

Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen - Lebensmittelmarkt"

08119006_1242_028_00_ST2

Standortvariantenvergleich

Stand 14.02.2023



Adenauerplatz 4
71522 Backnang
Tel.: 07191 73529-0
info@roosplan.de
www.roosplan.de

Projektbearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Jochen Roos, Freier Landschaftsarchitekt, bdla

Andreas Gutscher, B.SC. Stadtplanung

Projektnummer: 21.014

1. Ausgangslage.....	1
2. Untersuchung von Standortvarianten	2
2.1 Standorte in der Vorauswahl	2
2.2 Standorte mit eingehender Untersuchung.....	3
2.3 Nullvariante	19
3. Zusammenfassende Beurteilung der Standortvarianten	20

1. Ausgangslage

Im Ortsteil Mittelbrüden in der Gemeinde Auenwald sichert seit etwa zwanzig Jahren ein Lebensmittelmarkt der Fa. Netto Marken Discount die Nahversorgung. Um diese auch zukünftig weiter zu gewährleisten ist eine Vergrößerung der Verkaufsfläche von bisher ca. 800 m² auf etwa 1.060 m², zzgl. Bäckerei mit ca. 90 m² notwendig, da sowohl die Verkaufsflächengröße als auch der Marktauftritt nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Eine Erweiterung in dieser Dimension lässt sich an dem bestehenden Standort aus Platzmangel jedoch nicht umsetzen. Somit wird ein Neubau an anderer geeigneter Stelle innerhalb des Gemeindegebiets notwendig, um die zukunftsfähige Entwicklung des Lebensmittelmarktes und die Versorgung der örtlichen Bevölkerung zu sichern.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau zu schaffen, ist die Ausweisung eines Sondergebiets nach § 11 Abs. 3 BauNVO Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich. Vor der Aufstellung des Bebauungsplans sind diverse Voruntersuchungen durchzuführen, die sowohl die Notwendigkeit als auch die Machbarkeit im regionalplanerischen- und städtebaulichen Sinne sowie die marktwirtschaftlichen Belange beleuchten. So wurde bereits eine Auswirkungsanalyse zur Verlegung des Netto-Lebensmitteldiscounters von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) erstellt. In dieser werden die Auswirkungen des geplanten Neubaus auf die bestehenden Strukturen des Einzelhandels in Auenwald sowie in den benachbarten Gemeinden beschrieben und bewertet. Zusammengefasst lässt sich daraus ableiten, dass mit dem Neubau keine versorgungsstrukturellen Auswirkungen verbunden sind und das Vorhaben zur Stärkung und langfristigen Sicherung der wohnortsnahen Grundversorgung in Auenwald dringend erforderlich ist. (vgl. S. 13; Auswirkungsanalyse zur Verlegung eines Netto- Lebensmitteldiscounters in Auenwald-Oberbrüden; GMA 22.06.2021).

Zusätzlich zur Analyse der GMA mbH ist ein Standortvariantenvergleich notwendig, der den geeignetsten Standort im Gemeindegebiet ermitteln soll. Anhand der bestehenden regionalplanerischen Gegebenheiten, städtebaulichen Voraussetzungen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten werden insgesamt 6 Standorte miteinander verglichen.

2. Untersuchung von Standortvarianten

2.1 Standorte in der Vorauswahl

Für eine erste Eingrenzung der Standorte wird die bereits bestehende Nahversorgung in Auenwald betrachtet: Die Ortsteile Lippoldweiler, Ebersberg und Hohnweiler haben mit dem Lebensmittelmarkt EDEKA am nördlichen Ortsrand von Lippoldweiler eine seit 2017 funktionierende Nahversorgung mit einem Vollsortimenter. Der Ortsteil Unterbrüden verfügt in eingeschränktem Umfang über eine Nahversorgung durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckerei und Metzgerei). In Oberbrüden ist derzeit kein Lebensmittelmarkt ansässig, in Mittelbrüden übernimmt bisher der bestehende Lebensmittelmarkt (NETTO) die Nahversorgung. Im Falle einer Schließung dieses Marktes entstünde in beiden Ortsteilen eine Versorgungslücke. Deshalb wird die Standortsuche auf Oberbrüden und Mittelbrüden konzentriert.

Gemäß des Integrationsgebots wurden bereits mögliche Flächenpotentiale in Innerortslage untersucht. Eine ausreichend große Fläche konnte nicht festgestellt werden. Grundlage hierfür ist unter anderem die städtebauliche Potentialflächenanalyse (Roosplan, 2018) die für das gesamte Gemeindegebiet Auenwald durchgeführt wurde. Zusätzlich wurde die Analyse auch zur Prüfung der im Fortlauf beschriebenen 6 Standorte (siehe Tab. 1) herangezogen. Somit konnte bereits eine Vorauswahl unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gemeindeentwicklung durchgeführt werden.

Tab. 1: Standortvarianten für die Verlegung des Lebensmittelmarkts Mittelbrüden

Nr.	Bezeichnung	Fläche [m ²]
1	Bruckwiesen	ca. 7.421
2	Hofäcker	ca. 25.000
3	Am Ziegelgraben	ca. 17.725
4	Jägersäcker West	ca. 17.873
5	Lederäcker	ca. 14.144
6	Lausäcker	ca. 7.500

2.2 Standorte mit eingehender Untersuchung

Eine Orientierungsgröße von mind. 0,5 ha Fläche zur Unterbringung des Raumprogramms der Verkaufsflächen, der Lager- und Betriebsräume, sowie des Parkplatzes sollte der Standort aufweisen. Es werden Standorte mit einer direkten bzw. einer begünstigten verkehrlichen Erschließung, d.h. der Nähe zu überörtlichen Straßenverbindungen in den Fokus der Untersuchung gestellt. Die daraufhin verbliebenen 6 Standorte wurden einer näheren Untersuchung und Beurteilung unterzogen.

