

Gemeinde Burgstetten  
Gemarkung Burgstall  
Rems - Murr - Kreis

---



**Antrag**  
auf  
**Zielabweichung**

gem.  
§ 24 Landesplanungsgesetz (LplG)

für den  
**Bebauungsplan**  
**„Sondergebiet**  
**Lebensmittelmarkt“**

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Vorhaben</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Lage</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Alternativen</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Regionalplan</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Raumordnung</b>	<b>6</b>
5.1	Integrationsgebot	6
5.2	Siedlungsentwicklung	7

**Anlagen:**

- 1 – Entwurf Bebauungsplan  
Vermessungsbüro Henn + Kessler, Schorndorf  
(Lageplan, Textteil mit Örtlichen Bauvorschriften und Begründung)
- 2 – Entwurf Umweltbericht  
Landschaftsarchitekt Blank, Stuttgart
- 3 – Einzelhandelsgutachten mit Standortuntersuchung  
(Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Rewe-Lebensmittelmarktes),  
Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg,  
Stand 31.01.2017

## 1 Vorhaben

Die Gemeinde Burgstetten beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt“ die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für Ansiedlung eines Rewe – Lebensmittelmarktes zur Sicherstellung der Grundversorgung zu schaffen, da die Gemeinde Burgstetten derzeit über keine eigenständige Grundversorgung verfügt.

Zur nachhaltigen Sicherstellung der Nahversorgung insbesondere mit Lebensmitteln und sonstigen Dingen des täglichen Bedarfs soll innerhalb der Gemeinde Burgstetten ein entsprechender Lebensmittelmarkt in einer heute üblichen Größe von 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem zusätzlichen Backshop inkl. Café mit 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche errichtet werden.

Rand- und Nebensortimente werden auf 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Das Bebauungsplanverfahren ist eingeleitet, der Aufstellungsbeschluss gefasst und öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden bereits durchgeführt.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft von der Stadt Backnang geändert.

## 2 Lage

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Burgstall an der „Neue Straße“ (L 1114) gegenüber der Einmündung zur Rilkestraße.

Der geplante Standort liegt direkt am südlichen Rand des größten Ortsteils Burgstall und ist damit noch räumlich und funktional an diesen angebunden. Darüber hinaus liegt diese Fläche zentral innerhalb der Gesamtgemeinde und ist auch von den weiteren Teilorten Erbsetten und Kirschenhardthof direkt und auf kurzen Wegen über die L 1114 / K 1906 erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an diesem Standort ebenfalls bereits vorhanden, da vorhandene Bushaltestellen direkt am geplanten Marktstandort vorhanden sind und im Halbstunden- bzw. Stundentakt angefahren werden.

Der Geltungsbereich umfasst eine Bruttofläche von ca. 1,28 ha, wovon nur rund 0,74 ha für den Markt selbst (Nettobaufläche) vorgesehen sind.

Landschaftsschutzgebiete, Biotop (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht berührt.

Das Vorhaben liegt in der fachtechnisch abgegrenzten Zone III des zur Erweiterung vorgesehenen Trinkwasserschutzgebietes "Tiefbrunnen Wasenäcker I+II" (LUBW-Nr. 119-069).





## 4 Regionalplan

Die Gemeinde Burgstetten ist im Regionalplan 2009 der Region Stuttgart verbindlich der „Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart“ des Rems-Murr-Kreis zugeordnet. Zur Siedlungsentwicklung im Ländlichen Raum wird ausgeführt:

- „(1) Der Bedarf an Siedlungsflächen soll in der Randzone des Verdichtungsraumes vorrangig in bereits erschlossenen Bereichen und in übergemeindlicher Abstimmung konzentriert werden. Siedlungsflächenangebote, die zu nachteiligen Auswirkungen führen, sind zu vermeiden.
- (2) Die vorhandenen naturnahen Freiflächen sollen in ihrer ökologischen Basisfunktion vor allem für das Klima, den Luftaustausch, die Grundwasserneubildung sowie die Naherholungsfunktion für den hoch verdichteten Kernraum der Region gesichert und in ihrer Funktionsfähigkeit nachhaltig verbessert werden. Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind - möglichst in der Nähe - auszugleichen.

