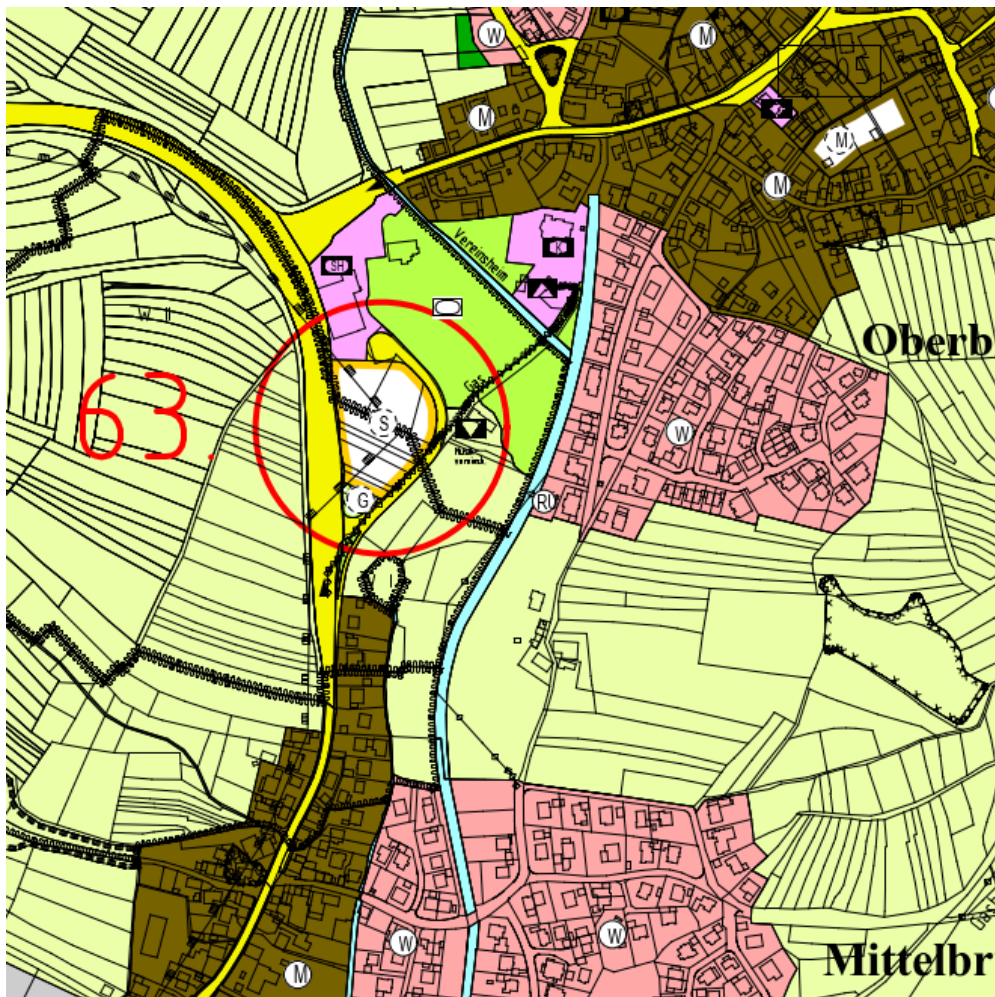


Begründung

zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Gemeinde Auenwald – Ortsteil Oberbrüden

Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt Bruckwiesen

1. Anlass und Zweck der Planung

In Auenwald-Mittelbrüden sichert seit rund zwanzig Jahren ein Lebensmittelmarkt der Firma Netto Marken-Discount die Nahversorgung. Dieser stellt nahezu die einzige Einkaufsquelle für die Ortsteile Ober- und Mittelbrüden dar. Um auf die Bedürfnisse der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur reagieren zu können, besteht für die Bestandsimmobilie dringender Umbau- und Modernisierungsbedarf. Die fehlende Entwicklungsfähigkeit am bestehenden Standort lässt dies jedoch nicht zu. Insbesondere zwei allgemeine Trends haben den Betreiber deshalb dazu veranlasst, eine Verlagerung an einen alternativen Standort anzustreben:

