

Gemeinde Auenwald

Gemarkung Oberbrüden

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Bruckwiesen - Lebensmittelmarkt"

08119006_1242_028_00_BG

Begründung

Entwurf zur Offenlage

Stand: 23.02.2026

roosplan 
Freiraum • Stadt • Landschaft

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

INHALT

SEITE

1.	Ziel und Zweck der Planung	1
2.	Plangebiet	1
3.	Übergeordnete Festsetzungen	2
4.	Festsetzungen des Bebauungsplans	3
5.	Bodenordnung	4
6.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	4

Projektbearbeitung: Andreas Gutscher B. Sc. Stadt- und Raumplanung

 Dipl. Ing. Karsten Heuckeroth Stadtplaner

Projektnummer: 21.014

1. Ziel und Zweck der Planung

Die Märkte müssen heute mehr denn je auf die ältere Bevölkerung Rücksicht nehmen und die Verkaufsflächen barriereärmer gestalten, d.h. die Gänge müssen breiter und übersichtlicher sein. Außerdem sollten alle Funktionen möglichst auf einer Ebene sein. Standorte, die eine zweigeschossige Bebauung erfordern, sind daher von vorneherein ungeeignet. Es sei denn sie haben so viel Platz, dass es eine Parkebene gibt mit sehr breiten und bequemen Rollwegen (z.B. wie beim Handelshof/Kaufland in Backnang in der Sulzbacher Straße). Dieser Platz fehlt leider beim Standort in Mittelbrüden. Die zweite Ebene wäre zwar möglich, die barrierefreie Verbindung der beiden aber nicht.

Es gibt bereits erfolgversprechende Ansätze, auch Lebensmittel online anzubieten (Hello Fresh z.B.). Wenn die Märkte nicht verstärkt in ihr Image investieren und das Einkaufserlebnis stärken, dann verlieren sie sehr schnell einen relevanten Kundenanteil an die Onlinehändler. Zum Erlebnis gehört auch eine ansprechendere Präsentation der Waren, was wiederum Fläche erfordert. Der Lebensmittelmarkt in Mittelbrüden soll daher umgebaut werden, um auf die Bedürfnisse der sich wandelnden Bevölkerungsstruktur reagieren zu können. Das ist mit einer Erweiterung der Fläche auf einer Ebene verbunden. Das Warensortiment soll dabei nicht ausgeweitet werden. Diese Umbaumaßnahmen sind am jetzigen Standort aufgrund der fehlenden Flächen und der fehlenden Bereitschaft der Eigentümergemeinschaft Investitionen zu tätigen nicht möglich. Da eine wohnortnahe Versorgung für notwendig erachtet wird und der Markt nahezu die einzige Einkaufsquelle sowohl für Ober- als auch für Mittelbrüden darstellt, wurde ein neuer Standort gesucht. Da die wesentlichen Infrastrukturen im Bereich der Bruckwiesen aufgrund der benachbarten Sportanlagen bereits vorhanden sind, der Standort gut fußläufig und mit dem Fahrrad von beiden Ortsteilen aus erreichbar ist und der Parkplatz keine Wohngebäude stören kann, wurde dieser ausgewählt.

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt zwischen den Ortsteilen von Ober- und Mittelbrüden südlich der Sporthalle, die bereits vorhandene Abfahrt von der Kreisstraße 1826 zu den Sportanlagen kann mitgenutzt werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 1,0 ha.

Planungsrechtliche Festsetzungen (Bebauungspläne) sind im direkten Anschluss nicht bekannt. Es grenzen an:

- im Norden: die Sporthalle
- im Osten: der Sportplatz und das Musikerheim
- im Süden: Wiesenflächen, die Wasserfassung und die ersten Grundstücke von Mittelbrüden (Abrundungssatzung)
- im Westen: die Kreisstraße und daran anschließend freie Ackerflächen

Für die Sportanlagen gab es zahlreiche Bebauungsplanentwürfe, ein formeller Satzungsbeschluss konnte bisher aufgrund der immer wieder notwendigen Änderungen nicht gefasst werden.