Die Gemeinde Burgstetten ist zudem dem Nahbereich Backnang zugeordnet und gehört der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Backnang an und ist im Wesentlichen auf die Eigenentwicklung beschränkt. Empfohlen für die Siedlungsentwicklung wird die Ortslage von Burgstall.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplanes ist der Planbereich als „Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG), PS 3.2.1 (G)“ und „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG), PS 3.3.6 (G)“ dargestellt.

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege“ wurden zur Erhaltung und Verbesserung der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie zur Sicherung und Förderung der biologischen Vielfalt werden Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte gebietsscharf dargestellt. Ihren Belangen kommt bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen ein besonderes Gewicht zu.

Die in der Raumnutzungskarte festgelegten „Vorbehaltsgebiete zur Sicherung von Wasservorkommen“ sollen gegen zeitweilige oder dauernde Beeinträchtigungen oder Gefährdungen hinsichtlich der Wassergüte und der Wassermenge gesichert werden.



## 5 Raumordnung

Die Auswirkungen des im Plangebiet zulässigen Einzelhandels wurden im Januar 2017 im Rahmen einer Auswirkungsanalyse der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) ermittelt. Die GMA kam zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben insgesamt mit den Zielen der Raumordnung – Konzentrations-, Integrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot – vereinbar ist.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde plausibel hergeleitet, dass die Planung in Art und Umfang raumverträglich ist und das Konzentrations-, Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten wird.

### 5.1 Integrationsgebot

#### Vorgabe Landesentwicklungsplan (LEP):

*„Nach PS 3.3.7.2 (Z) Satz 2 und 3 LEP 2002 sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

Der Verband Region Stuttgart kommt in seiner Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung zur folgenden Einschätzung, welcher von der Gemeinde uneingeschränkt gefolgt wird:

*„Im Hinblick auf das landesplanerische Integrationsgebot stellt der Standort eine nicht integrierte Ortsrandlage dar. Allerdings konnte im Rahmen der Betrachtung möglicher Standortalternativen innerhalb der Gemeinde auch kein besser integrierter Standort ermittelt werden. Aufgrund der Lage gegenüber einem zusammenhängenden Wohngebiet ergibt sich im Übrigen zumindest diesbezüglich eine auch fußläufige Erreichbarkeit. Hinzu kommt, dass die Gemeinde Burgstetten zu den rd. 25 Gemeinden in der Region Stuttgart gehört, die bislang noch nicht bzw. nicht mehr über eine eigenständige Grundversorgung (Lebensmittelmarkt) verfügen. Die sich jetzt bietende Möglichkeit, ortsnah einen Lebensmittelmarkt anzusiedeln zu können, wird daher aus regionalplanerischer Sicht mit Blick auf die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung grundsätzlich begrüßt. Vor diesem Hintergrund ist der Standort auch im Hinblick auf das Integrationsgebot aus regionalplanerischer Sicht als vertretbar anzusehen.“*

#### Begründung:

Da dem Ortsteil Burgstall für die Gemeinde Burgstetten u.a. aufgrund der größeren Einwohnerzahl die Zentrumsfunktion zugewiesen wurde, ist dieser Ortsteil auch als Standort für den Einkaufsmarkt favorisiert.

Nachdem im Ortszentrum von Burgstetten selber keine ausreichend große und ebene Fläche zur Verfügung steht und dazu noch weite Teile als Überschwemmungsgebiete, Wasserschutz- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen sind, verblieb nur ein Standort südlich der Ortslage von Burgstall.

Der vorgesehene Standort an der L 1114 liegt einerseits verkehrsgünstig und andererseits doch zentral und ist von Burgstall mit seinen benachbarten Wohngebieten aus

problemlos fußläufig und von Erbsetten und Kirschenhardthof ggf. auch fußläufig oder mit Fahrrad sowie dem ÖPNV sehr gut zu erreichen.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist an diesem Standort optimal gegeben, da Bushaltestellen direkt vor dem Markt vorhanden sind und sowohl Kunden aus Burgstall als auch aus Erbsetten diesen bequem im Halbstunden- / Stundentakt erreichen können.