- Nahversorgungsmärkte müssen mehr denn je auf eine alternde Bevölkerung Rücksicht nehmen und die Verkaufsflächen barriereärmer gestalten (breitere Gänge, mehr Übersichtlichkeit, alle Funktionen auf einer Ebene). Standorte, die eine zweigeschossige Bebauung erfordern, sind daher von vorneherein eher ungeeignet, es sei denn, die Platzverhältnisse ermöglichen eine Parkebene mit sehr breiten und bequemen Rollwegen (z. B. Kaufland-Markt in der Sulzbacher Straße in Backnang). Dieser Platz fehlt am aktuellen Standort. Eine zweite Ebene wäre zwar möglich, die barrierefreie Verbindung der beiden aber nicht.
- Es gibt zudem bereits Erfolg versprechende Ansätze, auch Lebensmittel online anzubieten (z. B. Hello Fresh). Wenn die Nahversorger nicht verstärkt in ihr Image investieren und das Einkaufserlebnis stärken, besteht die Gefahr, dass sie einen relevanten Kundenanteil an den Onlinehandel verlieren. Zum Erlebnis gehört auch eine ansprechendere Präsentation der Waren, was wiederum Fläche erfordert.

Die Überlegungen führen zu einem Erweiterungsbedarf der ebenerdigen Flächen, das Warensortiment soll dabei nicht ausgeweitet werden. Die hierfür erforderlichen Baumaßnahmen sind am jetzigen Standort aufgrund der fehlenden Flächen und der mangelnden Bereitschaft der Eigentümergemeinschaft, Investitionen zu tätigen, nicht realisierbar.

Zur nachhaltigen Sicherstellung der wohnortnahen Nahversorgungssituation vor allem mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung insbesondere in den Ortsteilen Ober- und Mittelbrüden hat die Gemeinde Auenwald (insgesamt ca. 6.800 Einwohner) vor diesem Hintergrund beim Fachplanungsbüro roosplan (Backnang) einen Variantenvergleich grundsätzlich in Betracht kommender Standorte in Auftrag gegeben, dessen Ergebnisse im Februar 2023 vorgelegt wurden.

Dabei wurden anhand der bestehenden regionalplanerischen Gegebenheiten, städtebaulichen Voraussetzungen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten insgesamt sechs Standortalternativen im Bereich der Ortsteile Ober- und Mittelbrüden hinsichtlich folgender Kriterien untersucht: naturschutzfachliche Schutzgüter, Schutzgebiete, Lage im Gemeindegebiet, Versorgung der angrenzenden Wohngebiete, baulich-gestalterische Einfügung, verkehrliche Erreichbarkeit (Anlieferung, MIV, ÖPNV, Rad, Fuß), Ver- und Entsorgung, regionalplanerische Restriktionen sowie Flächenverfügbarkeit und Zuschnitt.

Eine ausreichend große Fläche von mindestens 0,5 ha konnte innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslagen nicht ermittelt werden.

Als am besten geeigneter Standort als Resultat der Bewertungsmatrix hat sich dabei die Fläche im Dreieck zwischen der K1826 und der Straße „Bruckwiesen“ am südwestlichen Ortseingang von Oberbrüden herausgestellt. Diese befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Unmittelbar

nördlich bzw. östlich angrenzend befinden sich die Sporthalle und der Sportplatz sowie das Musikerheim von Oberbrüden.

Für diese Variante sprechen im Wesentlichen drei Aspekte:

- Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind aufgrund der benachbarten Sportanlagen bereits vorhanden.
- Gute verkehrliche Erreichbarkeit sowohl fußläufig und mit dem Fahrrad aus beiden angrenzenden Ortsteilen als auch aus den übrigen Ortsteilen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die direkte Lage an der K1826.
- Vom südlich des Markts geplanten Parkplatz sind keine Störungen benachbarter Wohngebäude zu erwarten.

Der neue Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² haben und eine Fläche von rund 1.150 m² inklusive Bäckerei nicht wesentlich übersteigen.