3. Übergeordnete Festsetzungen

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Backnang ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für die Landwirtschaft und zu einem kleinen Teil als Fläche für Sportanlagen (Erweiterung Sporthalle) ausgewiesen. Vermerkt ist die Wasserschutzzone II. Außerdem durchquert des Gebiets eine Linie, die bis 2014 die Grenze des Naturparks Schwäbisch Fränkischer Wald darstellte und heute überholt ist, weil das gesamte Gemeindegebiet in diesen einbezogen wurde.

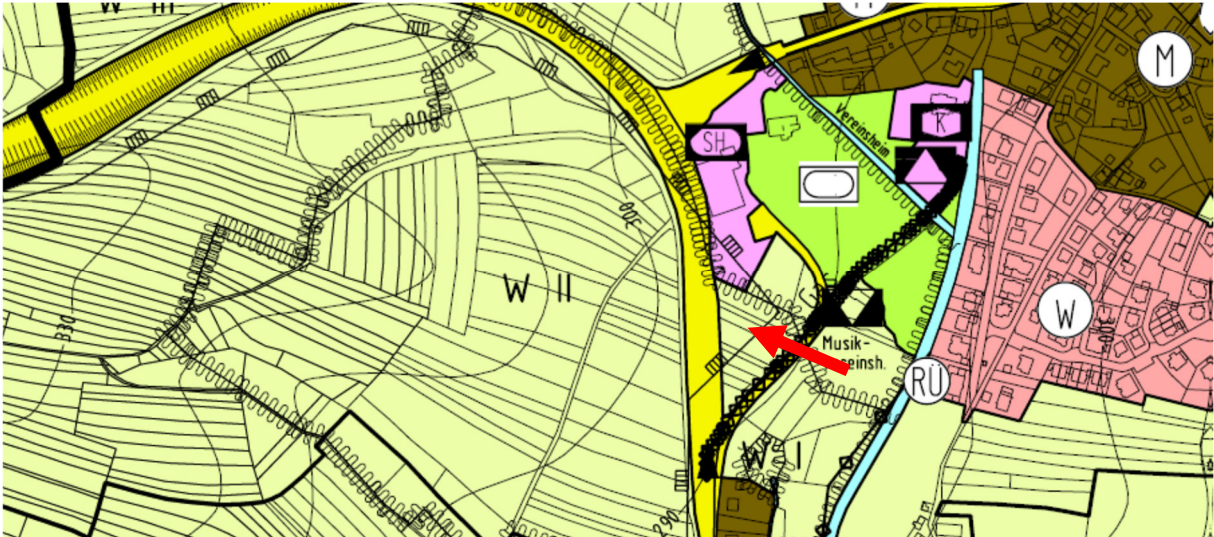


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; Planungsbereich mit rotem Pfeil dargestellt

