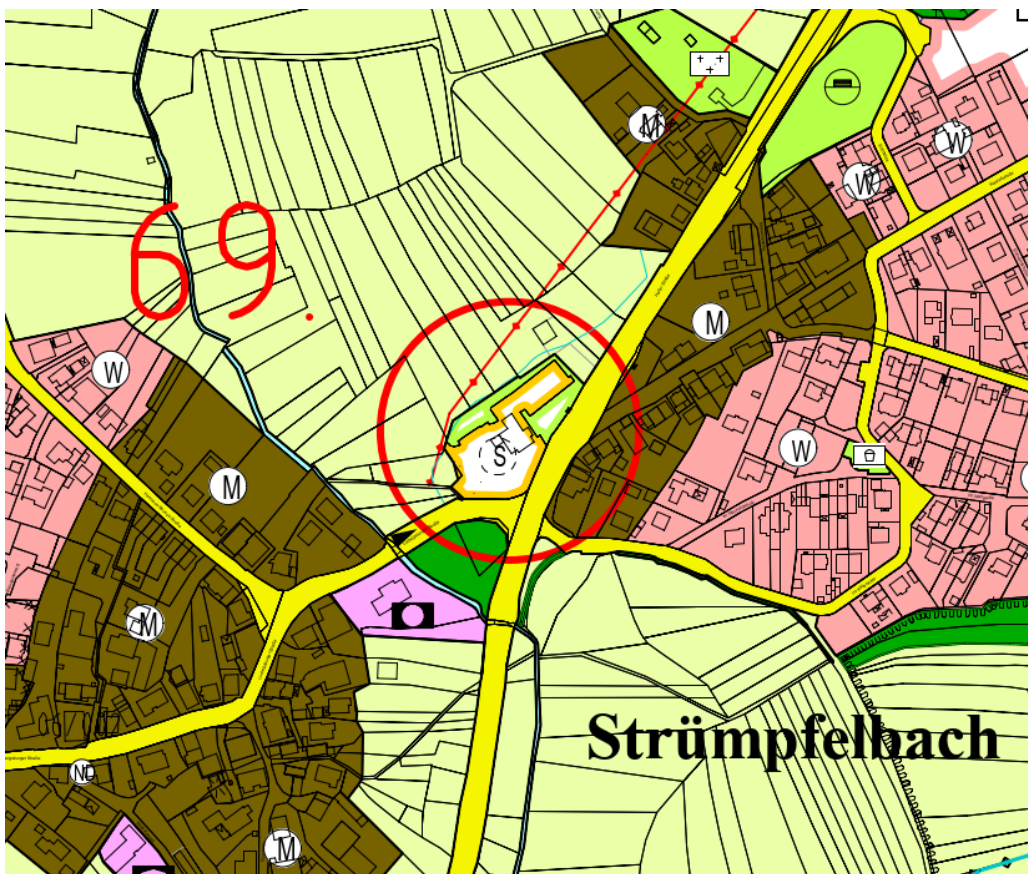


Begründung

zur 69. Änderung des Flächennutzungsplanes
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Stadt Backnang - Ortsteil Strümpfelbach

Sonderbaufläche Ludwigsburger Straße (Germania)

1 Anlass und Ziel der Planung

Bereits im 19. Jahrhundert wurde unter dem Namen „Germania“ das Obergeschoss eines Gebäudes in der späteren Flurstraße 1 in Strümpfelbach als Gaststätte genutzt. 1891 wurde in der späteren Ludwigsburger Straße 2 nach Plänen von Oberamtsbaumeister Christian Hämmerle ein Gebäude errichtet, das fortan als Gaststätte genutzt wurde. In den 1950er Jahren – mittlerweile an der mit zunehmendem Verkehr belegten B 14 gelegen – erfolgte der Anbau einer Kegelbahn. Das Areal umfasst neben den Bestandsgebäuden eine asphaltierte Auffahrt, eine Obstwiese im östlichen Teil und weitere, teilweise als Garten genutzte Grünflächen mit in Teilen wertigem Baumbestand. Das Grundstück liegt verkehrsgünstig an der B 14.

Der gastronomische Betrieb wurde im Laufe der Jahre eingestellt. Im Jahr 2020 wurde das Grundstück schließlich veräußert. Nach verschiedenen Gesprächen mit Pachtinteressenten stellte sich heraus, dass der bestehende Gastraum für einen wirtschaftlichen Betrieb der Gaststätte zu klein ist. Vor diesem Hintergrund entstand die Notwendigkeit, über eine Erweiterung des gastronomischen Betriebes sowie einer Ergänzung um zusätzlich frequenzbringende Nutzungen eine tragfähige, dauerhafte Perspektive für das Areal zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im seit dem 28.03.2007 rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft (vVG) Backnang als Gemischte Baufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dargestellt, in kleinen Teilbereichen auch als Fläche für Landwirtschaft nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB. Das Plangebiet wird im Osten durch die Haller Straße bzw. Bundesstraße B 14, im Süden durch die Ludwigsburger Straße bzw. Kreisstraße K 1904 und im Nordwesten durch einen Bachlauf begrenzt.

Die Änderung sieht die Neuausweisung einer Sonderbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB sowie Grünflächen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB vor.

Dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegenden Standortkonzept folgend soll auf dem bisherigen Grundstück der Gaststätte Germania eine Freiluftsporthalle (McArena) und ein Gastronomiebetrieb entstehen. Ebenfalls wurde eine Erweiterung des Gastraums in die weitere Planung mit aufgenommen. Betrieben werden soll die Freilufthalle vom zukünftigen Pächter der „Germania“.

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 ca. 0,47 ha.

2 Übergeordnete Planungen

Im rechtsverbindlichen Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist das Plangebiet im südlichen Teilbereich als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet dargestellt.

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.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 718 ist das Offenlandbiotop „Feldhecke, Gewinn Neugreuth“ (Biotop-Nr. 170221198457) kartiert.

Der nordwestliche Teilbereich des Flurstücks Nr. 718 liegt im HQ100 sowie HQextrem.

3 Städtebauliche und landschaftliche Konzeption

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht im Wesentlichen die Neufestsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Sportstätte und Gastronomie vor. Entlang des Bachlaufs im Nordwesten und entlang der Haller Straße im Osten sind zudem private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt, die einen Großteil des bestehenden Baumbestands umfassen und Pflanzbindungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sowie Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beinhalten, ebenso wie für die südliche Fläche mit intensiven Grünbestand. Entlang des Bachlaufs sind zudem die zwei Biotope nach § 33 NatSchG BW umgrenzt. Hier befindet sich auch ein Überschwemmungsgebiet gemäß § 65 Wassergesetz BW. Dieser östliche Teilbereich liegt im HQ100 sowie HQextrem.

Das Areal umfasst neben dem Bestandsgebäude eine asphaltierte Parkplatzfläche, eine Streuobstwiese im östlichen Teil und weitere unterschiedliche Grünstrukturen im gesamten Plangebiet. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die bestehende Ludwigsburger Straße.

Das Hauptgebäude wird saniert und energetisch auf einen aktuellen Stand gebracht. Anstelle des bestehenden Kegelbahnanbaus erfolgt eine bauliche Erweiterung des Gastraums nach Westen. Die Erweiterung beläuft sich auf ca. 100 qm Grundfläche und macht zusätzliche PKW-Stellplätze notwendig. Die neu angelegten Stellplätze werden durch Baumneupflanzungen gegliedert.

Die Freiluftsporthalle ist nordöstlich des Hauptgebäudes im Bereich der Streuobstwiese geplant. Landschaftsräumlich wird die Halle der Topografie folgend in eine tiefere Lage platziert. Im Norden bildet die vorhandene Feldhecke, im Süden der zur B14 einzuhaltende Anbauabstand von 12 m die Begrenzung. Über das begleitende Schallgutachten kann über diese Platzierung in Verbindung mit den geplanten Öffnungszeiten die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit sichergestellt werden. Die für die Halle notwendige Parkierung wird über die vorhandene Zuwegung im Süden angeordnet.

Für die Einbindung in den Landschaftsraum wurde parallel ein Grünordnungsplan erstellt, welcher sicherstellt, dass wertige Grünstrukturen erhalten bleiben bzw. entsprechende Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Die Erschließungsanlagen auf dem Grundstück werden in versickerungsfähiger und offener Bauweise hergestellt.

Mit der Entwicklung entstehen zusätzliche Verkehre, welche gutachterlich im Verkehrsgutachten durch das Ingenieurbüro Bernard vom 29.10.2025 ermittelt und bewertet wurden. Durch die Neunutzung auf dem Areal der heutigen Gaststätte Germania werden an einem gut besuchten Tag zusätzliche Verkehre von etwa 765 Kfz/24h erzeugt. Diese verteilen sich auf das Straßennetz insbesondere auf den betrachteten Knoten B 14/Ludwigsburger Straße/Im Kelteracker. Dementsprechend erhöhen sich hier die Verkehrsmengen. Die Verkehre können jedoch weiterhin sowohl unter der Woche als auch am Wochenende am Knoten verträglich abgewickelt 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.

Nach dem Umweltbericht des Büro roosplan vom 07.09.2026 finden Eingriffe in Natur und Landschaft statt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen um die Überbauung und Veränderung von Wiesenflächen, insbesondere durch die Neuversiegelung von bisher 31% auf ca. 54% und den damit verbundenen Verlust unversiegelter Böden. Hinzu kommt der Entfall von Bestandsbäumen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen und Tiere weist ein Defizit von 32.844 Ökopunkten auf. Das bestehende Defizit wird über externe Maßnahmen ausgeglichen.

Die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung des Büro roosplan vom 15.04.2025 berücksichtigt auf Grundlage der ökologischen Übersichtsbegehung am 17.03.2023 die artenschutzrechtlichen Belange. Für die Artengruppen Vögel und Fledermäuse können unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Vorhabens ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von streng geschützten Reptilien-, Amphibien- und Falterarten im Plangebiet kann ausgeschlossen werden.

5 Bauleitplanung

Parallel zur vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Aufstellung für den Bebauungsplan „Neugreut, Bühl“, Planbereich 12.03 ist am 22.05.2025 erfolgt, anschließend wurde der Bebauungsplan vom 10.06.2025 bis zum 18.07.2025 frühzeitig ausgelegt. Der Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan ist für den Oktober 2026 vorgesehen.

Backnang, 16.09.2026

Stadtplanungsamt