Darüber hinaus setzt sich die Gemeinde Burgstetten aus mehreren Teilorten zusammen, so dass bei der Integration nicht der Ortsteil Burgstall isoliert sondern auch die Gesamtgemeinde zu betrachten ist.

Dies vermeidet gegenüber einem aus rein raumordnerischer Sicht besser integrierten Standort innerhalb eines Teilorts erheblichen Verkehr, Lärm, Unfallgefahren und sonstige Umweltbelastungen. Durch die zentrale Lage wischen den Ortsteilen entfällt ein erheblicher Teil der Verkehrsmehrbelastung für den Ortsteil mit dem neuen Marktstandort, da der überwiegende Kundenverkehr aus den anderen Ortsteilen sowohl bei der Hin- und Rückfahrt nicht in bzw. durch diesen Ort fahren muss.

Zudem unterliegen Einkaufsmärkte in dicht bebauten und bewohnten Ortszentren aus Emissionsschutzgründen i.d.R. erheblichen Nutzungsbeschränkungen bzw. das Störpotential gegenüber der Nachbarschaft und sind aufgrund der Anlieferung und des PKW-Verkehrs problematisch zu integrieren.

Die Emissionsauswirkungen des Einkaufsmarktes wurden vorab bereits auch am geplanten Standort untersucht (siehe Anlage – Schallgutachten) und können aufgrund des Abstandes zur nächsten Wohnbebauung und der dazwischen verlaufenden Landesstraße im Wesentlichen als unproblematisch angesehen werden.

Darüber hinaus konnten an diesem Standort die Flächen für den notwendigen Grunderwerb gesichert werden.

Innerhalb der Ortslagen steht dazu keine geeignete Fläche in dieser Größenordnung zur Verfügung, die einen Markt in dieser Flächenausdehnung aufnehmen könnte.

Zudem sind in Burgstall selbst aufgrund des steil abfallenden Hanges in das Murrthal keine ebenen Flächen vorhanden, die eine vergleichbare topographische Eignung aufweisen.

Die Integrierung eines solchen Marktes in einen dicht bebauten Bereich bzw. direkt an oder sogar in einem Wohngebiet ist aus immissionsschutzrechtlichen Gründen unter Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Grenzwerte nahezu unmöglich. Dies zeigt auch das für diesen Standort angefertigte Schallgutachten nochmals deutlich auf, indem trotz des größeren Abstandes und der dazwischenliegenden Landesstraße zu den benachbarten Wohnbebauungen bereits hier aktive Schallschutzmaßnahmen am Parkplatz des Marktes erforderlich werden.

## 5.2 Siedlungsentwicklung

### Vorgabe Landesentwicklungsplan (LEP):

*„Nach PS 3.1.9 (Z) LEP 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

### Begründung:

Die Nutzung von evtl. Brachflächen sowie der Vorrang einer Innenentwicklung ist eindeutig im Fokus der Gemeinde Burgstetten und wird gegenüber Neuerschließungen grundsätzlich bevorzugt.

Ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, der Schutz von Natur und Landschaft sowie die Belange der Landwirtschaft sind ebenfalls wichtige kommunalpolitische Ziele. Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde Burgstetten in den letzten Jahren auch erfolgreich, soweit dies in der Macht der Gemeinde und nicht von sonstigen bzw. anderweitigen privaten Interessen beeinflusst oder verhindert wurde. Jedoch ist eine Innenentwicklung faktisch nur für Wohnbauflächen ratsam, da es ein städtebauliches Ziel sein muss, Wohnen und Gewerbe räumlich zu trennen und in eigenen Bereichen zu konzentrieren um gegenseitige Beeinträchtigungen weitgehend ausschließen bzw. so weit wie möglich reduzieren zu können.

Eine geeignete innerörtliche Brach-, Konversions- oder Altlastenfläche mit den notwendigen Voraussetzungen in Bezug auf die Größe, Topographie, Emissionsschutz, Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung, Zentralität in der Gesamtgemeinde und einer Grunderwerbsoption steht nachweislich in der Gesamtgemeinde Burgstetten nicht zur Verfügung und scheidet daher aus.