Die Änderung wird als 63. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

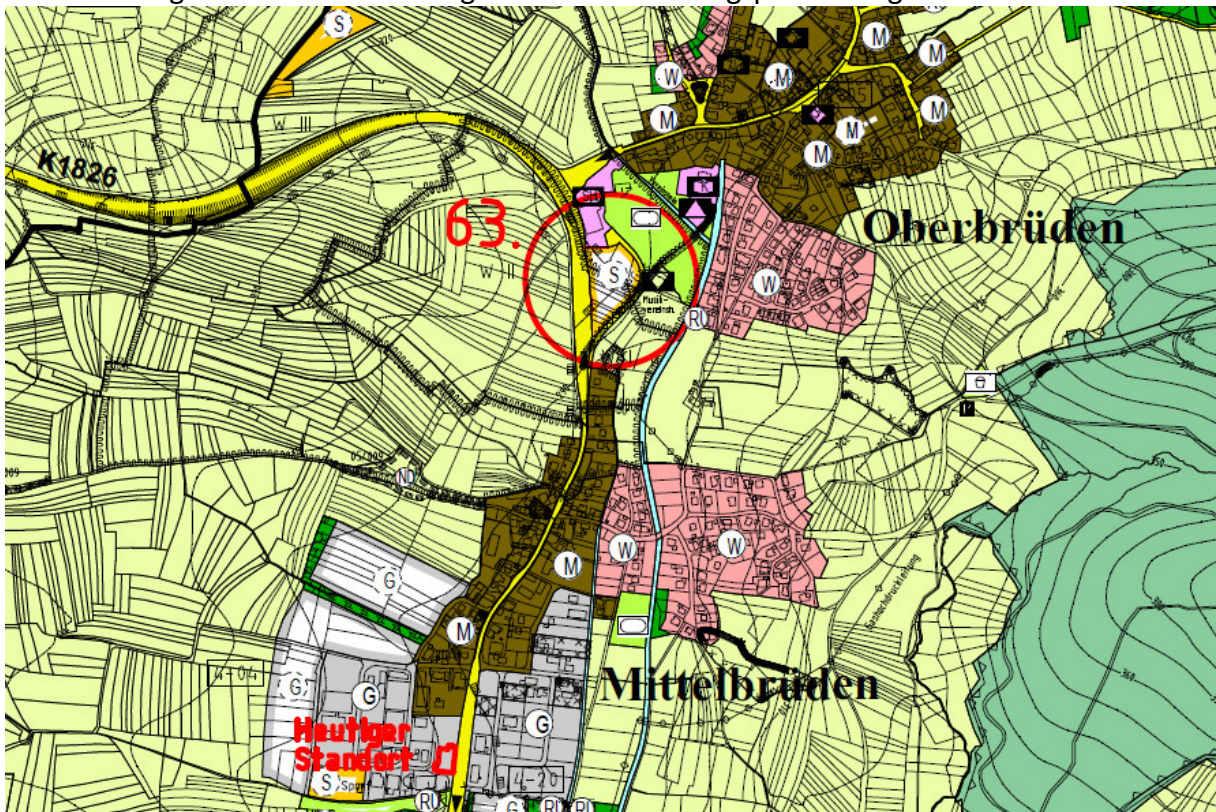


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der vVG Backnang; 63. Änderung 2024

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der Raumnutzungskarte als Weißfläche enthalten. Vermerkt ist das Wasserschutzgebiet und dass sich das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege eignen würde.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009; Planungsbereich mit rotem Pfeil dargestellt
Das Gebiet liegt im randlichen Bereich eines regionalen Grünzuges und formt diesen abschließend aus. Regionale Grünzüge dienen dazu, den Bereich der freien Landschaft von der Siedlungsfläche abzugrenzen und dafür zu sorgen, dass diese auch in der Realität wahrgenommen werden können. Zwar ist der Bereich baurechtlich eindeutig dem unüberplanten Außenbereich zuzuordnen, für die Einschätzung, ob er zur freien Landschaft gehört, sind aber andere Kriterien maßgebend. Im Zuge der Verlegung der Landesstraße von der Trasse der Bruckwiesen hin zur jetzigen Lage auf der Oberbrüdenener Straße wurde am westlichen Rand eine deutliche Böschung ausgebildet, die auch aufgrund ihres Bewuchses eine deutlichere in der Landschaft wahrnehmbare Grenze darstellt. Hinzu kommt, dass die Flächen östlich davon deutlich durch Siedlungsentwicklungen geprägt sind (Sporthalle, Sportplatz, Parkflächen, Musikerheim, Straßenflächen, Wohngebäude Mittelbrüden), sodass dieser Bereich eher als Teil des Siedlungskörpers, denn als freie Landschaft wahrgenommen wird. Das unterscheidet ihn auch von den nördlich der Einmündung liegenden Flächen. Zwar sind hier ebenfalls landschaftsprägende Böschungen vorhanden, die benachbarten Flächen sind aber eindeutig der freien Landschaft zuzuordnen, sodass die Böschungen als Landschaftselement und nicht als Landschaftsabschluss wahrgenommen werden.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend den Vorgaben des Regionalverbandes wird die Fläche als Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen. Diese starke Beschränkung soll auch ermöglichen, diesen Standort ausschließlich dafür zu sichern und andere möglicherweise ertragreichere Nutzungen abwehren zu können.