Die Bewertungsmerkmale sind:

Merkmale aus Natur und Landschaft:

Schutzgüter:

- Relief
- Boden mit Landnutzung
- Wasserhaushalt
- Klima und Luft
- Flora und Fauna
- Landschaftsbild
- Erholung

Schutzgebiete:

- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Besonders geschützte Biotope
- Regionaler Grünzug
- Wasserschutzgebiet
- Überschwemmungs- und Überflutungsflächen

Merkmale zur Infrastruktur Städtebau und Grundstück:

- Lage im Gemeindegebiet / Bevölkerung
- Versorgung angrenzendes Wohngebiet
- Stadtgestaltung / Bauliche Einfügung
- Anlieferung
- Anbindung MIV
- ÖPNV (Bus/Rad/ zu Fuß)
- Fläche und Zuschnitt
- Öffentliche Erschließung
- Oberflächenwasserableitung

Merkmale zur Genehmigungsplanung:

- Regionalplanung
- Bauleitplanung: Flächennutzungsplan
- Bauleitplanung: Bebauungsplan, Umweltbericht
- Ausgleichsmaßnahmen, Artenschutz

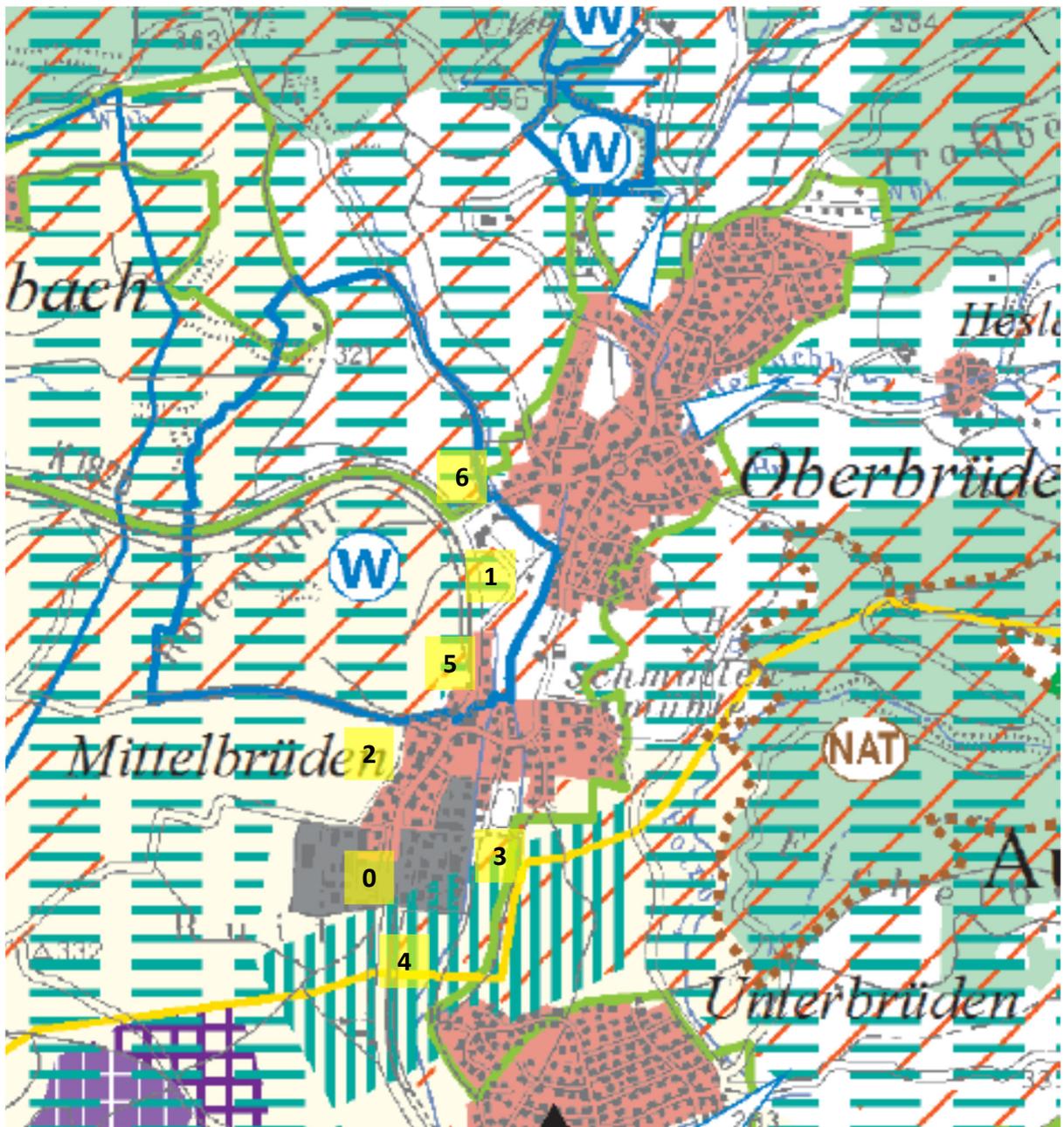
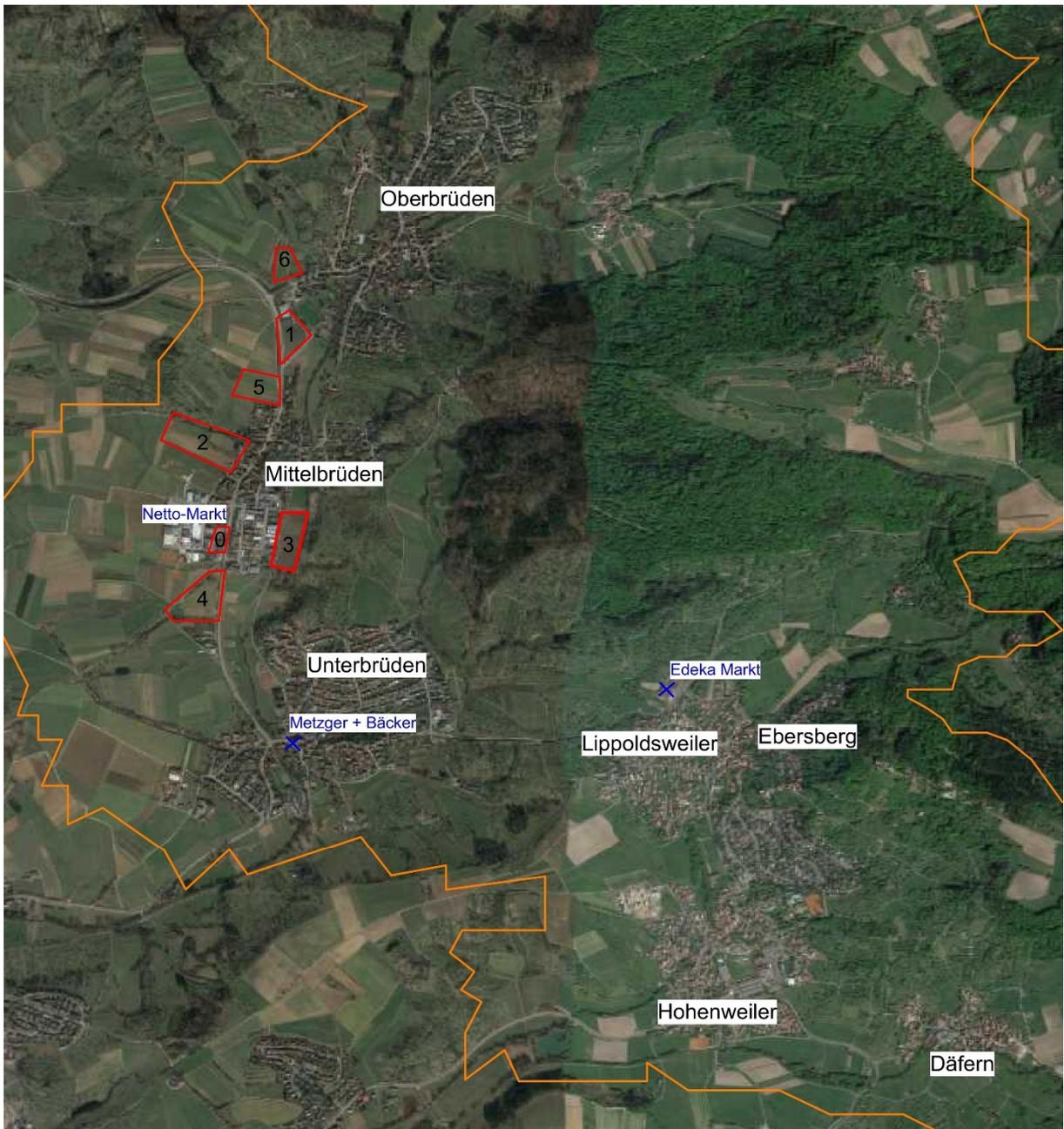