Auf die ausführliche und detaillierte Untersuchung von möglichen Alternativstandorten im GMA-Gutachten wird verwiesen.

Eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen ist auf Grund fehlender Alternativen wie Innenentwicklungsflächen, der Topographie, den allgemeinen Standortvoraussetzungen, der Zentralität in der Gesamtgemeinde, Verkehrs- und ÖPNV-Anbindung etc. alternativlos.

Diese wird jedoch auf ein Mindestmaß reduziert, in dem z.B. ein Standort direkt an der Landesstraße gesucht wurde, bei dem u.a. zusätzliche Verkehrsflächen nicht mehr erforderlich sind.

Darüber hinaus wurde bei der Auswahl externe Ausgleichsmaßnahmen besonderer Wert darauf gelegt, dass hierfür keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Zur bestmöglichen Einbindung in das Landschafts- und Ortsbild wurden im Bebauungsplan zahlreiche Ein- und Durchgrünungsvorgaben im und am Plangebiet selbst vorgesehen.

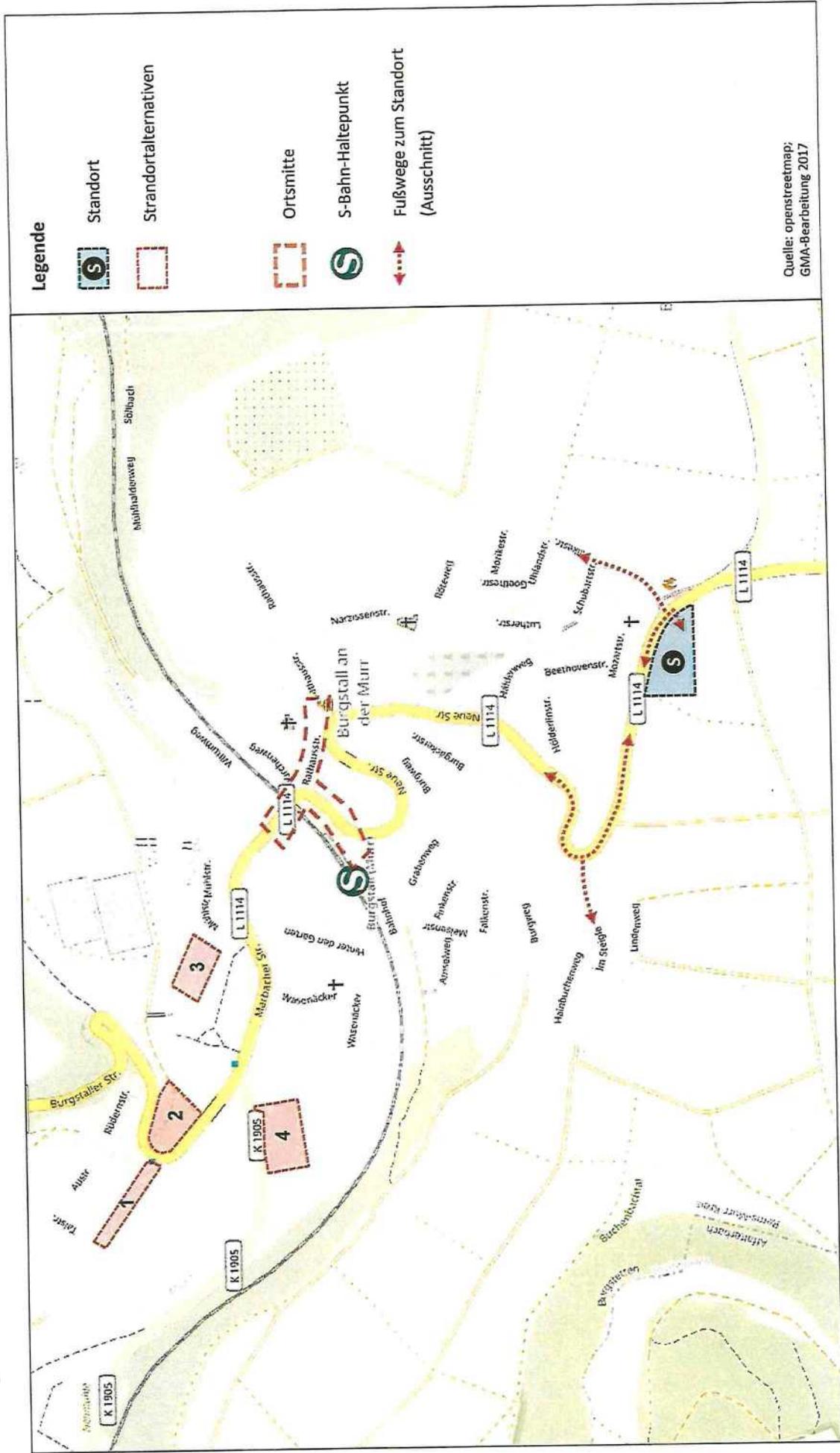
Für alle relevanten Schutzgüter werden entsprechende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen auf dem Gemeindegebiet selbst vorgesehen, so dass alle Auswirkungen direkt vor Ort oder in der näheren Umgebung adäquat kompensiert werden.

