



Große Kreisstadt Backnang
Sitzungsvorlage

N r . 131/25/GR

Federführendes Amt	Bauverwaltungs- und Baurechtsamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ortschaftsrat Maubach	01.12.2025	öffentlich
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	04.12.2025	öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	11.12.2025	öffentlich

66. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche Kirche und Gemeindezentrum (Altes Schulhaus Maubach), Backnang, Ortsteile Maubach und Waldrems - Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die 66. Änderung des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang im Bereich der Sonderbaufläche Kirche und Gemeindezentrum (Altes Schulhaus Maubach), Backnang, Ortsteile Maubach und Waldrems nach Maßgabe des Deckblatts vom 14.11.2025 und der Begründung des Stadtplanungsamts vom 14.11.2025 aufzustellen und öffentlich auszulegen.
2. Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Weise vorzunehmen, dass die Darstellung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung auf die Dauer von 4 Wochen beim Stadtplanungsamt Backnang und den Gemeinden der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft eingesehen werden kann.
3. Die Vertreter der Stadt Backnang im gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft werden beauftragt, die Aufstellung zur 66. Änderung des Flächennutzungsplans und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		€

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	Sichtvermerke:		
	I	II	
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum		

Begründung:**1 Anlass und Zweck der Planung**

Die Christliche Gemeinde Maubach e.V. (DCG) ist eine Kirchengemeinde mit Sitz in Maubach, deren Wurzeln bis in das Jahr 1957 zurückreichen. Durch die Gründung des Vereins und den Erwerb des Gebäudes „Altes Schulhaus“ durch den Verein im Jahr 1984 sowie dem anschließenden Neubau 1990 mit einem großen Saal für Gottesdienste sowie Jugend- und Sportaktivitäten hat sich die Gemeinde zu einer zukunftsorientierten Gemeinschaft entwickelt, die heute rund 350 Mitglieder zählt.

Das Grundstück liegt verkehrsgünstig direkt an der heutigen Bundesstraße 14 (B14). Im rückwärtigen Grundstücksbereich grenzt das Gelände an den Bachlauf des Maubachs mit seinem Grünbestand an.

Der Bestandsbau mit seinen Anbauten aus verschiedenen Jahren entspricht baulich und funktional nicht mehr den Anforderungen einer modernen Kirchengemeinschaft. Zudem befindet sich die Gemeinde aufgrund des deutlichen Mitgliederzuwachses schon seit Jahren auf der Suche nach einer Alternativfläche. Die Entwicklungsoptionen in Weissach im Tal (im Anschluss an das „Rombold-Areal“), in Althütte-Sechselberg sowie zuletzt im Bereich Backnang-Süd konnten aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden, so dass Überlegungen für städtebauliche Perspektiven am bisherigen Standort entstanden.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der B14 kann der bisherige Parkplatz nördlich des Bestandsgebäudes temporär nicht genutzt werden. Auch langfristig fallen durch den Ausbau dauerhaft Stellplätze weg. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Landratsamt kann während der Bauzeit der B14 auf den südlich angrenzenden Flächen ein temporärer Parkplatz geschaffen werden. Dieser soll nun im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesichert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist in dem seit 28.03.2007 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang im Bereich der Bestandsgebäude als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsart „Kirchliche Einrichtung“ und in den nördlich und südlich davon gelegenen Bereichen als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Westen ist das Gebiet teilweise als Straßenfläche der aktuellen B14 dargestellt, die nach dem Ausbau und der Neutrassierung zur Kreisstraße abgestuft und leicht nach Westen verschoben wird. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Bachlauf des Maubachs. Im Südosten ist zudem eine Grünfläche mit Pflanzgeboten aus dem Bebauungsplan „Hälde“, Planbereich 09.13 entlang des Bachlaufes vermerkt.

Die Änderung sieht die Ausweisung einer Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geschaffen werden, um an dieser Stelle die kirchliche Nutzung des Bestandes, des geplanten Neubaus sowie die Erschließung inklusive Parkierung im Rahmen einer städtebaulich verträglichen Gestaltung im Einklang mit der Umgebung sicherzustellen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,13 ha.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Gebiet für die Landwirtschaft ausgewiesen.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht die Ausweisung eines Sondergebiets „Kirche und Gemeindezentrum“ vor.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung wurde für den heutigen Standort ein durch die Architekten Stammler entwickeltes Konzept entworfen. Das „Alte Schulhaus“ ist aus planerischer Sicht ein städtebaulich und stadtgeschichtlich bedeutsames Gebäude, welches zwingend zu erhalten ist. Es soll grundlegend saniert und energetisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht werden. Die bestehenden Nebengebäude wie der Gemeindesaal, die Sporthalle und die beiden Schuppen werden abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt, der sich aus der Stellung und dem Charakter des alten Schulhauses ableitet. Das Konzept wurde bereits im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt.

Der nördliche Parkplatz verkleinert sich durch die Neutrassierung der B14, so dass dieser neu organisiert werden muss. Auf den südlich angrenzenden bisherigen Wiesenflächen soll durch Flächentausch mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und Erwerb durch die DCG ein zusätzlicher Parkplatz entstehen. Dieser nimmt die wegfallenden Stellplätze und den zusätzlichen künftigen Bedarf auf. Mit der Straßenbauverwaltung fanden über die Lage sowie die Zu- und Abfahrtssituation bereits Abstimmungen statt.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der Bundesstraße wird die bisherige B14 zu einer Kreisstraße abgestuft. Diese wird zudem nach Planung des Regierungspräsidiums Stuttgart leicht nach Westen verschoben. Sofern die bestehende Gebäudeflucht eingehalten wird, kann der Anbauabstand von dann 15 m in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger unterschritten werden, da es sich beim „Alten Schulhaus“ um ein Bestandsgebäude handelt, welches bereits bei der Genehmigung und Erweiterung den Anbauabstand unterschritten hatte.

Für die Einbindung in den Landschaftsraum wird parallel ein Grünordnungsplan erstellt, welcher sicherstellt, dass wertige Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

4 Umweltprüfung/Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist in Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Umweltbericht dokumentiert. Die bezogen auf die Ebene der Flächennutzungsplanung relevanten Aussagen werden im Umweltbericht zum vorliegenden Verfahren dargestellt. Dies erfolgt zum Auslegungsbeschluss nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro roosplan vom 24.01.2025 können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Entsprechend den Vorgaben des Landratsamts Rems-Murr-Kreis wird entlang des Maubachs ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt. Der Maubach ist nach § 30 BNatSchG als besonders geschütztes Biotop festgelegt („Maubach N BK-Waldrems bis Mündung Reisbach“: Biotop-Nr. 170221194638). Nach der Artenschutzrechtlichen Prüfung gehen von der Planung keine Eingriffe in das Biotop aus, eine indirekte Beeinträchtigung wegen der Nähe ist möglich und im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das Landratsamt Rems-Murr-Kreis weist darauf hin, dass das Vorhaben im Bereich von hochwertigen Böden geplant und mit Eingriffen in das Schutzgut Boden in Form von Versiegelung verbunden ist. Die damit einhergehenden Eingriffe werden im Rahmen einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im weiteren Verfahren bestimmt. Dabei werden auch geeignete Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Hälde“, Planbereich 09.13/2 ist für den 11.12.2025 vorgesehen.

Anlagen:

Deckblatt 66. Änderung

Begründung