

<b>Einladung zur Sitzung des GVV Gärtringen-Ehningen</b>	
Datum	Mittwoch, den 20.03.2024
Uhrzeit	19:30 Uhr
Ort	Sitzungssaal des Rathauses Rohrau, Nufringer Str. 1, Gärtringen-Rohrau

## Tagesordnung

### TOP 1

**Bekanntgabe nicht öffentlich gefasster Beschlüsse**

### TOP 2

**11. Teiländerung des FNP 2005 für das "Gewerbegebiet am S-Bahnhof"**  
 - Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen  
 - Billigung des Entwurfs der 11. Teiländerung des FNP 2005  
 - Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.  
 Vorlage: 2024/056

### TOP 3

**17. Teiländerung des FNP 2005 "Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West"**  
**Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gärtringen / Ehningen nach § 2 (1) Bau GB für die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich "Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West"**  
 Vorlage: 2024/057

### TOP 4

**Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen, 16. Änderung im Bereich Ehningen "Eingemachtes Wäldle" - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB)**  
 Vorlage: 2024/002

### TOP 5

**Bekanntgaben und Anfragen**

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Bitte teilen Sie uns mögliche Befangenheitsverhältnisse bis zum Tag der Sitzung mit.

Ehningen, 08.03.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Riesch', with a long horizontal flourish extending to the right.

Thomas Riesch  
Verbandsvorsitzender

Beratungsunterlagen, die auch den Verbandsmitgliedern zur Verfügung stehen, werden 15 Minuten vor Beginn der Sitzung im Sitzungssaal ausgelegt

## Notizen

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/056</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	Riesch, Thomas
Aktenzeichen:	60-621.41; 031.13-GS
Sitzungstermin:	20.03.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## **11. Teiländerung des FNP 2005 für das "Gewerbegebiet am S-Bahnhof"**

- **Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen**
- **Billigung des Entwurfs der 11. Teiländerung des FNP 2005**
- **Beschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeindeverwaltungsverband stimmt den Bewertungsvorschlägen (Vorabwägung) zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 3 (Beschlussvorschlag) der Anlage 1 zu.
2. Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ vom 20.03.2024 mit Begründung (Anlage 3) und die Anlagen zur 11 Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ (Anlagen 1-7).
3. Der Gemeindeverwaltungsverband billigt den Vorschlag der Verwaltung, welche wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen auszulegen sind (siehe Ziffer 6.).
4. Der Gemeindeverwaltungsverband beschließt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Entwurfs der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ vom 20.03.2024 mit Begründung, der Anlagen sowie der wesentlich bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Sachverhalt:**

#### **1. Verfahrensstand**

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.01.2013, in der 11. Änderung zu ändern. Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Ziel und Zweck der vorliegenden 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ ist es, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln. Die 11. Teiländerung betrifft nur die Änderungsbereiche 2a (Standort Lebensmitteldiscounter ALDI) und 2b (Standort Drogeriefachmarkt DM). Wie bereits beim Vorentwurf detailliert ausgeführt soll den beiden Märkten, die eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen einnehmen, Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden um die Einzelhandelsbetriebe weiterhin sichern zu können.

Der bestehenden ALDI-Süd-Filiale soll eine Erweiterung auf ca. 1300m<sup>2</sup> ermöglicht werden (aktuell ca.1030m<sup>2</sup>) und der dm – Filiale soll eine Erweiterung auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglicht werden (aktuell ca. 684 m<sup>2</sup>). Im Jahr 2020 wurde diese Erweiterungsabsicht vom Landratsamt Böblingen (25.02.2020) und vom Regierungspräsidium Stuttgart (17.11.2020) abgelehnt, da durch die Geschossigkeit von über 1200 m<sup>2</sup> (und damit erfolgter Großflächigkeit gem. §11 (3) BauNVO) in der Regel vermutet wird, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat.

Um eine Genehmigung für die erneute Erweiterung zu erhalten, sehen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB). Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden.

**Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in erster Linie der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig.**

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat daher am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.01.2013 in der elften Änderung zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha. Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat hat bereits am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Mit dem in der Sitzung am 24.10.2022 gebilligten Vorentwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2022 bis 16.12.2022 sowie die der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB vom 11.11.2022 bis 20.12.2022 durchgeführt.

## **2. Vorabwägung**

In der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung und dem Planungsbüro erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen.

### **3. Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans**

Aufgrund der während der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit musste die Planung nicht geändert werden.

Zusätzlich wurde nun auf Nachforderung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur vom 13.12.2022 ein Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPIG bzw. § 6 Abs. 2 ROG mit dem Regierungspräsidium abgestimmt zur Überwindung des Zielkonfliktes mit dem Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung gem. PS 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan Stuttgart.

#### **Zielabweichungsverfahren (vgl. Anlage 7)**

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 bestimmten Bedingungen / Prüfkriterien unterworfen. Das im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ erstellte Gutachten zum Einzelhandel („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“,) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden. Zum Integrationsgebot wird ausgeführt (S. 21): „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt mit Schreiben vom 14.10.2023 zu dem Ergebnis, dass der Standort der Agglomeration zwar etabliert ist, aber aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet, durch die Bahntrasse abgetrennt von Wohnbebauung als nicht integriert bewertet wird.

Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel der Raumordnung. Es wurde daher eine Zielabweichungsentscheidung nach §24 LPIG bzw. § 6 Abs. 2 ROG beantragt.

Der Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Der positive Bescheid zum Zielabweichungsantrag mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart wurde zeitnah in Aussicht gestellt.

Die Begründung zum Antrag ist der Elften Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ als Anlage 7 beigefügt. Darauf wird verwiesen.

### **4. Umweltbericht**

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Kommune den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise erwartet werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB).

Um Doppelprüfungen zu vermeiden hat der Gesetzgeber vorgesehen, die Prüferfordernisse auf den unterschiedlichen Planungsebenen „abzuschichten“. Nach § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB sowie in § 14 f Abs. 3 UVPG sind Umweltprüfungen in zeitlich nachfolgenden oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Auswirkungen zu beschränken, die nicht bereits in vorher oder gleichzeitig durchgeführten Umweltprüfungen bearbeitet worden sind.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung für manche Fragen und Prüferfordernisse aufgrund der maßstabsbezogenen Ansprache der zukünftigen Nutzung oder auch der notwendigen Detailkartierungen ungeeignet ist, sodass in diesen Fällen eine „Abschichtung“ der Prüfung auf die verbindliche Bauleitplanung zu empfehlen ist.

Der Umweltberichtes der den Anlagen der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ beigefügt ist, wird verwiesen (Anlage 4).

**Dieser kommt zu dem Fazit, dass durch die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 2a und 2b sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung ergeben. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger planungsrechtlich bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe/ Wechselwirkungen in die Umweltbelange erwartet.**

**Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann aus diesen Gründen entfallen.** Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind über die bereits Bestehenden im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinausgehend nicht erforderlich.

## **5. Umweltbezogene Stellungnahmen, die im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingingen**

Die Verwaltung schlägt vor, außer den Anlagen zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ (Anlagen 1-7) noch folgende weitere umweltbezogene Stellungnahmen auszulegen:

- Landratsamt Böblingen, vom 13.12.2022
- Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.12.2022

## **6. Verfügbare umweltbezogene Informationen**

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- a. Zum Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung

**Umweltbericht, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024**

b. Zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

- **Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024
- **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des FNP „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“, Stand 13.06.2022, Freier Landschaftsarchitekt Jörg Schießl, Münsingen  
Die Verbotstatbestände des § 44 BNatschG werden nicht erfüllt. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022

- zu Naturschutz keine Bedenken

c. Zum Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022

- zu Altlasten und Bodenschutz keine Bedenken

Regierungspräsidium Freiburg, vom 14.12.2022

- Hinweise zu lokalen geologischen und bodenkundlichen Verhältnissen

d. Zum Schutzgut Fläche

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

e. Zum Schutzgut Wasser

**Umweltbericht**, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, 20. März 2024

**Landratsamt Böblingen**, vom 13.12.2022  
- keine Bedenken

## 7. Weiteres Vorgehen

Die Öffentliche Auslegung ist im Zeitraum vom 05.04. – 06.05.2024 vorgesehen. Parallel findet die Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Anlagen zum Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich

„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“:

Anlage 1: **Bewertungsvorschläge (Vorabwägung)** zu den im Zuge der frühzeitigen Unterrichtung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 3 (Beschlussvorschlag)

- Anlage 2: **Planteil**, 11. Änderung des FNP „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 3: **Begründung**, 11. Änderung des FNP „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 4: **Umweltbericht**, 11. Änderung des FNP „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“, Gemeinde Gärtringen, Planstand Entwurf 20. März 2024, LarS – Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen
- Anlage 5: **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des FNP „GEWERBE GEBIET AM S-BAHNHOF“, Stand 13.06.2022, Freier Landschaftsarchitekt Jörg Schießl, Münsingen
- Anlage 6: **Planungsrechtliche Begründung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
- Anlage 7: Antrag **Zielabweichungsverfahren** für das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Stand 05.02.2024, Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
- Anlage 8: **Umweltbezogene Stellungnahmen**

**Finanzierung:**

Bereits eingeplant unter Produkt 51100000. Die Kosten für das Zielabweichungsverfahren trägt ALDI Süd

Aufgestellt:  
Ehningen, 08.03.2024



**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:**



**Gemeinde Gärtringen**  
Kreis Böblingen

## **Umweltbericht**

**11. Änderung  
des Flächennutzungsplans 2005  
des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Gärtringen/Ehningen für den Bereich  
"Gewerbegebiet Am S-Bahnhof"**



**Planstand Entwurf  
20. März 2024**



## Was finden Sie wo?

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens	3
1.3 Rechtliche Vorgaben	5
1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraums und Beschreibung des Planvorhabens	8
<b>2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und festgelegte Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>12</b>
2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets	12
2.2 Schutzgut Fläche	14
2.3 Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter	16
2.4 Schutzgut Wasser	21
2.5 Schutzgut Klima/ Luft	26
2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	29
2.7 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung	33
2.8 Wirkfaktoren und Wechselwirkungen	38
2.9 Zwischenfazit zum Konfliktpotential	41
2.10 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)	41
2.11 Prognose bei Durchführung der Planung (Erheblichkeit)	42
2.12 Im Verfahren noch zu ergänzende Aussagen	42
<b>3. Fazit</b>	<b>43</b>
<b>4. Weiterführende Literatur</b>	<b>44</b>

Hinweis: Aus Gründen des besseren Leseflusses wird zum Teil das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche personenbezogenen Bezeichnungen schließen gleichwohl alle Geschlechter ein.

Das Planungsbüro LarS bedankt sich herzlich für die zur Verfügung gestellten Materialien und Anregungen.

Göppingen, 20. März 2024



### Landschaftsarchitektur Strunk

Umweltmanagement + Freiraumplanung  
Von-Schwerdt-Weg 30, 73035 Göppingen  
Tel: 07161-6184666, strunk@buero-lars.de

## 1. Einleitung

### 1.1 Allgemeine Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat hat somit am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ gliedert sich in unterschiedliche Änderungsbereiche:

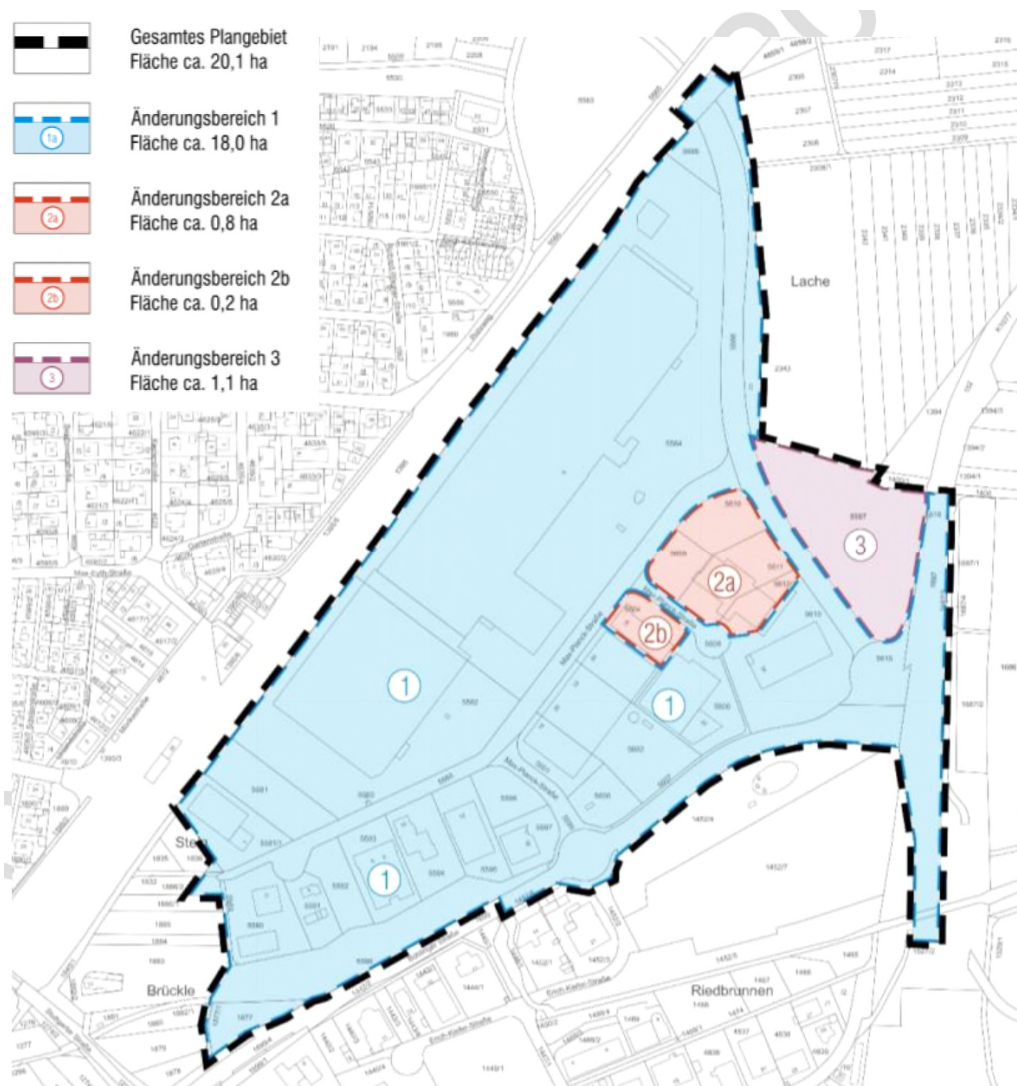


Abb.: „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Abgrenzungsplan (Quelle Baldauf Architekten)

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für den Änderungsbereich 1 und 3 gewerbliche Baufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist hier somit nicht erforderlich.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sind des Weiteren zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden (Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt - Änderungsbereich 2a und 2b).

Um eine Genehmigung für eine erneute Erweiterung des Lebensmittelmarkts (Änderungsbereich 2a) zu erhalten, sehen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an.

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht ein weiterer Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes (Änderungsbereich 2b). Dieser stellt eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden.

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Die Umweltprüfung (UP) ist somit eine in das Planungsverfahren integrierte Prüfung der umweltrelevanten Auswirkungen der Planung. Diese Auswirkungen werden in dieser Zusammenstellung - dem Umweltbericht - erfasst, der Öffentlichkeit, den Behörden und den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme unterbreitet und bewertet. In der Bauleitplanung erfolgt die Berücksichtigung der so gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen der planerischen Abwägung.

Als ein wesentlicher Teil der Abwägung sind die Auswirkungen auf die Umwelt umfassend zu ermitteln, zu beschreiben, zu bewerten und darzustellen. Das Spektrum entspricht den Anforderungen an einen Grünordnungsplan, es wird jedoch um die zu untersuchenden Faktoren einer UP (u.a. Mensch, Erholung, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) ausgedehnt. Auf das Baugesetzbuch wird hingewiesen.

Hierbei fließen die entsprechenden Fachgesetze, Verordnungen, übergeordneten Planungen und die Anregungen der Träger öffentlicher Belange in die Untersuchungen mit ein.

### 1.3 Rechtliche Vorgaben

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessene Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans in den Änderungsbereichen 2 (bestehend aus 2a und 2b) ergeben sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung (Festsetzung Sondergebiet statt Gewerbegebiet). Es werden daher keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger Festsetzungen vorgenommen.

Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da außerdem die Gebiete vollständig aufgesiedelt sind, wird davon ausgegangen, dass sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für die Änderungsbereiche 2a und 2b keine negativen Änderungen ergeben und somit keine weitergehende Umweltprüfung notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinflusst werden.

Nach dem BauGB hat die Gemeinde im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens – neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans – im Umweltbericht die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c des BauGB beinhaltet der Umweltbericht u.a. die folgenden Angaben:

. eine Einleitung mit Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans sowie der Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

#### Ziele des Bodenschutzes

Gemäß § 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gilt es, „nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen sei-

ner natürlichen Funktion sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“ Nach § 2 dieses Gesetzes erfüllt der Boden die natürliche Funktion als „Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen“ ist „Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen“ und ist zudem „Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.“

### Ziele des Wasserschutzes

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen und vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen unterbleiben.

Nach § 1 des Wassergesetzes (WG) für Baden-Württemberg „sind die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen. Natürliche oder naturnahe Gewässer sollen erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben“. Nach Abs. 6 sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

### Ziele des Klimaschutzes

Gemäß § 1 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) ist es das Ziel, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

### Ziele des Arten- und Biotopschutzes

Gemäß § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Nach § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG sind wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten.

#### Ziele zur Sicherung des Landschaftsbildes und der Erholung

Nach § 1 Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) ist die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer zu sichern. Nach Abs. 4 sind Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren. Außerdem sind zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.

#### Ziele zur Sicherung der Sachwerte und des kulturellen Erbes

Erhaltung von Baudenkmalern und archäologischen Kulturdenkmälern (Denkmalschutz).

#### Ziele zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange

Bei Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die besondere Bedeutung einer natur- und landschaftsverträglichen Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft für die Erhaltung der Kultur- und Erholungslandschaft zu berücksichtigen.

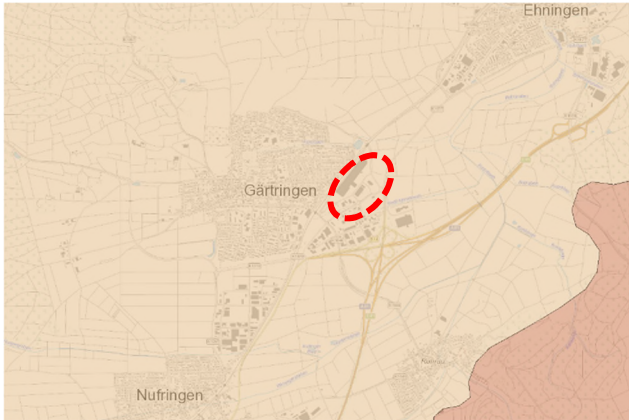
Um den landwirtschaftlichen Belangen gerecht zu werden, sind bei möglichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes hochwertige landwirtschaftlichen Ertragsflächen zu schonen.

#### Ziele zum Schutz der Fläche

Mit Grund und Boden soll gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sparsam umgegangen werden. Der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

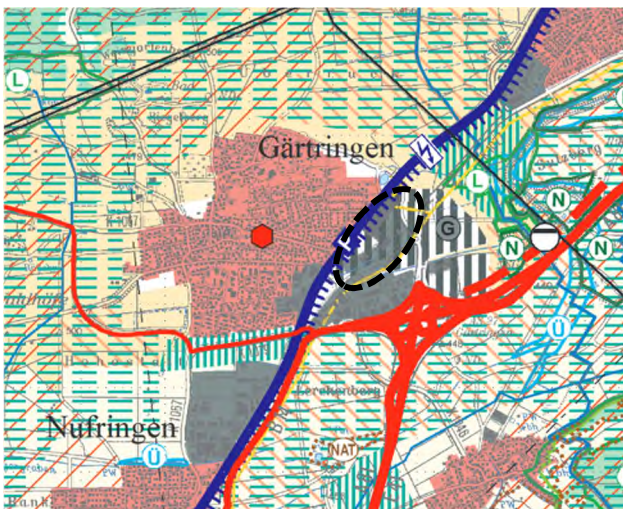
## 1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraums und Beschreibung des Planvorhabens

### Lage im Raum und naturräumliche Gliederung



Die Gemeinde Gärtringen liegt in der Region Stuttgart und gehört zum Landkreis Böblingen. Sie liegt im Naturraum Neckar- und Tauber-Gäuplatten an der Grenze zum Schwäbischen Keuper-Lias-Land.

Abb.: Naturraum (Quelle LUBW)



In der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Stuttgart ist die Fläche als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen mit bereits bestehender Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe festgelegt.

Abb.: Auszug aus der Raumnutzungskarte (Quelle Regionalplan Region Stuttgart)

## Städtebauliche Konzeption

Im Geltungsbereich Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung“ sind zwei Einzelhandelsbetriebe vorhanden (Drogeriemarkt und Lebensmittelmarkt - Änderungsbereich 2a und 2b).

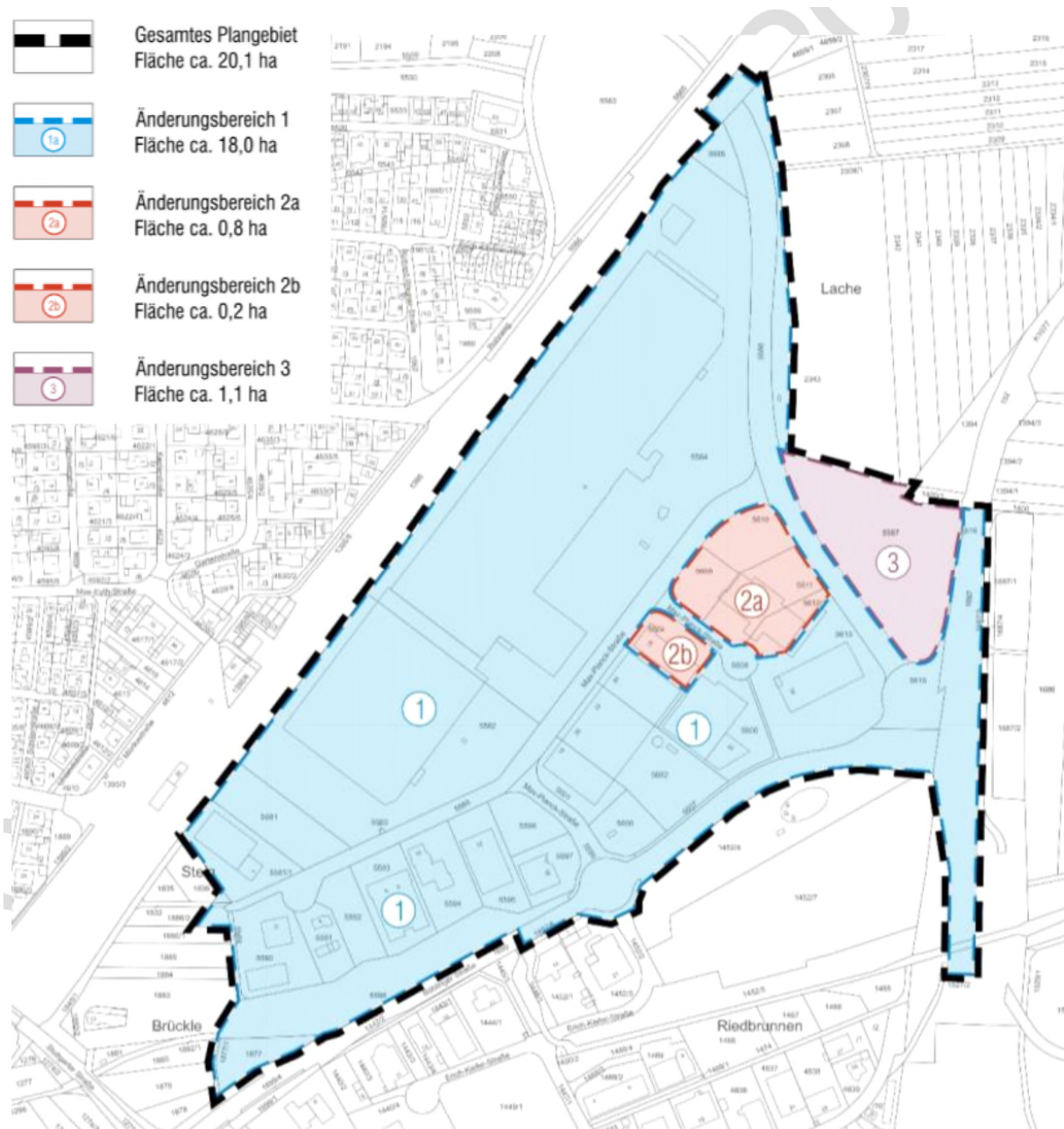


Abb.: „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Abgrenzungsplan (Quelle Baldauf Architekten)

Derzeit plant die Unternehmensgruppe Aldi Süd die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (Änderungsbereich 2a). Um eine Genehmigung für die Erweiterung zu erhalten, sehen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als erforderlich an.

Neben der Aldi Süd Filiale besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes mit einer Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 2b). Dieser stellt eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbegebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die Änderung des Flächennutzungsplans ergibt sich daher aus dem Ziel die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungsrechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden.

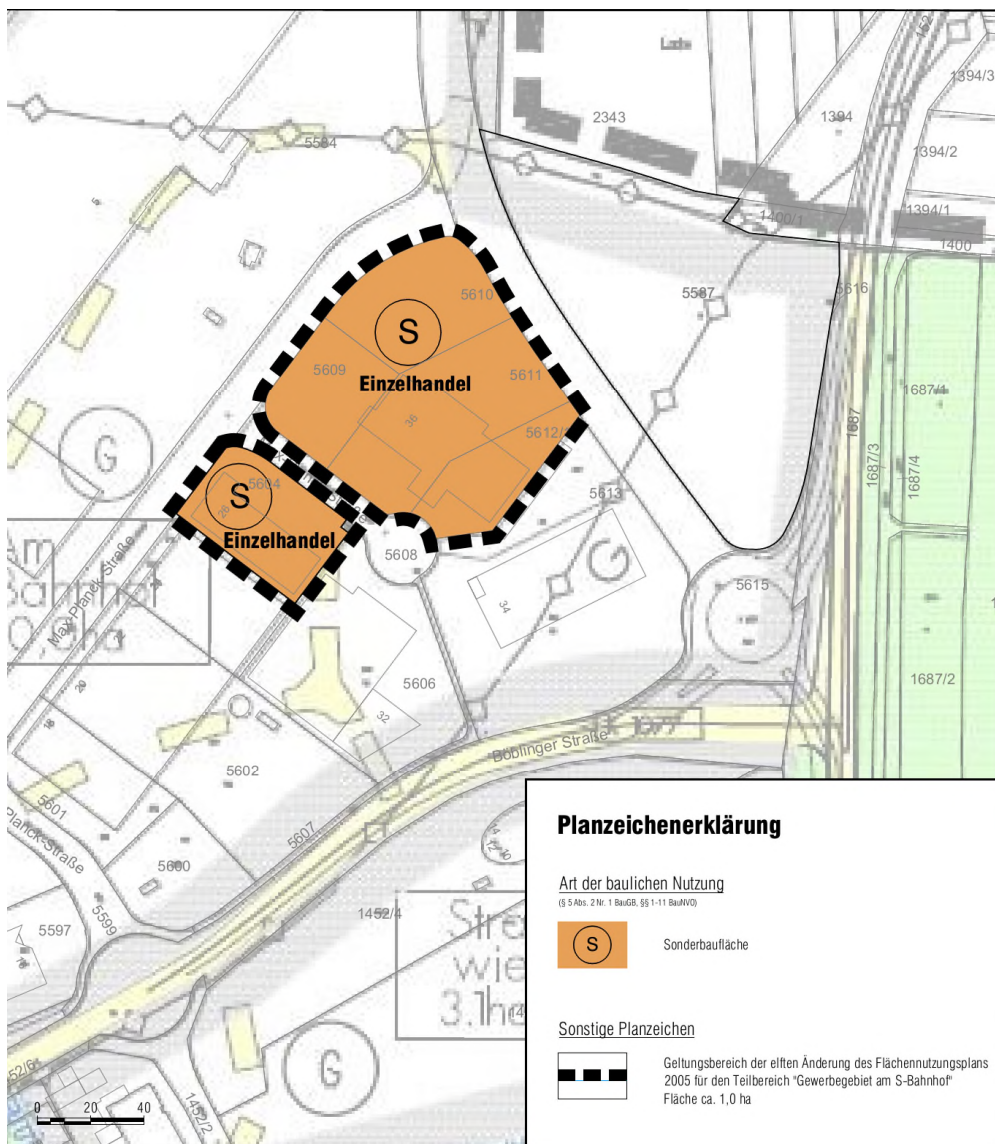


Abb.: 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" (Quelle Baldauf Architekten)

Die Ausweisung von Sondergebietsstandorten macht eine Änderung notwendig. Der Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.02.2013 soll daher in der 11. Änderung fortgeschrieben werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca.1,0 ha.

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat hat bereits am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

## Scoping

§ 4 des BauGB regelt die erforderliche Beteiligung der Behörden (Zitat § 4 (1): Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind entsprechend § 3 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 1 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 aufzufordern). Das Scoping findet im Rahmen der vorgezogenen Anhörung statt.

## UVPG - Vorprüfung

Nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 UVPG i.V.m. Nr. 18.6.2 und 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist durch Vorprüfung zu ermitteln, ob die in den Änderungsbereichen vorgesehenen Erweiterungen der Verkaufsfläche erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen hervorrufen. Gemäß § 50 UVPG findet diese Vorprüfung im Rahmen der planungsrechtlichen Umweltprüfung statt. Auch unter Berücksichtigung der für die Vorprüfung nach dem UVPG geltenden Kriterien ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass in den Änderungsbereichen 1 und 2 erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen eintreten könnten.

## 2. Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens und festgelegte Ziele des Umweltschutzes

### Allgemeiner Hinweis

Hier werden unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sowie Angaben zur Bevölkerung im Einwirkungsbereich des Vorhabens die Umwelt und ihre Bestandteile beschrieben, soweit diese Angaben zur Feststellung und Bewertung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen des Vorhabens erforderlich sind und ihre Erarbeitung zumutbar ist. Bei der Abarbeitung fließen die Ergebnisse aus der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange mit ein.

### 2.1 Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Gärtringen, innerhalb eines bestehenden großflächigen Gewerbegebiets mit zahlreichen namhaften Firmen, welches sich südöstlich der Bahnlinie entwickelt hat. Durch die Nähe zur Autobahn A 81, Bundesstraße B 14 und Kreisstraße K 1077 und in direkter Nähe zur Autobahnausfahrt „Gärtringen“ ist das Gebiet sehr gut erschlossen.



Abb.: Lage des Untersuchungsgebietes (Basis: LUBW)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst zum einen die Flurstücke 5609, 5610, 5611 und 5612/1 (Lebensmittelmarkt), zum anderen das Flurstück 5604 (Drogeriemarkt). Umgebend befinden sich Straßen und gewerblich genutzte Grundstücke.



**Durch die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 2a und 2b ergeben sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger planungsrechtlich bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da diese Änderungsbereiche außerdem nahezu vollständig aufgesiedelt sind, wird davon ausgegangen, dass sich durch die Regelung der Einzelhandelsnutzungen keine negativen Änderungen ergeben. Im Gegenteil sollen durch den Bebauungsplan unter anderem in den Änderungsbereichen 2a und 2b negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen verhindert werden. Aufgrund der dargelegten Argumente wird davon ausgegangen, dass für diese Bereiche keine weitergehende Umweltprüfung notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinflusst werden.**

**Aus diesem Grund werden im vorliegenden Umweltbericht nur die bestehenden Verhältnisse beschrieben und bewertet, eine Bilanzierung kann entfallen.**

## 2.2 Schutzgut Fläche

### Gesetzliche Ziele

Mit Grund und Boden soll gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) sparsam umgegangen werden. Der Möglichkeit der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung ist Vorrang zu geben. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### Bestandsanalyse

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (- Horb am Neckar). Gärtringen gehört zum Siedlungsbereich.

Das Plangebiet ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, vom 22.07.2009, (Gärtringen „Ost“ [G]) als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (gemeinsamer Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen) dargestellt (PS 2.4.3.1.1 (Z)). Es handelt sich dabei gemäß Regionalplan um eine Erweiterung des bestehenden Standortes. Die Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen stellen ein Ziel der Regionalplanung dar, mit dem Zweck der Sicherung und Entwicklung der Arbeitsplätze in der Region Stuttgart, der Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie der Sicherung und Erschließung eines ausreichenden und über die Teilräume der Region ausgewogen verteilten Gewerbeflächenangebotes.

### Flächenbedarf

In der Gemeinde Gärtringen stehen in den vorhandenen Gewerbegebieten nur noch wenige gewerbliche Grundstücke zur Verfügung. Brachliegende Gewerbegrundstücke im Innenbereich, über welche die Gemeinde verfügen könnte, bestehen derzeit ebenfalls nicht mehr. Neben Neuausweisungen von Gewerbegebieten ist es daher Ziel der Gemeinde, die bestehenden Gewerbegebiete funktional zu stärken und zu entwickeln und somit an aktuelle Anforderungen anzupassen und zukunftsfähig zu gestalten.

Im Bereich des Lebensmitteldiscounters Aldi und des Drogeriemarktes (Änderungsbereich 2a und 2b) will die Gemeinde Gärtringen zielgerichtet Sondergebiete ausweisen, um die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe zu ermöglichen.