Auf die ausführlichen Darstellungen im Umweltbericht (siehe Anlage) wird verwiesen.

Burgstetten, den 13.08.2019

Irmtraud Wiedersatz, Bürgermeisterin

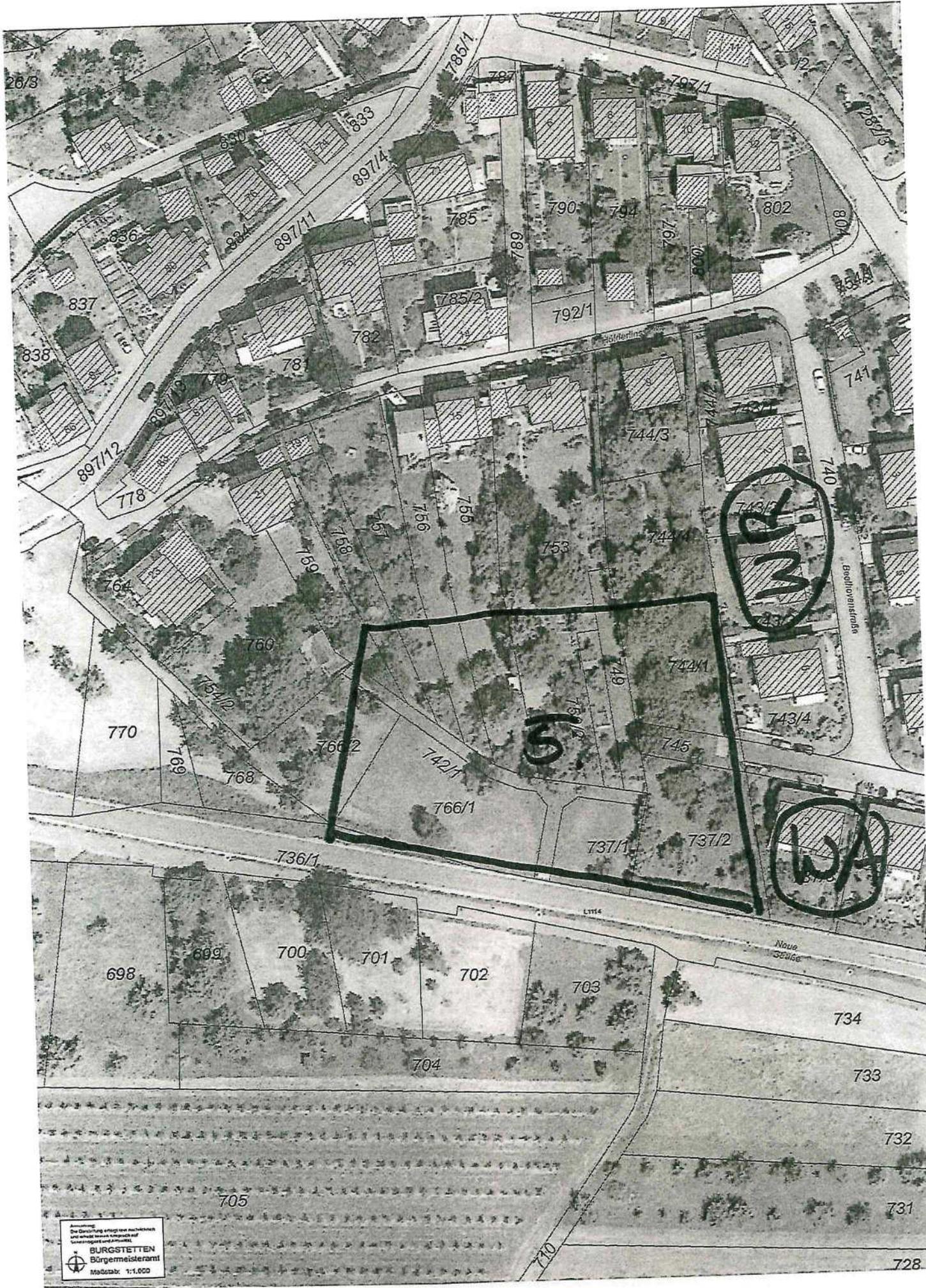
**Karte 5: Standortalternativen im Ortsteil Burgstall**