Abb. 1: Lage der Standortvarianten im Regionalplan



- Standortvarianten
- Gemeindegrenzen



Abb. 2: Lage der Standortvarianten im Gemeindegebiet

Standort 1: „Bruckwiesen“ in Oberbrüden



Abb. 3: Standort 1 „Bruckwiesen“

Dieser Standort liegt zwischen den Ortsteilen Oberbrüden und Unterbrüden, östlich der Kreisstraße K1826 und schließt südlich an die Sportanlagen Oberbrüden an. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt. Durch die umgebenden Freiraumstrukturen ist die Fläche weitgehend von der bestehenden Siedlungsfläche entkoppelt. Nutzungskonflikte zwischen den bestehenden Sportanlagen im Norden und dem geplanten Lebensmittelmarkt sind nicht zu erwarten. In zentraler Lage zwischen Oberbrüden und Mittelbrüden ist der Standort ortsbildprägend und hat Scharniercharakter. Gesamtgemeindlich sollte die Relation zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Oberbrüden“ berücksichtigt werden.

Die Fläche liegt sehr verkehrsgünstig im Straßendreieck Oberbrüden / Steinbacher Straße als auch an der Kreisstraße K1826, welche die Hauptverkehrsstraße in Auenwald darstellt und im weiteren Verlauf alle Gemeindeteile miteinander verbindet. Mit dem KFZ und auch mit dem Fahrrad ist der Standort sehr gut zu erreichen. Die fußläufige Verbindung ist durch die vorhandenen Gehwege zu den beiden Ortsteilen Oberbrüden und Mittelbrüden gegeben. Ein

bestehender Radweg soll weiter ausgebaut werden. Die Bushaltestellen „Mittelbrüden“ und „Oberbrüden Kelterplatz“ liegen mit rund 435 m und 520 m Entfernung gerade noch in fußläufig akzeptabler Distanz. Damit ist der Standort auch mit dem ÖPNV gut bis zufriedenstellend erreichbar. Die Warenanlieferung könnte nach einem verkehrstechnischen Ausbau der vorhandenen Straße und einer geringfügigen Änderung des vorhandenen Anschlusses an die Kreisstraße sichergestellt werden.

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

Der dreieckige Zuschnitt der Fläche deckt mit einer Größe von ca. 0,74 ha den voraussichtlichen Flächenbedarf des Lebensmittelmarkts. Die Verfügbarkeit der insgesamt 11 Flurstücke diverser Größen und Zuschnitte ist derzeit noch unbekannt. Aufgrund der leichten Hanglage mit Höhendifferenz von max. 5 m, sind die Eingriffe in das Relief voraussichtlich zu bewältigen. Aktuell befindet sich an dem Standort eine Grünlandnutzung; die öffentliche Erschließung muss abschließend hergestellt werden. Die Auswirkung auf die Schutzgüter sind im Bebauungsplanverfahren genauer zu beurteilen. Gemäß der Darstellung der Freiraumstruktur im Regionalplan liegt der gesamte Bereich in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und randlich des regionalen Grünzugs „G18“. Darüber hinaus liegt der Standort im Wasserschutzgebiet „TB II Mühlwiesen“. Die südliche Hälfte befindet sich in der Wasserschutzgebietszone II und IIA, der nördliche Teil liegt in der Wasserschutzgebietszone III und IIIA. Darüber hinaus ist ein Biotopverbund feuchter Standorte ausgewiesen. Der Standort liegt außerdem innerhalb des Suchraums für Feuchte Standorte nach dem landesweiten Biotopverbundkonzept.