Im Vorfeld der Standortalternativenprüfung wurde von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA, Ludwigsburg) eine Auswirkungsanalyse zur Verlagerung des Lebensmitteldiscounters in Auenwald-Oberbrüden durchgeführt. Diese kommt zum Ergebnis, dass der geplante Markt mit dem Konzentrationsgebot (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in zentralen Orten bzw. zur Sicherung der Grundversorgung), dem Kongruenzgebot (keine wesentliche Überschreitung des zentralörtlichen Verflechtungsbereichs durch den angestrebten Einzugsbereich des Vorhabens) und dem Beeinträchtigungsverbot (Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder die vorhandene Nahversorgung) vereinbar ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine städtebaulich relevanten negativen Auswirkungen auf Nachbarkommunen von diesem Lebensmittelmarkt ausgehen.

Nicht eingehalten ist nach Einschätzung der GMA dagegen das Integrationsgebot (Vorrang für städtebaulich integrierte Standorte). Die von Wohngebieten abgesetzte Lage des Standorts ist als nicht integriert einzustufen. Zudem stehen dem Vorhaben mehrere Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen (Regionaler Grünzug, Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege). Die GMA geht deshalb davon aus, dass ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird. Diese Einschätzung wird seitens der Stadt Backnang geteilt und wurde der Gemeinde Auenwald kommuniziert. Die Gemeinde Auenwald hat in Folge am 22.05.2026 beim Regierungspräsidium Stuttgart einen Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für den Bebauungsplan „Bruckwiesen – Lebensmittelmarkt“ nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG gestellt. Die entsprechende Anhörung ist vom 24.06.2026 bis zum 24.07.2026 erfolgt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang ist der Änderungsbereich zum größten Teil als Fläche für die Landwirtschaft (ca. 0,76 ha) nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt. Ein kleiner Teil im Nordwesten ist zudem als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ (ca. 0,16 ha) nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausgewiesen.

Die Änderung sieht die Ausweisung einer Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor. Mit der Änderung des FNP sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geschaffen werden.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 0,93 ha.

2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt. Zudem überlagern sich im Änderungsbereich ein Wasserschutzgebiet, das Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), sowie der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) als Vorranggebiet und damit Ziel der Raumordnung. Zusätzlich liegt die Fläche am Rand des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald.

Die Gemeinde Auenwald ist im Regionalplan dem Ländlichen Raum im engeren Sinne (Plansatz 2.1.3) und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt (Plansatz 2.4.2).

Das Gebiet liegt in der Zone II und III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr-119-049 RVO vom 19.05.1998 für den Tiefbrunnen Mühlwiesen der Gemeinde Auenwald. Die Zone II ist das sogenannte engere Einzugsgebiet und schützt insbesondere vor Beeinträchtigung des Grundwassers in mikrobiologischer und physikalischer Hinsicht.

Der Geltungsbereich liegt vollständig innerhalb der Vorbehaltsflur II der digitalen Flurbilanz. Dabei handelt es sich um überwiegend landbauwürdige Flächen, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Ein Großteil der Fläche wird jedoch bereits heute nicht mehr bewirtschaftet und stellt eine Wiesenfläche dar.

3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Im direkten Anschluss an den südwestlichen Ortsrand von Oberbrüden, unmittelbar an der Kreisstraße K1826 soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 1.150 m² errichtet werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht dafür die Ausweisung eines Sondergebiets „Lebensmitteleinzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO vor. Durch die starke Beschränkung des Sondergebiets auf den Lebensmitteleinzelhandel soll der Standort ausschließlich für diese Nutzung gesichert und andere, möglicherweise ertragreichere Nutzungen abgewehrt werden.

Um den Grunderwerb zu erleichtern, wurde im südlichen Bereich eine kleine gewerbliche Fläche mit aufgenommen. Der Bebauungsplanentwurf sieht dafür die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO vor, welches auf mischgebietstypische Nutzungen beschränkt werden soll. Auf dieser Fläche sollen oder können neben landwirtschaftlichen Nutzungen des örtlichen Landwirtes (z.B. Maschinenhalle, Lagerraum) auch Nutzungen für örtliche Vereine ermöglicht werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Anbindung der Straße „Bruckwiesen“ an die K1826. Insbesondere im Einmündungsbereich ist zu diesem Zweck ein Ausbau erforderlich, um einerseits die Befahrbarkeit für Lkw bzw. Sattelzüge zu gewährleisten (Anlieferung) und andererseits im Zuge des stark frequentierten straßenbegleitenden Fuß- und Radweg weiterhin eine sichere Quermöglichkeit anbieten zu können (Einbau eines Fahrbahnteilers bzw. einer Querungshilfe). Die fußläufige Erschließung ist auch über den bereits vorhandenen Fußweg an der Straße Bruckwiesen möglich, der bisher vor allem der Erschließung der Sportanlagen diene.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Gelenklage können am ausgewählten Standort sowohl die Wohngebiete in Oberbrüden als auch in Mittelbrüden gut versorgt und funktional aufgewertet werden.