Die Festsetzungen entsprechen ansonsten denen, die für einen heute üblichen Lebensmittel-Markt gebraucht werden und berücksichtigen so gut als möglich die landschaftliche Einbindung.

Die Verkaufsflächenzahl wurde so gewählt, dass mindestens 800 m² Verkaufsfläche entsteht und die Maximalzahl von 1143 m² incl. Bäckerei, wie sie im Gutachten zugrunde gelegt wurde, nicht wesentlich übersteigt. Da eine pauschale Begrenzung der Verkaufsfläche rechtlich nicht mehr zulässig ist, sondern dies an die Grundstücksfläche gebunden werden muss, ist eine gewisse Unschärfe gegeben.

Um den Grunderwerb zu erleichtern, wurde eine kleine gewerbliche Fläche aufgenommen. Auf dieser sollen oder können neben den landwirtschaftlichen Nutzungen des örtlichen Landwirtes (Maschinenhalle, Lagerraum), auch Nutzungen für örtliche Vereine ermöglicht werden.

Werbeanlagen wurden so beschränkt, dass für Produkte des Lebensmittelmarktes geworben werden kann (auch auf der gewerblichen Fläche), völlig artfremde Werbung (z.B. für Autos oder Immobilien) aber nicht zulässig ist, um die Identität des Standortes zu erhalten.

5. Bodenordnung

Weil die Flächen nicht vollständig im freihändigen Erwerb verfügbar waren, wurde eine amtliche Umlegung vorgesehen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße Bruckwiesen die direkt in die Kreisstraße 1826 einmündet. Diese Einmündung muss so ausgebaut werden, dass ein Lastzug, ohne die Gegenspur mitbenutzen zu müssen, ein- und ausfahren kann. Die Einmündung sollte einen Fahrbahnteiler erhalten, damit der Verkehr auf dem straßenbegleitenden gut genutzten Fuß- und Radweg sicherer queren kann.

Die fußläufige Erschließung ist auch über den bereits vorhandenen Fußweg an der Straße Bruckwiesen möglich, der bisher vor allem der Erschließung der Sportanlagen diente.

Um die Fahrbahn erweitern zu können, wurde ein entsprechend breiter Streifen als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Auenwald hat noch kein digitales Kanalkataster. Dem Übersichtsplan 1:2.500 nach scheint die Anbindung an das vorhandene Netz möglich. Das Regenwasser sollte separat und gepuffert abgeleitet werden, um den Schmutzwasserkanal zu entlasten.