Im aktuellen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang (vVG Backnang), ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

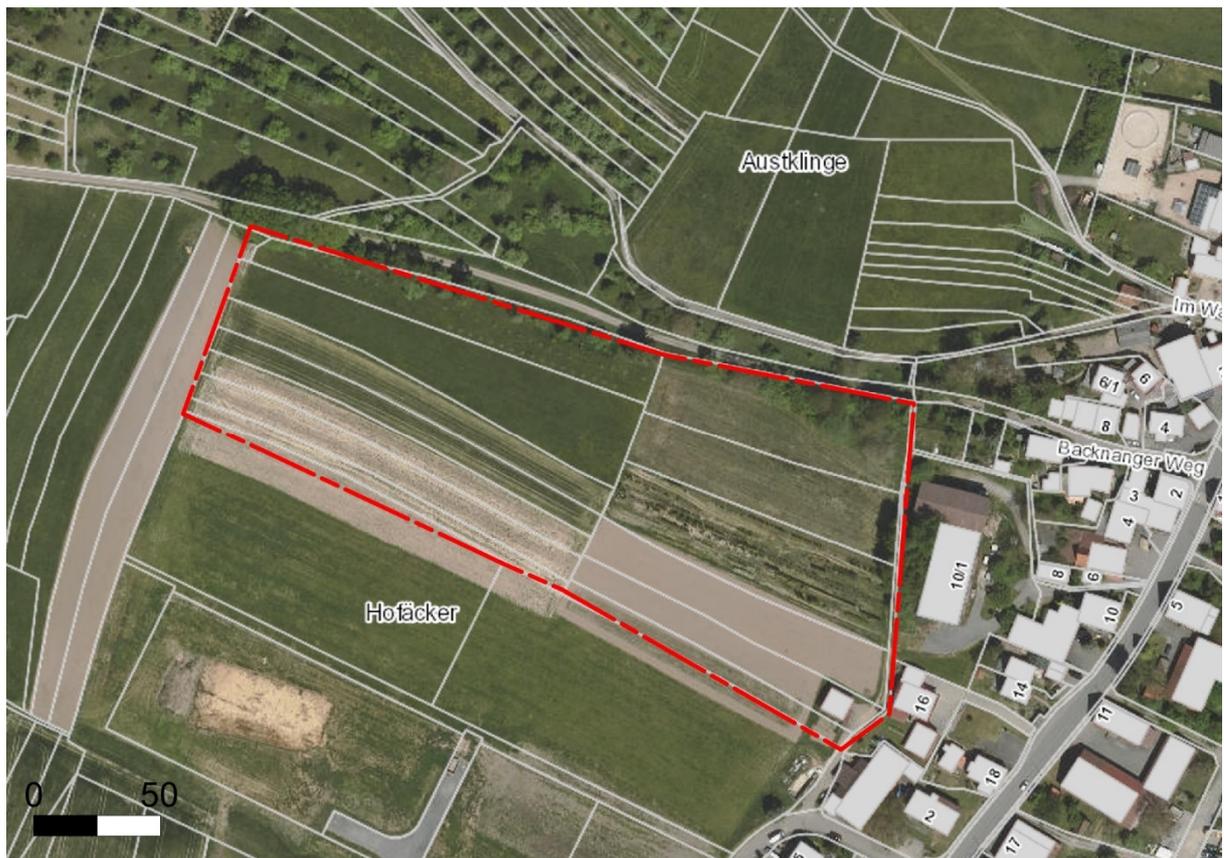


Abb. 4: Standort 2 „Hofäcker II“

Dieser Standort liegt am Ortsrand nordwestlich von Mittelbrüden und schließt im Osten direkt an den bestehenden Ortsrand und im Süden an das kürzlich neu erschlossene Gewerbegebiet „Hofäcker“ an. Das bauliche Umfeld besteht aus einer offenen dörflichen Mischgebiets-Bauweise im Osten und Gewerbetypologien im Süden. Der Lebensmittelmarkt würde sich gut in die vorhandene Bebauung einfügen und der gesamte Bereich könnte als gewerbliche Arrondierung entwickelt werden. Momentan wird der Standort landwirtschaftlich, vorwiegend als Acker genutzt. Ein kleiner Teil wird durch eine Baumschule zur Aufzucht diverser Baumarten genutzt. Es könnten Nutzungskonflikte (Lärm) mit der im Osten bestehenden Wohnbebauung entstehen, welche es im Zuge eines Bebauungsplanverfahren zu prüfen gälte.

Der Dresselhofweg (Haupterschließungsmöglichkeit) ist mit dem PKW gut befahrbar, allerdings muss eine neue Zufahrt zum Grundstück für PKW als auch für die Warenanlieferung per LKW geschaffen und ausgebaut werden. Die Bushaltestelle „Mittelbrüden“ ist fußläufig in ca. 150 m erreichbar. Mit der Achse Dresselhofweg – Bachstraße – Wengertsberg, besteht eine

Ost-West Radwegeverbindung zum Wohngebiet Mittelbrüden über die Kreisstraße K1826. Ein entscheidender Nachteil des Standorts ist die Lage abseits der überörtlichen Straßenverbindungen.

Der rechteckige Zuschnitt der Fläche deckt mit einer Größe von insgesamt ca. 2,5 ha den Flächenbedarf des Lebensmittelmarktes mehr als ausreichend ab. Die Verfügbarkeit der 13 sehr langen und schmal zugeschnittenen Flurstücke ist derzeit unbekannt. Aus dem Verfahren des Gewerbegebiets „Hofäcker“ ist bekannt, dass hier mit fundamentaler Ablehnung seitens der Grundstückseigentümer zu rechnen sein wird. Die öffentliche Erschließung müsste erweitert und ausgebaut werden. Aufgrund der leichten Hanglage mit einer Höhendifferenz von ca. 3-5 m sind die Eingriffe in das Relief gut zu bewältigen.

Die Auswirkung auf Schutzgüter sind im Bebauungsplanverfahren genauer zu beurteilen. Am nördlichen Grundstücksrand befindet sich das Offenlandbiotop „Hohlweg Austklinge“ sowie das Naturdenkmal „Lösshohlweg“, was baulich mit einer Pufferzone berücksichtigt werden müsste. Der westliche Bereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs „G18“. Darüber hinaus grenzt das Gebiet südlich an das Wasserschutzgebiet „TB II Mühlwiesen“. Das Gebiet liegt in keinem Bereich der als Biotopverbund ausgewiesen ist.

Der Flächennutzungsplan der vVG Backnang stellt bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dar und müsste geändert werden. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Standort 3: „Am Ziegeläcker“ in Mittelbrüden



Abb. 5: Standort 3 „Am Ziegeläcker“

Dieser Standort liegt am östlichen Ortsrand von Mittelbrüden im Auenbereich des Brüdenbachs. Die westlich angrenzende Bebauung besteht aus flächigen Industriebauten, im Norden grenzt direkt ein Bolzplatz an, auf den eine lockere Bebauung in offener Bauweise folgt. Östlich des Standorts und jenseits des Bachs erhöht sich das Relief mit dem „Streuobstbestand Hohholz“. Südlich befindet sich ein Regenrückhaltebauwerk und ein kleiner Baumbestand. Momentan wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Zu der rückwärtigen Lage führt die Straßenanbindung über die Industriestraße und die Gutenbergstraße durch das bestehende Gewerbegebiet. Für die Anlieferung müssten die Straßen in Ihrem Ausbauzustand und Beschaffenheit geprüft werden. Über den Weg „Am Ziegelgraben“ ist das Wohngebiet Mittelbrüden sehr gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Bushaltestelle in Mittelbrüden liegt fußläufig ca. 250 m entfernt.