### Auswirkungen durch das Vorhaben

Im gesamten Geltungsbereich galt und gilt eine Grundflächenzahl von 0,8 bei maximalen Gebäudehöhen zwischen 10 und 14 m. Diese Festsetzungen werden durch die Ausweisung von Sondergebietsstandorten nicht verändert. Die dort bestehenden Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe (10 m) bleiben bestehen.

Die Flächen der beiden Sondergebietsstandorte sind bereits mit Gewerbeflächen bebaut (Gebäude und Nebenanlagen) und somit bereits gemäß den zulässigen Festsetzungen versiegelt. Die Ausweisung als Sondergebietsstandort erlaubt lediglich eine geringfügige Erweiterungsmöglichkeit innerhalb der vorhandenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.

### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Statt ein neues Gewerbegebiet in der freien Landschaft auszuweisen, wird im vorliegenden Fall ein bestehendes Gewerbegebiet nachverdichtet, um zum einen bestehenden Betrieben die Möglichkeit zur notwendigen Anpassung ihrer Strukturen zu geben.

Beim Flächenverbrauch ist hier ein möglichst sorgsamer Umgang mit Grund und Boden anzustreben. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

### **Fazit**

Für das Schutzgut Fläche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die Auswirkungen auf die weiteren Umweltbelange erläutert.

## 2.3 Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter

### Bewertungskriterien

- Bodenverhältnisse, Nutzungsmöglichkeit und -intensität, Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen
- Landschaftsökologische Wertigkeit (Grad der Veränderung der natürlichen Bodenhorizontierung)
- Einfluss der Nutzung auf die Erosionsgefährdung und die abflussdämpfende Wirkung des Bodens
- Bestand an Kultur- und Sachgütern

Bewertung	Kriterien
4 (A) sehr hoch	Böden mit sehr hoher Funktionserfüllung
3 (B) hoch	Böden mit hoher Funktionserfüllung
2 (C) mittel	Böden mit mittlerer Funktionserfüllung
1 (D) gering	Böden mit geringer Funktionserfüllung
0 (E) Sehr gering	Böden mit keiner Funktionserfüllung (versiegelte Flächen)

Abb.: Bewertungskriterien für das Schutzgut Boden, Kultur- und Sachgüter (Quelle LUBW)

### Bodenfunktionen

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Standort für die natürliche Vegetation

### Bestandsbeschreibung

#### Vorbelastungen

Der **Sondergebietsstandorte** sind als bestehendes Gewerbegebiet nahezu vollständig aufgesiedelt und durch Bebauung und Erschließung entsprechend großräumig versiegelt.

## Geologie und Geotechnik

### **Geologische Gruppe**

. Trias (Unterkeuper)

### **Bodenkundliche Einheit**

. Parabraunerde aus Löss und Lösslehm

### **Feinbodenart**

. Lehm

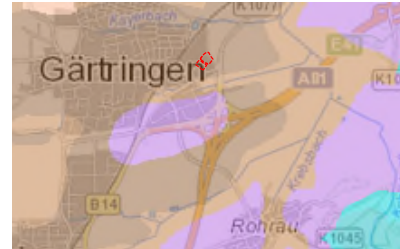
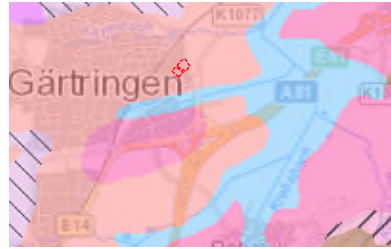
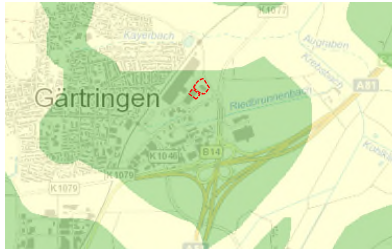
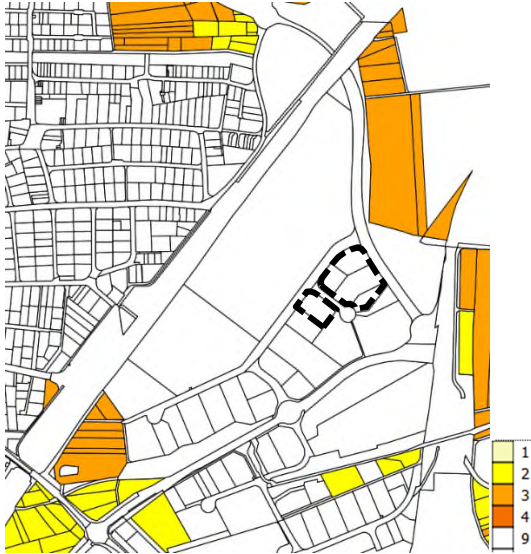


Abb.: Geologie und bodenkundliche Einheiten (Quelle LUBW und LGRB)

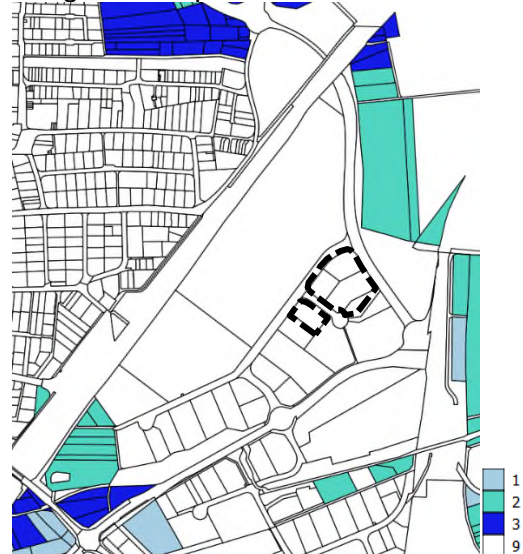
## Ermittlung der Wertstufe der Böden

Die versiegelten Bereiche fallen in die Bewertungsstufe 0 (entsprechend Wertstufe E). Die unversiegelten Bereiche werden anhand des Heftes „Bodenschutz 24“ der LUBW bewertet. Für die Ermittlung der Wertigkeit der Böden sind besonders die unversiegelten Bereiche von Bedeutung. Grundlage für die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen sind die Klassezeichen und Bodenzahlen der Bodenschätzung.

### Natürliche Bodenfruchtbarkeit:



### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:



Filter und Puffer für Schadstoffe:



Sonderstandort für naturnahe Vegetation:



Abb.: Bodenfunktionen (Quelle Digitale Bodenwertkarten BW / aufgearbeitet durch LarS)

Die digitalen Bodenwertkarten des Landes geben für den Geltungsbereich keine Bewertungen an, da der komplette Planungsraum als ausgewiesenes Gewerbegebiet ja bereits als Siedlungs- bzw. Verkehrsfläche zählt. Lediglich unbesiedelte Flächen in der Umgebung des Geltungsbereichs sind bewertet. Auch die Umgebung weist keine Extremstandorte (besonders trockene, magere oder nasse Böden) auf. Eine für die Gesamtbewertung maßgebliche Gewichtung der Bodenfunktion „Sonderstandort für naturnahe Vegetation“ kann somit entsprechend dem Leitfaden entfallen.

Bewertungsklasse	Funktionserfüllung
0	keine (versiegelte Fläche)
1	gering
2	mittel
3	hoch
4	sehr hoch

Betrachtet man die **Gesamtbewertung der Bodenfunktionen der umgebenden Flächen, erhält man Werte um die 2,67** in der direkten Umgebung des Eingriffsgebiets. Diese wären bei einer „unberührten“ landwirtschaftlichen Nutzung wohl auch im Änderungsbereich anzunehmen.

Bewertungsklassen für die Bodenfunktion*	Wertstufe (Gesamtbewertung der Böden)	Ökopunkte (Kap. 6)
0-0-0	0	0
0-1-0	0,333	1,33
1-1-1	1	4
1-1-2	1,333	5,33
1-2-2	1,666	6,66
2-2-2	2	8
2-2-2,5	2,166	8,66
2-2-3	2,333	9,33
2-3-3	2,666	10,66
3-3-3	3	12
3-3-4	3,333	13,33
3-4-4	3,666	14,66
4-4-4	4	16

Die vorhandenen Freiflächen weisen jedoch nicht mehr das ursprüngliche Bodengefüge auf. Eine entsprechende Abwertung ist anzunehmen.

\* Die Zahlen in Spalte 1 entsprechen den Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe“.

Abb.: Bewertungsklassen (Quelle LUBW)

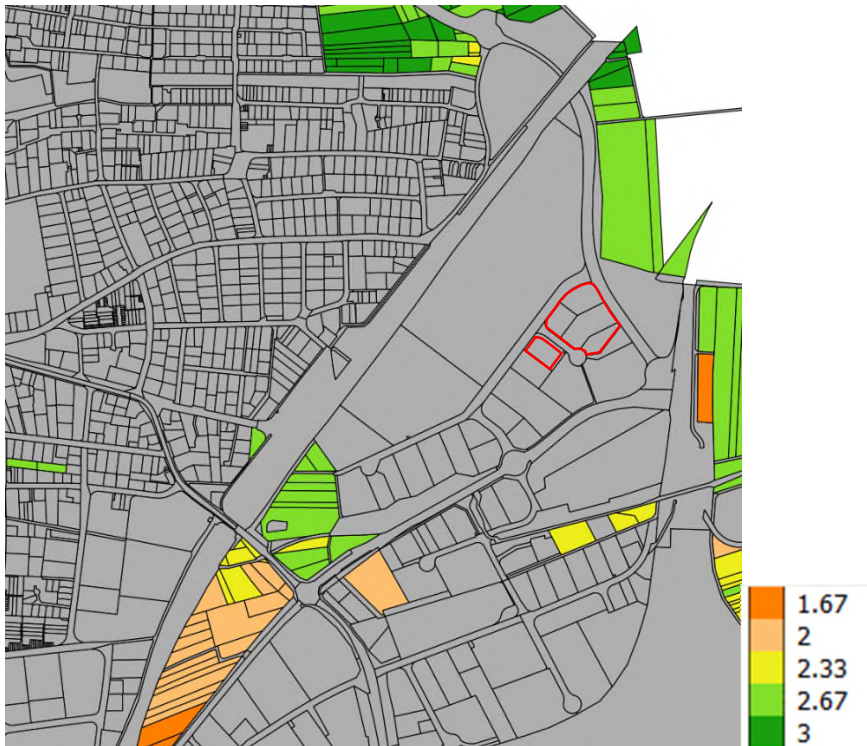


Abb.: Gesamtbewertung Bodenfunktionen (Quelle Dig. Bodenwertkarten BW / aufgearbeitet LarS)

Die versiegelten Flächen haben eine sehr geringe Wertigkeit (Wertstufe E).

### Landwirtschaft

Im Geltungsbereich findet aufgrund der Ausweisung und Nutzung als Gewerbegebiet derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung statt. Landwirtschaftliche Belange werden durch die Maßnahme nicht tangiert.

### Kultur- und Sachgüter sowie Geotopschutz

Als Sachgüter im Geltungsbereich können die bestehenden Gewerbebauten und Verkehrsflächen gewertet werden.

Es sind keine weiteren Hinweise auf Kulturgüter sowie Geotope bekannt.

### Mineralische Rohstoffe und Bergbau

Es sind keine rohstoffgeologischen und bergbehördlichen Belange bekannt.

### Altlasten, Schadstoffe und Kampfmittel

Zum jetzigen Planungsstand sind keine Altlasten oder Schadstoffablagerungen oder Kampfmittel bekannt.

## Zu erwartende Beeinträchtigungen und Konflikte durch die Maßnahme

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Fazit zur Wertigkeit des Schutzgutes

Die Wertigkeit des Schutzguts „Boden“ wird im Eingriffsbereich auf den großteils versiegelten Flächen als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bewertungskriterien

- Natürlichkeitsgrad
- Schutzfunktion
- Wasserführung und Gewässergüte
- vorhandene Beeinträchtigungen
- Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen

Einstufung	Bewertungskriterien (Geologische Formation)																																					
<b>sehr hoch (Stufe A)</b>	RWg d	Schotter des Riß-Würm-Komplexes in großen Talsystemen Deckenschotter																																				
<b>hoch (Stufe B)</b>	h RWg g s pl	junge Talfüllungen Schotter des Riß-Würm-Komplexes außerhalb großer Talsysteme Schotter, ungegliedert (meist älteres Pliozän) jungtertiäre bis altpleistozäne Sande Pliozän-Schichten																																				
<b>mittel (Stufe C)</b>	u tv OSMc sko joo jom ox kms km4	Umlagerungssedimente Interglazialer Querkalk, Travertin Alpine Konglomerate, Juranagelfluh Süßwasserkalke Höherer Oberjura (ungegliedert) Mittlerer Oberjura (ungegliedert) Oxford-Schichten Sandsteinkeuper Stubensandstein																																				
<b>gering (Stufe D)</b>		<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Grundwassergeringleiter I</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b></td> </tr> <tr> <td>pm Moränensedimente</td> <td>plo Löß, Lößlehm</td> </tr> <tr> <td>ol Oligozän-Schichten</td> <td>BF Bohnerz-Formation</td> </tr> <tr> <td>mi Miozän-Schichten</td> <td>ht Moorbildungen, Torf</td> </tr> <tr> <td>OSM Obere Süßwassermolasse</td> <td>OSM Obere Süßwassermolasse</td> </tr> <tr> <td>BM Brackwassermolasse</td> <td>BM Brackwassermolasse</td> </tr> <tr> <td>OMM Obere Meeresmolasse</td> <td>OMM Obere Meeresmolasse</td> </tr> <tr> <td>USM Untere Süßwassermolasse</td> <td>USM Untere Süßwassermolasse</td> </tr> <tr> <td>tMa Tertiäre Magmatite</td> <td></td> </tr> <tr> <td>jm Mitteljura, ungegliedert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ju Unterjura</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ko Oberkeuper</td> <td></td> </tr> <tr> <td>km3u Untere Bunte Mergel</td> <td></td> </tr> <tr> <td>mm Mittlerer Muschelkalk</td> <td></td> </tr> <tr> <td>so Oberer Buntsandstein</td> <td></td> </tr> <tr> <td>r Rotliegendes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>dc Devon-Karbon</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ma Paläozoische Magmatite</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Grundwassergeringleiter I</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>	pm Moränensedimente	plo Löß, Lößlehm	ol Oligozän-Schichten	BF Bohnerz-Formation	mi Miozän-Schichten	ht Moorbildungen, Torf	OSM Obere Süßwassermolasse	OSM Obere Süßwassermolasse	BM Brackwassermolasse	BM Brackwassermolasse	OMM Obere Meeresmolasse	OMM Obere Meeresmolasse	USM Untere Süßwassermolasse	USM Untere Süßwassermolasse	tMa Tertiäre Magmatite		jm Mitteljura, ungegliedert		ju Unterjura		ko Oberkeuper		km3u Untere Bunte Mergel		mm Mittlerer Muschelkalk		so Oberer Buntsandstein		r Rotliegendes		dc Devon-Karbon		Ma Paläozoische Magmatite	
<b>Grundwassergeringleiter I</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>																																					
pm Moränensedimente	plo Löß, Lößlehm																																					
ol Oligozän-Schichten	BF Bohnerz-Formation																																					
mi Miozän-Schichten	ht Moorbildungen, Torf																																					
OSM Obere Süßwassermolasse	OSM Obere Süßwassermolasse																																					
BM Brackwassermolasse	BM Brackwassermolasse																																					
OMM Obere Meeresmolasse	OMM Obere Meeresmolasse																																					
USM Untere Süßwassermolasse	USM Untere Süßwassermolasse																																					
tMa Tertiäre Magmatite																																						
jm Mitteljura, ungegliedert																																						
ju Unterjura																																						
ko Oberkeuper																																						
km3u Untere Bunte Mergel																																						
mm Mittlerer Muschelkalk																																						
so Oberer Buntsandstein																																						
r Rotliegendes																																						
dc Devon-Karbon																																						
Ma Paläozoische Magmatite																																						
<b>sehr gering (Stufe E)</b>		<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"><b>Grundwassergeringleiter II</b></td> <td style="width: 50%;"><b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b></td> </tr> <tr> <td>eo Eozän-Schichten</td> <td>b Beckensedimente</td> </tr> <tr> <td>al1 Opalinuston</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Me Metamorphe Gesteine</td> <td></td> </tr> <tr> <td>bj2, cl Oberer Braunjura (ab delta)<sup>*)</sup></td> <td></td> </tr> <tr> <td>km5 Knollenmergel</td> <td></td> </tr> </table>	<b>Grundwassergeringleiter II</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>	eo Eozän-Schichten	b Beckensedimente	al1 Opalinuston		Me Metamorphe Gesteine		bj2, cl Oberer Braunjura (ab delta) <sup>*)</sup>		km5 Knollenmergel																									
<b>Grundwassergeringleiter II</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>																																					
eo Eozän-Schichten	b Beckensedimente																																					
al1 Opalinuston																																						
Me Metamorphe Gesteine																																						
bj2, cl Oberer Braunjura (ab delta) <sup>*)</sup>																																						
km5 Knollenmergel																																						

Abb.: Bewertungskriterien für das Schutzgut Wasser (Quelle LUBW/ Küpfer)

## Bestandsbeschreibung

### Vorbelastungen

Die beiden Sondergebietsflächen sind als bestehendes Gewerbegebiet nahezu vollständig aufgesiedelt und durch Bebauung und Erschließung entsprechend großräumig versiegelt.

### Grundwasser (Hydrologie und Flächen mit Schutzfunktion)



Abb.: Hydrogeologische Einheiten (Quelle LUBW)

Gipskeuper und Unterkeuper (GWL/GWG) bestimmen die Hydrogeologie.

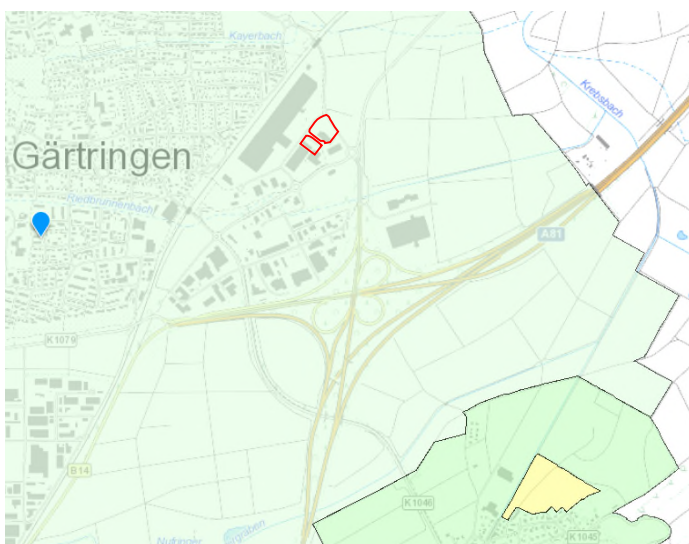


Abb.: Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW)

Die beiden Flächen liegen in der Zone IIIB des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, und für die Quellfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Die Rechtsverordnungen sind jeweils zu berücksichtigen und einzuhalten.

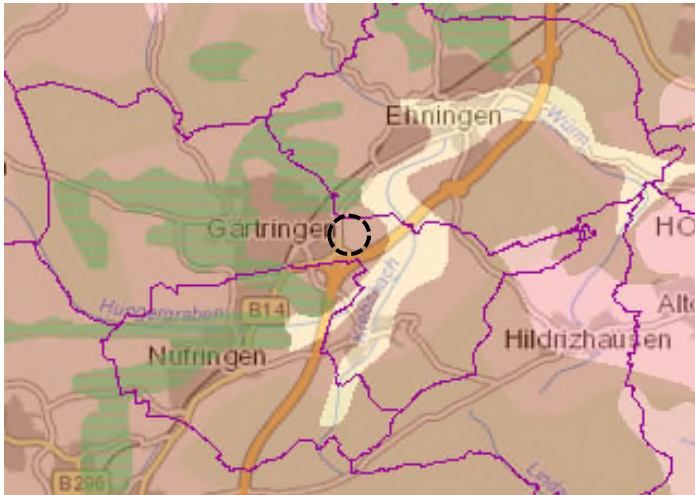


Abb.: Durchlässigkeit der grundwasserführenden Einheiten (Quelle: LUBW)

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Bereich von Festgesteins-Grundwasserleitern (Klasse 4) mit mäßiger Durchlässigkeit.

Östlich grenzen Lockergesteins Grundwasserleiter (Klasse 3) mit mittlerer Durchlässigkeit an. Das Schutzpotential der Grundwasserüberdeckung ist mittel, östlich angrenzend gering.

### Grundwasserneubildung

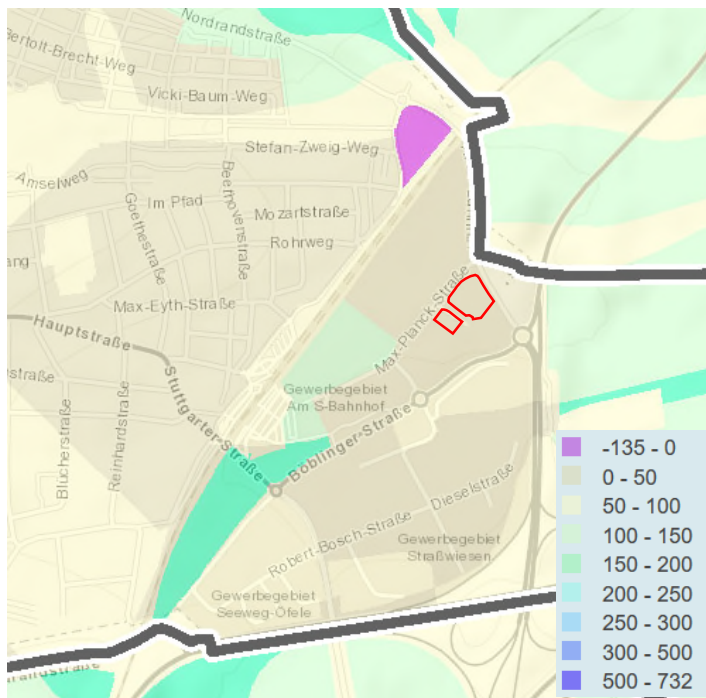


Abb.: Grundwasserneubildung (Quelle Landschaftsrahmenplanung Region Stuttgart)

Die Grundwasserneubildung im Plangebiet liegt bei 0-50 mm / Jahr.

## Oberflächengewässer und Quellen

In den Änderungsbereichen sind keine Oberflächengewässer oder Quellen vorhanden.



Abb.: Oberflächengewässer und Einzugsgebiete (Quelle LUBW)

Zweigeteilt präsentiert sich Änderungsbereich 2a (Lebensmittelmarkt), was die Einzugsgebiete angeht: der südliche Teil ist direkt dem Riedbrunnenbach zuzuordnen, während der nördliche Teil in den Krebsbach entwässert. Änderungsbereich 2 b (Drogeriemarkt) ist gänzlich dem Einzugsbereich des Riedbrunnenbachs zuzuordnen.

## Quellen und Hochwasserrisiko

Es befinden sich keine Quellen im Untersuchungsgebiet.

Ebenso liegt der Geltungsbereich außerhalb der Hochwasserrisikokarten des Landes.

## Konflikte, mögliche Auswirkungen durch die Maßnahme

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Fazit zur Wertigkeit des Schutzgutes

Die Wertigkeit des Potentials „Wasser“ wird im Planungsraum im Bereich der unversiegelten Flächen als mittel (Wertstufe C), im Bereich der versiegelten Flächen als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft.

## 2.5 Schutzgut Klima/ Luft

### Bewertungskriterien

- überörtliche und lokale Klimaverhältnisse
- Ermittlung des Wirkungsraumes (Bebauung) und des klimatischen Ausgleichraumes (geländeklimatische Situation, Bewuchs, Nutzung)
- Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen

Bedeutung	Kriterien
A Sehr hoch	u. a. siedlungsrelevante Kaltluftleitbahnen
B hoch	u. a. siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete
C mittel	u. a. Kaltluftentstehungsgebiete mit geringer Neigung (nicht siedlungsrelevante Kaltluftentstehungsgebiete)
D gering	Klimatisch und lufthygienisch wenig belastete Gebiete (wie z.B. durchgrünte Wohngebiete)
E Sehr gering	Klimatisch und lufthygienisch stark belastete Gebiete (z.B. Industriegebiete und belastete Gewerbegebiete)

Abb.: Bewertungsrahmen für das Schutzgut Klima/ Luft (LUBW)

### Bestandsbeschreibung

#### Vorbelastungen

Hinsichtlich des Schutzguts Klima / Luft bestehen Vorbelastungen durch den umgebenden und das bestehende und angrenzende Gewerbe. Im Gewerbegebiet selbst wird ein u.a. ein Logistikkonzern von Schwerlastverkehr angefahren. Das bestehende Gewerbegebiet und so auch die Geltungsbereiche sind (nahezu) komplett aufgesiedelt, entsprechend der Gebietsausweisung finden sich ausladende Gebäudekomplexe und großflächig versiegelte Umgebungsbereiche. Nach Süden und Südosten setzt sich die gewerbliche Nutzung fort, weiter folgt die Autobahn und weitere Bundesstraßen des regionalen und überörtlichen Verkehrs.

#### Bestand

Die Jahresmitteltemperatur im Plangebiet liegt zwischen 7 und 8 °C.

Als staubfilternde Gehölzstrukturen sind die Baum- und Strauchpflanzungen auf den unversiegelten Grundstücksbereichen zu werten.

## Lokalklimatische Verhältnisse

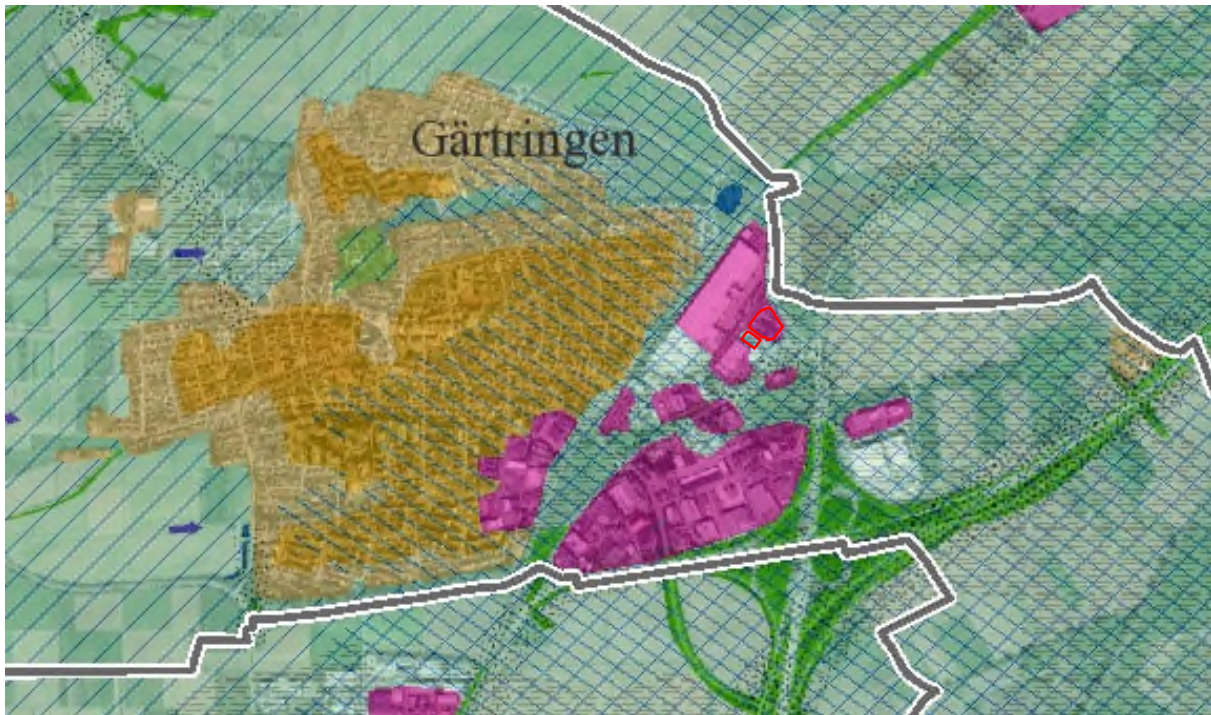
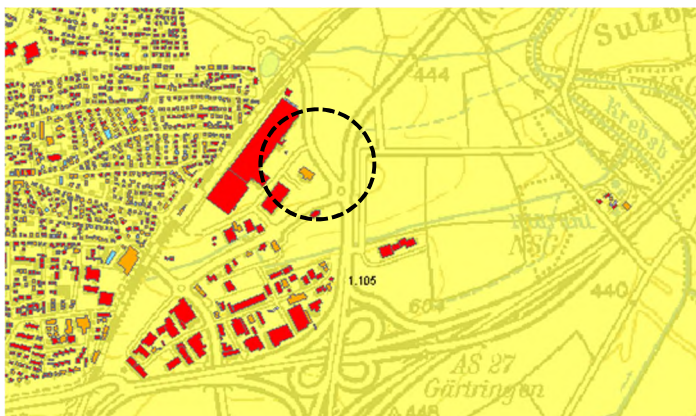


Abb.: Klimaatlas – Klimaanalysekarte (Quelle Verband Region Stuttgart)

Das Gewerbegebiet liegt gemäß Klimaatlas in einem großflächigen Kaltluftproduktions- und -sammelgebiet östlich Gärtringens. Die östlich des Geltungsbereichs verlaufende Böblinger Straße ist als Straße mit Verkehrs-, Luft und Lärmbelastung ausgewiesen. Kleinklimatisch ist gemäß Klimaatlas ein Gewerbeklimatop im Wechsel mit kleinräumigen Freilandklimatopen anzusprechen, wobei alle Freiflächen als bodeninversionsgefährdet eingestuft sind.

## Eignung für solarenergetische Nutzung



Die mittlere jährliche Sonneneinstrahlung bewegt sich bei rund  $1.105 \text{ kWh/m}^2$ .

Abb.: Mittlere jährliche Sonneneinstrahlung und Eignung der Solarpotentiale (Quelle LUBW)

## Konflikte, mögliche Auswirkungen

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Fazit zur Wertigkeit des Schutzgutes

Die Wertigkeit des Potentials „Klima/ Luft“ wird in den unversiegelten Bereichen gering (Wertstufe D) bis mittel (Wertstufe C) eingestuft. Die versiegelten Flächen werden sehr gering (Wertstufe E) bewertet.

## 2.6 Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften

### Bewertungskriterien

- Naturräumliche Gegebenheiten und Realnutzung
- Naturnähe, Vielfalt, Seltenheit und Ausprägung des Biotoptyps
- Vorhandene Beeinträchtigungen
- Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen

Bedeutung		Wertstufe / Wertspanne
A	Sehr hohe naturschutzfachliche Bedeutung	V / 33-64
B	Hohe naturschutzfachliche Bedeutung	IV / 17-32
C	Mittlere naturschutzfachliche Bedeutung	III / 9-16
D	Geringe naturschutzfachliche Bedeutung	II / 5-8
E	Keine bis sehr geringe naturschutzfachliche Bedeutung	I / 1-4

Abb.: Bewertungsrahmen zum Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften (Quelle LUBW)

### Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist die Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Verhältnissen langfristig entwickeln würde, wenn der menschliche Einfluss ausbliebe. Größtenteils würde sich im Plangebiet in der submontanen Höhenstufe Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald ausbilden; vielfach Ausbildungen mit Frische- und Feuchtezeigern.

### Bestandsbeschreibung

#### Vorbelastungen

Es bestehen Vorbelastungen durch die bestehende gewerbliche Nutzung und hieraus resultierende großflächige Versiegelung sowie durch Störungen, die durch Verkehr innerhalb und außerhalb des Plangebiets bedingt sind. Im direkten Umfeld des Planungsraumes liegt zudem die Autobahn.

#### Vegetation und Lebensraumstrukturen im Ist-Zustand

Das Gewerbegebiet befindet sich im Osten von Gärtringen jenseits der Bahnlinie. Die Gewerbeflächen sind nahezu vollständig aufgesiedelt und entsprechend großflächig versiegelt. Der Geltungsbereich ist von weiteren Verkehrs- und Gewerbeflächen umgeben. Die Grünflächen im Gebiet sind als typische private Gewerbegrünflächen mit Rasen, Bodendeckern und Baumbestand anzusprechen.



Abb.: Lebensmittelmarkt (Quelle LarS)



Abb.: Parkplatz Lebensmittelmarkt (Quelle LarS)



Abb.: Drogeriemarkt (Quelle LarS)



Abb.: Freibereiche Drogeriemarkt (Quelle LarS)

### Flächen mit Schutzfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Flächen mit Schutzfunktion.



Abb.: Schutzgebiete (Quelle LUBW)

Nordwestlich befinden sich außerhalb entlang der Bahnlinie § 33 Biotop (Feldhecken). Ein weiteres § 33 – Biotop (Ufer-Schilfröhricht) befindet sich jenseits der Bundesstraße im weiteren Verlauf des Riedbrunnenbachs. Ebenfalls jenseits der Bundesstraße liegen in einiger Entfernung das Naturschutz- sowie das Landschaftsschutzgebiet Krebsbachaue.

### Landesweiter Biotopverbund und Generalwildwegeplan

Weder im Plangebiet noch im unmittelbaren Umfeld ist ein Biotopverbund trockener oder mittlerer Standorte vorhanden.

