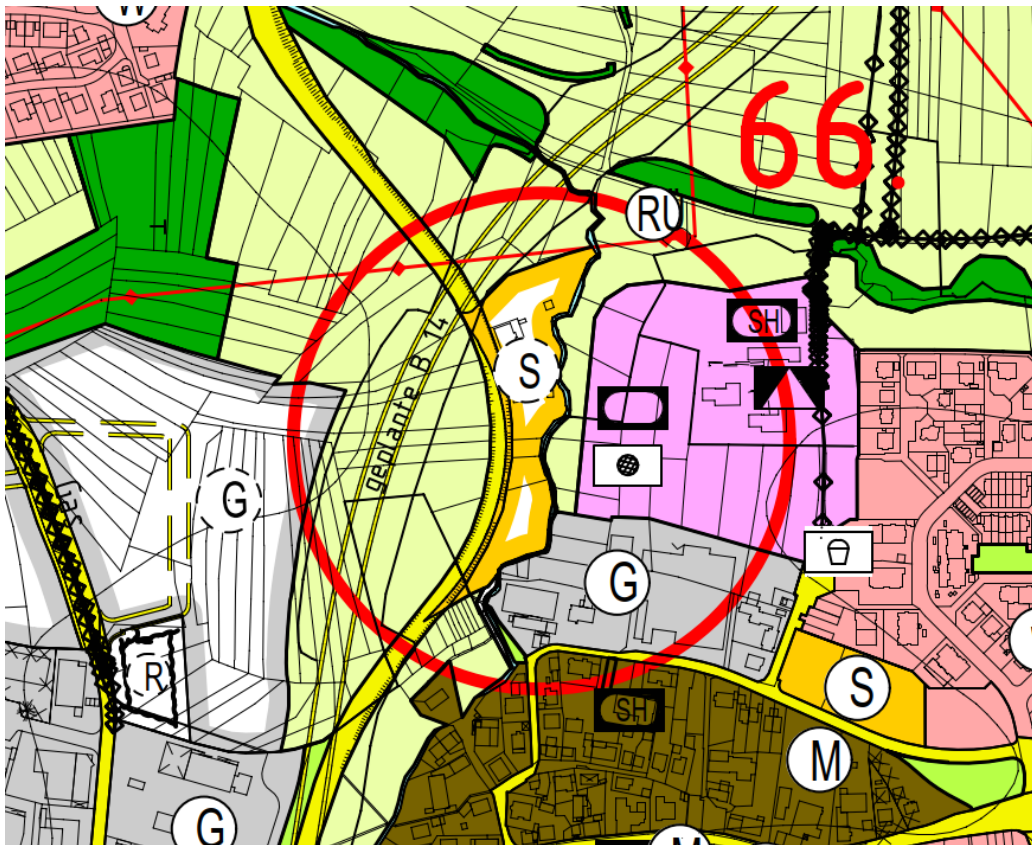


Begründung

zur 66. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Stadt Backnang – Ortsteil Maubach und Waldrems

Sonderbaufläche Kirche und Gemeindezentrum
(Altes Schulhaus Maubach)

1 Anlass und Ziel 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 (B 14). Im rückwärtigen Grundstücksbereich grenzt das Gelände an den Bachlauf des Maubachs mit seinem Grünbestand an.

Der Bestandsbau mit seinen Anbauten aus den verschiedenen Jahren, erfüllt baulich und funktional nicht mehr die 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), Sechselberg sowie zuletzt in Backnang-Süd konnten aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt werden, sodass Überlegungen für städtebauliche Perspektiven am bisherigen Standort entstanden.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der B 14 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 auf den südlich angrenzenden Flächen während der Bauzeit der B 14 ein temporärer Parkplatz geschaffen werden. Dieser soll nun im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gesichert und einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden.

Das Plangebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang im Bereich der Bestandsgebäude als Gemeinbedarfsfläche mit der Nutzungsart „Kirchliche Einrichtung“, in den nördlich und südlich davon gelegenen Bereichen als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Im Westen ist das Gebiet teilweise als Straßenfläche der aktuellen B 14 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 FNP 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 in Einklang mit der Umgebung sicherzustellen. Auf die Darstellung der bestehenden Grünfläche mit Pflanzgebot wird im FNP verzichtet, da es sich dabei um eine untergeordnete Fläche handelt, die über den Bebauungsplan gesichert wird.

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

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1) sowie Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft (Plansatz 3.2.2) ausgewiesen.

Die Stadt Backnang ist im Regionalplan als Verdichtungsraum (Plansatz 2.1.1) sowie als Mittelzentrum (Plansatz 2.3.2) mit verstärkter Siedlungstätigkeit (Plansatz 2.4.1) ausgewiesen.

In der Flurbilanz 2022 ist die Fläche nicht bewertet.

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, dass 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 B 14, sodass 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 Lage sowie Zu- und Abfahrtsituation bereits Abstimmungen statt.

Durch den Ausbau und die Neutrassierung der Bundesstraße wird die bisherige B 14 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

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). Durch das Heranrücken des südlichen Parkplatzes an das gesetzlich geschützte Biotop wird anhand der aktuellen Planungen davon ausgegangen, dass dieses den Schutzstatus zumindest teilweise verliert. Dieser Schutzstatus muss gem. § 13 Satz 2 i.V.m. § 15 (2) Satz 2 BNatSchG gleichartig und gleichwertig ausgeglichen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bzw. des Umweltberichts wird die konkrete Beeinträchtigung ermittelt und dann entsprechende Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahme festgelegt.

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 Flächen werden landwirtschaftlich allerdings bereits heute nur geringfügig genutzt. 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 wurde am 11.12.2025 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat vom 07.01.2026 bis zum 13.02.2026 stattgefunden. Der Auslegungsbeschluss soll im Herbst 2026 erfolgen.

Backnang, 14.11.2025/24.08.2026

Stadtplanungsamt