Der rechteckige Zuschnitt des Standorts mit einer Fläche von 1,77 ha ist für den Lebensmittelmarkt samt Außenanlagen ausreichend bemessen. Die Verfügbarkeit der 6 Flurstücke ist derzeit unbekannt. Das Relief der Fläche weist mit einem Höhenunterschied von ca. 2 m eine geringe Neigung auf. Das Einbinden von Gebäuden und Stellplätzen wäre somit auf dieser Fläche mit geringen Eingriffen in den Boden möglich.

Die beiden Fließgewässer II. Ordnung, der Brüdenbach im Osten und der Ziegelgraben im Westen haben wasserwirtschaftliche Bedeutung. Der gesamte Standort liegt laut der Hochwassergefahrenkarte innerhalb von Überflutungsflächen mit HQextrem, HQ100 und HQ50. An dem Standort wäre laut dem Wasserhaushaltsgesetz eine Bebauung grundsätzlich verboten.

Laut dem Regionalplan liegt das Gelände vollständig im Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Die Fläche befindet sich zu großen Teilen im Bereich der regionalen Grünzäsur „Z85“. Entlang des Ziegelgraben und Brüdenbach sind die gesetzlich geschützten Biotop „Feldhecke“ und „Schilf und Schilfröhrichte“ gemäß NatSchG und LWaldO zu erhalten. Der gesamte Standort liegt im landesweiten Biotopverbund Feuchte Standorte (Suchraum 1000 m).

Der Flächennutzungsplan der vVG Backnang stellt bisher eine landwirtschaftliche Fläche dar und müsste geändert werden. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Standort 4: „Jägersäcker West“ in Mittelbrüden

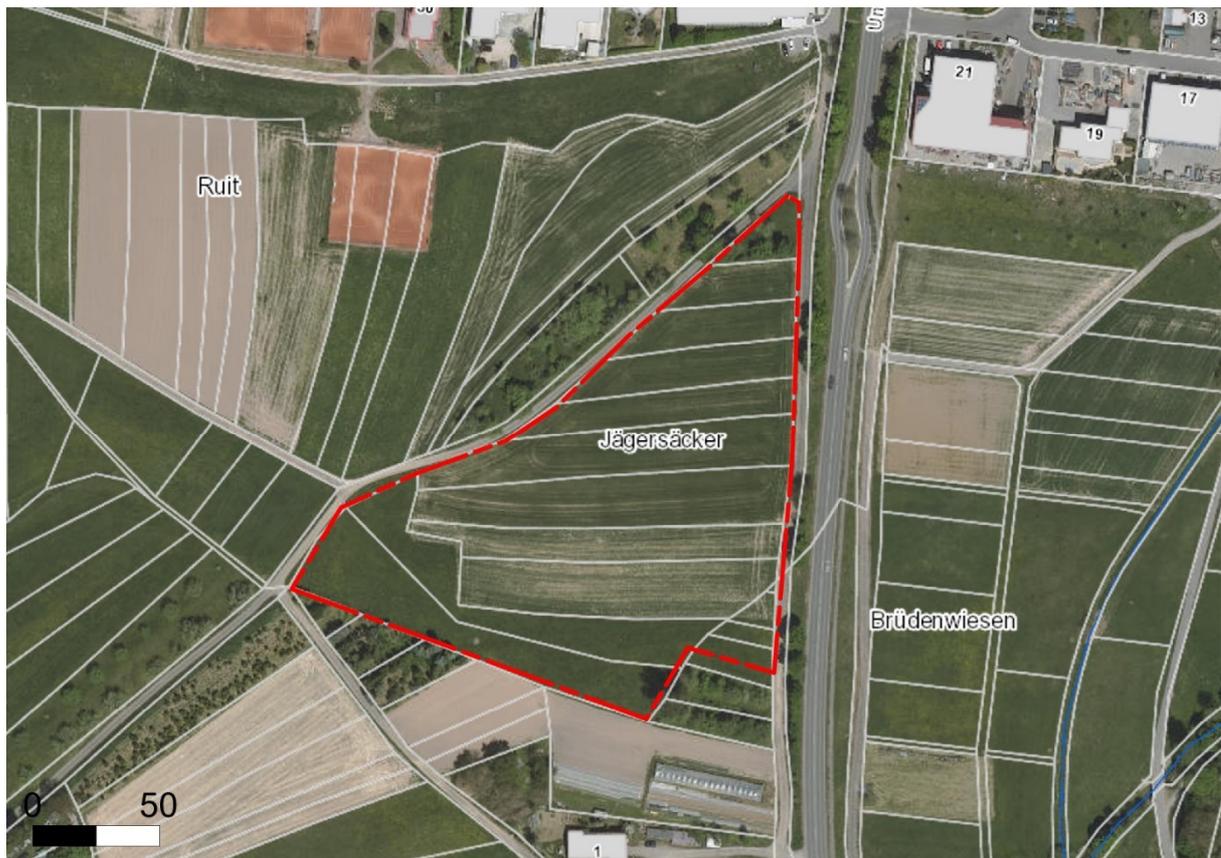


Abb. 6: Standort 4 „Jägersäcker West“

Südlich von Mittelbrüden befindet sich mit einem Abstand von 200 m zum bestehenden Siedlungsrand der Standort „Jägersäcker West“ westlich der Ortsverbindungsstraße K1826. Im Norden davon grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie eine Sportanlage an. Darauf folgt der Ortsrand Mittelbrüden mit seinen Gewerbebauten. Östlich und westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden befindet sich ein Aussiedlerhof mit Gewächshäusern. Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Der Bereich „Jägersäcker West“ liegt an der Kreisstraße K1826 und ist damit für den KFZ – Verkehr bestens angebunden. Eine Zufahrt ist für die die Warenlieferung und den Parkverkehr auszubauen. Die Bushaltestelle „Mittelbrüden“ ist fußläufig in 530 m zu erreichen. Westlich an der Kreisstraße K1826 verläuft ein Feldweg, der als Gehweg genutzt werden kann. Ein unmittelbarer Bezug zu Wohngebieten ist nicht gegeben.

