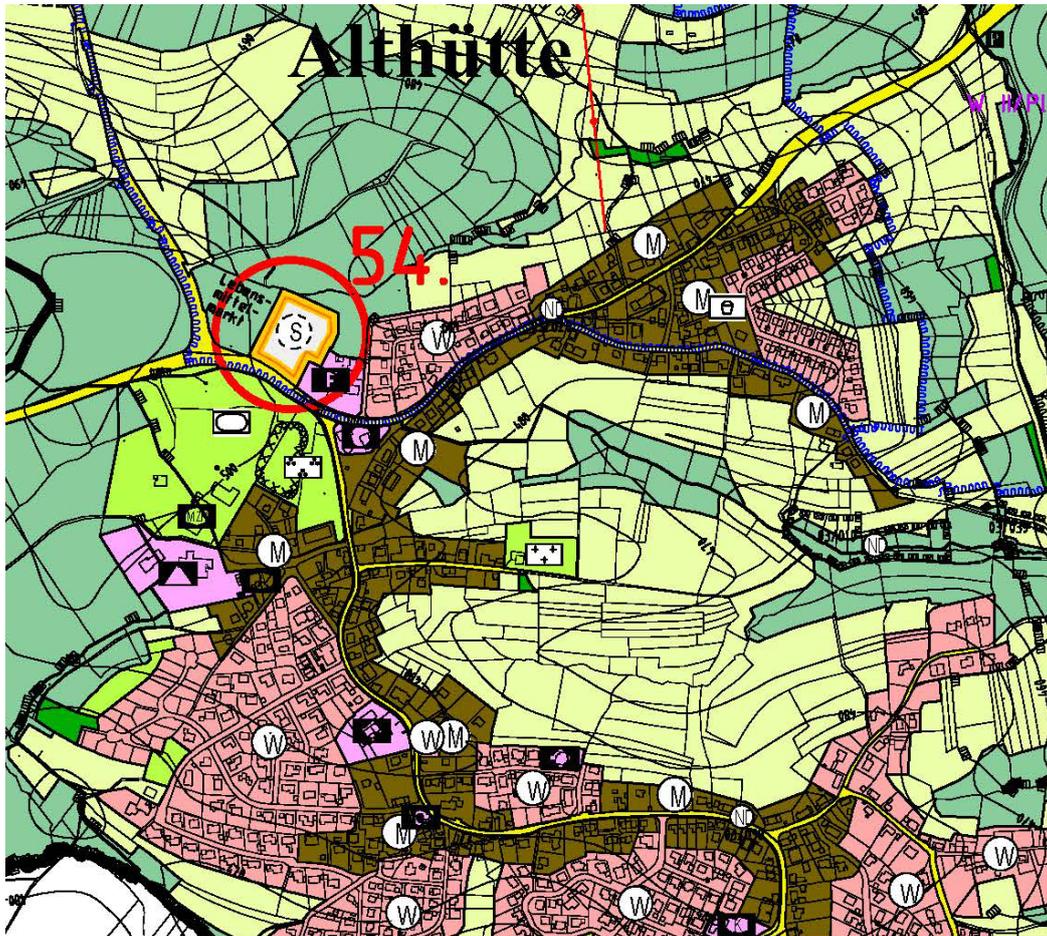


# Begründung

zur 54. Änderung des Flächennutzungsplanes  
der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang



Althütte – Ortsteil Althütte

Sonderbaufläche Lebensmittelmarkt

## 1. Anlass und Zweck der Planung

Zur nachhaltigen Sicherstellung der Nahversorgungssituation insbesondere mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Althütte mit den Ortsteilen Althütte und Sechselsberg (insgesamt ca. 4.250 Einwohner) ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Ortsteil Althütte beabsichtigt. Das letzte Lebensmittelgeschäft im Ortsteil Althütte, das lediglich ein beschränktes Warensortiment führte, hat Anfang Januar 2020 geschlossen. Noch vorhanden sind lediglich zwei Bäckereien und zwei Metzgereien. Der neue Lebensmittelmarkt soll eine Verkaufsfläche von 1.100 m<sup>2</sup> haben.

Als am besten geeigneter Standort hat sich eine Fläche am nordwestlichen Ortseingang, nördlich der Landesstraße L 1120 und westlich der Einmündung der L 1119, herausgestellt. Diese befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Es handelt sich um ein Ergebnis einer Standortalternativenprüfung, die im Rahmen einer im August 2018 von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA, Ludwigsburg) erstellten Auswirkungsanalyse zur Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Althütte durchgeführt wurde. Dabei wurden insgesamt sechs Standortalternativen im Hauptort Althütte hinsichtlich folgender Kriterien untersucht: regionalplanerische Restriktionen, Flächenangebot, Siedlungsstruktur, Infrastruktur, Naturschutz, Topografie, Landschaftsbild, Erschließung, Emissionen und Altlasten. Die ansonsten sehr gut geeignete Festwiese gegenüber dem Rathaus (2 Alternativen) wurde aus Kostengründen ausgeschlossen, da eine Altlastenfläche in Anspruch genommen werden müsste. Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist wegen der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

Der Vorzugsstandort neben der Feuerwehr hat durch die direkte Lage an der L 1119 und der L 1120 den Vorteil, dass er aus allen Ortsteilen auf relativ kurzen Wegen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erreichbar ist.