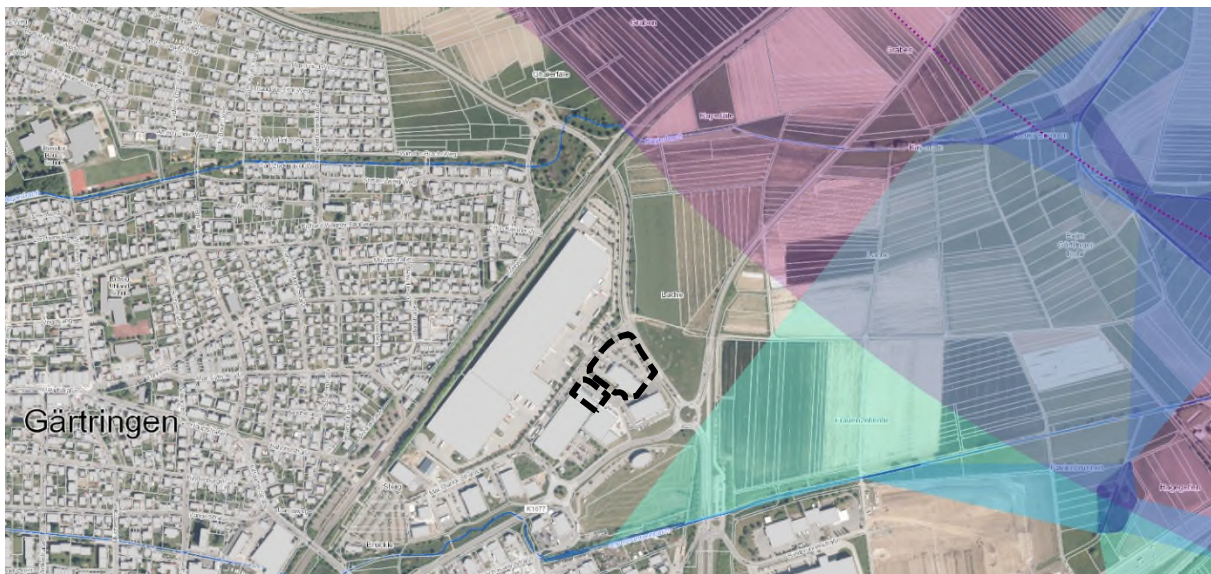


Abb.: Biotopverbund feuchter Standorte (Quelle LUBW)

Der Riedbrunnenbach ist südlich des Geltungsbereichs als Kernfläche und Kernraum des Biotopverbunds feuchter Standorte ausgewiesen. Im weiteren Verlauf ist der verdolte Abschnitt im Bereich des Geltungsbereichsausläufers entlang der Bundesstraße als 500 m – Suchraum festgesetzt. Von hier aus zieht sich der 1000 m – Suchraum nach Nordosten hin in Richtung Krebsbach und schneidet hier die bestehende Bundesstraße außerhalb des Geltungsbereichs.

Oberhalb Gärtringens verläuft eine Bahn des Generalwildwegeplans, ein Wildtierkorridor von landesweiter Bedeutung für mittlere Anspruchstypen.

### **Artenschutz (Ergebnis der artenschutzfachlichen Beurteilung)**

Zur Untersuchung geschützter Tierarten wurde unter der Projektleitung von Jörg Schießl eine faunistische Ausarbeitung unter Berücksichtigung des *speziellen* Artenschutzes erstellt.

Für den Geltungsbereich trifft das Gutachten folgende Aussage:

*Allerdings kann für die Änderungsbereiche 2a und 2b klargestellt werden, dass hier keine Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, da hier lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Eine weitere Untersuchung dieser Bereiche ist demnach nicht notwendig...*

*Aufgrund der intensiven Gewerbe-Nutzung ist von keiner Besiedelung durch artenschutzrelevante Arten oder sonstigen Tierarten auszugehen. Bei mehreren Begehungen in den Jahren 2021 und 2020 konnten lediglich Überflüge durch Vögel festgestellt werden, da diese Gewerbeflächen (Aldi und ein Drogeriefachmarkt) viel zu intensiv genutzt werden, sodass sie keine Habitatqualität für Tiere darstellen....*

**Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

### **Allgemeiner Hinweis zum Thema "Artenschutz"**

Bei möglichen späteren Bauvorhaben ist das artenschutzrelevante Entwicklungspotential mit zu berücksichtigen (Thema Artenschutz kann beim Bauantrag wieder aktuell werden).

### **Zu erwartende Beeinträchtigungen und Konflikte durch die Maßnahme**

Für das Schutzgut Boden sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Fazit zur Wertigkeit des Schutzgutes**

Die Wertigkeit des Potentials „Arten und Lebensgemeinschaften“ wird im Geltungsbereich überwiegend sehr gering (Wertstufe E) eingestuft.

## 2.7 Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung

### Bewertungskriterien

- vorhandene und mögliche Einwirkungen auf den Menschen und die Bevölkerung
- Standortliche und historische Grundlagen
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft
- Ausstattung mit Erholungseinrichtungen, Infrastruktur, Rad- und Fußwege
- Empfindlichkeit gegenüber Veränderungen

Bedeutung		Kriterien
A	Sehr hoch	Landschaftlich besonders reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in sehr guter Ausprägung
B	hoch	Landschaftlich reizvolle Flächen, Linien oder Punkte mit einer für den Naturraum charakteristischen Eigenart in guter Ausprägung
C	mittel	Charakteristische Merkmale des Naturraums sind noch vorhanden, sind jedoch erkennbar überprägt bzw. gestört
D	gering	Überformte Flächen mit überwiegend einförmiger Nutzung, einige wenige landschaftstypische Merkmale sind aber noch vorhanden
E	Sehr gering	Strukturarme Flächen mit starker Überformung, Zerschneidung und Störungen

Abb.: Bewertungsrahmen für das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild und Erholung (Quelle LUBW)

### Bestandsbeschreibung

#### Vorbelastungen

Das Plangebiet ist maßgeblich dem Straßenverkehrslärm umgebender Straßen ausgesetzt, in einiger Entfernung verlaufen Bundesstraßen und die Autobahn. Zwischen Plangebiet und Siedlungsbereich von Gärtringen verläuft die Bahnlinie. Der Geltungsbereich ist vollumfänglich von Straßen und Gewerbe umschlossen.

#### Hinweis

Unter Landschaftsbild wird das visuell wahrnehmbare Erscheinungsbild der Landschaft verstanden. Vielfalt, Eigenart und Naturnähe sind in der Regel Merkmale eines angenehm oder schön empfundenen Landschaftsbildes.

Mit entscheidend für eine hohe Qualität ist weiterhin die Relativität der einzelnen Landschaftselemente und -strukturen zueinander. Der Indikator „Ruhe“ ist für die landschaftsbezogene und in Ruhe stattfindende Erholung von erheblicher Bedeutung. Landschaftsbild und Erholung korrespondieren unmittelbar miteinander.

Die Beschreibung des Landschaftsbildes erfolgt einerseits anhand der Ausprägung der vorhandenen Landschaftselemente und ihrem Gesamtbild, wobei die Merkmale Eigenart, Charakteristik und Seltenheit von besonderer Bedeutung sind.

Des Weiteren sind die Sichtbeziehungen aus den umliegenden Bereichen maßgebend, die natürlich im Wesentlichen von der Ausprägung des Reliefs insgesamt und von der Lage des zu untersuchenden Landschaftsraums abhängig sind.

Wesentliche Merkmale von Landschaftsbildern (Elemente) sind:

- Relief- und Gewässerelemente
- Vegetation und Landnutzung
- Siedlungsstruktur und Bebauung

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets am S-Bahnhof in Gärtringen und ist Teil eines gewerblich geprägten Siedlungskomplexes im Osten der Gemeinde.

### Topographie und Einsehbarkeit



Abb.: Topographische Karte (Quelle LUBW)

Die Flächen liegen ohne wahrnehmbare Neigung innerhalb der Gewerbegebietsfläche. Zu den benachbarten Grundstücken gibt es teilweise erschließungstechnisch bedingte Höhensprünge.

Das Gebiet ist aus der direkten Umgebung einsehbar.

### Landschaftsbild und Erholung

Nach der Karte zur Umgebungslärmkartierung 2017 (LUBW) ist die Fläche im Geltungsbereich nahezu vollständig von Lärm ausgehend von der Autobahn belastet (über 55-60 dB(A)). Die Karte für Erholungsqualität der Landschaftsrahmenplanung Region Stuttgart weist im Geltungsbereich mit über 60 dB(A) aus, sodass keine relevante Erholungseignung vorliegt.

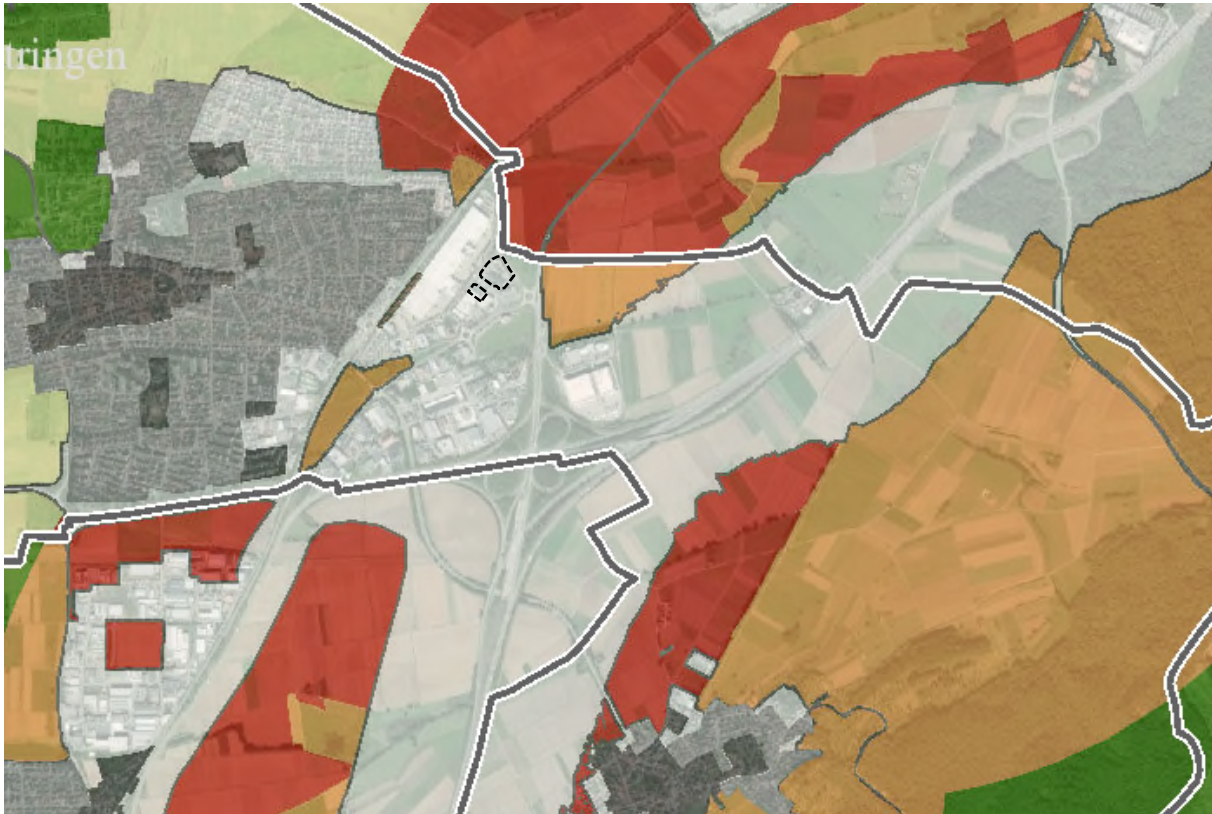


Abb.: Erholungsqualität der Landschaftsrahmenplanung (Quelle Region Stuttgart)

Nach der Landschaftsbildbewertung der Landschaftsrahmenplanung sind Eigenart, Vielfalt und Schönheit im Gebiet gering. Dies ist auf die Eigenschaft als Gewerbegebiet zurückzuführen, was die Attraktivität von Frei- und Grünflächen, soweit vorhanden, ebenfalls beeinträchtigt.

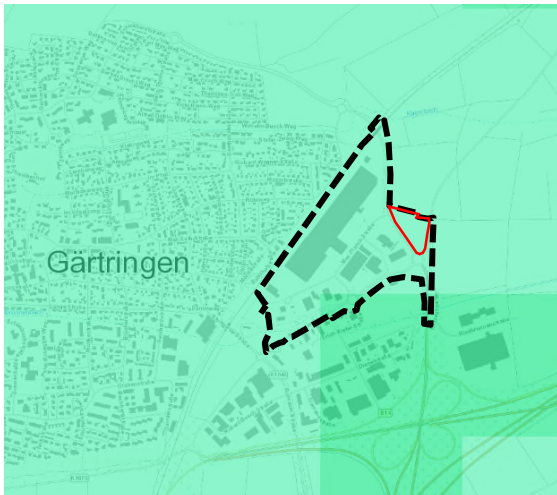
Weder im Plangebiet selbst noch angrenzend befinden sich Wanderwege, welche zur Naherholung genutzt werden könnten.

#### Einzelhandelsgutachten:

Für den Geltungsbereich liegt eine planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan der GMA Ludwigsburg vor (18.10.2021). Diese trifft u.a. folgende Aussagen (ersetzt nicht das Gutachten selbst):

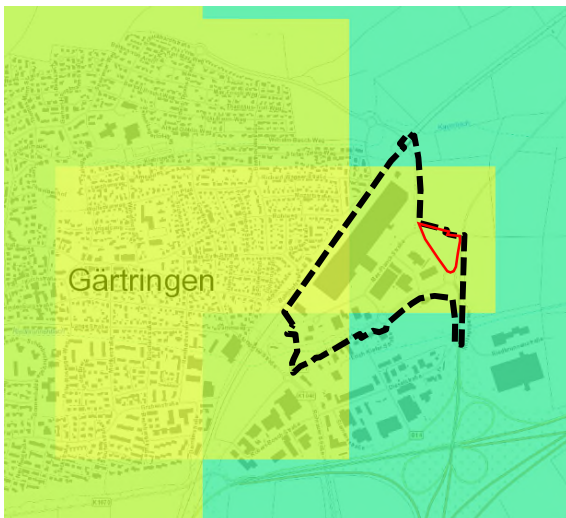
*Die in den Teilbereichen 2a und 2b vorhandenen Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind essentiell für die Grundversorgung in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese beiden wichtigen Betriebe wäre weder im Lebensmitteleinzelhandel noch bei Drogeriewaren eine angemessene Grundversorgung in Gärtringen gewährleistet. Einem Bestandserhalt kommt somit eine besondere Bedeutung i. S. der Sicherung der Grundversorgung zu. Hierfür sind die beiden Märkte zu modernisieren. Damit verbunden sind regelmäßig (moderate) Verkaufsflächenerweiterungen. Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bzw. des Drogeriemarktes als Sondergebiete umfasst jeweils nur den konkreten Standort des Betriebes. Zusätzliche Ansiedlungen sind nicht möglich.*

## Luftbelastungen (Feinstaub, Ozon, NO<sub>2</sub>)



Die mittlere PM<sub>10</sub>-Belastung (Feinstaub) liegt im Prognosejahr 2020 bei 12-13 µg/m<sup>3</sup>.

Abb.: Mittlere PM<sub>10</sub>-Belastung (2020) (Quelle LUBW)



Im Prognosejahr 2020 liegt die Ozon-Belastung bei 48-52 µg/m<sup>3</sup>.

Abb.: Mittlere Ozon-Belastung (2020) (Quelle LUBW)



Die mittlere NO<sub>2</sub>-Belastung liegt im Prognosejahr 2020 bei 11 µg/m<sup>3</sup>.

Abb.: Mittlere NO<sub>2</sub>-Belastung (2020) (Quelle LUBW)

### **Zu erwartende Beeinträchtigungen und Konflikte durch die Maßnahme**

Für das Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Erholung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### **Fazit zur Wertigkeit des Schutzgutes**

Im Eingriffsbereich wird die Wertigkeit des Potentials „Mensch, Landschaftsbild und Erholung“ als sehr gering (Wertstufe E) eingestuft.

## 2.8 Wirkfaktoren und Wechselwirkungen

### Baubedingte Wirkfaktoren

Bei baubedingten Wirkfaktoren handelt es sich um während der Bauphase auftretende Auswirkungen von Baumaßnahmen.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Bautätigkeiten	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bodenverdichtung, Störung von Lebensräumen für Fauna und Flora, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung, Grundwasserfährdung</li> </ul>
Verschmutzungen, Lärm, Erschütterung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Störung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren, Beeinträchtigung des Menschen</li> </ul>

### Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei anlagebedingten Auswirkungen handelt es sich um dauerhaft auftretende Wirkfaktoren, die spezifisch durch das Gebiet selbst und durch die zugehörigen technischen Anlagen bedingt sind. Der Grundwasserschutz ist zu gewährleisten.

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Flächenversiegelung / Bebauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Lebensraum für Flora und Fauna</li> <li>▪ Verlust landwirtschaftlicher Produktionsflächen</li> <li>▪ Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholung</li> <li>▪ Veränderungen im Landschaftswasserhaushalt</li> <li>▪ Einschnitt in Grundwasserdeckschichten</li> <li>▪ Veränderung der klimatischen Standortverhältnisse</li> </ul>
Bodenbewegungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust von Bodenfunktionen</li> <li>▪ Verdichtung, Umlagerung von Oberboden, Erosion</li> </ul>

### Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Im Unterschied zu den baubedingten Auswirkungen beschränken sich die betriebsbedingten Auswirkungen auf diejenigen Wirkfaktoren, die auf die Nutzung zurückzuführen sind. Die Dauerhaftigkeit der Beeinträchtigungen muss bei der Ermittlung der Erheblichkeit berücksichtigt werden. Zu den betriebsbedingten Auswirkungen zählen vor allem die Emissionen des motorisierten Verkehrs und der Gebäude in Form von Schadstoffen, Lärm und Erschütterungen (Produktion).

Wirkfaktoren	Auswirkungen
Lärm- und Lichtemissionen, Erschütterungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Störung von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren</li> <li>▪ Beeinträchtigung des Menschen</li> </ul>
Schadstoffemissionen durch Kfz-Verkehr und Hausbrand	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Belastung von Luft/ Klima</li> <li>▪ Beeinträchtigungen für den Menschen</li> <li>▪ Individuenverlust bei Tierarten</li> <li>▪ Gefahr von Einträgen in Boden und Wasser</li> <li>▪ Beeinträchtigungen für den Menschen (Wohnumfeld)</li> </ul>

## Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sollen nach dem Baugesetzbuch zwischen den einzelnen Schutzgütern dargestellt werden. Eine hohe Bedeutung eines Schutzgutes ist aufgrund der Wechselwirkungen meist mit einer entsprechenden Bedeutung eines anderen verbunden.

### Kulturelles Erbe / Vegetation

Die vom Menschen geschaffene Kulturlandschaft beeinflusst die Vegetationszusammensetzung. Umgekehrt orientiert sich der Anbau von Kulturpflanzen an den vorliegenden Naturraumbedingungen.

### Siedlung / Boden

Fruchtbare Böden waren in der Historie seit jeher beliebte Standorte für die menschliche Siedlungstätigkeit. Umgekehrt gehen heute durch die Siedlungsentwicklung wertvolle Bodenflächen verloren.

### Klima / Vegetation

Das lokale Klima bestimmt die natürliche Vegetation und auch die Eignung für den Anbau von Kulturpflanzen. Umgekehrt beeinflusst die Vegetationsdecke das Lokalklima (Abstrahlverhalten, Frischluftproduktion, ...).

### Wasser / Vegetation

Pflanzengesellschaften und Vegetationstypen sind von Grundwasser und Niederschlag abhängig.

### Boden / Wasser

Der geologische Untergrund, das Relief und die Bodenbeschaffenheit bestimmen Qualität und Abflussverhalten des Oberflächen- und Grundwassers. Anstehendes Grundwasser beeinflusst umgekehrt die Bodenbildung und das Relief die Erosionsneigung.

### Vegetation / Wasser

Die Vegetationsdecke beeinflusst den Oberflächenabfluss und das Retentionsvermögen. Anfallendes Niederschlagswasser wird je nach Bewuchs gespeichert und verzögert abgegeben.

## Vegetation / Landschaftsbild

Neben der Topographie wird das Landschaftsbild maßgeblich von der Vegetation, Nutzungseignung der Böden und der Kulturtätigkeit des Menschen bestimmt.

## Resümee

Konkret auf das Bauvorhaben betrachtet bedeutet dies, dass ein Eingriff in ein Schutzgut auch meist eine Beeinträchtigung der anderen Schutzgüter nach sich zieht. So haben z.B. Versiegelungen mit dem Verlust der Bodenfunktionen auch nachhaltige Folgen auf die Grundwasserneubildung, das lokale Kleinklima, das Landschaftsbild sowie auf die Lebensraumausstattung für Menschen (Erholung), Pflanzen und Tiere. Die Bewertung bezieht sich auf die unversiegelten Bereiche.

**Durch die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 2a und 2b ergeben sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger planungsrechtlich bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe/ Wechselwirkungen in die Umweltbelange erwartet.**

## 2.9 Zwischenfazit zum Konfliktpotential

Die Konfliktpotentiale der einzelnen Schutzgüter werden in folgender Abb. nochmals zusammengefasst gegenübergestellt.

Konfliktpotential	Boden	Wasser	Klima/ Luft	Arten/ Biotope	Mensch, Landschaftsbild und Erholung
Sehr hoch (A)					
Hoch (B)					
Mittel (C)					
Gering (D)					
Sehr gering (E)	█	█	█	█	█

Abb.: Zusammenfassende Übersicht über die Konfliktpotentiale der einzelnen Schutzgüter (Quelle LarS)

Hinweis: Die Bewertung bezieht sich auf die versiegelten Bereiche. Beim Boden ist die Wertigkeit im Bereich der Freiflächen hoch, beim Schutzgut Wasser im mittleren Bereich. Da diese jedoch erhalten bleiben, wird dies in der Tabelle nicht dargestellt.

## 2.10 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Zeitraum	Prognose	Begründung
Kurzfristig (1 – 3 Jahre)	Keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Umweltzustand absehbar.	Es wird voraussichtlich weiterhin gewerbliche Nutzung betrieben werden.
Mittelfristig (4 – 10 Jahre)	Keine Änderungen gegenüber dem jetzigen Umweltzustand absehbar.	Es wird voraussichtlich weiterhin gewerbliche Nutzung betrieben werden.

## 2.11 Prognose bei Durchführung der Planung (Erheblichkeit)

Die Prognose basiert auf den Ergebnissen der Bestands- und Konfliktanalyse und bezieht sich auf die absehbaren erheblichen Umweltauswirkungen. Die Erheblichkeit lässt sich wie folgt darstellen:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	Begründung
Boden	<input type="checkbox"/>	Wertigkeit gering (Wertstufe E)
Wasser	<input type="checkbox"/>	Wertigkeit gering (Wertstufe E)
Klima	<input type="checkbox"/>	Wertigkeit gering (Wertstufe E)
Arten und Lebensgemeinschaften	<input type="checkbox"/>	Wertigkeit gering (Wertstufe E)
Mensch, Landschaftsbild und Erholung	<input type="checkbox"/>	Wertigkeit gering (Wertstufe E)

Auswirkungen: ■ erheblich    ■ mittel    □ gering

Durch die geplante Umwidmung in Sondergebiete entstehen zudem beim Schutzgut Flächen keine erheblichen Eingriffe.

## 2.12 Im Verfahren noch zu ergänzende Aussagen

. keine

### 3. Fazit

Die Wertigkeit der Potentiale ist in den vorangegangenen Kapiteln dargestellt. Durch die Festsetzungen in den Änderungsbereichen 2a und 2b ergeben sich lediglich Änderungen der Art der baulichen Nutzung. Es werden keine Änderungen am Maß der baulichen Nutzung (bspw. an der Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) oder sonstiger planungsrechtlich bereits bestehender Festsetzungen vorgenommen. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereichen keine zusätzlichen Eingriffe/ Wechselwirkungen in die Umweltbelange erwartet.

Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann aus diesen Gründen entfallen. Grünordnerische Festsetzungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich sind über die bereits Bestehenden im Rahmen des rechtsgültigen Bebauungsplans hinausgehend nicht erforderlich.

#### 4. Weiterführende Literatur

BREUER, W. (1994): Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. In: Informationsdienst Naturschutz, 1994, Heft 1

BREUER, W. (2006): Aktualisierung "Naturschutzfachliche Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung". In: Informationsdienst Naturschutz, 2006, Heft 1: 53

DEUTSCHER WETTERDIENST UND LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (LUBW): Klimaatlas Baden-Württemberg

ELLENBERG, H. & LEUSCHNER, C. (2010): Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen. In ökologischer, dynamischer und historischer Sicht. 6. erweiterte Auflage, Ulmer, Stuttgart

GELLERMANN, M. (2007): Das besondere Artenschutzrecht in der kommunalen Bauleitplanung. In: Natur und Recht, 2007, 29: 132-138

JÄGER, E. J. (2011): Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Grundband. 20. Auflage, Spektrum Akademischer Verlag

JÄGER, E. J. (2013): Rothmaler – Exkursionsflora von Deutschland. Gefäßpflanzen: Atlasband. 12. Auflage, Spektrum Akademischer Verlag

KAULE, G. (1991): Arten- und Biotopschutz. 2. Überarbeitete Auflage, Ulmer, Stuttgart

KÖPPEL, J., PETERS, W. & WENDE, W. (2004): Eingriffsregelung, Umweltverträglichkeitsprüfung, FFH-Verträglichkeitsprüfung. Ulmer, Stuttgart

KRATSCH, D., SCHUMACHER, J. (2005): Naturschutzrecht – ein Leitfaden für die Praxis. ESV, Berlin

KÜPFER, C., ARNOLD, S., DEUSCHLE, J., MÜLLER-PFANNENSTIEL, K. (2007): Landschaftsplanung und Eingriffsregelung im Innenbereich. In: Naturschutz und Landschaftsplanung, 2007, 39 (4): 107-113

LANA (2006): Hinweise der LANA bei der Anwendung des europäischen Artenschutzrechts bei der Zulassung von Vorhaben und bei Planungen. Fachdienst Naturschutz – Naturschutz Info 2/2006 + 3/2006: 12-15

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (1992): Potentielle natürliche Vegetation und Naturräumliche Einheiten

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (1999): Rote Liste der Farn- und Samenpflanzen Baden-Württemberg. 3. Neu bearbeitete Fassung, Naturschutz-Praxis, Artenschutz 2

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (2003): Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Arbeitshilfe für die Naturschutzbehörden und die Naturschutzbeauftragten. 2. unveränderte Auflage

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LFU (2005): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LfU (2005): Bewertung von Eingriffen und Ermittlung von Kompensationsmaßnahmen in der Bauleitplanung Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung

LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG LfU / LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2002 bis heute): Naturschutz-Info

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2009): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten. 4. Auflage

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2010): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit. Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, 2. völlig überarbeitete Neuauflage der Veröffentlichung des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1995), Heft 31 der Reihe Luft Boden Abfall

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Arbeitshilfe. 2. Überarbeitete Auflage

LUBW LANDESANSTALT FÜR UMWELT, MESSUNGEN UND NATURSCHUTZ BADEN-WÜRTTEMBERG (2016): Rote Liste und kommentiertes Verzeichnis der Brutvogelarten Baden-Württembergs, 6. Fassung, Naturschutz-Praxis, Artenschutz 11

LANDRATSAMT BODENSEE-KREIS, RAVENSBURG UND SIGMARINGEN (2012): Naturschutzrechtliche und bauplanungsrechtliche Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten

OBERDORFER, E., SCHWABE, A., MÜLLER, T. (2001): Pflanzensoziologische Exkursionsflora. Für Deutschland und angrenzende Gebiete. 8. Auflage, Ulmer, Stuttgart

RASPER, M. (2004): Hinweise zur Berücksichtigung von Naturschutz und Landschaftspflege bei Grundwasserentnahmen. In: Informationsdienst Naturschutz, 2004, Heft 4: 199-230

WESTRICH, P. (1990): Die Wildbienen Baden-Württembergs. Ulmer, Stuttgart

## **Gesetze und Verordnungen**

BauGB, Baugesetzbuch – Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung

BImSchG, Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749)

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), Stand 26. August 1998

BNatSchG, Bundesnaturschutzgesetz – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)

Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum B-W (2007): Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes; Gesetzesbeschluss des Deutschen Bundestages vom 25.10.2007 („Kleine Novelle“). – Schreiben vom 18.12.2007

Erstes Gesetz zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 12.12.2007, BGBl 2007 Teil I, Nr. 63, S. 2873-2875

EG-Artenschutzverordnung – VO (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (ABl. EG L 61 vom 3.3.1997, S. 1, Anhänge zuletzt geändert durch VO (EU) Nr. 09/2010 (ABl. L 212 vom 12.08.2010, S. 1)

EuGH-Urteil vom 14.6.2007 (C-342/05)

FFH-Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. EG Nr. L 206/7 vom 22.7.92), zuletzt geändert durch Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 (ABl. EG Nr. L 363 vom 20.12.2006, S. 368)

NatSchG, Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585)

ÖKVO, Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO) vom 19. Dezember 2010

Vogelschutzrichtlinie, Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Rates und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. Kodifizierte Fassung

### **Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Auswirkungen der geplanten baulichen Umnutzungen greift der Umweltbericht auf die Eingriffs-Ausgleichbilanz als Teil des Bebauungsplanes zurück. Diese Bilanz stützt sich auf die Bewertungsmethodik des Landes Baden-Württemberg.

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes  
2005  
des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Gärtringen/Ehningen für den Bereich  
„Gewerbegebiet am S-Bahnhof –  
2. Änderung“**

Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes

Stand: 13.06.2022

**Jörg Schießl**

Freier Landschaftsarchitekt  
[www.la-Schiessl.de](http://www.la-Schiessl.de)

**Auftraggeber:** Gemeinde Gärtringen  
Hauptstr. 16 - 18  
71116 Gärtringen

**Auftragnehmer:** Jörg Schießl  
Freier Landschaftsarchitekt  
Ahornweg 5  
72525 Münsingen  
<http://www.la-schiessl.de>

**Projektleitung** Jörg Schießl  
**und Bearbeitung** Dipl. Ing. FH Landespflege, Freier Landschaftsarchitekt

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen  
für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

## Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung .....	3
2	Rechtliche Grundlagen .....	4
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und Lage im Naturraum .....	7
4	Biotopstrukturen und Habitatpotentiale .....	7
5	Faunistische Aussagen zum Änderungsbereich 2 (2a und 2b) .....	7
5.1	Artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG .....	7
5.1.1	Verbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG .....	8
5.1.2	Verbot nach § 44 (1) 2 BNatSchG .....	8
5.1.3	Verbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG .....	8
6	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität .....	9
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung .....	9
6.2	Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich .....	9
6.3	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) .....	9
7	Quellen- und Literatur .....	10

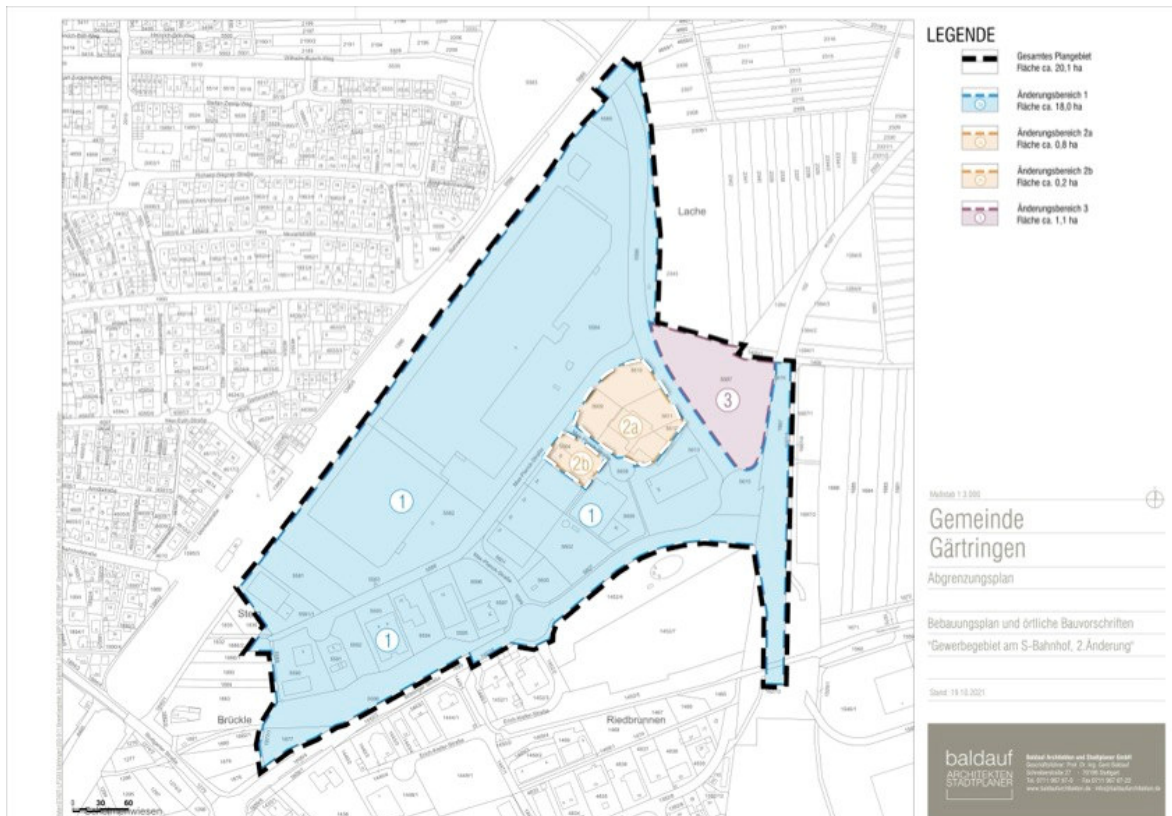
## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Aufteilung des Gesamt-Plangebiets des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in weiß (Änderungsbereiche 2a und 2b) .....	3
Abbildung 2: Ablaufschema einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Kratsch et al. 2018) .....	6

## 11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

### 1 Anlass und Aufgabenstellung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“ ist auch eine Flächennutzungsplan (FNP) - Änderung notwendig. Diese hat eine kleinere Abgrenzung als der Bebauungsplan (s. Abb. 1).