Der dreieckige Zuschnitt der Fläche deckt mit einer Größe von ca. 1,80 ha den Flächenbedarf des Lebensmittelmarktes ab. Die Verfügbarkeit der 10 Flurstücke ist derzeit unbekannt. Das Relief zeigt eine Steigung von ca. 8m, was die Einbettung des Gebäudes und der Stellplätze erschweren kann. Mit einem erhöhten Maß an Eingriffen in den Boden und erhöhtem Aushub muss an dieser Stelle gerechnet werden.

Das Gebiet befindet sich vollständig in der regionalen Grünzäsur „Z85“. Nördlich der Fläche liegt ein potentiell Naherholungsgebiet (Gemeindeentwicklungskonzept 2025). Der Standort liegt innerhalb des Suchraums für feuchte Standorte nach dem landesweiten Biotopverbundkonzept. An der K1826 sind gesetzlich geschützte Feldhecken und um den Standort herum Streuobstbestände zu berücksichtigen.

Der Flächennutzungsplan der vVG Backnang weist den Bereich als landwirtschaftliche Fläche aus, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplans notwendig wird. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

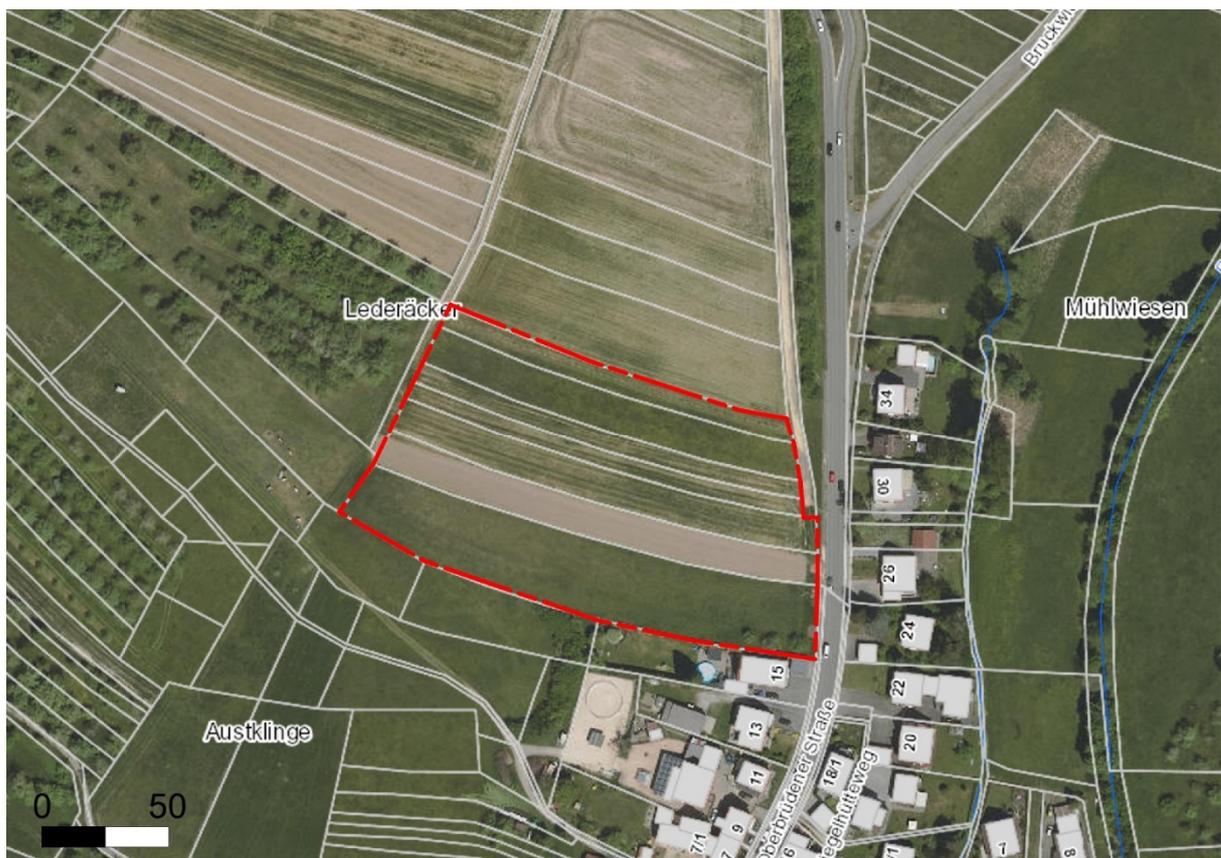


Abb. 7: Standort 5 „Lederäcker“

Der Standort „Lederäcker“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Mittelbrüden und schließt unmittelbar an einzelne Wohngebäude im Süden an. Östlich befinden sich mehrere Wohngebäude in offener Bauweise entlang der Ortsverbindungsstraße K1826. Im Norden, Westen und Nordwesten des Standorts befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine bauliche Ergänzung könnte den Ortsrand arrondieren. Allerdings müsste geprüft werden, wie die nicht unerheblichen Lärmkonflikte zwischen Lebensmittelmarkt und angrenzender sowie gegenüberliegender Wohnbebauung gelöst werden könnten. Der Standort wird derzeit landwirtschaftlich als Acker und Grünland genutzt.

Die Lage an der Kreisstraße K1826 ist für eine verkehrliche Erschließung gut geeignet. Das Gelände liegt jedoch gegenüber der Kreisstraße stark erhöht; die Zufahrtssituation wäre somit stark beeinträchtigt und würde umfangreiche Geländeprofilierungen erfordern. Die Bushaltestelle „Mittelbrüden“ ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 350 m zu erreichen. Entlang der Kreisstraße K1826 verläuft ein Gehweg, ein separater Radweg ist nicht ausgewiesen.

Der Zuschnitt und die Größe der Fläche mit rund 1,4 ha sind für den Lebensmittelmarkt ausreichend bemessen. Die Verfügbarkeit der 7 Flurstücke ist derzeit unbekannt. Das Relief zeigt eine Steigung von ca. 8 m auf, wodurch die Einbettung des Gebäudes und der Stellplätze erheblich erschwert würden. Mit einem erhöhten Maß an Eingriff in den Boden und erhöhtem Bodenaushub muss an dieser Stelle gerechnet werden.