Die Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass der geplante Lebensmittelmarkt mit dem Konzentrationsgebot (Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel nur in zentralen Orten), dem Integrationsgebot (Vorrang für städtebaulich integrierte Standorte), 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.

## 2. Übergeordnete Planungen

Im rechtskräftigen Regionalplan der Region Stuttgart überlagern sich im Änderungsbereich die Vorbehaltsgebiete für Forstwirtschaft und Waldfunktionen (Plansatz 3.2.3), zur Sicherung von Wasservorkommen (Plansatz 3.3.6) und für Naturschutz und Landschaftspflege (Plansatz 3.2.1), sowie der Regionale Grünzug (Plansatz 3.1.1) als Vorranggebiet und damit Ziel der Raumordnung. Zusätzlich ist die Fläche Teil des Landschaftsschutzgebietes „Murrhardter Wald“.

Die Gemeinde Althütte ist im Regionalplan der Randzone um den Verdichtungsraum Stuttgart und dem Nahbereich Backnang zugeordnet. Die Gemeinde ist auf die Eigenentwicklung beschränkt.

Alternative Standorte mit gleichwertiger Eignung stehen gemäß der Untersuchung der GMA (s.o.) nachweislich nicht zur Verfügung. Das Regierungspräsidium Stuttgart (RPS) hat in seiner Stellungnahme vom 12.09.2018 zu einem von der Gemeinde Althütte durchgeführten Vor-Scoping mit den beteiligten Behörden und Institutionen darauf hingewiesen, dass aus seiner Sicht die bevorzugte Standortalternative nicht mit dem Integrationsgebot konform ist und im Regionalen Grünzug liegt, woraus sich aus raumordnerischer Sicht Bedenken gegen die gewählte Alternative ergeben und die Notwendigkeit der Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens begründet wird. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die für die Realisierung nötige Abholzung von Waldfläche an anderer Stelle einen forstrechtlichen Ausgleich braucht und dass dafür nicht landwirtschaftliche Vorrangflächen der Stufe II infrage kommen sollten.

Die Gemeinde Althütte wird beim zuständigen Regierungspräsidium Stuttgart für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung einen Antrag auf Zielabweichung einreichen. Dieser liegt im Entwurf (Stand 03.09.2019) bereits vor. Die Stadt Backnang wird als erfüllende Gemeinde der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang auf dieser Grundlage einen separaten Antrag für die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung stellen.

Der Änderungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt. Die geplante Ausweisung eines Sondergebiets für Lebensmittel Einzelhandel nach § 11 BauNVO ist somit nicht gemäß § 8, Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt. Es ist ein Änderungsverfahren erforderlich. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs beläuft sich auf circa einen Hektar, der als Sonderbaufläche dargestellt werden soll.

### **3. Städtebauliche und landschaftliche Konzeption**

Im direkten Anschluss an den nordwestlichen Ortsrand von Althütte, unmittelbar an der Landesstraße L 1120 soll ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 1.100 m<sup>2</sup> errichtet werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue Zufahrt von der L 1120, die hierzu ausgebaut werden muss.

Bisher ist die Fläche unbebaut und befindet sich am nordwestlichen Ortsrand von Althütte. Durch den Eingriff entsteht ein Verlust der heutigen Waldfläche, die Teil eines Regionalen Grünzugs ist.

### **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 beschrieben und bewertet werden. Dieser Arbeitsschritt wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens von einem Fachbüro durchgeführt.

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

Da der geplante Standort heute bewaldet ist, wird eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich. Der Antrag hierzu wird von der Gemeinde Althütte bei der zuständigen Forstbe-

hörde eingereicht. Die beanspruchte Waldfläche und der erforderliche Ausgleich (Ersatzaufforstung sowie ggf. weitere Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen) werden im Umweltbericht separat von der Prüfung der übrigen Schutzgüter bilanziert. Abstimmungsgespräche über für den erforderlichen Waldflächenausgleich geeignete Aufforstungsflächen werden zwischen Gemeinde und Forstbehörde derzeit geführt.

## **5. Bauleitplanung**

Parallel zur vorbereiteten Bauleitplanung (FNP) wird von der Gemeinde Althütte das Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.07.2019 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange hat noch nicht stattgefunden.

Backnang, 22.01.2020  
Stadtplanungsamt