**Abbildung 1: Aufteilung des Gesamt-Plangebiets des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in weiß (Änderungsbereiche 2a und 2b)**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass hierdurch in das Lebensraumgefüge streng geschützter Tierarten eingegriffen wird und möglicherweise die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden, ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

Die Abgrenzung des Artenschutzgutachtens für die 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ umfasst lediglich den Änderungsbereich 2 (2a + 2b).

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

Allerdings kann für die Änderungsbereiche 2a und 2b klargestellt werden, dass hier keine Umwelt- und Artenschutzrechtlichen Auswirkungen zu erwarten sind, da hier lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Eine weitere Untersuchung dieser Bereiche ist demnach nicht notwendig.

## 2 Rechtliche Grundlagen

Im nationalen deutschen Naturschutzrecht (Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 [BGBl. IA. 2542], das seit 01. März 2010 in Kraft ist) ist der Artenschutz in den Bestimmungen der §§ 44 und 45 BNatSchG verankert. Entsprechend § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote bei nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nur für die in Anhang IV der FFH-RL aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie für die Europäischen Vogelarten (europarechtlich geschützte Arten).

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für diese relevanten Arten zu-nächst untersucht, ob nachfolgende Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind (vgl. auch Prüfschema in Abbildung 1): Gemäß § 44 ist es nach Absatz 1 verboten,

*1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*

*2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,*

*3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

*4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

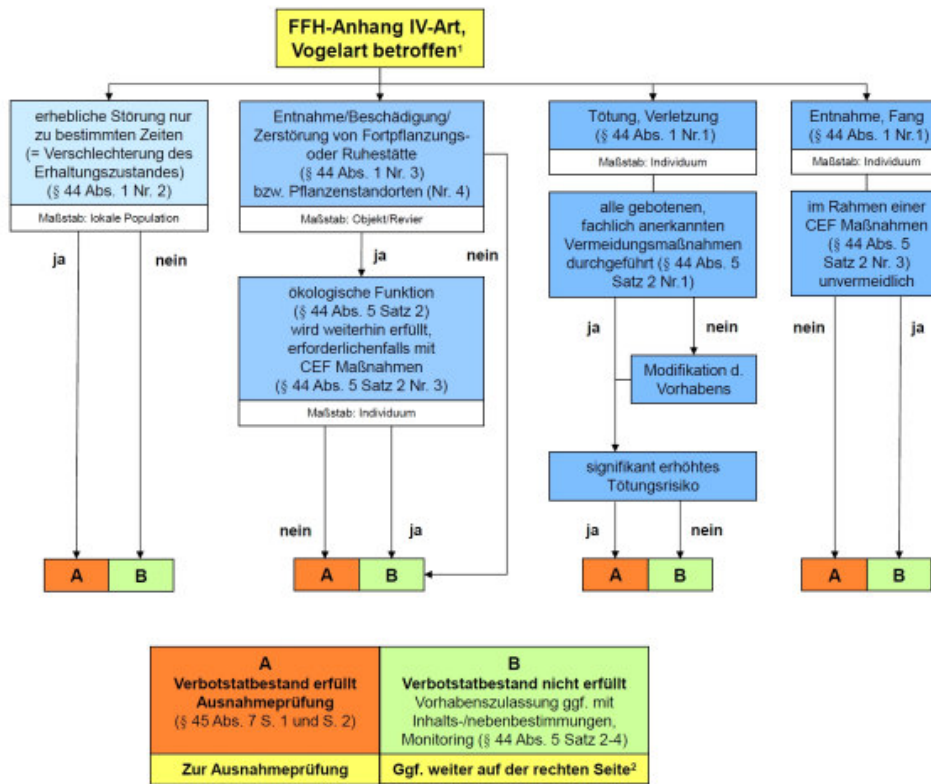
In den Ausnahmebestimmungen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG sind verschiedene Einschränkungen enthalten. Danach gelten die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) nicht in Verbindung mit § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten), wenn sie unvermeidbar sind und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

Einige zentrale Begriffe des BNatSchG sind vom Gesetzgeber nicht abschließend definiert worden, so dass eine fachliche Interpretation und Definition der fraglichen Begrifflichkeiten zur Bewertung der rechtlichen Konsequenzen erforderlich wird. Die Verwendung dieser Begrifflichkeiten im vorliegenden Fachgutachten orientiert sich an den in der Fachliteratur vorgeschlagenen und diskutierten Definitionen (z. B. GUIDANCE DOCUMENT 2007, Kiel 2007, LANA 2009).

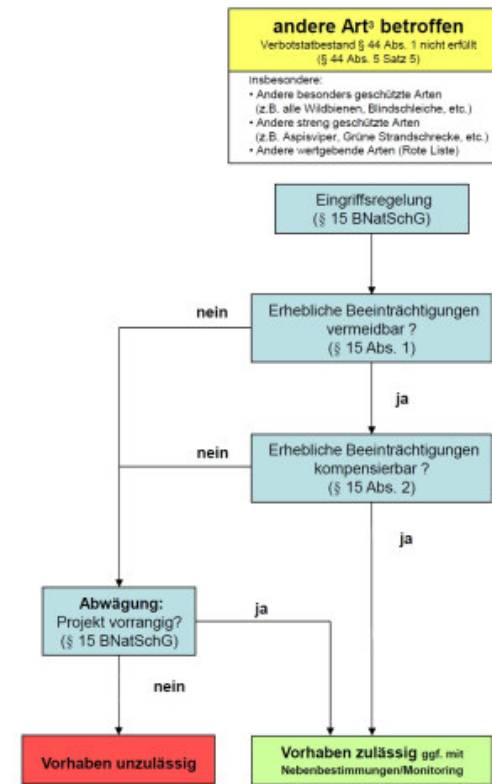
## Artenschutzrechtliche Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG



<sup>1</sup> Arten, für die eine nationale Verantwortung besteht, können den europarechtlich geschützten Arten gleich gestellt werden (§54 (1) 2 BNatSchG).

<sup>2</sup> Die Aspekte, die nicht von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 erfasst sind (z.B. Nahrungshabitate) sind ggf. im Rahmen der Eingriffsregelung (s. rechte Spalte) zu prüfen.

© Kratsch, D., Matthäus, G., Frosch, M. (Januar 2018)



<sup>3</sup> Sonderfall FFH-Anhang II-Arten: Soweit Erhaltungsziel eines FFH-Gebiets betroffen ist, VP nach § 34 BNatSchG. Im Übrigen, soweit auch FFH-Anhang IV-Art betroffen, nach linker Spalte, ansonsten wie „andere Art“ (z.B. Bachneunauge, Hirschkäfer, Helmzüringler). Dabei ist § 19 BNatSchG zu berücksichtigen: bei Anhang II-Arten sind mögliche nachteilige Auswirkungen artbezogen zu ermitteln!

Abbildung 2: Ablaufschema einer artenschutzrechtlichen Prüfung (Kratsch et al. 2018)

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

### **3 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets und Lage im Naturraum**

Das Untersuchungsgebiet liegt im Gemeindegebiet Gärtringen, Landkreis Böblingen, und wird durch den räumlichen Geltungsbereich der 11. Flächennutzungsplanänderung dargestellt (vgl. Abb. 1 mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in weiß).

Die naturräumliche Großlandschaft sind die Neckar-Tauber-Gäuplatten, der Naturraum sind die Oberen Gäue.

### **4 Biotopstrukturen und Habitatpotentiale**

#### **Änderungsbereiche 2a und 2b**

Wie oben in Kap. 1 bereits erwähnt, können in den Änderungsbereichen 2a und 2 b keine artenschutzrechtlichen Auswirkungen erwartet werden, da hier lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird. Es wird daher bei diesen Gewerbe- bzw. Sondergebieten von keiner Artenschutzrechtlichen Relevanz ausgegangen.

Die Fläche des **Änderungsbereichs 2a und 2b** ist eine bebaute Gewerbegebietsfläche mit Gewerbebauten und umgrenzenden Parkplätzen und asphaltierten Zufahrten. Die Begrünung besteht aus straßenbegleitenden Bäumen und bereichsgliedernden, gärtnerisch angelegten Grünflächen.

### **5 Faunistische Aussagen zum Änderungsbereich 2 (2a und 2b)**

Aufgrund der intensiven Gewerbe-Nutzung ist von keiner Besiedelung durch artenschutzrelevante Arten oder sonstigen Tierarten auszugehen. Bei mehreren Begehungen in den Jahren 2021 und 2020 konnten lediglich Überflüge durch Vögel festgestellt werden, da diese Gewerbeflächen (Aldi und ein Drogeriefachmarkt) viel zu intensiv genutzt werden, sodass sie keine Habitatqualität für Tiere darstellen.

#### **5.1 Artenschutzrechtliche Bewertung nach § 44 BNatSchG**

Alle europäischen Vogelarten sind europarechtlich geschützt und unterliegen den Regelungen des § 44 BNatSchG. Die Ermittlung der Verbotstatbestände nach § 44 (1) in Verbindung mit Abs. 5 erfolgt unter Berücksichtigung von Vermeidungs- oder Ausgleichmaßnahmen.

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

Nahrungshabitate unterliegen nicht den Bestimmungen des § 44 BNatSchG, unter der Voraussetzung, dass sie keinen essenziellen Habitatbestandteil darstellen.

#### **5.1.1 Verbot nach § 44 (1) 1 BNatSchG**

*Es ist verboten, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

**Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

#### **5.1.2 Verbot nach § 44 (1) 2 BNatSchG**

*Es ist verboten, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.*

**Da die zu erwartenden Beeinträchtigungen keine Verschlechterung der Erhaltungszustände bewirken, führen sie nicht zu einer erheblichen Störung im Sinne von § 44 (1) 2 BNatSchG, so dass der Verbotstatbestand nicht erfüllt wird.**

#### **5.1.3 Verbot nach § 44 (1) 3 BNatSchG**

*Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

**Die Verbotstatbestände des § 44 (1) 3 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

**Zusammenfassend:**

**Die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG werden nicht erfüllt.**

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

## **6 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität**

### **6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

Nicht erforderlich.

### **6.2 Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich**

Nicht erforderlich.

### **6.3 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG).**

Nicht erforderlich.

11. Änderung des FNP 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2.Änderung“, saP

---

## 7 Quellen- und Literatur

HUTTENLOCHER, F. & DONGUS, H. (1967): Geographische Landesaufnahme 1:200.000, die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 170 Stuttgart. Selbstverlag der Bundesanstalt für Landeskunde und Raumforschung Bad Godesberg.

GUIDANCE DOCUMENT (2007): Guidance document on the strict protection of animal species of Community interest under the Habitats Directive 92/43/EEC. Final version, February 2007, 88 S. [http://ec.europa.eu/environment/nature/-conservation/species/guidance/index\\_en.htm](http://ec.europa.eu/environment/nature/-conservation/species/guidance/index_en.htm)

MATTHÄUS, G. (2009): Der Artenschutz bei Vorhaben der Innenentwicklung – ein Beitrag zur "Entschleunigung" in: UVP-report 23. Jahrgang Ausgabe 3/2009 166-171, Erich Schmidt Verlag Berlin.

GELLERMANN, M. & SCHREIBER, M. (2007): Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen in staatlichen Planungs- und Zulassungsverfahren. Leitfaden für die Praxis. Schriftenreihe Natur und Recht , Band 7.

GEMEINDE GÄRTRINGEN / INGENIEURBÜRO GRAF (09.12.2019): Antrag auf Abtrag von künstlichen Auffüllungen ("Aldi-Hügel) und Rückbau von Ausgleichsmaßnahmen

KRATSCH, D., MATTHÄUS, G., FROSCH, M. (2018): Ablaufschemata zur artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben nach § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG sowie der Ausnahmeprüfung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. <http://www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de/>

LANA (2009): Hinweise zu zentralen unbestimmten Rechtsbegriffen des Bundesnaturschutzgesetzes. StA Arten und Biotopschutz, Sitzung vom 14./15. Mai 2009.

TRAUTNER, J. (2008): Artenschutz im novellierten BNatSchG – Übersicht für die Planung, Begriffe und fachliche Annäherung. – Naturschutz in Recht und Praxis – online (2008) Heft 1: 2 – 20.

Ergebnis zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

**im Flächennutzungsplanverfahren - 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ in Gärtringen vom 11.11.2022 bis 16.12.2022**  
Stand 20.03.2024

<b>Name:</b>	<b>Anregungen:</b>	<b>Stellungnahme/ Beschlussvor-schlag:</b>
TransnetBW GmbH, 27.10.2022	<p>Im geplanten Geltungsbereich der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ in Gärtringen betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung.</p> <p>Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Geltungsbereich keine Höchstspannungsfreileitung befindet.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet nicht statt.</p>
Deutsche Bahn AG, 31.10.2022	<p>Gegen die o.g. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet werden:</p> <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.</p> <p>Es können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.</p> <p>Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse und den Sat-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zu Kenntnis genommen, es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Geltungsbereich der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans in deutlichem Abstand zu Flächen der Bahn (ca. 180 m) befindet.</p> <p>Berücksichtigung: Die Deutsche Bahn AG wird weiterhin am Verfahren beteiligt und erhält am Ende des Verfahrens das Abwä-</p>

	zungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.	gungsergebnis.
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, Referat 43 – Bezirk Nord, 07.11.2022	<p>Laufende oder geplante Flurneuordnungsverfahren sind von der Planung nicht berührt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.</p> <p><b>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</b></p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet nicht statt.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, 13.12.2022	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die vorlegte Planung. Alle Bauleitplanungen nach § 1 Abs. 4 BauGB sind an die Ziele der Raumordnung, wie sie im Bundesraumordnungsplan Hochwasser, im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und dem Regionalplan Stuttgart (RegP S) festgelegt sind, anzupassen. Dort festgelegte Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Ferner ist insbesondere § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</p> <p>Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben der Ausweisung eines Sondergebiets im Änderungsteilgebiet 2 die genehmigte Bestandssituation einer Agglomeration des Aldi-Discountlebensmittelmarktes und des Drogeriemarktes zu großflächigem Einzelhandel bauplanungsrechtlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nachvollzieht und im übrigen Gewerbegebiet eine weitere Agglomerationsbildung und -vergrößerung ausschließt.</p> <p>Im Hinblick auf die geplante Erweiterung des ALDI-Lebensmittelmarktes besteht jedoch ein Verstoß gegen das Integrationsgebot als Ziel der Raumordnung gem. PS 3.3.7.2 (Z) Landesentwicklungsplan.</p> <p>Wir verweisen wegen der Einzelheiten insofern auf unsere Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren vom 14.10.2022.</p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Bedenken bestehen.</p> <p>Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart haben stattgefunden. Der Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht. Der positive Bescheid zum Zielabweichungsantrag liegt mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom ... vor. <b>folgt</b></p> <p>Es wird auf die Ausführungen und Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Diese ist zur Information nachfolgend dargestellt.</p>

	<p>Wie dort ausgeführt, erscheint zur Überwindung des Zielkonfliktes die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gem. § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG erforderlich. Dieses ist gemeinsam für die beiden parallelen Bauleitplanungsverfahren durchzuführen. Beigefügt übersenden wir ein Hinweispapier zur Durchführung des Zielabweichungsverfahrens.</p> <p><b>Hinweis:</b> Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom <b>11.03.2021</b> mit <b>jeweils aktuellem Formblatt</b> (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>).</p> <p>Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</p>	<p>s.o.</p> <p>Das aktuelle Formblatt fand bereits Berücksichtigung.</p> <p>Dem RPS wird eine Mehrfertigung in digitalisierter Form (pdf-Datei) zugeschickt.</p>
	<p><i>Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom 14.10.2022 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ und Zwischenabwägung zur Information beigefügt</i></p> <p><b>Raumordnung</b></p> <p><i>Aus raumordnerischer Sicht bestehen Bedenken gegen die vorgelegte Planung.</i></p> <p><i>Alle Bauleitplanungen nach § 1 Abs. 4 BauGB sind an die Ziele der Raumordnung, wie sie im Bundesraumordnungsplan Hochwasser, im Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) und dem Regionalplan Stuttgart (RegP S) festgelegt sind, anzupassen. Dort festgelegte Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen (§ 3 Abs. 1 Nr. 3 und 4, § 4 Abs. 1 ROG). Ferner ist insbesondere § 1 Abs. 3, Abs. 5 und § 1 a Abs. 2 BauGB in</i></p>	<p><b>Raumordnung</b></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus raumordnerischer Sicht Bedenken bestehen (siehe hierzu nachfolgender Bewertungsvorschlag).</i></p> <p><i>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und finden Beachtung in den Bebauungsplan-Unterlagen.</i></p>

	<p><i>der Begründung angemessen Rechnung zu tragen.</i></p> <p><i>Da der Bebauungsplan nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist der Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zu ändern. Wir gehen davon aus, dass eine Änderung des FNP zeitnah betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass der Bebauungsplan genehmigungspflichtig ist, wenn der Flächennutzungsplan nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans noch nicht rechtskräftig ist.</i></p> <p><i>Wir begrüßen grundsätzlich, dass das Vorhaben der Ausweisung eines Sondergebiets im Änderungsteilgebiet 2 die genehmigte Bestandssituation einer Agglomeration des Aldi-Discountlebensmittelmarktes und des Drogeriemarkts zu großflächigem Einzelhandel bauplanungsrechtlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nachvollzieht und im übrigen Gewerbegebiet eine weitere Agglomerationsbildung und –vergrößerung ausschließt.</i></p> <p><b><i>Raumverträglichkeit des Standorts für großflächigen Einzelhandel</i></b></p> <p><i>Die Planung von Erweiterungsmöglichkeiten in der bestehenden Agglomeration des Aldi-Markts auf bis zu 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und des dm-Marktes auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gewährleistet, wie im Gutachten der GMA vom 18.10.2021 insoweit nachvollziehbar dargelegt wird, nur teils die Einhaltung der bestehenden einzelhandels-spezifischen raumordnerischen Ziele der Landes- und Regionalplanung (LEP und RegP S in Verbindung mit den Regelungen des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg vom 21.01.2001) in Form von Konzentrationsgebot (gem. PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 RegP S und PS 3.3.7 (Z) LEP), Kongruenzgebot (gem. PS 2.4.3.2.2 Abs. 2 (Z) PS 3.3.7.1 (Z) LEP) und Beeinträchtungsverbot (3.3.7.1 Satz 2 (Z) und 3.3.7.2 Satz 1 (Z) LEP sowie i.S.v. PS 2.4.3.2.2 Abs. 3 (Z) RegP S.</i></p> <p><i>Hinsichtlich des Integrationsgebots besteht das Ziel des PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP, dass auch eine Erweiterung von</i></p>	<p><i>Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens fand am 24.10.2022 statt.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b><i>Raumverträglichkeit des Standorts für großflächigen Einzelhandel</i></b></p> <p><i>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
--	---	--

	<p><i>Einzelhandelsgroßprojekten vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten stattfinden soll. Zweck des Integrationsgebots ist der Schutz der Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne; unter einem städtebaulich integrierten Standort ist ein Standort zu verstehen, der in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen und einem den Gegebenheiten angepassten öffentlichen Personennahverkehr liegt<sup>1</sup>.<sup>(1</sup> vgl. VGH BW, Urteil vom 22. November 2013 – 3 S 3356/11; Rn. 54)</i></p> <p><i>Bei der geplanten Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes handelt es sich aufgrund der Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> um ein Einzelhandelsgroßprojekt, das in der Gemeinde Gärtringen (ohne zentralörtliche Funktion) raumordnerisch nur zulässig ist, wenn es ausschließlich der örtlichen Grundversorgung dient und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 RegP S). Dies gilt auch für die Agglomeration aus Aldi- und dm-Markt insgesamt, auch wenn mit der Erweiterungsmöglichkeit des dm-Marktes auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die Untergrenze für die Annahme der Großflächigkeit dieses einzelnen Betriebes nicht überschritten werden soll.</i></p> <p><i>Der Standort der Agglomeration ist zwar etabliert, aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet, durch die Bahntrasse abgetrennt von Wohnbebauung als nicht integriert zu bewerten. Dies bewertet auch das Gutachten der GMA vom 18.10.2021 so.</i></p> <p><i>Im Ergebnis erscheint daher zur Überwindung des Zielkonfliktes die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG erforderlich. Im Rahmen des Verfahrens wird ergebnisoffen unter Beteiligung öffentlicher Träger geprüft, ob die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Verfahrensführende Behörde ist dabei das</i></p>	<p><i>Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart haben stattgefunden. Der Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehnningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht. Der positive Bescheid zum Zielabweichungsantrag liegt mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom ... vor. <b>folgt</b></i></p> <p><i>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Siehe obenstehender Bewertungsvorschlag.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Regierungspräsidium Stuttgart.</i></p> <p><i>Im Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist insbesondere weiter zu erläutern, warum aus Sicht der Gemeinde die Erweiterung der Verkaufsflächen für die beiden Märkte geboten ist, welche Voraussetzungen ein potentieller Standort aufweisen muss, welche Flächen im Gemeindegebiet grundsätzlich hierfür in Betracht kommen und warum letztlich nur der geplante Standort und kein besser integrierter Standort für eine Umsetzung in Betracht kommt (Standortalternativenprüfung).</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die weiteren Verfahrensschritte empfehlen wir, den Antrag samt Anlagen vor der förmlichen Einreichung mit uns abzustimmen, damit wir ihn auf Vollständigkeit überprüfen können.</i></p> <p><b>Textliche Festsetzungen</b>  <i>Gegen die vorgelegten textlichen Festsetzungen bestehen über die Erweiterungsmöglichkeit hinaus keine Bedenken.</i></p> <p><b>Anmerkung:</b>  <i>Die Abteilungen 4 und 8 – Mobilität, Verkehr, Straßen sowie Landesamt für Denkmalpflege – melden Fehlanzeige.</i></p> <p><b>Hinweis:</b>  <i>Wir bitten künftig – soweit nicht bereits geschehen – um Beachtung des Erlasses zur Koordination in Bauleitplanverfahren vom 11.03.2021 mit jeweils aktuellem Formblatt (abrufbar unter <a href="https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/">https://rp.baden-wuerttemberg.de/themen/bauen/bauleitplanung/</a>). Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Mehrfertigung in digitalisierter Form an das Postfach <a href="mailto:KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de">KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de</a> zugehen zu lassen. Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.</i></p>	<p><b>Textliche Festsetzungen</b>  <i>Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abteilungen 4 und 8 Fehlanzeige melden.</i></p> <p><i>Das aktuelle Formblatt fand bereits Berücksichtigung.</i></p> <p><i>Dem RPS wird eine Mehrfertigung in digitalisierter Form (pdf-Datei) zugeschickt.</i></p>
--	---	---

Gemeinde Nufringen, 27.10.2022	Die Belange der Gemeinde Nufringen sind nicht betroffen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.
Polizeipräsidium Ludwigsburg, 18.11.2022	Aus polizeilicher Sicht liegen keine Einwände gegen die Bau- maßnahmen vor.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.
S-IT Informationstechnologie GmbH & Co. KG, 28.10.2022	Unsere Belange sind nicht betroffen und eine Weiterbeteiligung am Verfahren ist somit nicht erforderlich.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet nicht statt.
Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Referat 91 - Geowissenschaftliches Lan- desservicezentrum, 14.12.2022	<p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p> <p><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine rechtlichen Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen gibt, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass es keine beabsichtigten eigenen Planungen und Maßnahmen die den Plan berühren können gibt.</p> <p><b>Geotechnik</b></p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.</p>

	<p>Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung" hat das LGRB mit Schreiben vom 14.09.2022 (Az. 2511 // 22-03757) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 01.07.2019 (LGRB-Az. 2511 // 19-05332) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</p> <p>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wie-</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme entspricht der Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“. Der Abwägungsvorschlag wird nachfolgende dargestellt:</p> <p>Die nebenstehenden Ausführungen sind bereits (in ausführlicherer Form) im Textteil des Bebauungsplans, unter Kapitel D4, vorhanden.</p>
--	---	--

	<p>derbefeuchtung) des tonigen/tonigschluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p> <p><b>Boden</b></p> <p>Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p>Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de</a>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p>Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p>	<p><b>Boden</b></p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine entsprechende Stellungnahme ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eingegangen und findet dort Berücksichtigung.</p>
--	---	---

	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Holzgerlingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten. Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden. Des Weiteren weisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>	<p><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Grundwasser</b></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits im Textteil, unter Kapitel C1, aufgenommen</p> <p><b>Bergbau</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Geotopschutz</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p>Im Geotopkataster des LGRB sind im Geltungsbereich und in der Umgebung keine Datensätze vermerkt.</p>
Verband Region Stuttgart, 09.11.2022	Vielen Dank für die Beteiligung des Verbands Region Stuttgart im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans. Nachdem es sich um die frühzeitige Beteiligung handelt, nehmen wir aufgrund	

	<p>der Fristsetzung zum aktuellen Zeitpunkt verwaltungsseitig Stellung. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens auf der Grundlage eines Gremienbeschlusses.</p> <p>Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“. Der Verband Region Stuttgart hat zu diesem Bebauungsplan im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Schreiben vom 16.09.2022 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch im FNP-Verfahren.</p> <p>Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde zunächst festgestellt, dass die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der im Geltungsbereich geplanten Einzelhandelsnutzungen eingehalten werden können. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, dass der Standort in Bezug auf die Einzelhandelsnutzungen dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans widerspricht. Ob dieser Widerspruch im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens bewältigt werden kann, ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.</p> <p>Wir möchten Sie höflich bitten, künftig die Mailadresse <a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a> zu verwenden. Bitte tragen Sie sich diese E-Mailadresse für alle Angelegenheiten hinsichtlich Bauvorhaben, Sonstiger Verfahren, Bebauungsplan- und Flächennutzungsplanverfahren sowie Planfeststellverfahren etc. ein! Somit können wir sicherstellen, dass die Verfahren an die richtige interne Stelle gelangen und somit wiederum zügig bearbeitet werden können.</p>	<p>Eine weitere Stellungnahme ist nicht eingegangen.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Verbands Region Stuttgart vom 16.09.2022 zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Diese ist nachfolgend inkl. Abwägungsvorschlägen dargestellt. Auf diese wird verwiesen.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird die nebenstehende Mailadresse verwendet.</p>
	<p><i>Schreiben des Verband Region Stuttgart vom 16.11.2022 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ und Zwischenabwägung zur Information beigefügt</i></p> <p><i>vielen Dank für die Beteiligung des Verbands Region Stuttgart im Rahmen des o.g. Bebauungsplanverfahrens. Nachdem es sich um die frühzeitige Beteiligung handelt, nehmen wir aufgrund der</i></p>	

	<p><i>Fristsetzung zum gegenwärtigen Zeitpunkt verwaltungsseitig Stellung. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens auf der Grundlage eines Gremienbeschlusses.</i></p> <p><i>Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt) sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans den Ausschluss von Einzelhandel geschaffen werden. Für die zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe ist jeweils die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen.</i></p> <p><i>Bei den geplanten erweiterten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche (1.300 m<sup>2</sup> bzw. 800<sup>2</sup>) um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration. Entsprechende Vorhaben sind in der Gemeinde Gärtringen (nur) zulässig, wenn sie ausschließlich der Grundversorgung der Einwohner dienen und keine schädlichen Auswirkungen insbesondere auf die wohnortnahe Versorgung auch in benachbarten Gemeinden zu erwarten sind (Plansatz 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4).</i></p> <p><i>Bei Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten handelt es sich aufgrund des Sortiments um Vorhaben der Grundversorgung, die im Wesentlichen die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel umfasst. Andere Sortimente sind auf höchstens 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen (Plansatz 2.3.2.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan). Dies ist im vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die örtliche Versorgung und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtungsverbot eingehalten werden können. Die Agglomerationswirkung ist nach</i></p>	<p><i>Eine weitere Stellungnahme ist nicht eingegangen.</i></p> <p><i>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
--	--	---

	<p><i>Aussage im Gutachten dabei berücksichtigt. Danach kann rd. 85 % (Lebensmittelmarkt) bzw. 80 % (Drogeriemarkt) des voraussichtlichen Umsatzes aus Kaufkraft aus der Gemeinde Gärtringen erzielt werden. Der Schwellenwert des Kongruenzgebotes von 70 % wird entsprechend eingehalten. Durch die geplanten Vorhaben hervorgerufene Umsatzverlagerungen werden, bei kumulierter Betrachtung, zwischen 2-3 % und maximal 6-7 erwartet. Der Schwellenwert des Beeinträchtigungsverbots von 10 % kann damit ebenfalls eingehalten werden.</i></p> <p><i>Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel der Grundversorgung in der Gemeinde Gärtringen können insofern eingehalten werden.</i></p> <p><i>Der im übrigen Geltungsbereich vorgesehene vollständige Ausschluss von Einzelhandel stellt sicher, dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können und damit auch keine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration an diesem nicht integrierten Standort entstehen kann. Die damit gleichzeitig verbundene Sicherung von gewerblichen Flächen wird aus regionalplanerischer Sicht begrüßt.</i></p> <p><i>Die bestehenden Einzelhandelsbetriebe stellen zwar eine bestehende und etablierte Versorgungslage innerhalb der Gemeinde dar. Aufgrund der von Wohngebieten deutlich abgesetzten Ortsrandlage im Gewerbegebiet handelt es sich allerdings um städtebaulich nicht integrierte Standorte.</i></p> <p><i>Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel der Raumordnung. Ob ein Zielabweichungsverfahren erforderlich ist und inwiefern dieser Widerspruch im Rahmen eines solchen Verfahrens bewältigt werden kann, ist mit dem Regierungspräsidium Stuttgart abzustimmen.</i></p>	<p><i>Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Auf die Stellungnahme des Regierungspräsidium Stuttgart mit zugehörigem Abwägungsvorschlag wird verwiesen (siehe Nr. 2).*</i></p> <p><b>*Hinweis: Hier ohne Nummerierung, siehe jedoch Seite 2</b></p>
--	--	--

<p>Eisenbahn-Bundesamt, 02.11.2022</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:</p> <p>Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,</li> <li>• das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,</li> <li>• die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.</li> </ul> <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Es sind keine Flächen, die unter nebenstehende Erläuterungen fallen, im Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans vorhanden.</p>
--	--	---

	<p>Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt.</p>
<p>Landratsamt Böblingen, 13.12.2022</p>	<p><b>Baurecht</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx, Frau xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> (Frau xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Es wurde sich zum Vorhaben bereits im Bebauungsplanverfahren geäußert. Auf die Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p><b>Naturschutz</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b>Landwirtschaft</b> (Frau xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Die vorliegenden Änderungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans befinden sich im Innenbereich, auf bereits bebauter Fläche. Somit sind hiervon keine öffentlichen landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Der in den Unterlagen dargestellte 3. Teilbereich befindet sich auf Ackerland (ca. 1 ha). Hierfür ist auf Grund der Größe keine FNP-Änderung nötig. Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p><b>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p><b>Baurecht</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Es wird auf die Ausführungen und Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Diese ist nachfolgend zur Information dargestellt.</p> <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Es wird auf die Ausführungen und Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Diese ist nachfolgend dargestellt.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p><b>Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p>

	<p>Auf die Stellungnahme im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> <p><b><u>Altlasten</u></b></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></b></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen und Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplanverfahren verwiesen. Diese ist nachfolgend zur Information dargestellt.</p> <p><b>Altlasten</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Straßenbau</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p>
	<p><i>Schreiben des Landratsamt Böblingen vom 09.09.2022 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ und Zwischenabwägung zur Information beigelegt</i></p> <p><b>Baurecht</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx, Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p><i>Aus baurechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme: Die Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist unter anderem, eine Erweiterung der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu ermöglichen und gleichzeitig Agglomerationen bzgl. anderer Flächen zu begrenzen. Die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Plänen, insbesondere des Regionalplans, ist durch Beteiligung des Verbands Region Stuttgart und der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium</i></p>	<p><b>Baurecht</b></p> <p><i>Der Verband Region Stuttgart und das Regierungspräsidium Stuttgart wurden bereits in diesem Verfahren beteiligt (siehe Stellungnahmen Nr. 1 und 2 mit zugehörigem Bewertungsvorschlag).</i></p> <p><i>Der Schreibfehler wird korrigiert. Das korrek-</i></p>

	<p>Stuttgart im Detail abzuklären.  In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 2, die erstmalige Errichtung ginge auf eine Baugenehmigung vom 15.02.2021 zurück. Dieses Datum ist falsch und ist durch das korrekte Datum zu ersetzen.  Es wird davon ausgegangen, dass das beigefügte Gutachten der GMA sorgfältig erstellt wurde und die ermittelten Werte belastbar sind.  Es wird angeregt im Textteil unter Hinweisen (D7) die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Klimaschutzgesetzes bzw. Photovoltaikpflichtverordnung etwas konkreter zu formulieren, wenngleich damit die Gefahr besteht, dass dieser Hinweis bei Änderungen dieser Vorschriften überholt sein könnte. Des Weiteren könnte unter Hinweise auch auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) hingewiesen werden, da dies konkret von Bedeutung ist.  Sofern durchgreifende Einwände seitens des Verbands Region Stuttgart, der Raumordnungsbehörde und von möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen gegen die Planung und Ermöglichung einer Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt nicht vorgebracht werden, bestehen auch seitens des Landratsamtes keine Einwände gegen die Planung.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> (Frau xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Festsetzung der Nutzungsstrukturen im Gewerbegebiet am S-Bahnhof in Gärtringen, der Sicherung des bestehenden Einzelhandels und zur Erweiterung des Gebietes in Richtung Nord-Osten.  Der Ausschluss von Betriebswohnungen im Änderungsbereich 3 des Gewerbegebietes wird begrüßt.  Bedenken bestehen seitens der Gewerbeaufsicht nicht.</p> <p><b>Naturschutz</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen im Einver-</p>	<p>te Datum ist der 15.02.2001.</p> <p>Die Vorschriften hinsichtlich des Klimaschutzgesetzes werden konkreter formuliert (nun in Kapitel D8).  Ein Hinweis auf das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz wird im Textteil ergänzt unter Kapitel D9.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen, wenn keine Bedenken seitens des Verbands Region Stuttgart, der Raumordnungsbehörde oder betroffenen Nachbarkommunen vorgebracht werden (auf die Stellungnahmen inkl. der Bewertungsvorschläge zu den Stellungnahmen Nr. 1, 2 und 25 wird verwiesen).</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Bedenken.</p> <p><b>Naturschutz</b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine</p>
--	---	--