Gemäß den Darstellungen der Freiraumstruktur im Regionalplan, liegt der Standort in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und innerhalb des regionalen Grünzugs „G18“. Darüber hinaus liegt der Standort im Wasserschutzgebiet „TB II Mühlwiesen“. Die südliche Hälfte befindet sich in der Wasserschutzgebietszone III und III A, der nördliche Teil liegt in Wasserschutzgebietszone II und IIA.

Der Flächennutzungsplan der vVG Backnang stellt bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dar und müsste geändert werden. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

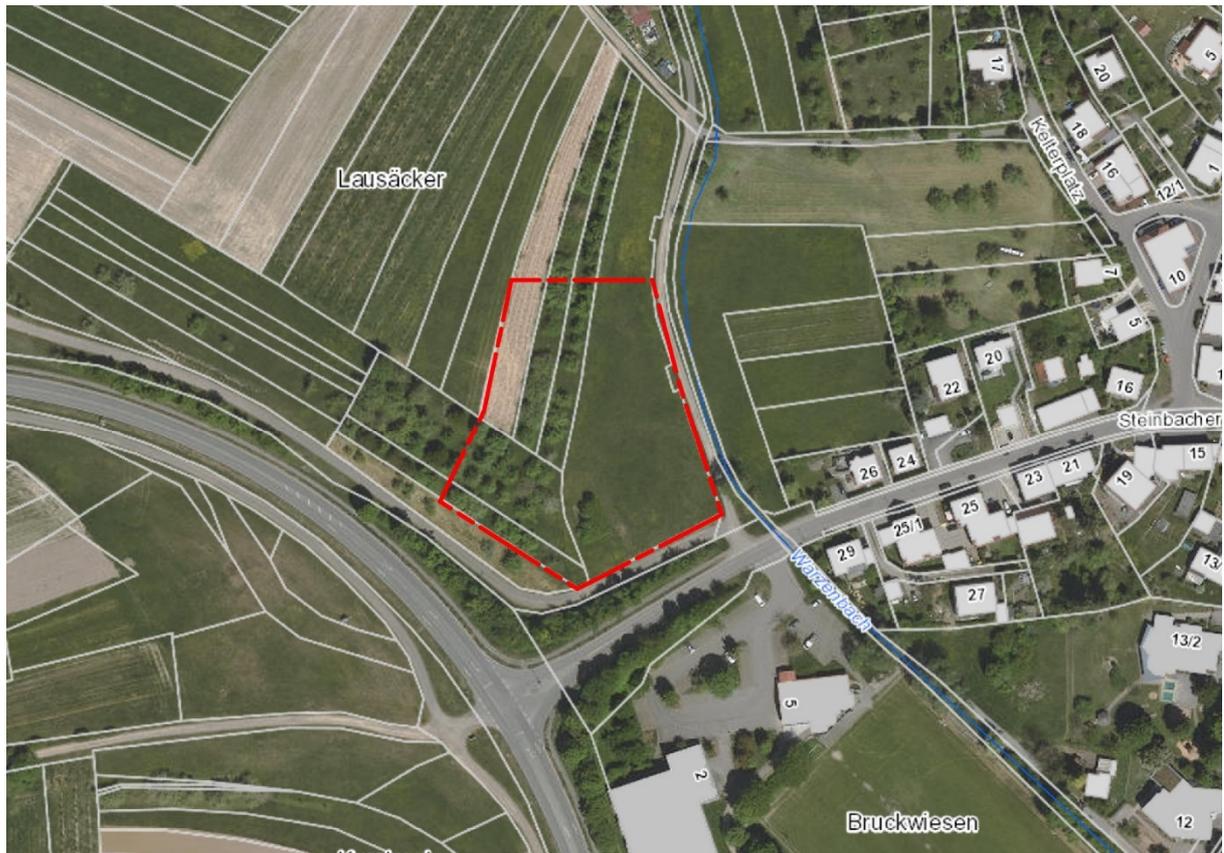


Abb. 8: Standort 5 „Lausäcker“

Der Standort „Lausäcker“ befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberbrüden. Östlich jenseits des Warzenbachs bestehen mehrere Wohngebäude in offener Bauweise entlang der Steinbacher Straße. Eine bauliche Ergänzung könnte den Ortsrand arrondieren. Es müsste geprüft werden, inwiefern der Standort ein Konfliktpotenzial im Hinblick auf Lärm gegenüber der Wohnbebauung aufweist. Der Standort wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland und Streuobstwiese genutzt. Im Norden, Osten und Westen des Standorts befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die unmittelbare Lage an der Kreisstraße K1826 ist für eine verkehrliche Erschließung prinzipiell gut geeignet. Das Gelände liegt etwa 5 m unterhalb der Kreisstraße. Die Zufahrt wäre über die bestehende Steinbacher Straße möglich. Die bestehenden Feldwege können auf einem kurzen Stück ausgebaut werden, um einen Anschluss des Gebiets an die überörtliche Verkehrserschließung sicherzustellen. Die Bushaltestelle „Steinbacher Straße“ ist fußläufig in

einer Entfernung von ca. 50 m erreichbar. Die fußläufige Verbindung und die Erschließung des Plangebiets mit dem Fahrrad werden über den Bestand an Verkehrswegen gesichert.

Der Zuschnitt und die Größe der Fläche mit rund 0,75 ha sind für den Lebensmittelmarkt ausreichend bemessen. Die Verfügbarkeit der 6 Flurstücke ist derzeit unbekannt. Das Relief zeigt eine Steigung von ca. 5 - 7 m auf. Mit einem erhöhten Maß an Eingriff in den Boden und erhöhtem Bodenaushub muss an dieser Stelle somit gerechnet werden.

Gemäß der Darstellung der Freiraumstruktur im Regionalplan liegt der gesamte Bereich in einem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege und innerhalb des regionalen Grünzugs „G18“. Darüber hinaus liegt der Standort im Wasserschutzgebiet „TB II Mühlwiesen“, der hier als Wasserschutzgebietszone III und IIIA ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist ein Biotop als „Ried und Auwald“ im Norden des Bereichs ausgewiesen. Der Standort liegt zu Teilen innerhalb des Biotopverbunds mittlere Standorte, welches durch das Biotopverbundkonzepts Baden-Württemberg gesichert ist. Trotz der Lage am Fließgewässer der II. Ordnung „Warzenbach“ im Osten, liegt der Bereich in keinem Überschwemmungsgebiet.

