.3	<p>Bürger 3</p> <p><u>Schreiben vom 18.05.2015</u></p> <p>Betr. Stellungnahme und Einwand zum Bebauungsplan des ehem. "Wolfareals" in der Spielberger Str.</p>	
2.3.1	<p>Änderung von Mischgebiet zu eingeschränktem Gewerbegebiet für Flst.Nr.112/1</p> <p>Im Jahr 1992 erwarb die Fa. [REDACTED] von der Gemeinde (ehem. [REDACTED]) das Flurstück 112 zum Bau der Produktionshalle. Das angrenzende Flurstück 112/1 erwarb ich, [REDACTED], im Hinblick auf die spätere Betriebsübernahme und um genügend Lagerfläche und Erweiterungsmöglichkeit zu haben. Daher gehört das Grundstück unweigerlich zum Betrieb der Fa. [REDACTED]. Eine private Nutzung steht außer Frage. Da nun das Flurstück 112 im aktuellen Bebauungsplan als eingeschränktes Gewerbegebiet</p>	<p>Das Grundstück 112/1 ist im Besitz des Einwenders und steht für eine mögliche Erweiterung zur Verfügung. Innerhalb des Plangebietes wird durch die Ausweisung eines Mischgebietes angrenzend an das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEE 1) eine mischgebietsverträgliche Erweiterung des bestehenden Betriebs ermöglicht. Weiterhin sind im bestehenden eingeschränkten Gewerbegebiet keine Nutzungen möglich, die nicht mischgebietsverträglich sind.</p>

	Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung	Behandlung der Stellungnahmen
2.4	<p>ausgewiesen ist, beantragen wir hiermit auch für das Flurstück 112/1 eine Änderung des Bebauungsplans von Mischgebiet zu eingeschränktem Gewerbegebiet.</p> <p>Geplanter Erwerb einer Teilfläche des ehem. Wolfareals</p> <p>Als Eigentümer der [REDACTED] würde ich gerne eine Teilfläche des ehem. Wolfareals von der Gemeinde erwerben. Es handelt sich dabei um den Bereich hinter unserer Halle auf deren Länge. Hierfür wurde von unserer Seite bisher folgendes unternommen: Bereits am 22.1. 2012 äußerten wir bei einem Termin mit dem damaligen Bürgermeister Buob unser Kaufinteresse. Damals legten wir einen Lageplan und eine Seitenansicht vor, in dem wir die für uns interessante Teilfläche ausgewiesen haben. Dieser müsste sich eigentlich in Ihren Akten befinden. Im August 2013 hatten wir nochmal einen Termin bei Herrn Buob. Er meinte damals, dass wir eine kurze schriftliche Stellungnahme über unser Kaufinteresse an ihn und an den Gemeinderat richten sollten. Dieses Schreiben wurde von uns sofort gemacht und datiert vom 26.8. 2013. Auch dieses Schreiben müsste sich in Ihren Akten befinden. Uns wurde damals der Eindruck vermittelt, dass dieses Schreiben insoweit ausreicht und wir keine weiteren Schritte unternehmen müssen. Darauf haben wir uns verlassen. Bei der Betriebsbesichtigung unserer Firma im Sommer vergangenen Jahres durch den Gemeinderat äußerten wir nochmal unser Kaufinteresse. Vielen Dank Herr Holder für das mit Ihnen sehr angenehme Gespräch am 13.5.2015 in dem wir die Sachlage nochmals erörtern konnten. Wir sind derzeit auch in Gesprächen mit der ENBW , da wir beabsichtigen, das Flurstück Nr.... mit dem Trafohaus zu erwerben. So würde sich für uns ein sehr gutes Gesamtkonzept ergeben mit der Teilfläche des Wolfareals, dem Grundstück der ENBW und unserer Fläche Flurst. 112/1. Logischerweise müsste dann die Teilfläche des Wolfareals und das Grundstück mit dem Trafohäuschen auch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p>	<p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p> <p>Das Konzept der Baugebiete wurde grundsätzlich überarbeitet. Es wird auf die aktuelle Begründung verwiesen.</p> <p>Die Gemeinde hat sich mit dem Gewerbetreibenden abgestimmt und hat sich intensiv mit dem öffentlichen Belang der nachhaltigen Siedlungsentwicklung vor dem Hintergrund des akuten Wohnraumbedarfs und dem privaten Belang auseinandergesetzt und kommt zu dem Ergebnis, dass sie der nachhaltigen Siedlungsentwicklung dem privaten Belang der gewerblichen Erweiterung den Vorrang einräumt.</p> <p>BV: führt zu keiner Änderung des Entwurfs</p>
	<p>Reutlingen, den 21.11.2023</p> <p>Clemens Künstler Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister Freier Architekt + Stadtplaner SRL</p>	<p>Egenhausen, den 21.11.2023</p> <p>Sven Holder Bürgermeister</p>