	<p><i>nehmen mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten keine Bedenken.</i></p> <p><i>Die ehemalige öffentliche Grünfläche (Änderungsbereich 3) wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt und diente dem planinternen Ausgleich. Zwischenzeitig wurde der Bereich im Rahmen eines anderen Verfahrens abgetragen und die ehemals vorhandenen Bäume durch Nachpflanzung auf Flst. 5587 ersetzt, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist.</i></p> <p><i>Im Vorentwurf noch nicht enthalten ist die Darstellung des Ausgleichs für die Überplanung der ehemaligen öffentlichen Grünfläche. Dies ist im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts bzw. der darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgesehen.</i></p> <p><b>Landwirtschaft</b> (Frau xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p><i>Die Gemeinde Gärtringen plant die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Ziel ist die Unterteilung von Einzelhandelsbetrieben und den produzierenden, bzw. verarbeitenden Betrieben. Die Bereiche 1 und 2 befinden sich innerhalb des aktuellen Bebauungsplans. Der Bereich 3 wird derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich befindet sich ebenfalls innerhalb des bestehenden Bebauungsplans. Auf dieser Fläche soll eine weitere Sonderfläche für produzierende/verarbeitende Betrieb geschaffen werden. Aktuell wird der 3. Teilbereich von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Ackerland bewirtschaftet. Allerdings ist, auf Grund der geringen Flächengröße (0,9 ha) nicht davon auszugehen, dass bei einer Inanspruchnahme der Fläche öffentliche landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden. Somit bestehen von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde keine Bedenken gegen die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans.</i></p> <p><i>Der Bereich 3 dient derzeit als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Durch die geplante 2. Änderung musste hierfür ein Ausgleich des Ausgleichs geschaffen werden. Auf dem Flst.:</i></p>	<p><i>Bedenken / Anregungen bestehen.</i></p> <p><i>Nebenstehende Ausführungen zur Ausgleichsfläche werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der notwendig werdende Ausgleich für die Überplanung der öffentlichen Grünfläche wird in der weiteren Bearbeitung des Umweltberichts bilanziert und im weiteren Verfahren konkretisiert und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.</i></p> <p><b>Landwirtschaft</b></p> <p><i>Im Änderungsbereich 3 wird ein Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Änderungsbereich 3) bestehen seitens der Unteren Landwirtschaftsbehörde keine Bedenken gegen das Vorhaben. Die Ausgleichsmaßnahme (Pflanzung von 35 Bäumen) ist bereits vollzogen. Diese war nicht Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bedenken zurückgestellt werden können. Bei der Realisierung von weiteren notwendigen artenschutz- und naturschutzrechtlichen Ersatz- oder Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes sind hochwertige landwirtschaftlichen Ertragsflächen zu schonen. Aus jetziger Sicht und auf Grundlage des Artenschutzrechtlichen Gutachtens sind keine artenschutzrechtlichen Ausgleichs-</i></p>
--	--	--

	<p>4304 auf der Gemarkung wurden im letzten Jahr 35 Bäume gepflanzt. Dieses Flurstück wurde in der Vergangenheit komplett als Ackerland bewirtschaftet. Neben den erwähnten Bäumen wurde hier vor zwei Jahren ein Bauantrag für die Errichtung einer Schutzhütte für einen Waldkindergarten eingereicht. Somit wurde die Ackerfläche von 2,6 ha auf 1,9 ha verkleinert. Prinzipiell bestehen von unserer Seite Bedenken gegen die Umwandlung von Ackerland in Grünland oder in eine Streuostwiese. Da die Bäume allerdings im südlichen Bereich angepflanzt wurde, können die Bedenken auf Grund der vorhandenen Bodenqualität zurückgestellt werden.</p> <p>Sollten im Laufe des Verfahrens weitere artenschutz- und naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese planintern, flächenschonend und/oder produktionsintegriert zu planen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen aller Unterlagen und Gutachten erfolgen.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)</p> <p><b><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></b> Keine Bedenken.</p> <p>Grundsätzliche Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Niederschlagswasserbeseitigung sind im Textteil und der Begründung bereits festgeschrieben und haben auch für die Erweiterungsflächen bestand.</p> <p><b><u>Altlasten</u></b> Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b> Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind in einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung darzustellen. Vor der Ausführung ist ein Bodenschutz- und Bewertungskonzept vorzule-</p>	<p>maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen vorgesehen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine abschließende Stellungnahme erst im Laufe des Verfahrens erfolgt.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b></p> <p><b><u>Abwasser- Niederschlagswasserbeseitigung</u></b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Entsprechende Maßnahmen sind bereits im Textteil und Begründung aufgenommen.</p> <p><b>Altlasten</b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p><b>Bodenschutz</b> Die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist Teil des Umweltberichtes und wird im weiteren Verfahren ergänzt. Vor der Ausführung wird</p>
--	---	--

	<p>gen.  Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der Ökoko-  ntoverordnung und dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in  der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Heft 24 LUBW“ vor-  zunehmen.  Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bzw. zum schonen-  den Umgang mit Böden und angemessene Ausgleichs-  /Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen.  In dem Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist die vorgese-  hene Verwertung für das anfallende Bodenmaterial, getrennt  nach humosem Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Un-  tergrundmaterial mit jeweiligen Mengenangaben zu projektieren.  Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist an-  fallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von ge-  eignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erd-  massenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bo-  denfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.  Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirt-  schaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 - Vermeidung und Verwertung von  Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen.  Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser  Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder  Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV fol-  gende Vorgaben zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“</li> <li>• DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bo- denarbeiten“</li> <li>• DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchfüh- rung von Bauvorhaben“</li> </ul> <p>Hinweis:  Das Landratsamt bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung  bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bo-  denaushub an (Bodenbörse des Landkreises).  Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Un-  terboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem  Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vor-  zugsweise Kettenbagger einzusetzen. Für Bodenfeuchte im  Grenzbereich Konsistenz ko3 „steif“ ist das „Nomogramm zur</p>	<p>ein Bodenschutz- und Bewertungskonzept  vorgelegt.  Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird  entsprechend Ökokontoverordnung und dem  Leitfaden durchgeführt.  Entsprechende Maßnahmen werden im  Umweltbericht formuliert.  Nebenstehende Ausführungen finden Ein-  gang in den Umweltbericht.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur  Kenntnis genommen. Die bereits in den Be-  bauungsplanunterlagen vorhandenen Hin-  weise, Textteil Kapitel D3, werden entspre-  chend ergänzt.  Diese betreffen zum Teil die Ausführungs-  planung, nicht die Bebauungsplanung. Die  Anregungen finden dort entsprechend Be-  rücksichtigung.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur  Kenntnis genommen. Die bereits in den Be-</p>
--	---	---

	<p><i>Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks von Maschinen auf Böden im Konsistenzbereich ko3“, Bild 1, DIN 18915:2017-6 zu beachten.</i></p> <p><i>Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, raue Oberfläche) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründun- gungspflanzenarten zu begrünen.</i></p> <p><i>Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baube- triebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbe- einträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.</i></p> <p><i>Im Bereich von Grünflächen und Retentionsbecken/-flächen dür- fen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Boden- druck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlämmung sind Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.</i></p> <p><i>Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen in Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtun- gen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist kulturfähiger, stein- freier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht un- terbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen. Als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzu- tragen. Auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszu- schließen sind.</i></p> <p><i>Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.</i></p> <p><i>Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer ge- ordneten Entsorgung zuzuführen.</i></p> <p><b>Grundwasserschutz</b>  <i>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasser- schutzgebietes für die Trinkwasserfassungen des ZV Ammertal-</i></p>	<p><i>bauungsplanunterlagen vorhandenen Hin- weise, Textteil Kapitel D2 und D3, werden entsprechend ergänzt.</i></p> <p><b>Grundwasserschutz</b>  <i>Das Plangebiet befindet sich in der Schutz- zone IIIB des Wasserschutzgebietes für die</i></p>
--	---	---

	<p><i>Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.</i></p> <p><i>Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Baugebiet so gering wie möglich zu halten bzw. wo möglich, versiegelte Bestandsflächen zu entsiegeln. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.</i></p> <p><i>Die LBO sieht vor, dass nicht bebaute Flächen vollständig zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 LBO). Es wird angeregt, innerhalb des BBP nicht überbaubare Flächen als Grünflächen festzusetzen und dabei Stein- und Schotterflächen auszuschließen.</i></p> <p><i>Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über eine belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1 m betragen.</i></p> <p><i>Grundsätzlich werden versickerungsfähige Stellplätze für Pkw begrüßt, wenn folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden können:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>• mind. 1 m bindige Deckschichten</i></li> <li><i>• ganzjährig mind. 1 m Abstand zum Grundwasser</i></li> </ul> <p><i>Es wird empfohlen, zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich 3 eine hydrogeologische Erkundung rechtzeitig vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen durchzuführen.</i></p> <p><i>Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserabsenkung und -ableitung ist nicht zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.</i></p> <p><i>Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern und sonstigen Anlagen, die im Grundwasser zu liegen kommen, dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</i></p> <p><i>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, Baugrube, Bauwasserhaltung, Gründung...)</i></p>	<p><i>Trinkwasserfassungen des ZV Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Ein entsprechender Hinweis wurde bereits in den Textteil aufgenommen (Kap. C1). Nebenstehender Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Ein Trennsystem besteht bereits. Für den neu hinzugekommenen Änderungsbereich 3 gilt ebenfalls: Es ist eine nach Schmutzwasser sowie nach verschmutztem und unverschmutztem Regenwasser (Dachflächenwasser) getrennte Abwasserbeseitigung einzurichten. Das Dachflächenwasser ist in den nördlich-östlich angrenzenden Graben einzuleiten. Häusliche und gewerbliche Abwässer sowie das sonstige Oberflächenwasser (z.B. aus Straßen- oder Hofflächen) sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan enthält bereits die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind (Pflanzzwang 3, siehe Textteil, Kapitel A9.1). Zudem wird ein Passus bzgl. der Schottergärten aufgenommen (Kapitel A7.6, D11).</i></p> <p><i>Die Anmerkung wird in den Bebauungsplan-Textteil, unter Hinweise Kapitel C1, ergänzt. Eine Versickerung ist derzeit nicht vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Festsetzung zum Oberflächenbelag privater Stellplätze (Ziff. A7.3) wird entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache der Ausführungsplanung und findet dort entsprechend Berücksichtigung.</i></p>
--	--	---

	<p>sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), anzuzeigen und bedürfen zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><b>Oberflächengewässer</b>  Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich 3 in den nördlich gelegenen Graben und schließlich in das Gewässer Krebsbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird angeregt, dass hier die Gemeinde Gärtringen die Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen, einschließlich etwaiger Rückhalteräume, zentral für den gesamten Änderungsbereich 3 beantragt und herstellt.  Auf die in Bearbeitung befindliche Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Gärtringen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Ergebnisse der so genannten „Gefährdungsanalyse“ gemäß Leitfaden der LUBW abzuwarten und im Lichte der darin gewonnenen Erkenntnisse im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen mögliche Gefährdungen im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden können.</p> <p><b>Straßenbau</b> (Herr xxx, Tel.: 07031/663-xxx)  Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Es wird auf die Anmerkungen verwiesen.</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Die Anbauverbotszone von 15 Meter zur Kreisstraße 1077 ist auf Grundlage des Straßengesetz BW § 22 Abs. 1 Satz 1b einzuhalten.</p> <p>Wenn sich durch eine verstärkte Zunahme des Verkehrs im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Stauungen ergeben sollten ist ggfs. ein Verkehrsgutachten zu erstellen.</p> <p>Durch die Nähe zur Kreisstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden in den Bebauungsplan-Textteil, unter Hinweis Kapitel D4, ergänzt.  s.o.</p> <p><b>Oberflächengewässer</b>  Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlichen Graben wird beantragt. Dies findet im Zuge der Ausführungsplanung, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens statt. Nebenstehender Passus wird in den Bebauungsplan-Textteil unter Hinweise, Kapitel D5, aufgenommen sowie ebenfalls in der Begründung, Kapitel 5.3, ergänzt. Maßnahmen für den Schutz bei Starkregenereignissen sind auf Grundlage des Starkregenrisikomanagement der Gemeinde Gärtringen SRRM zu planen und auszuführen.</p> <p><b>Straßenbau</b>  Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist bereits im Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen (Textteil unter Hinweise, Kap. C2 sowie im zeichnerischen Teil).</p> <p>Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Daher ist nicht von einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs auszugehen. Durch die nahe Bebauung zur Kreisstraße 1077 sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen notwendig.</p> <p>Die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs sind bereits weitgehend bebaut und für die wenigen Freiflächen liegen noch keine Planungen vor. Somit ist eine konkrete</p>
--	---	---

	<p><i>etc. notwendig, diese vorgenannten Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn/Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zulassen.</i></p>	<p><i>Schalltechnische Untersuchung für das Gesamtgebiet nicht sinnvoll. Auf die entsprechenden Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau), der TA Lärm und der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) bei der Ermittlung der Schalleinwirkungen und den damit verbundenen Schallschutzmaßnahmen wird verwiesen. Die vorgenannten Maßnahmen und die damit verbundenen Kosten sowie weitere Schalltechnische Untersuchungen konkretisiert für neue Planungen sind vom Bauherrn / Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren genehmigen zu lassen.</i></p>
<p>Handwerkskammer Region Stuttgart, 02.11.2022</p>	<p>Gegen die beabsichtigte Festsetzung von Sonderbauflächen (Einzelhandel) in den Teilgebieten 2a und 2b des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ bestehen seitens der Handwerkskammer Region Stuttgart keine konkreten Bedenken.</p> <p>Zu beachten ist jedoch, dass durch die Festsetzung entsprechender Sonderbauflächen die bisher festgesetzte frei nutzbare gewerbliche Baufläche verloren geht. Auf diese sind u.a. solche Handwerksbetriebe angewiesen, die sich nicht in anderen Baugebieten ansiedeln können (z.B. störende Handwerksbetriebe). Die entsprechenden Betriebe sind jedoch als Wirtschaftskraft des Mittelstands und regionaler Arbeitgeber von Bedeutung. Um diesen Betrieben auch weiterhin die Ansiedlung zu ermöglichen, regen wir an, die entfallenden Flächen an anderer Stelle entsprechend auszuweisen.</p> <p>Grundsätzlich ist zu begrüßen, dass durch die beabsichtigte Bauleitplanung der Einzelhandel im Plangebiet ausgeschlossen und dadurch „das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten“ werden soll. Die gegen-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine konkreten Bedenken bestehen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Flächen sind bereits umfassend bebaut. Die Sicherung dient der Grundversorgung der Bevölkerung. Im weiteren Plangebiet des Bebauungsplans wird Einzelhandel ausgeschlossen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>ständige Flächennutzungsplanänderung soll hierfür die planungsrechtliche Sicherheit und Entwicklung schaffen und als Grundlage für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ dienen.</p> <p>Auch an dieser Stelle sei jedoch nochmals mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass vom Ausschluss des Einzelhandels auch Ladengeschäfte als Unterfall des Einzelhandelsbetriebes erfasst sind (vgl. <i>Hornmann</i> in BeckOK BauNVO, 30. Edition 2022, § 6 Rn. 39; <i>Roeser</i> in König/Roeser/Stock BauNVO, 5. Auflage 2022, § 5 Rn. 24). Unter den Begriff Einzelhandels fallen aus bauplanungsrechtlicher Sicht somit alle Arten von Verkaufsstellen (vgl. <i>Söfker</i> in EZBK BauNVO, 144. EL Oktober 2021, § 6 Rn. 24). Handwerksbetrieben wäre hiernach keinerlei Verkaufsfläche gestattet. Gerade im handwerklichen Bereich ist für bestimmte Betriebe die Verzahnung von Produktion mit angeschlossenem kleinen Verkaufsladen wichtig. Deshalb sollte zumindest die Möglichkeit einer ausnahmsweisen Zulassung bestehen, da ansonsten im späteren Verlauf keine Ausnahmen mehr genehmigt werden können. Dies wäre durch eine textliche Festsetzung, Einzelhandel im untergeordneten Umfang in Verbindung mit produzierendem oder verarbeitendem Gewerbe wenigstens für ausnahmsweise zulässig zu erklären und dadurch Handwerksbetrieben die Möglichkeit einer untergeordneten Verkaufsfläche für selbst hergestellte oder eingekaufte Waren (sog. Handwerkerprivileg) zu schaffen, möglich. Entsprechende Überlegungen finden sich in den bisherigen planungsrechtlichen Begründungen nicht.</p> <p>Da sich in unmittelbarer Nähe zum gegenständlichen Planteilbereich Handwerksbetriebe befinden, bitten wir Sie, uns an den weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Diese beziehen sich nicht auf den Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren findet statt.</p>
<p>Zweckverband BODENSEE-WASSERVERSORGUNG, 28.10.2022</p>	<p>Im Bereich dieser Maßnahme befinden sich weder vorhandene noch geplante Anlagen der BWV. Es werden daher keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p>
<p>Netze BW GmbH, 28.11.2022</p>	<p>Derzeit sind keine wesentlichen Änderungen bzw. Planungen vorhanden. Die örtlichen Versorgungsnetze müssen den baulichen Entwicklungen angepasst bzw. erweitert werden. Detailangaben hierüber können jedoch erst im Zuge der jeweiligen Be-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen. Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>bauungsplanverfahren gemacht werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns am weiteren Flächennutzungsplanverfahren. Weitere Anregungen oder Bedenken liegen von unserer Seite aus nicht vor.</p>	Die NetzeBW wird weiterhin am Verfahren beteiligt.
Gemeinde Ehningen, 20.12.2022	Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung für das o.g. Vorhaben, sind keine Einwände bei uns eingegangen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.
Vodafone West GmbH, 10.11.2022	Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.
<p>Es fehlen:</p> <p>Bundesnetzagentur Berlin → E-Mail wurde wohl an Fachbereich weitergeleitet, aber keine Rückmeldung</p> <p>VVS- Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH</p> <p>IHK Region Stuttgart</p> <p>Kreishandwerkerschaft Böblingen</p> <p>Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg</p> <p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>Unitymedia BW GmbH</p> <p>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</p> <p>Stadtwerke Herrenberg</p> <p>Gemeinde Gärtringen</p> <p>Gemeinde Aidlingen</p> <p>Gemeinde Deckenpfronn</p> <p>Von der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.</p>		

**Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen**

**Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005  
für den Teilbereich**

# **„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“**

**Entwurf vom 20.03.2024**

## **BEGRÜNDUNG**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Lage und Konzept der Planung
- 3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen
- 4 Gutachten / Untersuchungen
- 5 Umweltbericht
- 6 Verwirklichung

# 1 Erfordernis der Planaufstellung

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, nahe der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für dieses Gebiet ist am 02.09.1999 in Kraft getreten und ermöglicht ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Die 1. Änderung des Bebauungsplans trat am 06.08.2020 in Kraft und ergänzt die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs.

Das bestehende Planungsrecht lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar. Daher findet aktuell die 2. Änderung des Bebauungsplans statt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es somit, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln. Der Gemeinderat hat am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ gliedert sich in unterschiedliche Änderungsbereiche (siehe Abbildung 1):

Eine im Zuge des Bebauungsplans erstellte Einzelhandelsuntersuchung (Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021) ergab, dass im Großteil des bereits bebauten Plangebietes (im Folgenden **Änderungsbereich 1**, siehe Abbildung 1) keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für diesen Bereich soll Einzelhandel ausgeschlossen werden, um entsprechend des regionalplanerischen Schwerpunkts Agglomerationen zu verhindern. Der Ausschluss dient zudem dazu, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich in anderen Baugebieten anzusiedeln zu können. Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“ und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“ gelten fort. Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntmachung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für den Änderungsbereich 1 gewerbliche Baufläche dar. Eine **Änderung des Flächennutzungsplans** ist somit **nicht erforderlich**.

Für einen Bereich im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (**Änderungsbereich 3**, siehe Abbildung 1) soll im Zuge der Bebauungsplanänderung Baurecht geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan sieht hier bereits eine gewerbliche Baufläche vor, weshalb eine **Änderung des Flächennutzungsplans** somit ebenfalls **nicht erforderlich** ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sind mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.030 m<sup>2</sup> und dem Drogeriefachmarkt dm mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 684 m<sup>2</sup> bereits zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden. (**Änderungsbereich 2a und 2b**, siehe Abbildung 1).

Derzeit plant die **Unternehmensgruppe Aldi Süd** die Verkaufsfläche der im Plan-  
gebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern (Änderungsbe-  
reich 2a, siehe Abbildung 1). Auch der Drogeriemarkt soll durch die Ausweisung  
der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> künftig gesichert  
und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die erstmalige Errichtung des Marktes geht auf die Baugenehmigung vom  
15.02.2021 mit knapp 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zurück. Bereits 2009 wurde eine  
Baugenehmigung erteilt, u.a. für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 850  
m<sup>2</sup>. Durch eine weitere Baugenehmigung 2012 beträgt die aktuelle Verkaufsfläche  
ca. 1.030 m<sup>2</sup>.

Die damit erfolgte Großflächigkeit gemäß § 11 (3) BauNVO erforderte die Erstel-  
lung einer Auswirkungsanalyse, die von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbei-  
tet wurde. Diese stellt mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkun-  
gen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen dar  
und kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben aus gutachterlicher  
Sicht zugestimmt werden kann. Aufbauend darauf wurde die Genehmigung erteilt.

Der erneuten Erweiterung der Verkaufsfläche stimmt das Landratsamt auf Grund-  
lage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“  
vom 02.09.1999 allerdings nicht mehr zu, da durch die Geschossfläche von über  
1200 m<sup>2</sup> in der Regel vermutet wird, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die  
Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städ-  
tebauliche Entwicklung und Ordnung hat (vgl. ablehnender Bescheid des LRA  
Böblingen vom 25.02.2020 sowie des Regierungspräsidium Stuttgart vom  
17.11.2020). Um eine Genehmigung für die erneute Erweiterung zu erhalten, se-  
hen die Behörden die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in  
Form einer Ausweisung der Fläche als Sondergebiet gem. § 11 BauNVO als er-  
forderlich an.

Neben der Aldi Süd Filiale besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer  
Einzelhandelsbetrieb in Form eines **Drogeriemarktes** mit einer Verkaufsfläche  
von ca. 684 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 2b, siehe Abbildung 1). Dieser stellt eine wich-  
tige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar. Durch die Auswei-  
sung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser  
Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmög-  
lichkeiten ausgestattet werden.

Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in  
erster Linie der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen blei-  
ben die Betriebe konkurrenzfähig.

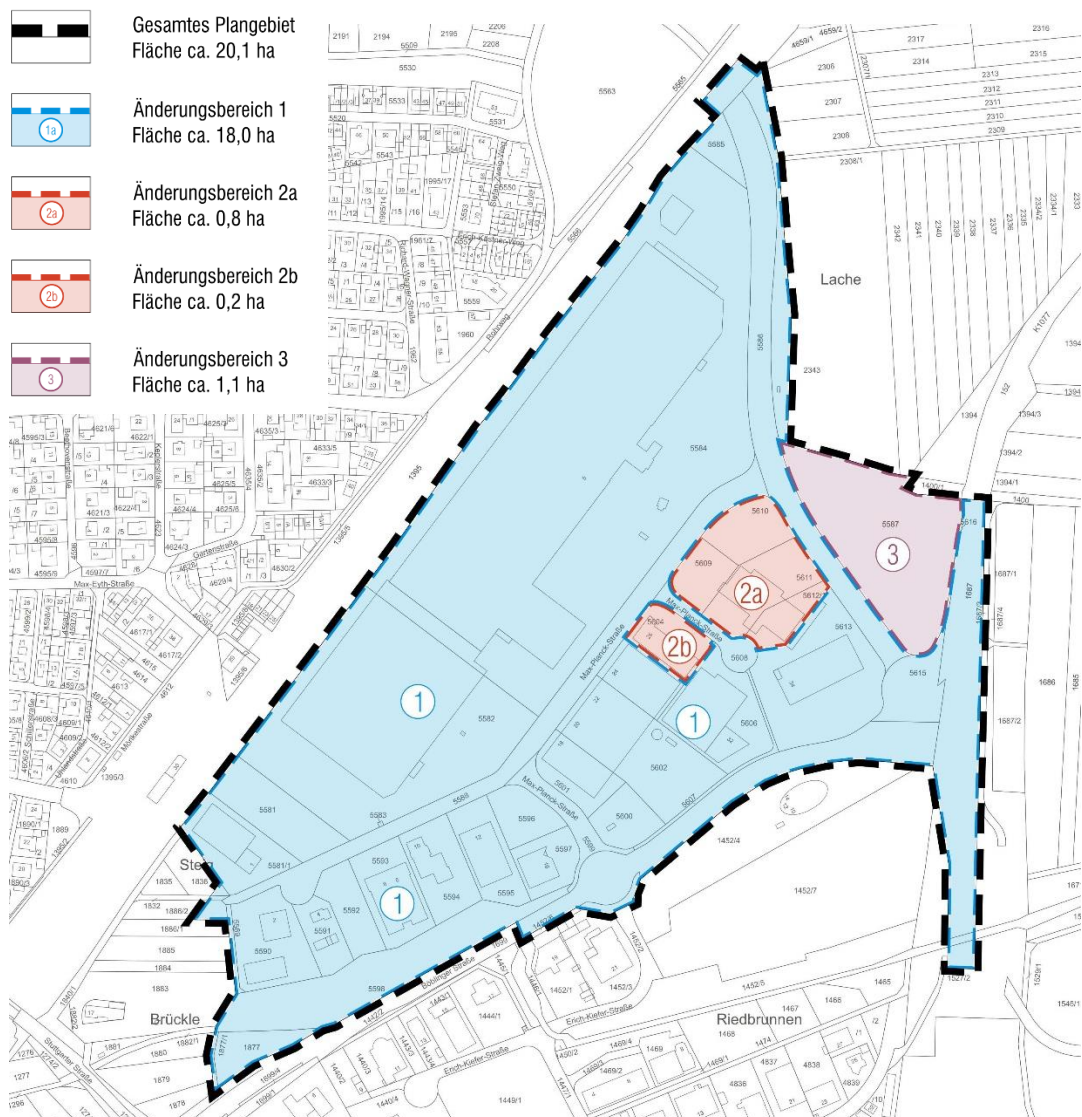
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen  
zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch  
der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden  
(§ 8 Abs. 3 BauGB).

Der Flächennutzungsplan 2005, dessen 5. Änderung mit öffentlicher Bekanntma-  
chung vom 21.05.2019 bzw. 11.07.2019 rechtskräftig ist, stellt für das Gewerbe-  
gebiet am S-Bahnhof gewerbliche Baufläche dar. Das Erfordernis für die **Ände-  
rung des Flächennutzungsplans** ergibt sich daher aus dem Ziel die  
notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, um die Änderungsbereiche 2a und 2b  
des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ planungs-

rechtlich zu sichern und zu entwickeln. In diesen Bereichen soll im Bebauungsplan ein „Sonstiges Sondergebiet – großflächiger Lebensmittelmarkt“ (Änderungsbereich 2a) und ein „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ (Änderungsbereich 2b) festgesetzt werden.

Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen hat daher am 24.10.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen den Flächennutzungsplan 2005, genehmigt am 15.01.2013 in der elften Änderung zu ändern. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,0 ha.

Das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der Gemeinderat hat bereits am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen Bebauungsplan aufzustellen.



**Abbildung 1:** Aufteilung des Gesamt-Plangebietes des **Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“** in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich der **Flächennutzungsplanänderung in rot** (Änderungsbereiche 2a und 2b)

## 2 Lage und Konzept der Planung

### **Lage im Siedlungsraum**

Die Gemeinde Gärtringen liegt am Rande des Schönbuchs zwischen Böblingen und Herrenberg, im Landkreis Böblingen.

Das Plangebiet befindet sich im Südosten der Gemeinde Gärtringen, innerhalb eines bestehenden großflächigen Gewerbegebiets mit zahlreichen namhaften Firmen, welches sich südöstlich der Bahnlinie entwickelt hat. Durch die Nähe zur Autobahn A 81, Bundesstraße B 14 und Kreisstraße K 1077 und in direkter Nähe zur Autobahnausfahrt „Gärtringen“ ist das Plangebiet sehr gut erschlossen.

Das Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt direkt südöstlich der Bahnlinie und wird größtenteils durch die Nordrandstraße im Osten und die Kreisstraße K 1077 im Süden begrenzt.

### **Bestehende Nutzung außerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist vollständig umgeben von Gewerbeflächen des Gewerbegebietes „Am S-Bahnhof“. Diese grenzen im Nordosten an landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden an weitere gewerblich genutzte Flächen und im Nordwesten verläuft die S-Bahntrasse. Westlich des Gewerbegebietes besteht eine Park + Ride-Anlage und die gegenüberliegende Seite der Bahnlinie ist von Wohnbebauung geprägt.

### **Bestehende Nutzung innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen, die bereits vollständig mit Einzelhandelsbetrieben aufgesiedelt sind. Im südwestlichen Teilbereich besteht ein Drogeriemarkt, im nordöstlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt.



**Abbildung 2:** Luftbild (Quelle: LUBW, zugegriffen am 06.12.2021), mit Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung in schwarz

## Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete bzw. Überschwemmungsgebiete.

In einiger Entfernung befinden sich das Landschaftsschutzgebiet „Krebsbachau“ (Schutzgebiets.-Nr. 1.15.085), das Naturschutzgebiet „Krebsbachau“ (Schutzgebiets-Nr. 1.201) und die Biotope „Feldhecke II entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150790) und „Feldhecken III entlang der Bahnlinie“ (Biotop-Nr. 173191150791).

Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III B des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen Tiefbrunnen Poltringen I und II, Entringen I und II, Trieläcker, Breitenholz und Altingen Süd I, II und III des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Böblingen, (WSG-Nr. 115.110) und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110).

## Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanungen

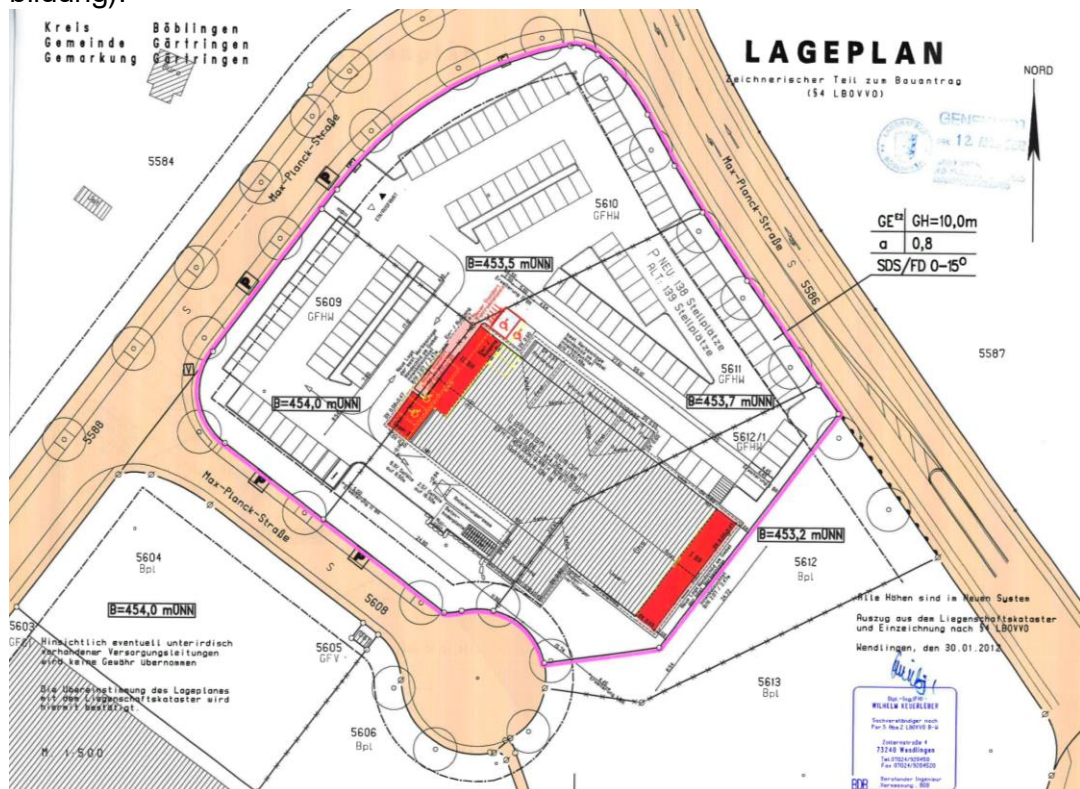
Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Drogeriemarkt, im nordöstlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant für den nordöstlichen Teilbereich (Änderungsbereich 2a, siehe Abbildung 1) die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern. Hierfür liegt bereits eine konkrete Vorhabenplanung vor (siehe nachfolgende Abbildungen).