Der Flächennutzungsplan der vVG Backnang stellt bisher eine Fläche für die Landwirtschaft dar und müsste geändert werden. Die Auswirkungen auf regionalplanerische Belange erfordern die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens müssten die geltenden artenschutzrechtlichen Belange geprüft werden. Aufgrund der Regelung nach § 33a NatSchG besteht die Möglichkeit, dass ein Ausgleich des bestehenden Streuobstbestands notwendig wird. Dies hängt jedoch davon ab wo genau und in welchem Umfang der Markt an diesen Standort entwickelt wird.



Abb. 9: Standort 0 „Nullvariante“

2.3 Nullvariante

Bei Nicht-Umsetzung der Verlegung des Lebensmittelmarkts, würden hauptsächlich landwirtschaftliche Flächen und regionalplanerisch bedeutsame Freiraumstrukturen erhalten bleiben. Der Bedarf der lokalen Lebensmittelversorgung zweier Ortsteile bliebe unbefriedigt. Das bereits heute im landesweiten Vergleich unterdurchschnittliche Nahversorgungsangebot würde weiter zurückfallen. Aufgrund der fehlenden Wirtschaftlichkeit des bisherigen Standorts, des mangelnden Platzangebots an dieser Stelle – auch in der unmittelbaren Umgebung – und der sicheren, kurzfristigen Schließung des Marktes, wäre die Nahversorgung der Ortsteile Mittelbrüden und Oberbrüden nicht mehr gewährleistet. Weitere Fahrstrecken zur Versorgung des täglichen Bedarfs an Lebensmittel, mit den damit verbundenen Emissionen müssten in Kauf genommen werden. Die damit verbundenen Nachteile für sozial schwächere und bewegungseingeschränkte Personen liegen auf der Hand.

3. Zusammenfassende Beurteilung der Standortvarianten

In Tab. 2 sind alle planungsrelevanten Faktoren in einer Bewertungsmatrix zusammengeführt. Die Hauptaspekte bei der Bewertung sind:

- Die Zentralität (Lage in Bezug zu den beiden zu versorgenden Ortsteilen Mittel- und Oberbrüden).
- Die wirtschaftlich bedeutsame Lage an einer Ortsverbindungsstraße.
- Anschluss an das bestehende Wegenetz (Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV).
- Da die meisten potenziellen Standorte in einem Regionalen Grünzug oder einer Grünzäsur liegen, müsste zur Umsetzung des Erhalts des Lebensmittelmarkts ein Zielabweichungsverfahren nach §24 Landesplanungsgesetz durchgeführt werden.

Die durchgeführte Standortanalyse kommt unter Berücksichtigung aller herangezogenen Faktoren zu dem Ergebnis, dass am Standort 1 „Bruckwiesen“ die derzeit geeignetsten Voraussetzungen gegeben sind, um die Lebensmittel-Nahversorgung für den Bereich Mittel- und Oberbrüden zu sichern. Da keine Belange des Hochwasserschutzes und nur geringe Belange des Wasserschutzes bestehen, die Anforderungen bezüglich der Erschließung und der Einbettung in das Gelände und somit in das Landschaftsbild ebenfalls im Vergleich mit den anderen Standorten gering ausfallen, ist der Standort 1 für die bauliche Entwicklung weiterzuverfolgen.

Tab. 2: Beurteilung der Bewertungskriterien für die fünf Standortvarianten

	Standort 1 Bruckwiesen	Standort 2 Hofäcker II	Standort 3 Am Ziegelgraben	Standort 4 Jägersäcker West	Standort 5 Lederäcker	Standort 6 Lausäcker
Schutzgüter						
Relief - Veränderungen	●	●	●	●	●	●
Boden	●	●	●	●	●	●
Wasserhaushalt	●	●	●	●	●	●
Klima und Luft	●	●	●	●	●	●
Flora und Fauna	●	●	●	●	●	●
Landschaftsbild, Erholung	●	●	●	●	●	●
● = geringe Auswirkungen, ● =mäßige Auswirkungen, ● = schwere Auswirkungen						
Schutzgebiete						
NSG	●	●	●	●	●	●
LSG	●	●	●	●	●	●
bes. geschützte Biotope	●	●	●	●	●	●
Regionaler Grünzug	●	●	●	●	●	●
Regionale Grünzäsur	●	●	●	●	●	●
Wasserschutzgebiet	●	●	●	●	●	●
Überschwemmungsfläche HQ100	●	●	●	●	●	●
● = nicht betroffen, ● angrenzend, ● = betroffen						
Infrastruktur und Planung						
Zentrale Lage zwischen Ober- und Mittelbrüden	●	●	●	●	●	●
● = zentral, ● =mittel, ● = Randlage						
Flächengröße (ha)	0,7	2,5	1,7	1,7	1,4	0,75
Anzahl Flurstücke /Verfügbarkeit	11 ●	13 ●	6 ●	10 ●	7 ●	6 ●
● = Grunderwerb möglich, ● =Grunderwerb evtl. möglich, ● = Grunderwerb kaum möglich						
Lage an überörtlicher Straßenverbindung	●	●	●	●	●	●
● = gegeben, ● = bedingt gegeben ● = nicht gegeben,						
Versorgung angrenzendes Wohngebiet	●	●	●	●	●	●
● = gegeben, ● = bedingt gegeben ● = nicht gegeben,						
Verkehrsanschluss	●	●	●	●	●	●
Anlieferung	●	●	●	●	●	●
Anbindung MIV	●	●	●	●	●	●
ÖPNV (Bus/Rad/ zu Fuß)	●	●	●	●	●	●
● = gut, ● =möglich, ● = schwierige Verkehrsregelung						
Wasser- / Abwasseranschluss	●	●	●	●	●	●
● = vorhanden, ● =muss hergestellt werden, ● = muss hergestellt werden, hoher Aufwand						
Städtebaulicher Zusammenhang	●	●	●	●	●	●
● = gegeben, ● = nicht gegeben						
Summen	17/4/2	11/8/4	7/12/4	11/7/5	14/5/4	14/7/2