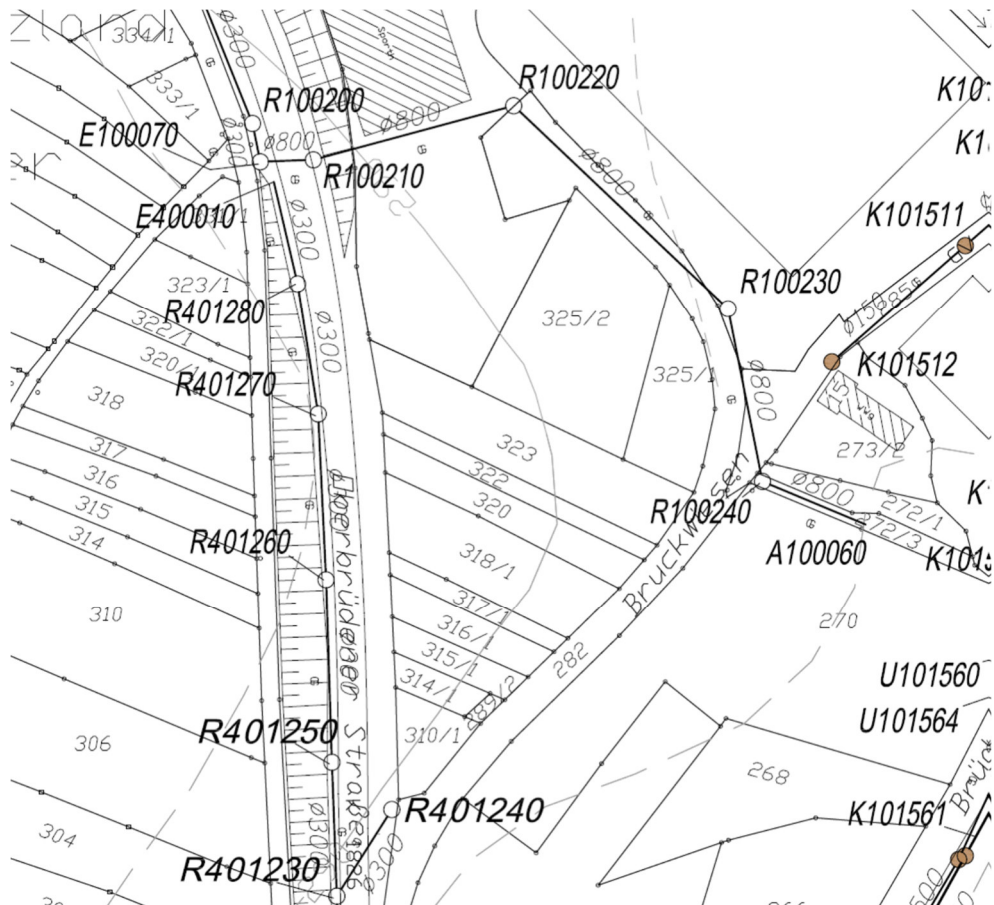


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Kanalplan der Gemeinde Auenwald;
 Ein Anschluss an die Wasserleitung in der Straße Bruckwiesen scheint ebenso möglich.

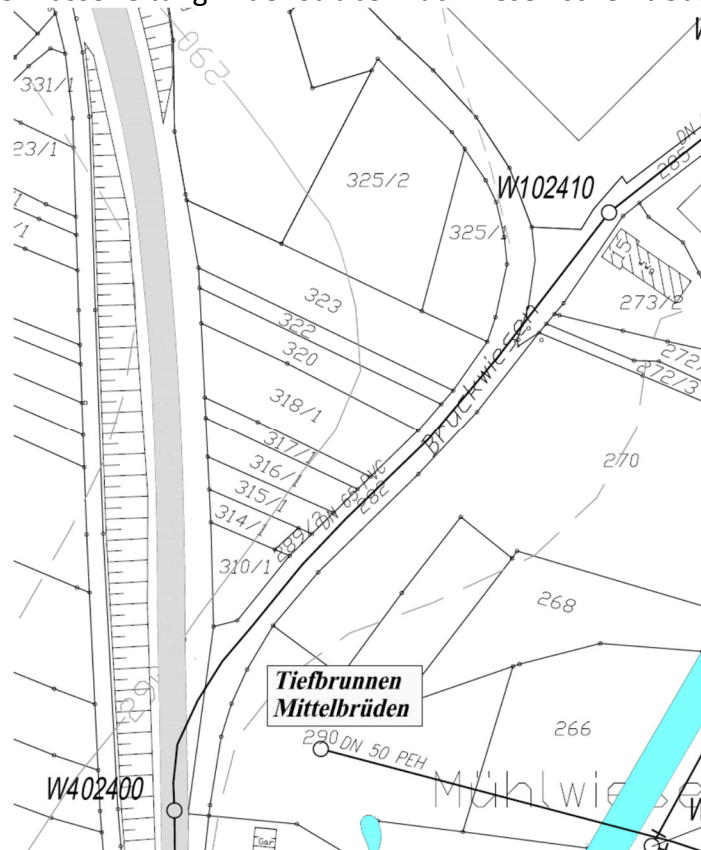


Abb. 5 Ausschnitt aus dem Wasserleitungsplan der Gemeinde Auenwald;