Die erstmalige Errichtung des Lebensmittelmarktes geht auf die Baugenehmigung vom 15.02.2001 mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m<sup>2</sup> und einer Geschossfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zurück.

Am 03.11.2009 wurde eine weitere Baugenehmigung auf Grundlage des Bauantrags vom 17.08.2009 erteilt, u.a. für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. 850 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 1.550 m<sup>2</sup>).

Durch eine weitere Baugenehmigung, erteilt am 12.04.2012, beträgt die aktuelle Verkaufsfläche ca. 1.030 m<sup>2</sup> (Geschossfläche ca. 1.750 m<sup>2</sup>). Der entsprechende Bauantrag wurde mit Datum vom 30.01.2012 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildung).

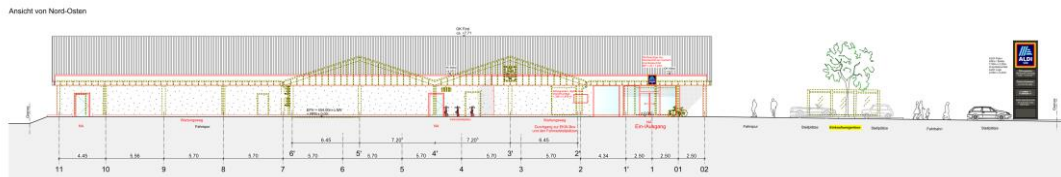


**Abbildung 3:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

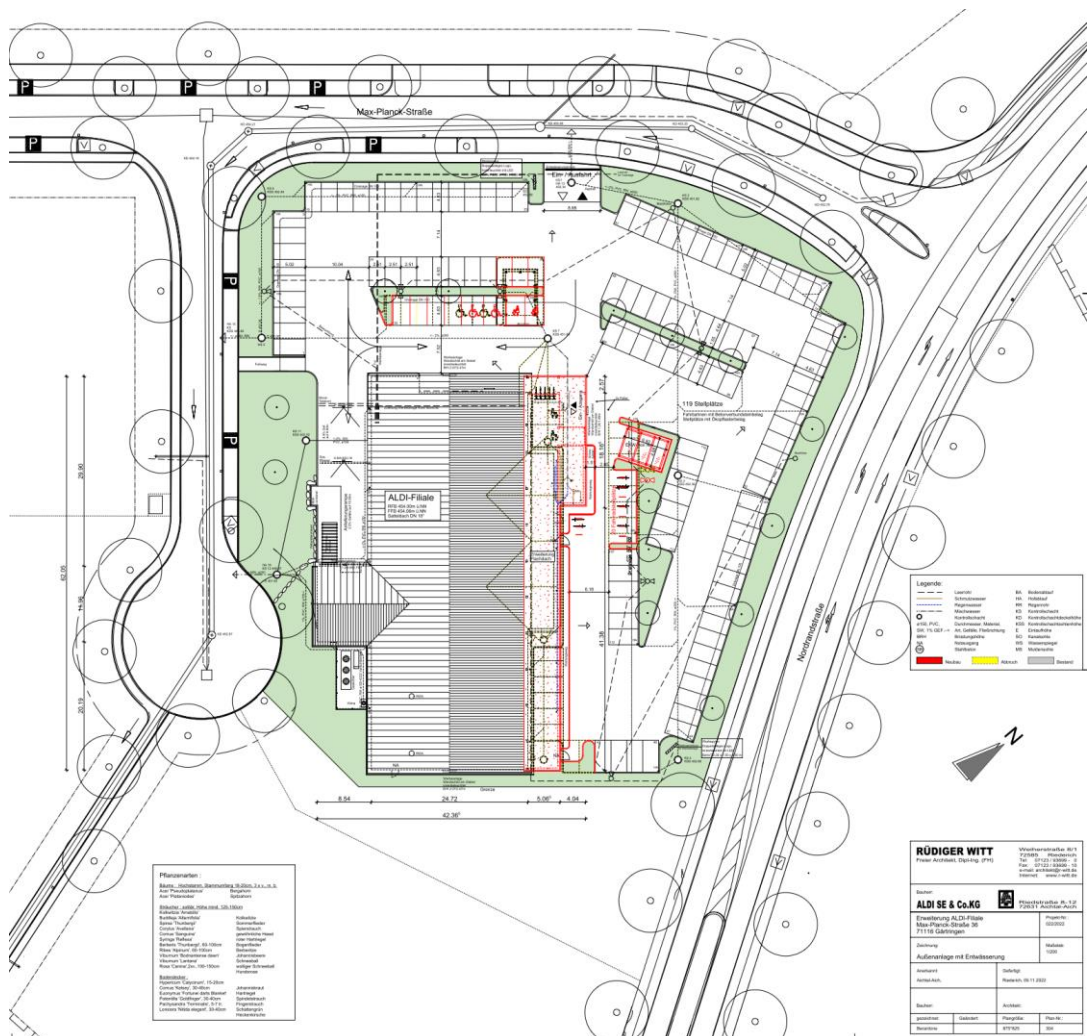
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom 10.09.2019 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert werden.



**Abbildung 4:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023



**Abbildung 5:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Süd-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing., 09.11.2023



**Abbildung 6:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Außenanlagen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing., 09.11.2023

Der bereits langjährig im Plangebiet ansässige Drogeriefachmarkt verfügt bereits heute über eine Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> (Änderungsbereich 2b, siehe Anlage 1). Dieser wäre somit – inklusive einer gewissen Erweiterung – im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet zulässig. Aufgrund der hohen Grund- und Nahversorgungsfunktion des Drogeriemarktes soll der parallel aufgestellte Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 800 m<sup>2</sup> ermöglichen. Gemäß Gutachten (Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021) wird sich die Zentralität auch

nach Erweiterung auf einem Niveau bewegen, das auf eine lokale Versorgungsfunktion ausgerichtet ist. Das Gutachten weist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach. Konkrete Pläne zur Erweiterung bestehen derzeit nicht.

Der Bereich wird im Bebauungsplan als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ bzw. als „Sonderbaufläche – Einzelhandel“ in der vorliegenden Flächenutzungsplanänderung nachgekommen.

### **Erschließung / Technische Infrastruktur**

Die Gemeinde Gärtringen liegt verkehrsgünstig an der Kreuzung zwischen der Autobahn A 81 (Stuttgart – Singen) und der Bundesstraße B 14 und verfügt über eine eigene Autobahnausfahrt. Das Plangebiet liegt an der Anschlussstelle und kann über die Kreisstraße K 1077 angefahren werden, ohne dass der Ortskern oder Wohngebiete mit Verkehr belastet werden.

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. Ausgehend der Kreisstraße 1077 erfolgt die innere Erschließung über die Böblinger Straße und die Max-Planck-Straße.

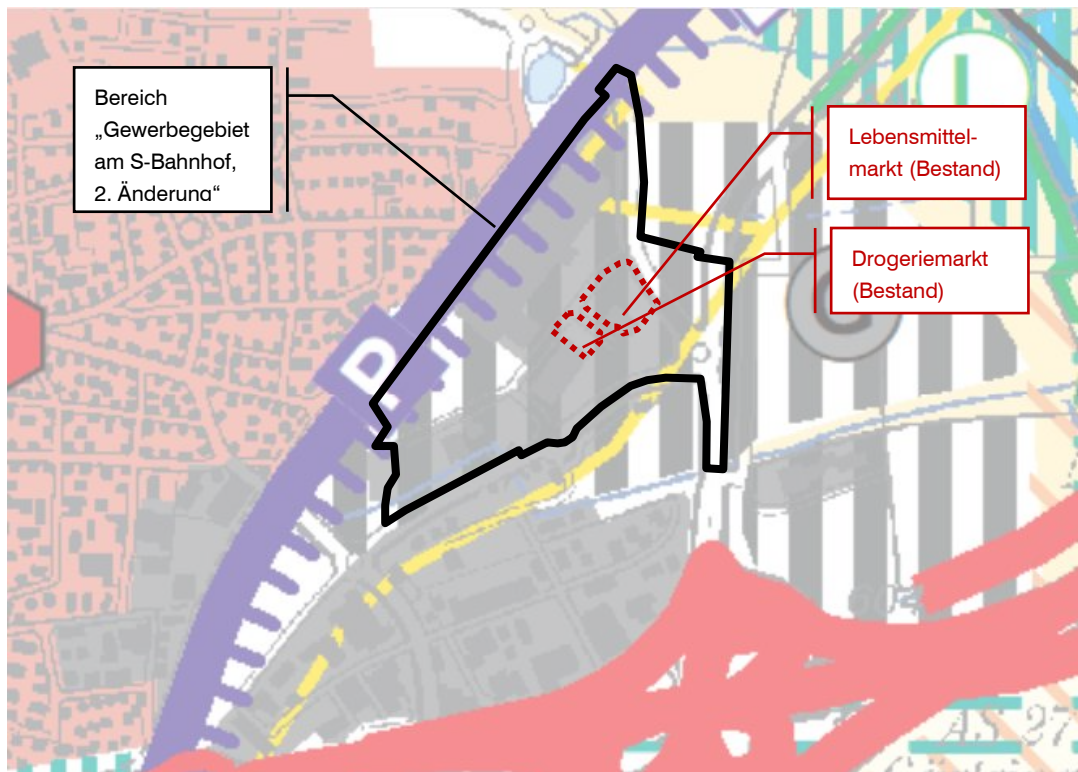
In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof von Gärtringen. Es besteht ein S-Bahnanschluss (S 1) im Verkehrsverbund Stuttgart (VVS). Über S-Bahn und Autobahn ist auch der Flughafen Stuttgart schnell erreichbar.

## **3 Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung, der bisherigen gemeindlichen Planung sowie der sonstigen Fachplanungen**

### **Regionalplan / Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 unter 2.1.1 Abs. 1 (N) des Regionalplans für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar). Gem. 2.5 Abs. 1 (NV) liegt die Gemeinde Gärtringen im Mittelbereich Böblingen / Sindelfingen, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Zuordnung.

Der Regionalplan Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009, des Verband Region Stuttgart, weist für Gärtringen einen Schwerpunkt in Bestandsgebieten (Vorranggebiet) sowie geplante Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) aus. Der Bereich „Gärtringen-Ost“ stellt einen gemeinsamen Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen dar. Der Bereich der beiden Einzelhandelsmärkte liegt im Bereich des Schwerpunkts für Bestandsgebiete.



**Abbildung 7:** Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Gebietes „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz) sowie Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in rot)

### Zielabweichungsverfahren

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 bestimmten Bedingungen / Prüfkriterien unterworfen.

Das im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ erstellte Gutachten zum Einzelhandel („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“,) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Zum Integrationsgebot wird ausgeführt (S. 21): „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt mit Schreiben vom 14.10.2023 zu dem Ergebnis, dass der Standort der Agglomeration zwar etabliert ist, aber aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet, durch die Bahntrasse abgetrennt von Wohnbebauung als nicht integriert bewertet wird.

Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel

der Raumordnung. Es wurde daher eine Zielabweichungsentscheidung nach §24 LPlG bzw. § 6 Abs. 2 ROG beantragt.

Der **Antrag** zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen vom 05.02.2024 wurde am 05.02.2024 beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht.

Der positive **Bescheid** zum Zielabweichungsantrag liegt mit Schreiben des Regierungspräsidium Stuttgart vom ... vor. **folgt**

Die Begründung zum Antrag sowie der Bescheid ist der Elften Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ als Anlage beigefügt. Darauf wird verwiesen.

## 4 Gutachten / Untersuchungen

Der Flächennutzungsplan soll im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ geändert werden. Da der Teilbereich „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, der im Zuge des Parallelverfahrens geändert wird, nur einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung umfasst, wurden für die Flächennutzungsplanänderung - wo sinnvoll - separate Gutachten angefertigt. Diese werden der Änderung des Flächennutzungsplans als Anlage beigefügt.

- **Umweltbericht**, 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 20. März 2024
- **Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes**, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Jörg Schießl, Freier Landschaftsarchitekt, Münsingen, 13.06.2022
- **Planungsrechtliche Begründung** zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
- **Antrag Zielabweichungsverfahren** nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen – Ehningen zum „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Begründung, 05.02.2024
- **Bescheid** **folgt**

## 5 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können.

Durch die Flächennutzungsplanänderung des Teilbereichs „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ wird die vorhandene gewerbliche Nutzung als Sonderbaufläche dargestellt. Aus diesen Gründen werden in diesen Bereich keine zusätzlichen Eingriffe in die Umweltbelange erwartet. Da außerdem das Gebiet nahezu vollständig aufgesiedelt ist, wird davon ausgegangen, dass sich durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Gewerbegebiet in Sondergebiet für den Änderungsbereich 2 (2a und 2b) keine negativen Änderungen ergeben und somit keine weitergehende Umweltprüfung notwendig ist, da Umweltbelange bzw. Schutzgüter nicht negativ beeinflusst werden.

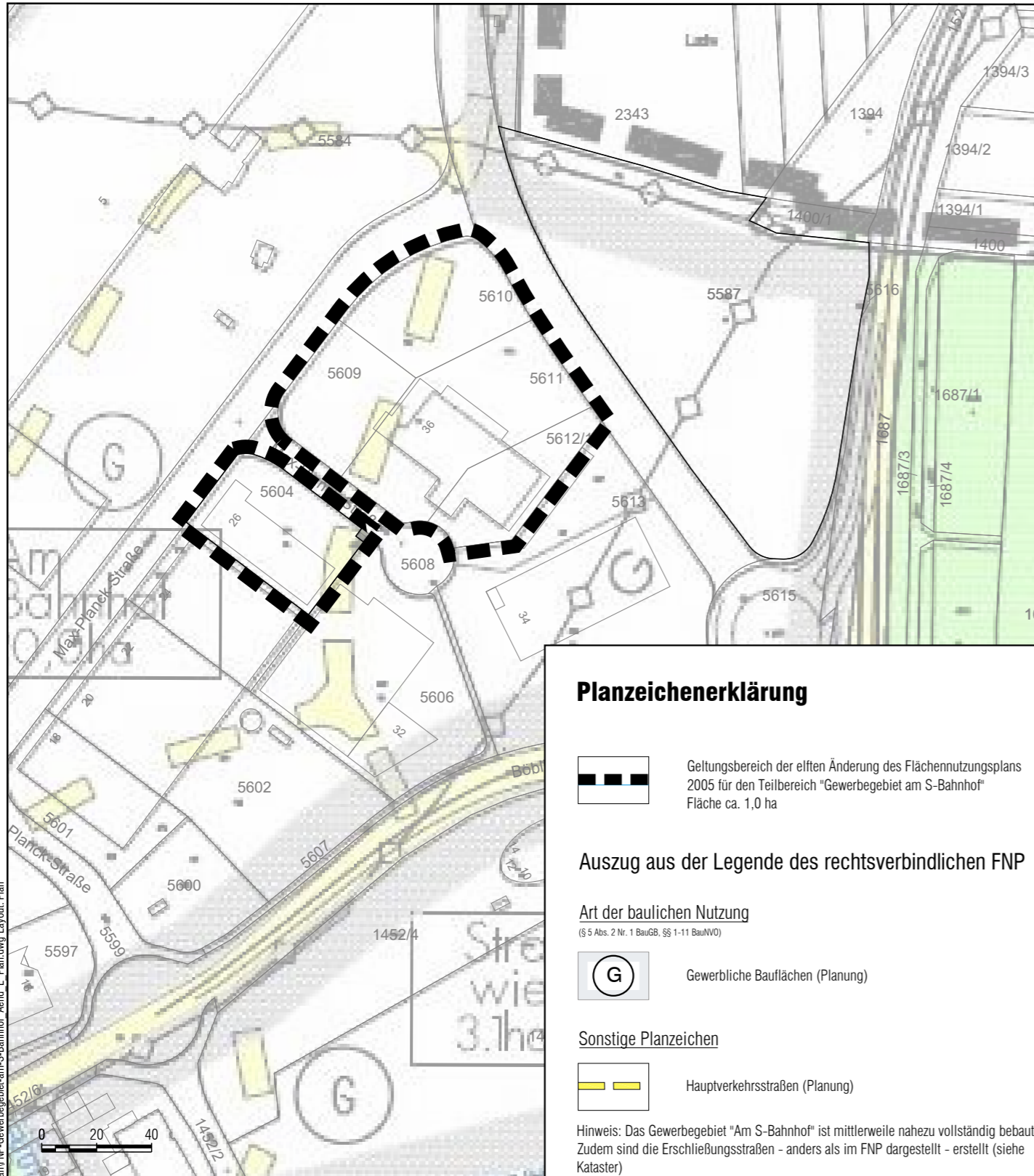
Da der Teilbereich „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, der im Zuge des Parallelverfahrens geändert wird, nur einen Teilbereich der Bebauungsplanänderung umfasst, wurde für die Flächennutzungsplanänderung ein separater Umweltbericht angefertigt. Der Umweltbericht (11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 20. März 2024) wird dem Flächennutzungsplan als Anlage beigefügt.

## 6 Verwirklichung


Die zu überplanenden Flurstücke befinden sich bereits in Privatbesitz und sind vollständig bebaut. Die Erschließung ist durch die bestehende Max-Planck-Straße bereits gegeben.

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen  
Gärtringen, den

.....  
Thomas Riesch, Bürgermeister und Verbandsvorsitzender



**Planzeichenerklärung**

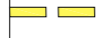
 Geltungsbereich der elften Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" Fläche ca. 1,0 ha

Auszug aus der Legende des rechtsverbindlichen FNP

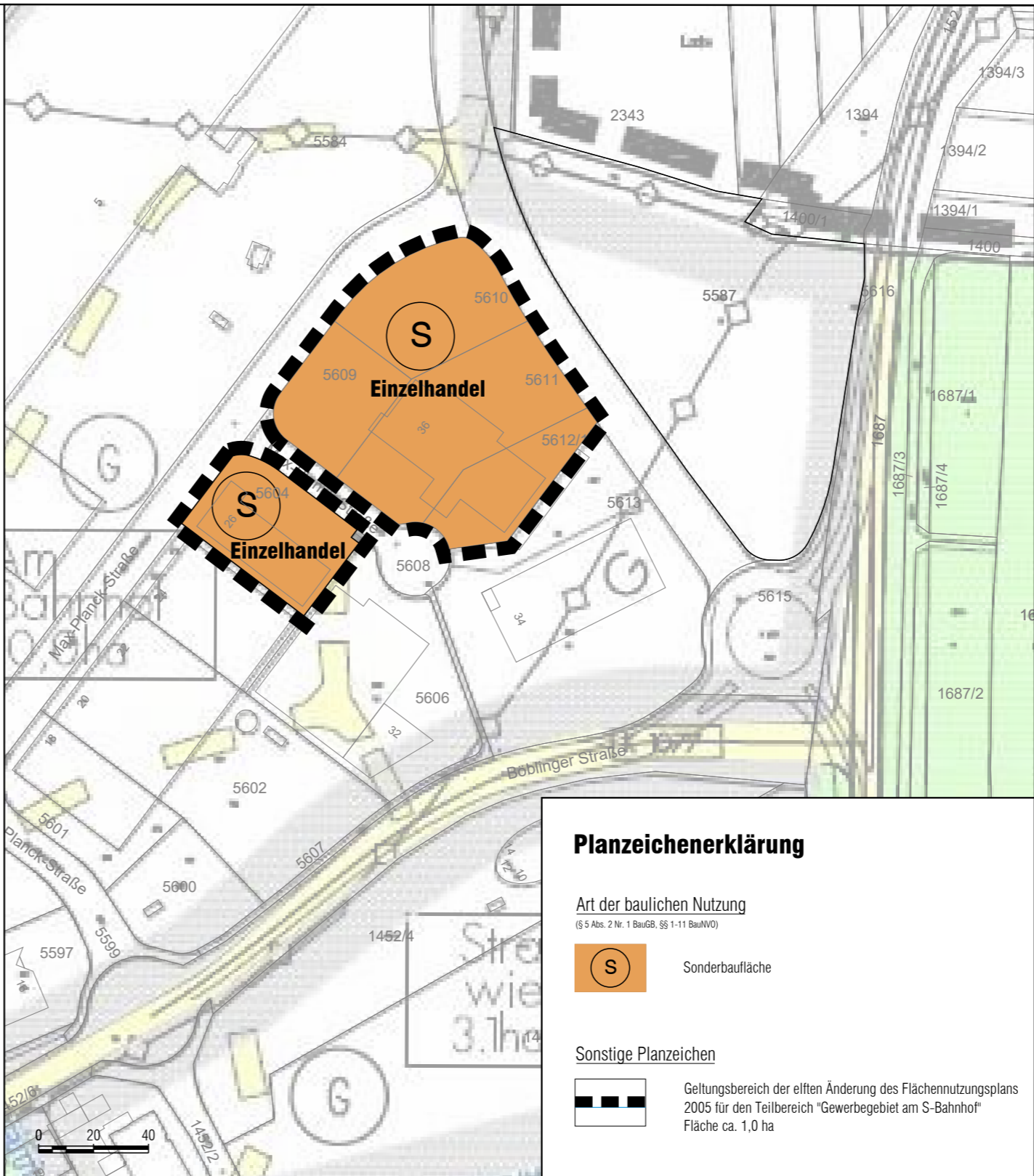
**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

 Gewerbliche Bauflächen (Planung)

**Sonstige Planzeichen**

 Hauptverkehrsstraßen (Planung)

Hinweis: Das Gewerbegebiet "Am S-Bahnhof" ist mittlerweile nahezu vollständig bebaut. Zudem sind die Erschließungsstraßen - anders als im FNP dargestellt - erstellt (siehe Kataster)




**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

 Sonderbaufläche

**Sonstige Planzeichen**

 Geltungsbereich der elften Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" Fläche ca. 1,0 ha

Gesetzliche Grundlagen:  
BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) geändert worden ist.  
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) geändert worden ist.  
PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gesamtfläche: ca. 1,0 ha

Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss: 24.10.2022  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 03.11.2022  
§ 2 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Plansichtnahme: 11.11.2022  
§ 3 Abs. 1 BauGB

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: 11.11.2022  
§ 4 Abs. 1 BauGB

Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den gemeinsamen Ausschuss: .....  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: .....

Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: .....  
§ 3 Abs. 2 BauGB

Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: .....  
§ 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB

Feststellungsbeschluss .....  
§ 6 Abs. 5 BauGB

Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung).  
Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen .....

Thomas Riesch, Bürgermeister und Verbandsvorsitzender

Genehmigungserlass: .....  
§ 6 Abs. 1 BauGB

Öffentliche Bekanntmachung: .....  
§ 6 Abs. 5 BauGB

Inkrafttreten: .....  
§ 6 Abs. 5 BauGB

Maßstab 1:2.000



**Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen / Ehningen**

Elfte Änderung des  
Flächennutzungsplans 2005

für den Teilbereich

"Gewerbegebiet am S-Bahnhof"

Entwurf vom 20.03.2024

Auszug aus der fünften Änderung des  
**Flächennutzungsplans 2005**  
des Gemeindeverwaltungsverbandes  
Gärtringen / Ehningen Bereich Gärtringen  
öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 / 11.07.2019

Elfte Änderung des  
**Flächennutzungsplans 2005**  
für den Teilbereich  
**"Gewerbegebiet am S-Bahnhof"**

S:\daten\STADT-LP\333 Gärtringen\333-020 FNP Gewerbegebiet Am S-Bahnhof\FNP\_03\_EVP-Plan\FNP-Gewerbegebiet-am-S-Bahnhof\_Aend\_E\_Plan.dwg Layout: Plan

# NACH EINSCHÄTZUNG DER GEMEINDE WESENTLICHE UMWELTBEOZUGENE STELLUNGNAHMEN DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG

Stand: 20.03.2024

der eingegangenen Anregungen der Behörden,  
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im  
Rahmen der

**frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit  
vom 11.11.2022 bis 16.12.2022**

(gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

und der

**frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger  
öffentlicher Belange vom 11.11.2022 bis 20.12.2022**

(gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

zur Elften Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005  
für den Teilbereich

**„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“,**  
Vorentwurf vom 11.07.2022

des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen

**Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und haben nach Einschätzung der Gemeinde wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben:**



Nr.	Name	Antwortschreiben vom
1	Landratsamt Böblingen	13.12.2022
2	Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	14.12.2022

## Hinweis:

Weitere Mails zu den hier aufgeführten umweltbezogenen Informationen gingen außerhalb der formellen Beteiligungsverfahren ein, eröffnen aber keine zusätzlichen umweltrelevanten Themenbereiche.

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
1	<p data-bbox="284 383 635 403">Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen</p> <p data-bbox="284 441 660 562">Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen Hauptstraße 16-18 71116 Gärtringen</p> <p data-bbox="284 734 528 766"><b>Az.: 41-2022-2107</b></p> <p data-bbox="284 891 1161 954"><b>11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" in Gärtringen</b></p> <p data-bbox="284 987 676 1019"><b>Ihr Schreiben vom 27.10.2022</b></p> <p data-bbox="284 1144 699 1176">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="284 1207 1225 1301">für die Beteiligung an dem o. g. Flächennutzungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 11.07.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="284 1361 1187 1393"><b>Baurecht</b> ( [REDACTED] )</p> <p data-bbox="284 1426 501 1458">Keine Bedenken.</p> <p data-bbox="284 1518 995 1550"><b>Immissionsschutz</b> ( [REDACTED] )</p> <p data-bbox="284 1583 1214 1646">Es wurde sich zum Vorhaben bereits im Bebauungsplanverfahren geäußert. Auf die Stellungnahme wird verwiesen.</p> <p data-bbox="1241 383 1410 414"><b>Landratsamt</b></p> <p data-bbox="1241 495 1410 526"><b>Bauen und Umwelt</b></p> <p data-bbox="1241 526 1453 638">[REDACTED]</p> <p data-bbox="1241 712 1337 743">13.12.2022</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">2</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p>Die vorliegenden Änderungen des aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplans befinden sich im Innenbereich, auf bereits bebauter Fläche. Somit sind hiervon keine öffentlichen landwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt.</p> <p>Der in den Unterlagen dargestellte 3. Teilbereich befindet sich auf Ackerland (ca. 1 ha). Hierfür ist auf Grund der Größe keine FNP-Änderung nötig. Wir verweisen auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Auf die Stellungnahme im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren wird verwiesen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Grundwasserschutz, oberirdische Gewässer</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p>Keine Bedenken.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p data-bbox="261 409 1465 479"><i>Schreiben des Landratsamt Böblingen vom 09.09.2022 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“ zur Information beigefügt</i></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="261 555 807 703"> <p data-bbox="261 555 628 573">Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen</p> <p data-bbox="261 611 807 703"><b>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH</b> Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> </div> <div data-bbox="1219 555 1442 808" style="text-align: right;"> <p data-bbox="1219 555 1410 577"><b>Landratsamt</b></p> <p data-bbox="1219 667 1410 689"><b>Bauen und Umwelt</b></p>  </div> </div> <p data-bbox="261 913 517 943"><b>Az.: 41-2022-1738</b></p> <p data-bbox="1241 891 1337 913">09.09.2022</p> <p data-bbox="261 1070 1102 1133"><b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet am S-Bahnhof - 2. Änderung"</b> <b>in Gärtringen - Gemarkung: Gärtringen</b></p> <p data-bbox="261 1167 667 1196"><b>Ihr Schreiben vom 08.08.2022</b></p> <p data-bbox="261 1263 692 1292">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="261 1326 1214 1420">für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 19.07.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="261 1480 1187 1518"><b>Baurecht</b> </p> <p data-bbox="261 1547 979 1576">Aus baurechtlicher Sicht ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p data-bbox="261 1615 1230 1832">Die Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans ist unter anderem, eine Erweiterung der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu ermöglichen und gleichzeitig Agglomerationen bzgl. anderer Flächen zu begrenzen. Die Vereinbarkeit mit den übergeordneten Plänen, insbesondere des Regionalplans, ist durch Beteiligung des Verbands Region Stuttgart und der Raumordnungsbehörde beim Regierungspräsidium Stuttgart im Detail abzuklären.</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">2</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan heißt es auf Seite 2, die erstmalige Errichtung ginge auf eine Baugenehmigung vom 15.02.2021 zurück. Dieses Datum ist falsch und ist durch das korrekte Datum zu ersetzen.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass das beigefügte Gutachten der GMA sorgfältig erstellt wurde und die ermittelten Werte belastbar sind.</p> <p>Es wird angeregt im Textteil unter Hinweisen (D7) die aktuell geltenden gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Klimaschutzgesetzes bzw. Photovoltaikpflichtverordnung etwas konkreter zu formulieren, wenngleich damit die Gefahr besteht, dass dieser Hinweis bei Änderungen dieser Vorschriften überholt sein könnte. Des Weiteren könnte unter Hinweise auch auf das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude- Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) hingewiesen werden, da dies konkret von Bedeutung ist.</p> <p>Sofern durchgreifende Einwände seitens des Verbands Region Stuttgart, der Raumordnungsbehörde und von möglicherweise betroffenen Nachbarkommunen gegen die Planung und Ermöglichung einer Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt nicht vorgebracht werden, bestehen auch seitens des Landratsamtes keine Einwände gegen die Planung.</p> <p><b>Immissionsschutz</b> ( [REDACTED] )</p> <p>Der Bebauungsplan dient der Festsetzung der Nutzungsstrukturen im Gewerbegebiet am S-Bahnhof in Gärtringen, der Sicherung des bestehenden Einzelhandels und zur Erweiterung des Gebietes in Richtung Nord-Osten.</p> <p>Der Ausschluss von Betriebswohnungen im Änderungsbereich 3 des Gewerbegebietes wird begrüßt.</p> <p>Bedenken bestehen seitens der Gewerbeaufsicht nicht.</p> <p><b>Naturschutz</b> ( [REDACTED] )</p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen im Einvernehmen mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten keine Bedenken.</p> <p>Die ehemalige öffentliche Grünfläche (Änderungsbereich 3) wurde im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzt und diente dem planinternen Ausgleich. Zwischenzeitig wurde der Bereich im Rahmen eines anderen Verfahrens abgetragen und die ehemals vorhandenen Bäume durch Nachpflanzung auf Flst. 5587 ersetzt, was auch in den Planunterlagen dargestellt ist.</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Im Vorentwurf noch nicht enthalten ist die Darstellung des Ausgleichs für die Überplanung der ehemaligen öffentlichen Grünfläche. Dies ist im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts bzw. der darin enthaltenen Eingriffs-Ausgleichsbilanz vorgesehen.</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p>Die Gemeinde Gärtringen plant die Änderung eines bestehenden Bebauungsplans. Ziel ist die Unterteilung von Einzelhandelsbetrieben und den produzierenden, bzw. verarbeitenden Betrieben. Die Bereiche 1 und 2 befinden sich innerhalb des aktuellen Bebauungsplans. Der Bereich 3 wird derzeit als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dieser Bereich befindet sich ebenfalls innerhalb des bestehenden Bebauungsplans. Auf dieser Fläche soll eine weitere Sonderfläche für produzierende/verarbeitende Betrieb geschaffen werden. Aktuell wird der 3. Teilbereich von einem landwirtschaftlichen Betrieb als Ackerland bewirtschaftet. Allerdings ist, auf Grund der geringen Flächengröße (0,9 ha) nicht davon auszugehen, dass bei einer Inanspruchnahme der Fläche öffentliche landwirtschaftliche Belange beeinträchtigt werden. Somit bestehen von Seiten der Unteren Landwirtschaftsbehörde keine Bedenken gegen die Änderung des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Der Bereich 3 dient derzeit als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Durch die geplante 2. Änderung musste hierfür ein Ausgleich des Ausgleichs geschaffen werden. Auf dem Flst.: 4304 auf der Gemarkung wurden im letzten Jahr 35 Bäume gepflanzt. Dieses Flurstück wurde in der Vergangenheit komplett als Ackerland bewirtschaftet. Neben den erwähnten Bäumen wurde hier vor zwei Jahren ein Bauantrag für die Errichtung einer Schutzhütte für einen Waldkindergarten eingereicht. Somit wurde die Ackerfläche von 2,6 ha auf 1,9 ha verkleinert. Prinzipiell bestehen von unserer Seite Bedenken gegen die Umwandlung von Ackerland in Grünland oder in eine Streuostwiese. Da die Bäume allerdings im südlichen Bereich angepflanzt wurde, können die Bedenken auf Grund der vorhandenen Bodenqualität zurückgestellt werden.</p> <p>Sollten im Laufe des Verfahrens weitere artenschutz- und naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sein, sind diese planintern, flächenschonend und/oder produktionsintegriert zu planen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen aller Unterlagen und Gutachten erfolgen.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></p> <p>Keine Bedenken.</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">4</p> <p>Grundsätzliche Maßnahmen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung und Niederschlagswasserbeseitigung sind im Textteil und der Begründung bereits festgeschrieben und haben auch für die Erweiterungsflächen bestand.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Keine Bedenken.</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind in einer <u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u> darzustellen. Vor der Ausführung ist ein <u>Bodenschutz- und Bewertungskonzept</u> vorzulegen.</p> <p>Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist entsprechend der Ökokontoverordnung und dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, Heft 24 LUBW“ vorzunehmen.</p> <p>Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs bzw. zum schonenden Umgang mit Böden und angemessene Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen sind zu benennen.</p> <p>In dem Bodenschutz- und Verwertungskonzept ist die vorgesehene Verwertung für das anfallende Bodenmaterial, getrennt nach humosem Oberboden, kulturfähigem Unterboden und Untergrundmaterial mit jeweiligen Mengenangaben zu projektieren.</p> <p>Durch planerische Maßnahmen und Erdmassenausgleich ist anfallender Bodenaushub zu vermeiden. Einer Verwertung von geeignetem Bodenmaterial vor Ort ist Vorrang zu geben, ein Erdmassenausgleich ist unter Berücksichtigung des Erhalts der Bodenfunktionen im Bereich von Vegetationsflächen anzustreben.</p> <p>Auf das am 01.01.2021 in Kraft getretene Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) § 3 Vermeidung und Verwertung von Bau- und Abbruchabfällen - Abs. 3 und 4 wird verwiesen.</p> <p>Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind neben § 12 BBodSchV folgende Vorgaben zu beachten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub“</li> <li>• DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“</li> <li>• DIN 19639 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben“</li> </ul> <p>Hinweis:</p> <p>Das Landratsamt bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises).</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">5</p> <p>Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen. Für Bodenfeuchte im Grenzbereich Konsistenz ko3 „steif“ ist das „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks von Maschinen auf Böden im Konsistenzbereich ko3“, Bild 1, DIN 18915:2017-6 zu beachten.</p> <p>Zu Beginn der Baumaßnahme ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m, raue Oberfläche) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.</p> <p>Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.</p> <p>Im Bereich von Grünflächen und Retentionsbecken/-flächen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm<sup>2</sup>) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlammung sind Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.</p> <p>Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen in Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht unterbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen. Als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzutragen. Auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten.</p> <p>Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</p> <p>Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.</p> <p>Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.</p> <p><u>Grundwasserschutz</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Trinkwasserfassungen des ZV Ammertal-Schönbuchgruppe und der Stadt Herrenberg. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.</p> <p>Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung ist die Versiegelung der Bodenflächen im Baugebiet so gering wie möglich zu halten bzw. wo möglich, versiegelte Bestandsflächen zu entsiegeln. Der größtmögliche Anteil des unbelasteten Niederschlagswassers sollte innerhalb des Baugebietes zurückgehalten und versickert oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden.</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Die LBO sieht vor, dass nicht bebaute Flächen vollständig zu begrünen sind (§ 9 Abs. 1 LBO). Es wird angeregt, innerhalb des BBP nicht überbaubare Flächen als Grünflächen festzusetzen und dabei Stein- und Schotterflächen auszuschließen.</p> <p>Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet ist Versickern von Niederschlagswasser nur breitflächig über eine belebte Bodenschicht zulässig. Die Mächtigkeit des Sickerraumes, bezogen auf den höchsten Grundwasserstand, muss mindestens 1 m betragen.</p> <p>Grundsätzlich werden versickerungsfähige Stellplätze für Pkw begrüßt, wenn folgende Rahmenbedingungen erfüllt werden können:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mind. 1 m bindige Deckschichten</li> <li>• ganzjährig mind. 1 m Abstand zum Grundwasser</li> </ul> <p>Es wird empfohlen, zur Erkundung des Baugrundes und der Grundwasserverhältnisse im Änderungsbereich 3 eine hydrogeologische Erkundung rechtzeitig vor Beginn etwaiger Baumaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Eine dauerhafte Grund- bzw. Schichtwasserabsenkung und -ableitung ist <u>nicht</u> zulässig. Es dürfen keine Bauwerksdrainagen an den Schmutzwasser-, Regenwasserkanal oder das Oberflächengewässer angeschlossen werden, damit keine dauerhafte Ableitung von Grund- oder Schichtwasser erfolgt.</p> <p>Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern und sonstigen Anlagen, die im Grundwasser zu liegen kommen, dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.</p> <p>Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten (Erkundungsmaßnahmen, Baugrube, Bauwasserhaltung, Gründung...) sind beim Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt (Fachbereich Gewässer und Bodenschutz), anzuzeigen und bedürfen zusätzlich zur Baugenehmigung einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Änderungsbereich 3 in den nördlich gelegenen Graben und schließlich in das Gewässer Krebsbach bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Es wird angeregt, dass hier die Gemeinde Gärtringen die Niederschlagswasserbeseitigungseinrichtungen, einschließlich etwaiger Rückhalteräume, zentral für den gesamten Änderungsbereich 3 beantragt und herstellt.</p> <p>Auf die in Bearbeitung befindliche Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Gärtringen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Ergebnisse der so genannten „Gefährdungsanalyse“ gemäß Leitfaden der LUBW abzuwarten und im Lichte der darin gewonnenen Erkenntnisse im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen mögliche Gefährdungen im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden können.</p>



Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 1	<p style="text-align: center;">7</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b> ( [REDACTED] )</p> <p>Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan.</p> <p>Es wird auf die Anmerkungen verwiesen.</p> <p><u>Anmerkungen:</u></p> <p>Die Anbauverbotszone von 15 Meter zur Kreisstraße 1077 ist auf Grundlage des Straßengesetz BW § 22 Abs. 1 Satz 1b einzuhalten.</p> <p>Wenn sich durch eine verstärkte Zunahme des Verkehrs im Bereich des Kreisverkehrsplatzes Stauungen ergeben sollten ist ggfs. ein Verkehrsgutachten zu erstellen.</p> <p>Durch die Nähe zur Kreisstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand etc. notwendig, diese vorgenannten Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn/Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zulassen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>




Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>										
2	<p style="text-align: center;"><b>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG</b>  LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU  Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.</p> <p style="text-align: center;">E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de  Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Gemeinde Gärtringen</td> <td style="width: 40%;">Freiburg i. Br., 14.12.22</td> </tr> <tr> <td>Bauamt</td> <td>Durchwahl (0761) 208-3046</td> </tr> <tr> <td>SG Bauverwaltung / Baurecht</td> <td>Name: [REDACTED]</td> </tr> <tr> <td>Hauptstraße 16 - 18</td> <td>Aktenzeichen: 2511 // 22-04931</td> </tr> <tr> <td>71116 Gärtringen</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>A Allgemeine Angaben</b></p> <p><b>11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen für den Bereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof", Gemeinde Gärtringen, Lkr. Böblingen (TK 25: 7319 Gärtringen)</b></p> <p><b>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Ihr Schreiben Az. 60-022.32; 621.41-GS vom 27.10.2022</p> <p>Anhörungsfrist 16.12.2022</p> <p><b>B Stellungnahme</b></p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><b>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</b></p> <p>Keine</p> <p><b>2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</b></p> <p>Keine</p>	Gemeinde Gärtringen	Freiburg i. Br., 14.12.22	Bauamt	Durchwahl (0761) 208-3046	SG Bauverwaltung / Baurecht	Name: [REDACTED]	Hauptstraße 16 - 18	Aktenzeichen: 2511 // 22-04931	71116 Gärtringen	
Gemeinde Gärtringen	Freiburg i. Br., 14.12.22										
Bauamt	Durchwahl (0761) 208-3046										
SG Bauverwaltung / Baurecht	Name: [REDACTED]										
Hauptstraße 16 - 18	Aktenzeichen: 2511 // 22-04931										
71116 Gärtringen											

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 2	<p data-bbox="293 387 1417 421">LGRB Az. 2511 // 22-04931 vom 14.12.22 Seite 2</p> <p data-bbox="293 454 858 488"><b>3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken</b></p> <p data-bbox="293 551 450 584"><b>Geotechnik</b></p> <p data-bbox="293 618 1390 680">Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können unter <a href="http://maps.lgrb-bw.de/">http://maps.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p data-bbox="293 714 1433 909">Ingenieurgeologische Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen (z. B. Bebauungspläne) beurteilt, wenn Art und Umfang der Eingriffe in den Untergrund näher bekannt sind. Eine Gefahrenhinweiskarte (insbesondere bezüglich eventueller Massenbewegungen und Verkarstungsstrukturen) kann, nach vorheriger - für Kommunen und alle übrigen Träger öffentlicher Belange gebührenfreier - Registrierung, unter <a href="http://geogefahren.lgrb-bw.de/">http://geogefahren.lgrb-bw.de/</a> abgerufen werden.</p> <p data-bbox="293 943 1437 1039">Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung" hat das LGRB mit Schreiben vom 14.09.2022 (Az. 2511 // 22-03757) zum Planungsbereich folgende, weiterhin gültige ingenieurgeologische Stellungnahme abgegeben:</p> <p data-bbox="293 1072 1401 1169"><i>Die im Folgenden erneut aufgeführten geotechnischen Hinweise und Anmerkungen der LGRB-Stellungnahme vom 01.07.2019 (LGRB-Az. 2511 // 19-05332) umfassen das Plangebiet und sind weiterhin gültig:</i></p> <p data-bbox="293 1202 1417 1364"><i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> <p data-bbox="293 1397 1414 1460"><i>Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> <p data-bbox="293 1494 1433 1590"><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.</i></p> <p data-bbox="293 1624 1422 1850"><i>Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> <p data-bbox="293 1883 1422 2045"><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 2	<p data-bbox="284 383 1410 416">LGRB Az. 2511 // 22-04931 vom 14.12.22 Seite 3</p> <p data-bbox="284 450 373 483"><b>Boden</b></p> <p data-bbox="284 517 1418 613">Die lokalen bodenkundlichen Verhältnisse sowie Bewertungen der Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) können unter <a href="https://maps.lgrb-bw.de/">https://maps.lgrb-bw.de/</a> in Form der BK50 abgerufen werden.</p> <p data-bbox="284 647 1410 909">Generell ist bei Planungsvorhaben entsprechend § 2 Abs. 1 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Dies beinhaltet u. a. die bevorzugte Inanspruchnahme von weniger wertvollen Böden. Ergänzend dazu sollten Moore und Anmoore (u. a. als klimarelevante Kohlenstoffspeicher) sowie andere Böden mit besonderer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (vgl. LGRBwissen, Bodenbewertung – Archivfunktion, <a href="https://lgrbwissen.lgrb-bw.de">https://lgrbwissen.lgrb-bw.de</a>) bei Planvorhaben aufgrund ihrer besonderen Schutzwürdigkeit möglichst nicht in Anspruch genommen werden.</p> <p data-bbox="284 943 1410 1039">Bodenkundliche Belange werden im Rahmen der Anhörung zu konkreten Planungen, wie z. B. Bebauungspläne, beurteilt, wenn Informationen zu Art und Umfang der Eingriffe vorliegen.</p> <p data-bbox="284 1106 600 1140"><b>Mineralische Rohstoffe</b></p> <p data-bbox="284 1173 1410 1240">Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p data-bbox="284 1308 469 1341"><b>Grundwasser</b></p> <p data-bbox="284 1375 1418 1494">Das Plangebiet liegt in der Zone III B des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassungen des Zweckverbandes Ammertal-Schönbuch-Gruppe, Sitz Holzgerlingen, und für die Quelfassung Schachtbrunnen Ammermühle I der Stadt Herrenberg (LUBW-Nr. 110). Die Rechtsverordnung ist zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p data-bbox="284 1527 1362 1594">Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.</p> <p data-bbox="284 1662 405 1695"><b>Bergbau</b></p> <p data-bbox="284 1729 1378 1796">Bergbehördliche Belange werden von der Änderung des Flächennutzungsplanes nicht berührt.</p> <p data-bbox="284 1863 478 1897"><b>Geotopschutz</b></p> <p data-bbox="284 1930 1410 1998">Im Bereich der Planflächen sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p>

Nr.	<b>Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen</b>
Zu 2	<p data-bbox="284 389 1406 421">LGRB Az. 2511 // 22-04931 vom 14.12.22 Seite 4</p> <p data-bbox="284 454 568 486"><b>Allgemeine Hinweise</b></p> <p data-bbox="284 519 1426 618">Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<a href="http://www.lgrb-bw.de">http://www.lgrb-bw.de</a>) entnommen werden.</p> <p data-bbox="284 651 1401 750">Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <a href="http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope">http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope</a> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
Zu 2	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div data-bbox="375 405 579 448">  </div> <div data-bbox="895 398 1369 454" style="text-align: right;">           REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG            Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau  </div> </div> <hr/> <p data-bbox="375 524 1230 555"><b>TöB-Stellungnahmen des LGRB – Merkblatt für Planungsträger</b></p> <p data-bbox="375 575 1369 685">Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau im Regierungspräsidium (LGRB) nutzt für die Erarbeitung der Stellungnahmen zu Planungsvorgängen, die im Rahmen der Anhörung als Träger öffentlicher Belange (TöB) abgegeben werden, einen digitalen Bearbeitungsablauf (Workflow). Um diesen Workflow effizient zu gestalten und die TöB-Planungsvorgänge fristgerecht bearbeiten zu können, sind folgende Punkte zu beachten.</p> <p data-bbox="375 741 995 772"><b>1 Übermittlung von digitalen Planungsunterlagen</b></p> <p data-bbox="375 786 1273 835"><b>Alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen sind nach Möglichkeit dem LGRB <u>nur</u> digital bereitzustellen.</b></p> <p data-bbox="375 862 1369 972">Übermitteln Sie uns digitale und georeferenzierte Planungsflächen (Geodaten), damit wir diese in unser Geographisches Informationssystem (GIS) einbinden können. <b>Dabei reichen die Flächenabgrenzungen aus.</b> Günstig ist das Shapefile-Format. Falls dieses Format nicht möglich ist, können Sie uns die Daten auch im AutoCAD-Format (dxf- oder dwg-Format) oder einem anderen gängigen Geodaten- bzw. GIS-Format zusenden.</p> <p data-bbox="375 999 1369 1066">Bitte übermitteln Sie Datensätze (bis max. 20 MB Größe) per E-Mail an <a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a>. Größere Datensätze bitten wir auf einer CD zu übermitteln. Alternativ können wir alle zum Verfahren gehörenden Unterlagen auch im Internet, möglichst gesammelt in einer einzigen ZIP-Datei herunterladen.</p> <p data-bbox="375 1084 1337 1133">Bei <b>Flächennutzungsplanverfahren</b>, welche die gesamte Fläche einer Gemeinde/VVG/GVV umfassen, benötigen wir zusätzlich den Kartenteil in Papierform.</p> <p data-bbox="375 1189 1066 1220"><b>2 Dokumentation der Änderungen bei erneuter Vorlage</b></p> <p data-bbox="375 1234 1315 1283">Bei erneuter Vorlage von Planungsvorhaben sollten Veränderungen gegenüber der bisherigen Planung deutlich gekennzeichnet sein (z. B. als Liste der Planungsänderungen).</p> <p data-bbox="375 1335 1326 1366"><b>3 Information zur weiteren Einbindung des LGRB in das laufende Verfahren</b></p> <p data-bbox="375 1379 1369 1529">Wir bitten Sie, von einer standardmäßigen Übermittlung von weiteren Unterlagen ohne eine erforderliche Beteiligung des LGRB abzusehen. Hierunter fallen Abwägungsergebnisse, Satzungsbeschlüsse, Mitteilungen über die Rechtswirksamkeit, Bekanntmachungen, Terminniederschriften ohne Beteiligung des LGRB (Anhörung, Scoping, Erörterung), immissionsschutzrechtliche Genehmigungen, wasserrechtliche Erlaubnisse, bau- und naturschutzrechtliche Genehmigungen, Entscheidungen nach dem Flurbereinigungsrecht, Eingangsbestätigungen. Sollten wir weitere Informationen zum laufenden Verfahren für erforderlich halten, werden wir Sie darauf in unserer Stellungnahme ausdrücklich hinweisen.</p> <p data-bbox="375 1581 740 1612"><b>4 Einheitlicher E-Mail-Betreff</b></p> <p data-bbox="375 1626 1342 1675">Bitte verwenden Sie im E-Mail-Verkehr zu TöB-Stellungnahmen als Betreff an erster Stelle das Stichwort „TöB“ und danach die genaue Bezeichnung Ihrer Planung.</p> <p data-bbox="375 1727 724 1758"><b>5 Hinweis zum Datenschutz</b></p> <p data-bbox="375 1771 1305 1821">Sämtliche digitalen Daten werden ausschließlich für die Erstellung der TöB-Stellungnahmen im LGRB verwendet.</p> <div data-bbox="387 1977 1362 2009" style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <span>Bez.: Ueb_1</span> <span>Stand: Juni 2022</span> <span>Seite 1 von 2</span> </div>

Nr.	Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange / nach Einschätzung des Gemeindeverwaltungsverbandes wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen
Zu 2	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="display: flex; gap: 10px;">   </div> <div style="text-align: right;"> <p>REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau</p>  </div> </div> <p><b>6 Anzeige, Übermittlung und Bereitstellung von Geologiedaten</b></p> <p>Für geologische Untersuchungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) beim LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen unter <a href="https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index_html?lang=1">https://www.lgrb-bw.de/geologiedaten/index_html?lang=1</a> zur Verfügung.</p> <p><b>Allgemeine Hinweise auf Informationsgrundlagen des LGRB</b></p> <p>Die Stellungnahmen des LGRB als Träger öffentlicher Belange basieren auf den Geofachdaten der geowissenschaftlichen Landesaufnahme, welche Sie im Internet abrufen können:</p> <p><b>A Bohrdatenbank</b></p> <p>Die landesweiten Bohr- bzw. Aufschlussdaten können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als Tabelle: <a href="https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb">https://www.lgrb-bw.de/bohrungen/aufschlussdaten/adb</a></li> <li>• Als interaktive Karte: <a href="https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb">https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_adb</a></li> <li>• Als WMS-Dienst: <a href="https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&amp;VERSION=1.1.1&amp;SERVICE=WMS&amp;SERVICE_NAME=lgrb_adb">https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&amp;VERSION=1.1.1&amp;SERVICE=WMS&amp;SERVICE_NAME=lgrb_adb</a></li> </ul> <p><b>B Geowissenschaftlicher Naturschutz</b></p> <p>Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes verweisen wir auf unser Geotop-Kataster. Die Daten des landesweiten Geotop-Katasters können im Internet unter folgenden Adressen abgerufen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Als interaktive Karte: <a href="https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope">https://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_geotope</a></li> <li>• Als WMS-Dienst: <a href="https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&amp;VERSION=1.1.1&amp;SERVICE=WMS&amp;SERVICE_NAME=lgrb_geotope">https://services.lgrb-bw.de/index.phtml?REQUEST=GetCapabilities&amp;VERSION=1.1.1&amp;SERVICE=WMS&amp;SERVICE_NAME=lgrb_geotope</a></li> </ul> <p><b>C Weitere im Internet verfügbare Kartengrundlagen</b></p> <p>Eine Übersicht weiterer verfügbarer Kartengrundlagen des LGRB kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <a href="https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen">https://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/geoanwendungen</a> und im LGRB-Kartenviewer visualisiert werden (<a href="https://maps.lgrb-bw.de">https://maps.lgrb-bw.de</a>).</p> <p>Unsere Tätigkeit als TöB – Beiträge des LGRB für die Raumordnung und Bauleitplanung – haben wir aktuell in der LGRB-Nachricht Nr. 2019/05 zusammengefasst und unter <a href="https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf">https://lgrb-bw.de/download_pool/lgrbn_2019-05.pdf</a> veröffentlicht. Sie interessieren sich für unsere LGRB-Nachrichten? Abonnieren Sie unseren LGRB-Newsletter unter <a href="https://lgrb-bw.de/Newsletter/">https://lgrb-bw.de/Newsletter/</a>.</p> <p>Für weitere Fragen oder Anregungen stehen wir unter der E-Mail-Adresse: <a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a> gerne zur Verfügung.</p> <p>Die aktuelle Version dieses Merkblattes kann im Internet unter folgender Adresse abgerufen werden: <a href="https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf">https://lgrb-bw.de/download_pool/2022_06_rpf_lgrb_merkblatt_toeb_stellungnahmen.pdf</a></p> <p><b>Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung!</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Bez.: Ueb_1</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Stand: Juni 2022</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">Seite 2 von 2</div> </div>



# Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen

AUFTRAGGEBER: Gemeinde Gärtringen

PROJEKTLEITUNG: Dipl.-Geogr. Gerhard Beck  
Dipl.-Geogr. Julia Wunder

Ludwigsburg , den 18.10.2021

## Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.



Forschen. Beraten. Umsetzen.

**Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH**  
**Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München**

Büro Ludwigsburg  
Hohenzollernstraße 14  
71638 Ludwigsburg

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl

Tel 07141 9360-0 / Fax 07141 9360-10  
info@gma.biz / www.gma.biz

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>1. Aufgabenstellung</b>	<b>4</b>
<b>2. Nutzungsstrukturen nach Teilbereichen</b>	<b>6</b>
<b>3. Versorgungsbezogene Bedeutung des Gewerbegebietes am S-Bahnhof</b>	<b>8</b>
<b>4. Lupenbetrachtung der Teilbereiche 2a und 2b</b>	<b>9</b>
<b>4.1 Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment</b>	<b>10</b>
4.1.1 Standortgemeinde Gärtringen	10
4.1.2 Umland	10
<b>4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial</b>	<b>11</b>
<b>4.3 Umsatzprognose</b>	<b>14</b>
4.3.1 Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m <sup>2</sup> VK	14
4.3.2 dm-Drogeriemarkt mit max. 800 m <sup>2</sup> VK	15
4.3.3 Kumulierter Umsatzzuwachs	15
<b>4.4 Auswirkungen der Vorhaben</b>	<b>16</b>
4.4.1 Methodik	16
4.4.2 Umsatzumlenkungen – kumulierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben	16
4.4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen	17
<b>4.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung</b>	<b>19</b>
4.5.1 Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung	19
4.5.2 Integrationsgebot	20
4.5.3 Kongruenzgebot	21
4.5.4 Beeinträchtigungsverbot	22
<b>5. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Festsetzung nach Teilbereichen</b>	<b>23</b>

## 1. Aufgabenstellung

Im Umfeld des S-Bahnhofes verfügt die Gemeinde Gärtringen über ein Gewerbegebiet, das Teil des im Regionalplan der Region Stuttgart ausgewiesenen Vorranggebietes „Gärtringen-Ost“ für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ist. „Das bedeutet, dass diese Standorte vor der Inanspruchnahme durch andere Nutzungen geschützt und gesichert werden müssen, dass die gewerbliche Nutzung den spezifischen Standortqualitäten Rechnung trägt und dass sie langfristig gesichert und haushälterisch (in Bauabschnitten) in Anspruch genommen werden sollen.“<sup>1</sup> Ein Ziel der Gemeinde ist daher, das bestehende Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden sowie dem hochwertig dienstleistenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten anzusiedeln zu können.<sup>2</sup>

Für das Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ trat im September 1999 ein Bebauungsplan in Kraft, der ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Im August 2020 trat die 1. Änderung des Bebauungsplans in Kraft, die die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs ergänzt. Mit der 1. Änderung wurden folgende Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen:

- /// Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- /// Nutzung durch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- /// Vergnügungsstätten.

Im Oktober 2020 hat die Gemeinde Gärtringen einen Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des entsprechenden Bebauungsplans „Am S-Bahnhof“ gefasst. Hintergrund der Änderung ist die bis dato vorhandene Zulässigkeit für Einzelhandelsbetriebe auch i. S. der Agglomerationsregelung des Regionalplans. Die steht im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung. Zudem plant die Fa. Aldi die Weiterentwicklung des im Geltungsbereich befindlichen Aldi-Lebensmittelmarktes. Die Erweiterung (vgl. GMA-Analyse vom November 2019) wäre ausschließlich über die Ausweisung als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO möglich. Diese Festsetzung soll in der 2. Änderung berücksichtigt werden. Auch ist der ebenfalls im Geltungsbereich befindliche dm-Drogeriemarkt zu sichern, da dies der einzige Anbieter für Drogeriewaren in Gärtringen ist.

Ziel der 2. Änderung ist folglich, eine den Zielen der Raumordnung angepasste Festsetzung für die bauliche Nutzung „Einzelhandel“ in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplans zu treffen.

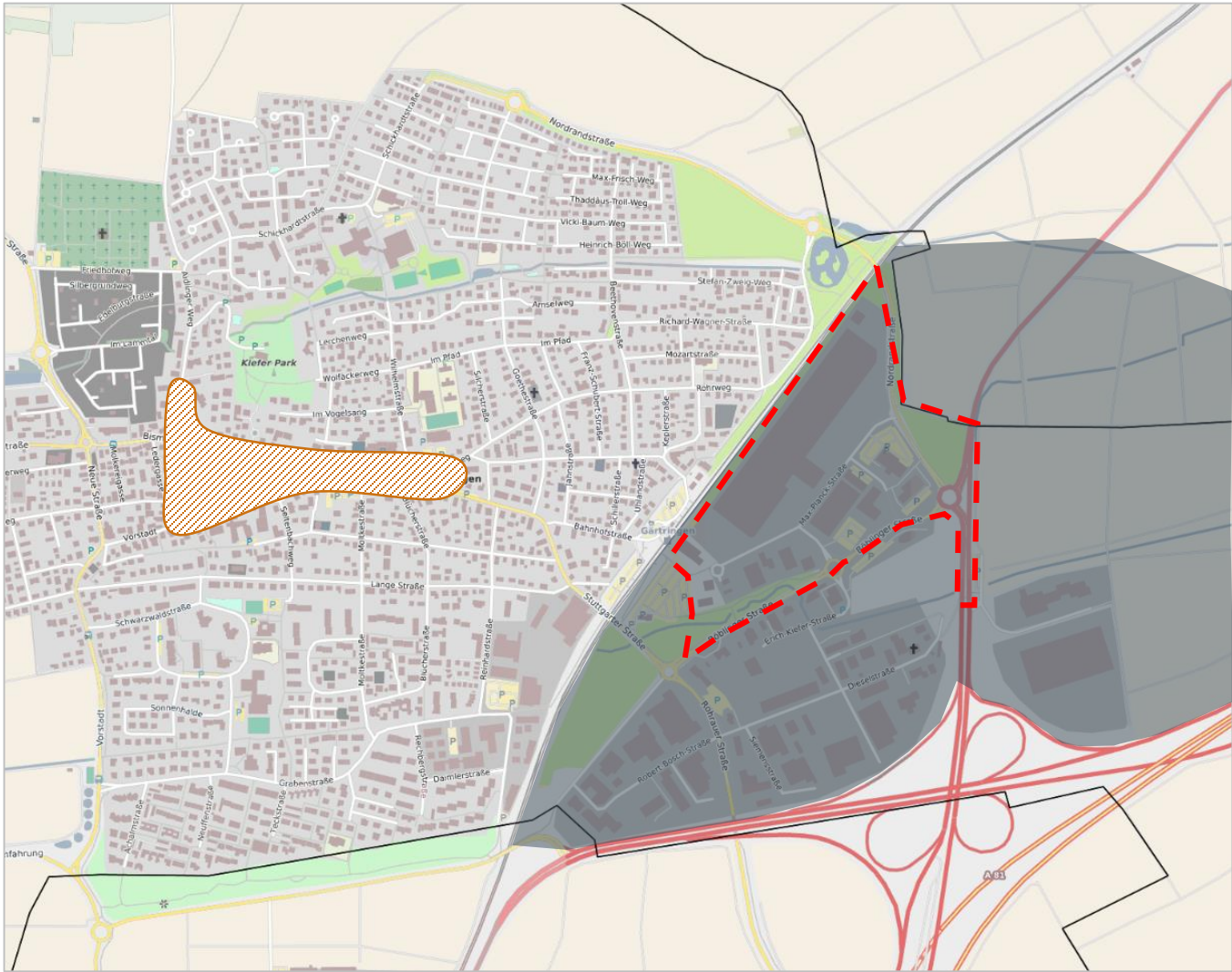
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe unterschiedlich zu bewertender Teilbereiche. Neben klassischen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind u. a. Handels- und Büronutzungen in diesem Bereich ansässig.




Aus Sicht der Gemeinde wäre es zielführend, eine Bewertung des gesamten Geltungsbereichs bezüglich der handelsbezogenen Festsetzungen in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes vorzunehmen und dabei geplante und potenzielle Erweiterungsvorhaben in die Betrachtung einzustellen.

<sup>1</sup> Regionalplan der Region Stuttgart, S. 96

<sup>2</sup> Gemeinde Gärtringen: Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“, S.2

**Karte 1: Lage des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“ im Siedlungsgebiet der Gemeinde Gärtringen**



- Legende**
-  Geltungsbereich B-Plan
  -  Vorranggebiet G gemäß Regionalplan 2.4.3.1
  -  Ortsmitte Gärtringen

Quelle: © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

## 2. Nutzungsstrukturen nach Teilbereichen

Um eine detaillierte Bewertung der Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vornehmen zu können, erfolgte von der GMA im November 2020 eine Erhebung der Nutzungsstrukturen durch eine Vor-Ort-Begehung. Ergänzend wurden die von der Gemeinde Gärtringen zur Verfügung gestellten Daten des Gewerbeverzeichnisses berücksichtigt.

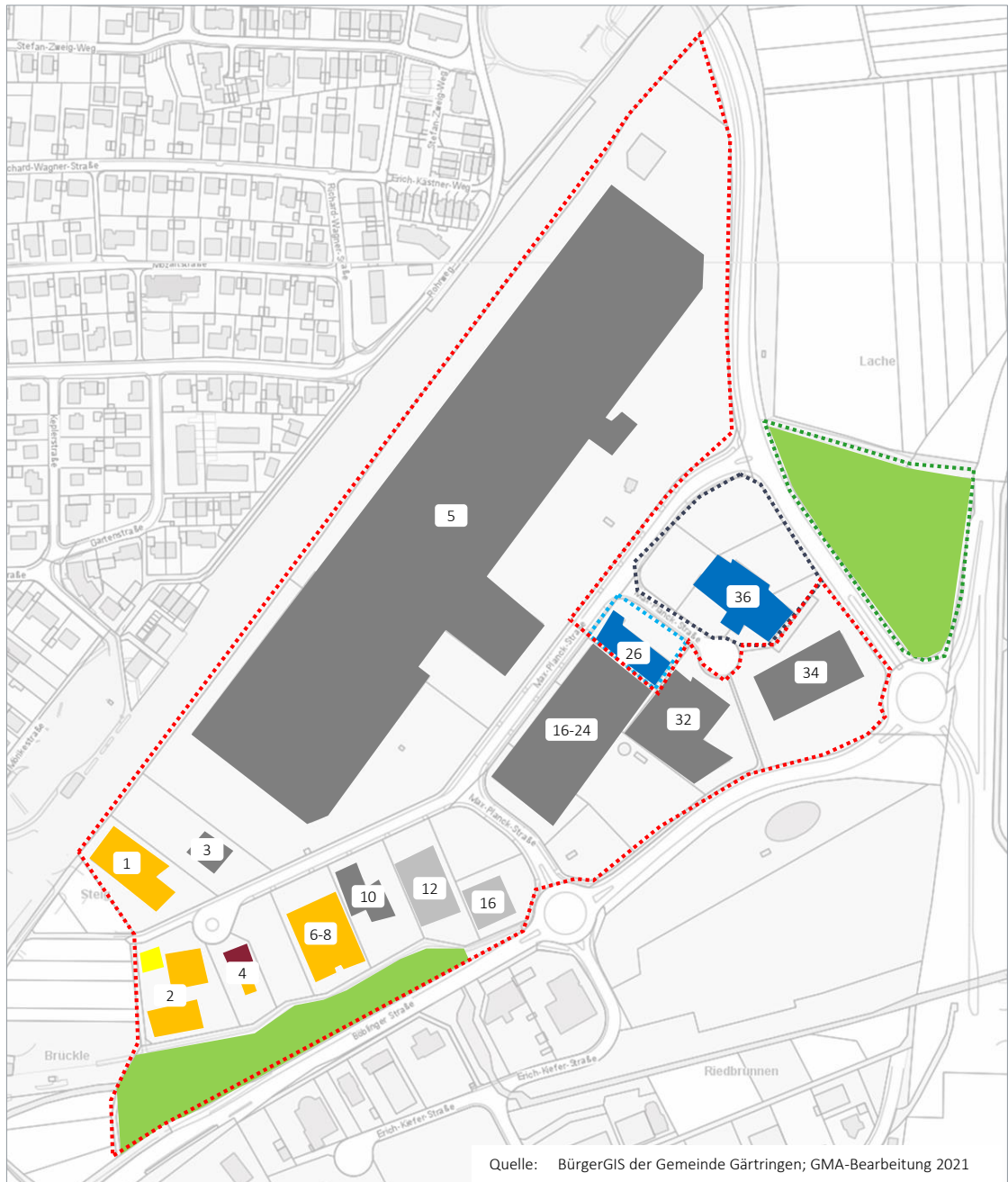
Die Strukturen in den einzelnen Teilbereichen stellen sich wie folgt dar. Ergänzend wird eine Einordnung der jeweiligen Nutzung in Bezug auf Überschneidungen mit dem Einzelhandel vorgenommen.

**Tabelle 1: Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“**

Max-Planck-Straße (Hausnr.)	Hauptnutzung	Nutzungszuordnung	Überschneidungen mit der Nutzung „Einzelhandel“
<b>Teilbereich 1</b>			
1	Verschiedene Nutzer wie Finanzdienstleister, Fitnessräume, Gebäudereinigung etc.)	Dienstleistungen	---
2	Schiebel Forst- und Landwirtschaftliche Dienstleistungen	Dienstleistungen	---
3	Gewerbehalle (Nutzung unbekannt)	Gewerbe	---
4	Waschinsel	Dienstleistungen	---
4	Imbiss „Pit Stop“	Gastronomie	---
5	Kühne & Nagel, Trelleborg Sealing Solutions	Logistik Gewerbe	---
6 – 8	Verschiedene Mieter	Büronutzung / Dienstleistungen	---
10	Faude Automatisierung / Marketing	Gewerbe / Dienstleistung	---
12	Kimmerle Schreinerei	Handwerk	---
16	Fliesenpyramide / Naturstein Hristov	Handwerk Showroom nur am Samstag	---
16 – 24	Louis Renner	Gewerbe	---
32	Ulmann Dichtungstechnik	Gewerbe	---
34	Horn Sensortechnik Bahrmann	Gewerbe	---
<b>Teilbereich 2a</b>			
36	Aldi	Einzelhandel	X
<b>Teilbereich 2b</b>			
26	dm	Einzelhandel	X
<b>Teilbereich 3</b>			
---	„Aldi-Hügel“	Grünfläche	---

GMA-Erhebung November 2020; Gewerbeverzeichnis der Gemeinde Gärtringen 2020

**Karte 2: Aktuelle Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“**



**Legende**  
**Teilbereiche gemäß B-Plan**

- Teilbereich I
- Teilbereich IIa
- Teilbereich IIb
- Teilbereich III

- Prod. / Verarb. Gewerbe
- Handwerk
- Dienstleister / Büro
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Wohnen
- Grünfläche

In der Zusammenschau weist der Bebauungsplan eine Mischung verschiedener Nutzungen auf. Der nördliche Teilbereich 1 ist schwerpunktmäßig durch Betriebe des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sowie der Logistikbranche belegt. Der südliche Teilbereich 1 ist dienstleistungs- und handwerksorientiert. Die Teilbereiche 2a und 2b weisen einen Handelschwerpunkt auf. Der Teilbereich 3 beschränkt sich auf eine Grünfläche jenseits der Nordrandstraße.