Quelle: openstreetmap;  
 GMA-Bearbeitung 2017

**Tabelle 4: Eigenschaften und Bewertung der Alternativstandorte in Burgstall**

Nr.	Größe (ca.-Größe)	Lage	Distanz zum Ortskern (ca.-Werte)	Topografie / Grundstückseigen- schaften	Nutzung	Erschließung	Fazit
1	3.200 m <sup>2</sup>	nordwestlicher Ortsrand von Burgstall an L 1114	600 m nach Burgstall, 2.000 m nach Erbstetten, 1.650 m nach Kirschenhardthof	Hanglage, Lage im Überschwem- mungsgebiet (keine Bebauung möglich), lang ge- zogenes zu kleines Grundstück	Grünflächen	gut erreichbar über L 1114; gute Sichtbarkeit	Lang gezogenes Grundstück, ungeeignet zur Erschließung für einen modernen Lebensmit- telvollsortimenter, große Entfernung zum OT Erbstetten und OT Kirschenhardthof, Lage im Überschwemmungsgebiet (keine Bebauung möglich)
2	4.200 m <sup>2</sup>	nordwestlicher Ortsrand von Burgstall an L 1114	520 m nach Burgstall, 1.950 m nach Erbstetten, 1.550 m nach Kirschenhardthof	Hanglage; Lage im Überschwem- mungsgebiet (keine Bebauung möglich), zu klein für vorgesehene Nutzung	Grünflächen	gut erreichbar über L 1114; gute Sichtbarkeit	Hanglage, Grundstücksgröße zu klein für den geplanten Lebensmittelmarkt, durch Lage im Überschwemmungsgebiet keine Bebauung möglich
3	4.300 m <sup>2</sup>	nordwestliches Siedlungs- gebiet von Burgstall hinter Grundschule; Lage am Ufer der Murr	300 m nach Burgstall, 1.750 m nach Erbstetten, 1.400 m nach Kirschenhardthof	Lage im Über- schwemmungsge- biet (keine Bebau- ung möglich), zu klein für vorgese- hene Nutzung; hin- ter Grundschule	Grünfläche	ohneverkehrliche Er- schließung; schlechte Sichtbarkeit	Integrierte Lage, jedoch Lage im Über- schwemmungsgebiet (keine Bebauung mög- lich); Grundstücksgröße ungeeignet
4	4.800 m <sup>2</sup>	Lage am westlichen Orts- rand von Burgstall an Mar- bacher Straße	450 m nach Burgstall, 1.900 m nach Erbstetten, 1.400 m nach Kirschenhardthof	Ebenes Grund- stück; Lage im Wasserschutzge- biet (keine Bebau- ung möglich), zu klein für vorgese- hene Nutzung	Grünflächen	gut erreichbar über Mar- bacher Straße; gute Sicht- barkeit	Lage im Wasserschutzgebiet (Bebauung nicht möglich)



Anmerkung:  
Die Darstellung erfolgt ohne Gewährleistung  
und behält immer den Anspruch auf  
Vollständigkeit und Aktualität.

**BURGRASTETTEN**  
Bürgermeisteramt  
Maßstab: 1:1.000