Durch die lediglich leichte Hanglage mit Höhendifferenzen von maximal fünf Metern sind die Eingriffe in das Relief voraussichtlich zu bewältigen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung soll durch Pflanzbindungen und -gebote die landschaftliche Einbindung des neuen Baukörpers mittels Anpflanzung neuer bzw. Erhaltung bestehender Bäume sichergestellt werden. In geringem Umfang erfolgt damit zudem eine Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt.

4. Umweltprüfung

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, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz beschrieben und bewertet werden.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde zur öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die zentralen Erkenntnisse zum aktuellen Verfahrensstand im Rahmen der Begründung als Umweltbericht dokumentiert.

Schutzgut Boden

Die Veränderungen treten insbesondere durch die Neuversiegelung von bisher ca. 21% auf ca. 81% und dem damit verbundenen Verlust natürlich gelagerter Böden auf. Die Minimierung von Eingriffen im Plangebiet etwa durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Böden ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone II nicht möglich, da Straßen und Stellplätze flüssigkeitsdicht auszubilden sind, um Beeinträchtigungen des Grundwassers zu vermeiden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Eine im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegende FFH-Mähwiese wird durch das Vorhaben vollständig überbaut. Der Umweltbericht fordert das Einreichen eines Ausnahmeantrags bei der Unteren Naturschutzbehörde sowie den gleichartigen und gleichwertigen Ausgleich des Eingriffs. Zudem wurde ein Vorkommen der streng geschützten Zauneidechse festgestellt. Deshalb sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen einzuhalten und der Verlust an Fortpflanzungsstätten durch Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Herstellung einer Ausgleichsfläche ist auf dem Flst.-Nr. 290 der Gemarkung Oberbrüden vorgesehen. Weitere Arten sind nicht betroffen.

Schutzgut Wasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich ist nicht möglich, da in der Zone I und II von Wasserschutzgebieten Versickerungsanlagen aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes unzulässig sind. Oberflächenwasser ist vollständig zu sammeln und in die Kanalisation abzuleiten. Beeinträchtigungen der Oberflächengewässer im Umfeld des Bebauungsplangebiets können ausgeschlossen werden. Gemäß den Starkregen- sowie Hochwassergefahrenkarten liegt das Plangebiet außerhalb von Überflutungsflächen und Fließwegen. Durch die großflächige Versiegelung wird das Versickerungs- und Verdunstungspotential der natürlichen Böden unterbrochen. Die Grundwasserneubildung wird dadurch dauerhaft reduziert, während der Oberflächenabfluss erhöht wird. Der Textteil des Bebauungsplanentwurfs weist dabei auf einige wasserrechtliche Anforderungen bei Planung und Bau hin.

Schutzgut Fläche

Der Freiraum zwischen den Siedlungsbereichen von Mittel- und Oberbrüden wird stark verkleinert und es entsteht eine Barrierewirkung zwischen den östlichen und westlichen Freiflächen. Der verbleibende Freiraum sollte zukünftig erhalten bleiben, um eine weitere Zerschneidung der Landschaft zu vermeiden.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist insgesamt ein Defizit von 196.755 Ökopunkten auf. Das entstehende Defizit wird über externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen werden können.

5. Bauleitplanung

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Auenwald ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.07.2023 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat vom 31.07.2023 bis zum 17.09.2023 stattgefunden. Zwischenzeitlich fanden Grunderwerbsverhandlungen statt und es wurde eine amtliche Umlegung eingeleitet. Der Auslegungsbeschluss wurde am 23.02.2026 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat vom 25.02.2026 bis zum 10.04.2026 stattgefunden.

Backnang, 25.08.2026
Stadtplanungsamt