Eine handelsbezogene Relevanz ist nur in den Teilbereichen 2a und 2b festzustellen. Die im Teilbereich 1b ansässige Fliesenpyramide / Fa. Naturstein Hristov verfügt zwar über einen Showroom, der nach eigenen Angaben samstags von 10-18 Uhr geöffnet ist, ist aber im Schwerpunkt dem Handwerk zuzuordnen.

### **3. Versorgungsbezogene Bedeutung des Gewerbegebietes am S-Bahnhof**

Innerhalb der Standortstrukturen in Gärtringen verfügt das Gewerbegebiet am S-Bahnhof mit den Standorten von Aldi und dm neben dem Standort des Vollsortimenters Edeka an der Reinhardstraße sowie dem Ortsmitte-Standort des Netto-Marktes (Discounter) über eine gewichtige Bedeutung für die Grund- und auch Nahversorgung in Gärtringen. Die langjährig etablierte Versorgungslage übernimmt auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die nordöstlichen Wohnquartiere sowie der Erwerbstätigen des Gewerbegebietes in Gärtringen.

An der Max-Planck-Straße befindet sich eine moderne Standortkombination aus einem Discounter und dem einzigen Drogeriemarkt in der Gemeinde. Unter Berücksichtigung der unsicheren Zukunft des Netto-Marktes an der Hauptstraße, der aktuell über eine wenig zeitgemäße Verkaufsflächengröße verfügt und einen erheblichen Modernisierungsaufwand aufweist, handelt es sich beim Aldi-Markt um den einzigen zukunftsfähigen Discounter für eine Gemeinde mit rund 13.000 Einwohnern. Aufgrund diverser Flächenrestriktionen im Zentrum kann kein weiterer Standort für den Lebensmittelbereich entwickelt werden. Insofern haben sich der wohngebietsbezogene Versorgungsbereich „Reinhardstraße“ (Edeka) und der Standort „Max-Planck-Straße“ als Lebensmittelstandorte für die Gemeinde Gärtringen manifestiert und bewährt.

Wie bereits im kommunalen Einzelhandelskonzept von 2018 dokumentiert, bewegt sich die Verkaufsflächenausstattung in Gärtringen auf einem deutlich unterdurchschnittlichen Wert. Es wurde bereits 2018 deutlich, dass mit Blick auf den aktuellen bundesweiten Durchschnittswert von 435 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner noch Ansiedlungspotenzial vorhanden ist, auch bezogen auf die Kaufkraftbindung. Hier ist auch im Jahr 2021 noch ein Abfluss festzustellen. Ein hypothetischer Wegfall des Standortes Aldi / dm würde zu einem gravierenden Verlust der Versorgungsfunktion für die eigene Wohnbevölkerung führen.

#### 4. Lupenbetrachtung der Teilbereiche 2a und 2b

Die Kartierung der Nutzungsstrukturen hat ergeben, dass im Geltungsbereich des hier in Rede stehenden Bebauungsplanes zwei Einzelhandelsbetriebe i.e.S. ansässig sind.

Für die relevanten Teilbereiche 2a und 2b ist eine Ausweisung als Sondergebiet Einzelhandel vorgesehen. Im Teilbereich 2a befindet sich der Aldi-Lebensmittelmarkt mit einer aktuellen Verkaufsfläche von 1.028 m<sup>2</sup> und im Teilbereich 2b der dm-Drogeriemarkt mit einer genehmigten Verkaufsfläche<sup>3</sup> von 684 m<sup>2</sup>.



Foto 1: bestehender Aldi-Markt



Foto 2: bestehender dm-Drogeriemarkt

Quelle: GMA November 2020

Für den Aldi-Markt ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf 1.300 m<sup>2</sup> vorgesehen. Hierfür wurde von der GMA GmbH im November 2019 bereits eine Auswirkungsanalyse erstellt, die das Vorhaben jedoch nur singular betrachtet. Für den dm-Markt ist aktuell keine Erweiterung vorgesehen, dennoch soll im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die Erweiterungsoption auf max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft werden. Beide Vorhaben bilden aus regionalplanerischer Sicht (Plansatz 2.4.3.2.8 (Z)) eine Einzelhandelsagglomeration. Um dieser Tatsache Rechnung zu tragen, wird in den folgenden Kapiteln eine kumulierte Betrachtung der beiden Vorhaben vorgenommen. Für die Aussagen zum Aldi-Markt wird Bezug zur GMA-Analyse vom November 2019 genommen. Diese wurde in ausgewählten Aspekten wie Einwohnerzahl<sup>4</sup>, Kaufkraftniveau und -potenzial aktualisiert.

Als rechtliche Grundlage sind § 11 Abs. 3 BauNVO sowie die Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplan Verband Region Stuttgart zugrunde zu legen.

Folgende Bausteine werden im Folgenden bearbeitet:

- /// Darstellung und Bewertung der Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewarenssegment in Gärtringen und im Umland
- /// Abgrenzung des Einzugsgebietes sowie Berechnung der sortimentspezifischen Kaufkraftpotenziale
- /// Umsatzprognose beider Vorhaben
- /// Ermittlung und Bewertung der wettbewerblichen und städtebaulichen Wirkungen der Vorhaben
- /// Bewertung der Vereinbarkeit der Vorhaben mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

<sup>3</sup> Angaben der Gemeinde Gärtringen

<sup>4</sup> Angaben der Gemeinde Gärtringen März 2021 (13.012 Einwohner)

## 4.1 Versorgungsstrukturen im Lebensmittel- und Drogeriewareensegment

### 4.1.1 Standortgemeinde Gärtringen

In Gärtringen wird die Versorgungsfunktion im **Lebensmittelbereich** insbesondere durch die bestehenden Märkte Aldi, Netto und Edeka sichergestellt. Als weitere Lebensmittelmärkte neben Aldi sind folgende Anbieter zu nennen:

- **Netto**, Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 29, ca. 500 m<sup>2</sup> VK; Lage in der Ortsmitte von Gärtringen. Der Markt ist integriert und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Nur bedingt leistungsfähig mit erheblichen Modernisierungsbedarf. Betrieb ist perspektivisch gefährdet.
- **Edeka**, Supermarkt, Reinhardstraße 27 – 29, ca. 950 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Getränkemarkt 650 m<sup>2</sup> VK). Der Markt ist integriert und verfügt auch über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Moderner und sehr leistungsfähiger Wettbewerber.

Darüber hinaus sind in der Gemeinde Gärtringen noch weitere Spezialanbieter aus dem Lebensmittelbereich ansässig (u. a. Getränkemarkt). Das Lebensmittelhandwerk ist durch eine Reihe an Bäckereien und Metzgereien sehr gut vertreten.

Im Nahrungs- und Genussmittelsektor ist somit aktuell eine Gesamtverkaufsfläche<sup>5</sup> von rd. 3.700 – 3.800 m<sup>2</sup> vorhanden. Auf die drei Lebensmittelmärkte entfallen ca. 3.100 m<sup>2</sup> bzw. ca. 83 % der Lebensmittel-Verkaufsfläche.

Das **Drogeriewareensegment** ist in Gärtringen in erster Linie durch den hier in Rede stehenden dm-Drogeriemarkt geprägt. Das Fachmarktangebot wird durch die Teilflächen in den Lebensmittelmärkten Aldi, Edeka und Netto ergänzt, die jedoch im Vergleich eine deutlich untergeordnete Rolle spielen. In der Ortsmitte von Gärtringen sind zwei kleinere Spezialanbieter im Kosmetiksegment ansässig. Die Überschneidungen mit dem dm-Fachmarkt sind aufgrund der eher anwendungsorientierten Ausrichtung der Betriebe und der Produktspezialisierung (u. a. Naturkosmetik) kaum vorhanden.

### 4.1.2 Umland

Außerhalb des Einzugsgebietes sind im **Lebensmittelbereich** insbesondere die Angebotsstrukturen in den umliegenden Städten und Gemeinden zu beachten. Die direkt anschließenden Kommunen verfügen über eigene Versorgungsstrukturen im Lebensmittelbereich. Dort sind flächendeckend sämtliche Betriebstypen des Lebensmitteleinzelhandels angesiedelt. Ergänzend ist auf die breite Angebotspalette in Herrenberg, Böblingen und Sindelfingen hinzuweisen.

Eine Übersicht der Wettbewerbssituation im näheren Umland wird in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

---

<sup>5</sup> GMA-Erhebung November 2019

Tabelle 2: Versorgungsstrukturen im Umland (nur Lebensmittelmärkte)

Wettbewerber	Betriebstyp	Adresse	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
<b>Ehningen</b>			
Lidl	Discounter	Bühlallee	1.000
Edeka	Supermarkt	Bahnhofstraße	950
<b>Deckenpfronn</b>			
Netto	Discounter	Nordstraße	1.070*
<b>Aidlingen</b>			
Netto	Discounter	Böblinger Straße	790
Rewe	Supermarkt	Furchenweg	950
<b>Nufringen</b>			
Lidl	Discounter	Ferdinand-Porsche-Straße	1.000
CAP	Supermarkt	Hauptstraße	600

\* genehmigte Erweiterung

GMA-Zusammenstellung 2019, ca.-Werte, gerundet

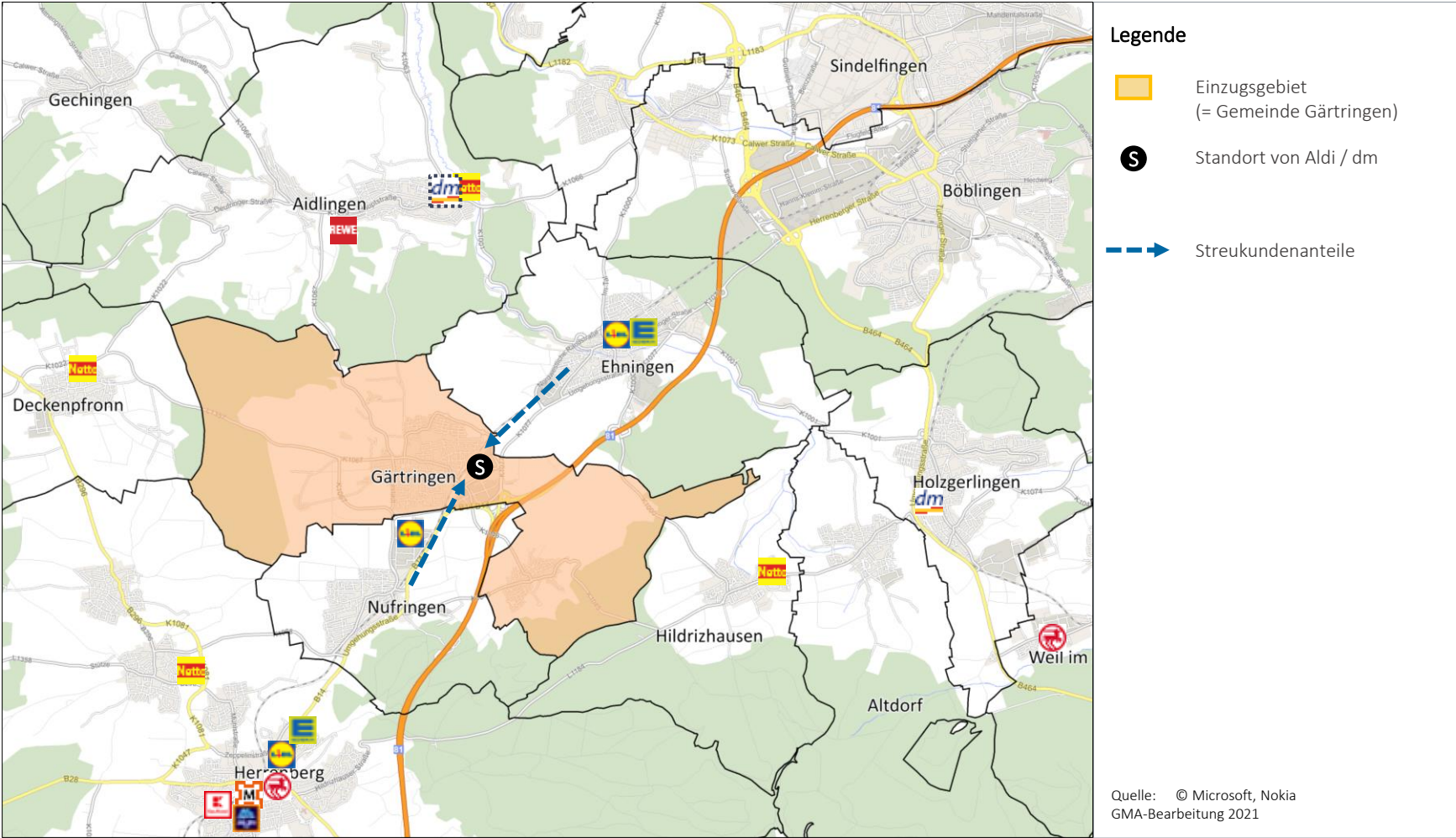
Im **Drogeriewarenssegment** sind in den unmittelbar angrenzenden Kommunen (u. a. Ehningen, Nufringen) keine weiteren Wettbewerber ansässig. Im südlich gelegenen Mittelzentrum Herrenberg befinden sich dagegen mit den Filialisten Müller und Rossmann zwei strukturprägende Wettbewerber (Planung weiterer Drogeriemarkt im Bereich „Binsenkolben“). Auch in der Gemeinde Aidlingen wird die Ansiedlung eines dm-Marktes mit 650 m<sup>2</sup> VK diskutiert (B-Plan Flachwiesen). Östlich der BAB 81 sind weitere Drogeriefachmärkte in Weil im Schönbuch und in Holzgerlingen vorhanden.

#### 4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenzial

Der Abgrenzung des voraussichtlichen Einzugsgebietes für die Nutzungen Aldi und dm in Gärtringen kommt eine wesentliche Bedeutung bei der Beurteilung des Vorhabens zu. So bildet das ermittelte Einzugsgebiet die Grundlage für alle späteren Berechnungen zur Ermittlung des Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzials sowie des Vorhabenumsatzes bzw. der Umsatzherkunft. Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes werden in vorliegender Untersuchung folgende Kriterien herangezogen:

- /// wesentliche Strukturdaten und Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum (z. B. Topografie, Siedlungsstruktur, Pendlerbeziehungen, Wirtschaftsstruktur)
- /// verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes auf Basis von Fahrzeitisochronen
- /// Betreiber, Dimensionierung und Sortimentsstruktur des Vorhabens
- /// Wettbewerbssituation und Einkaufsalternativen in Gärtringen und den umliegenden Städten und Gemeinden
- /// Ergebnisse aus anderen GMA-Untersuchungen in Gärtringen (u. a. Deckenpfronn, Nufringen und Ehningen etc.).

**Karte 3: Einzugsgebiet der Handelsnutzungen im Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ und Wettbewerbssituation im Umland**



Unter Berücksichtigung der oben genannten Faktoren erschließen beide Märkte im Kern ein Einzugsgebiet, das sich im Wesentlichen auf die Gemeinde Gärtringen mit aktuell rd. 13.000 Einwohnern<sup>6</sup> begrenzt. Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist nicht zu erwarten, dennoch ist für beide Nutzungen aufgrund der spezifischen Wettbewerbssituation in der Region von leicht unterschiedlich hohen Streuumsatzanteilen von außerhalb von Gärtringen auszugehen. Für den Aldi-Markt fallen diese etwas geringer aus, da in nordöstlicher Richtung mit Ehningen ein stark aufgestellter Lebensmitteleinzelhandelsstandort (Lidl, Edeka) folgt. Darüber hinaus ist auf die Angebotsstrukturen in Aidlingen, Nufringen (Lidl) und v. a. in Böblingen, Sindelfingen und Herrenberg hinzuweisen. Im Drogeriewarensegment sind die nächsten Wettbewerber aktuell erst in Herrenberg bzw. in Böblingen / Sindelfingen ansässig. In der Gemeinde Aidlingen ist im Gebiet Flachswiesen jedoch ein Drogeriemarkt vorgesehen. Dennoch müssen potenzielle Verknüpfungen mit dem Umland im Vergleich zum Aldi-Markt etwas stärker berücksichtigt werden.

Aufgrund der hohen Beschäftigtenkonzentration im angrenzenden Gewerbegebiet sowie der hervorragenden **verkehrliche Standortlage** und der damit einhergehenden Pendlerverflechtungen ist mit einem erhöhten Streukundenanteil von außerhalb der Gemeinde zu rechnen. Diese Kundenzuführeffekte an den Standort werden im weiteren Verlauf der Untersuchung als sog. „Streuumsätze“ angemessen berücksichtigt. Dabei wird auch die Agglomerationslage zwischen Aldi und dm in die Betrachtung mit eingestellt.

**Zusammenfassend** lässt sich feststellen, dass das Einzugsgebiet stark durch die Wettbewerbssituation im Untersuchungsraum beeinflusst wird. Insofern wird sich das Einzugsgebiet beider Nutzungen auch nach Umsetzung im Wesentlichen auf das Gemeindegebiet von Gärtringen selbst beschränken, was die Nahversorgungsbedeutung des Standortes unterstreicht.



Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie eigenen Berechnungen beträgt die ladeneinzelhandelsrelevante Kaufkraft einschließlich der Ausgaben im Lebensmittelhandwerk in Deutschland pro Kopf der Wohnbevölkerung

**ca. 6.210 €.**<sup>7</sup>

Bezogen auf das konkrete Vorhaben in Gärtringen betragen die Pro-Kopf-Ausgaben

-  für Nahrungs- und Genussmittel **ca. 2.285 €**<sup>8</sup>
-  für einen Drogeriemarkt (inkl. Randsortimente): **ca. 441 €**<sup>9</sup>.

Bei der Kaufkraftberechnung für das Einzugsgebiet ist zudem das lokale Kaufkraftniveau zu berücksichtigen. Gemäß aktueller Kennziffer der Fa. MB Research, Nürnberg, liegt das Kaufkraftniveau in Gärtringen bei 114,6 und damit deutlich über dem Bundesdurchschnitt (= 100,0). Für die Gemeinde Gärtringen mit ca. 13.000 Einwohnern beläuft sich das Kaufkraftpotenzial

-  im Nahrungs- und Genussmittelbereich auf **ca. 34,1 Mio. €**
-  für einen Drogeriefachmarkt auf **ca. 6,6 Mio. €**.

<sup>6</sup> Quelle: Gemeinde Gärtringen, Stand: 10/2020

<sup>7</sup> Ohne Kaufkraftanteil verschreibungspflichtiger Medikamente bei Apotheken.

<sup>8</sup> Ohne Randsortimente (Nonfood I und II), wie z. B. Drogeriewaren, Haushaltswaren, Tiernahrung.

<sup>9</sup> inkl. Randsortimente (vgl. IHKn Markt- und Strukturdaten Baden-Württemberg 2018/2019). Angepasst durch GMA aus Basis aktueller Ausgabewerte.

### 4.3 Umsatzprognose

Zur Berechnung der voraussichtlichen Umsatzerwartung eines Vorhabens wird das Marktanteilkonzept verwendet. Dieses in der Handelswissenschaft weit verbreitete und anerkannte Modell bestimmt das zu erwartende Umsatzvolumen eines Einzelhandelsbetriebes anhand der erzielbaren Marktanteile mit Kunden im Einzugsgebiet. Das Modell beschreibt, in welchem Ausmaß das Vorhaben in der Lage ist, Teile des vorhandenen Kaufkraftvolumens im projektrelevanten Sortimentsbereich zu binden.

Neben der Berechnung der zu erwartenden Gesamtumsatzleistung eines Vorhabens lässt sich anhand des Marktanteilkonzepts ebenfalls die perspektivische Umsatzherkunft des Vorhabens ableiten. Das Marktanteilkonzept lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen zu. So gibt das Marktanteilkonzept keine Auskunft darüber, wo die durch das Vorhaben generierten Umsätze bisher gebunden sind und wie sich diese nach der Erweiterung des Marktes neu verteilen werden.

Für beide Märkte wird in einem ersten Schritt eine gesonderte Umsatzprognose<sup>10</sup> vorgenommen, die jedoch in einem anschließenden Schritt kumulativ betrachtet wird. In den jeweiligen Prognosen sind die Überschneidungen bzw. Agglomerationseffekte bereits berücksichtigt.

#### 4.3.1 Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m<sup>2</sup> VK

Folgende Umsatzprognose lässt sich demnach für den Aldi-Lebensmitteldiscounter mit 1.300 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzepts ermitteln<sup>11</sup>:

**Tabelle 3: Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.300 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Marktanteil Food in %	Umsatz Food in Mio. €	Umsatz Nonfood in Mio. €*	Umsatz gesamt in Mio. €	Umsatz-Herkunft in %
Einzugsgebiet (Gärtringen)	34,1	25	8,5	2,1	10,6	85
Streuumsätze (Pendler, Verbundeffekte)			1,5	0,4	1,9	15
<b>Insgesamt</b>			<b>10,0</b>	<b>2,5</b>	<b>12,5</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil im Nonfoodbereich beträgt beim Anbieter Aldi ca. 20 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für das Vorhaben mit ca. **1.300 m<sup>2</sup> VK** eine **Gesamtumsatzleistung von ca. 12,5 Mio. €** ermitteln. Hiervon entfallen ca. 10,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich und ca. 2,5 Mio. € auf den Nichtlebensmittelbereich.

Die Betrachtung der **Umsatzherkunft** zeigt, dass mit ca. 85 % der überwiegende Teil des Umsatzes mit Kunden aus der Gemeinde Gärtringen generiert wird. Etwa 15 % der Umsätze wird mit Streukunden (Pendler-, Durchgangsverkehr) erwirtschaftet. Dies resultiert insbesondere aus der Lagegunst des Standortes im Gewerbegebiet sowie die dort vorhandene hohe Arbeitsplatzattraktivität als auch die Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz und den benachbarten Drogeriemarkt.

<sup>10</sup> Die Abweichung zur Analyse aus dem November 2019 ist auf eine leicht höhere Einwohnerzahl in Gärtringen, das gestiegene Kaufkraftniveau (113,8) und die höheren Verbrauchsausgaben im Lebensmittelbereich (2.210 € p.a.) zurückzuführen.

<sup>11</sup> Rechenvorgang: Kaufkraft der Wohnbevölkerung x Marktanteil = Umsatz des Vorhabens.

Mit einer Flächenproduktivität von rd. 9.600 € / m<sup>2</sup> VK wird eine angesichts der geplanten Dimensionierung sehr gute Flächenleistung erzielt. Zum Vergleich: der Hahn-Retail Real Estate-Report 2020/2021 weist für Aldi-Süd eine durchschnittliche Flächenproduktivität von 9.130 € / m<sup>2</sup> VK aus<sup>12</sup>.

#### 4.3.2 dm-Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK

Folgende Umsatzprognose lässt sich für einen Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK anhand des Marktanteilkonzeptes ermitteln:

**Tabelle 4: Umsatzprognose Drogeriemarkt (max. 800 m<sup>2</sup> VK)**

Zonen	Kaufkraft in Mio. €	Markt- anteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	...davon Umsatz Randsortimente in Mio. €* in Mio. €*	Umsatz- Herkunft in %
Gärtringen	6,6	45	3,0	0,7 – 0,8	80
Streuumsätze (Pendler, Verbundeffekte)			0,8	0,2	20
<b>Insgesamt</b>			<b>3,8</b>	<b>0,9 – 1,0</b>	<b>100</b>

\* Der Umsatzanteil mit Randsortimenten beträgt bei Drogeriemärkten ca. 25 %. Hinsichtlich der Kundenherkunft wurde von mit dem Lebensmittelbereich vergleichbaren Werten ausgegangen.

Quelle: GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Somit lässt sich für den (erweiterten) Drogeriemarkt mit max. 800 m<sup>2</sup> VK eine Gesamtumsatzleistung von ca. 3,8 Mio. € ermitteln. Dabei stammen rd. 80 % der Umsatzleistung aus Gärtringen und 20 % von außerhalb der Gemeinde.

#### 4.3.3 Kumulierter Umsatzzuwachs

Bei der Ermittlung des Umsatzzuwachses werden die aktuellen und die Prognoseumsätze beider Märkte nun kumuliert betrachtet.

Aldi erwirtschaftet derzeit eine Umsatzleistung von insgesamt ca. 10,0 Mio. €. Davon entfallen rd. 8,0 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich. Der dm-Drogeriemarkt generiert aktuell einen Umsatz von ca. 2,6 Mio. €. Davon entfallen auf das Kernsortiment ca. 2,0 Mio. €. Diese Umsätze werden bereits heute am Standort generiert und auch weiterhin gebunden, da sich an den generellen Standortrahmenbedingungen und dem Kundeneinzugsgebiet keine nennenswerten Veränderungen ergeben werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden Umsätze ergeben sich kumuliert folgende Umsätze:

<sup>12</sup> Quelle: Retail Real Estate Report der Hahn-Gruppe 2020/2021, S. 31

Tabelle 5: Umsatzzuwachs (nach Sortimentsgruppen kumuliert)

	Food	Drogerie	Jeweilige weitere Randsortimente	Umsatz insgesamt
	in Mio. €			
Aldi Bestand	8,0	1,0	1,0	10,0
Aldi geplante Erweiterung	10,0	1,2 – 1,3	1,2 – 1,3	12,5
<b>Umsatzzuwachs Aldi</b>	<b>+ 2,0</b>	<b>+ 0,2 – 0,3</b>	<b>+ 0,2 – 0,3</b>	<b>+ 2,5</b>
dm Bestand	0,2 – 0,3	2,4 – 2,5	0,5 – 0,6	3,2
dm potenzielle Erweiterung	0,3	2,8 – 2,9	0,6 – 0,7	3,8
<b>Umsatzzuwachs dm</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>+ 0,4</b>	<b>+ 0,1</b>	<b>+ 0,6</b>
<b>Umsatzzuwachs insgesamt</b>	<b>+ 2,1</b>	<b>+ 0,7</b>	<b>+ 0,3</b>	<b>+ 3,1</b>

GMA-Berechnungen 2021 (ca.-Werte; Rundungsdifferenzen möglich)

Betrachtet man beide Vorhaben kumuliert, dann entfallen vom Umsatzzuwachs insgesamt ca. 2,1 Mio. € auf den Nahrungs- und Genussmittelbereich, ca. 0,7 Mio. € auf Drogeriewaren und ca. 0,3 Mio. € auf eine Vielzahl an Randsortimenten.

#### 4.4 Auswirkungen der Vorhaben

##### 4.4.1 Methodik

Zur Ermittlung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen bzw. Wettbewerbswirkungen kommt ein Rechenmodell zum Einsatz, welches auf dem Prinzip eines Gravitationsmodells basiert.

Im Wesentlichen fließen dabei zwei Parameter ein, welche durch weitere Kriterien ergänzt und kalibriert werden. Als Berechnungsfaktoren sind hierbei zu nennen:

- / die Attraktivität der jeweiligen Wettbewerbsstandorte, die durch den jeweiligen Betriebsbesatz (Betriebsform, Betreiber, Erscheinungsbild etc.), die Verkaufsflächengröße bzw. den darauf erzielbaren Umsatz beschrieben wird und
- / der Distanzwiderstand, der sich aus der Entfernung (Distanz) zwischen den einzelnen Standorten ergibt.

##### 4.4.2 Umsatzumlenkungen – kumulierte Gesamtbetrachtung der Vorhaben

Für die Bewertung der Vorhaben in Gärtringen werden hinsichtlich der zu erwartenden Umsatzumlenkungen folgende **Annahmen** getroffen:

- / Unter Berücksichtigung der bestehenden Umsätze ergeben sich folgende sortimentspezifische Umsatzanteile, die im Untersuchungsraum umverteilungswirksam werden:
  - Lebensmittelbereich: ca. 2,1 Mio. €
  - Drogeriewarenbereich: ca. 0,7 Mio. €
  - weitere Randsortimente: ca. 0,3 Mio. €<sup>13</sup>

<sup>13</sup> u. a. Tiernahrung, Schreib- und Spielwaren, Textilien, Elektrowaren, Fotobedarf, Haushaltswaren, Bau- und Gartenbedarf

Die Bewertung der möglichen Beeinträchtigungen der erweiterten Märkte erfordert eine Prüfung des Gesamtvorhabens. Dementsprechend werden im Folgenden die Vorhaben nach Erweiterung bewertet, d. h. es wurde im Hinblick auf die Ausbildung des voraussichtlichen Kundeneinzugsgebietes, der voraussichtlichen Umsatzleistung oder der Stellung im Wettbewerb jeweils das Gesamtvorhaben nach der Erweiterung betrachtet. Jedoch ist für die tatsächliche Bewertung der durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumverteilungen der bereits bestehenden Märkte zu berücksichtigen, d. h. der jeweilige Bestandsumsatz wird bereits heute gebunden.

Im Detail sind im Untersuchungsraum folgende Umsatzumlenkungen durch die Vorhaben zu erwarten:

**Tabelle 6: Prognose der Umsatzumverteilungseffekte (kumuliert)**

Kommunen (relevante Wettbewerber)	Umsatzumverteilung zu Lasten anderer Anbieter in Mio. €	Durchschnittliche Umsatzumverteilungsquote in %**
Gärtringen (Edeka, Netto)	1,0	6 – 7
Nufringen (Lidl, CAP)	0,4 – 0,5	6
Ehningen (Lidl, Edeka)	0,3 – 0,4	3 – 4
Aidlingen (Netto, Rewe)*	0,2 – 0,3	2 – 3
sonstige Standorte wie Herrenberg, Böblingen, Sindelfingen	0,8 – 0,9	n.n.
andere Anbieter außerhalb Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel	0,6 – 0,7	n.n.
<b>Summe</b>	<b>3,7</b>	<b>---</b>

k. A. kein Ausweis möglich; n. n. Umsatzumlenkungen unterhalb eines rechnerisch nachweisbaren Schwellenwertes

\* Unter Berücksichtigung des genehmigten dm-Marktes im Bereich Flachwiesen

\*\* Mischwert

GMA-Berechnungen 2021 (Rundungsdifferenzen möglich)

#### 4.4.3 Wettbewerbliche und städtebauliche Wirkungen

Auf Basis der zuvor getätigten Annahmen zu möglichen Umsatzumlenkungen im Untersuchungsraum sind folgende kumulierte wettbewerbliche Wirkungen zu erwarten:

##### /// Gärtringen:

- In Gärtringen selbst sind Umverteilungseffekte von ca. 6 – 7 % zu erwarten. Als Hauptwettbewerber ist der leistungsstarke Edeka-Markt zu nennen, der zum einen sehr gut aufgestellt ist und zum anderen als Vollsortimenter auch eine ergänzende Funktion zum Aldi-Markt hat. Eine Gefährdung dieses Marktes kann in jedem Fall ausgeschlossen werden.
- Kritischer ist die Situation des Netto-Marktes in der Ortsmitte von Gärtringen zu bewerten. Dieser Standort ist modernisierungsbedürftig. Seit der Entwicklung des Edeka-Marktes hat sich die Versorgungsfunktion des Netto-Marktes auf die Nahversorgung der unmittelbar umliegenden Wohngebiete beschränkt. Der Netto-

Markt lebt heute im Wesentlichen von dem fußläufigen Einzugsgebiet der umliegenden Wohngebiete. Innerhalb eines 800 m-Fußweges wohnen ca. 5.300 Einwohner, die über ein relevantes Kaufkraftpotenzial im Lebensmittelbereich von ca. 13 – 14 Mio. € verfügen. Die Überschneidungen zum Aldi-Markt sind relativ gering. Eine kausale Beeinträchtigung des Netto-Marktes durch die Ansiedlung von Aldi kann infolge der überschaubaren Überschneidungen nicht abgeleitet werden. Unabhängig von der Erweiterungsplanung von Aldi erscheint der Netto-Markt aufgrund seiner Standortrestriktionen jedoch nicht langfristig gesichert.<sup>14</sup>

- Gegenüber den kleineren Drogeriewarenanbietern mit ausgeprägter Serviceorientierung in der Ortsmitte sind keine Auswirkungen durch die mögliche Erweiterung von dm zu erwarten.

/// Im südlichen angrenzenden **Nufringen** ist auf den fast unmittelbar auf der Gemarkungsgrenze zu Gärtringen angesiedelten Lidl-Markt als Systemwettbewerber hinzuweisen. Hier werden die Auswirkungen von ca. 6 % zu erwarten sein. Diese stellen jedoch eine Rückholung an aktuell abfließende Kaufkraft der Gärtringer Wohnbevölkerung dar. Der CAP-Markt in der Ortsmitte ist dagegen praktisch nicht betroffen. Hier sind weder konzeptionell noch quantitativ Überschneidungen vorhanden.

/// Im nordwestlich angrenzenden **Ehningen** sind die Lebensmittelmärkte mit ca. 3 – 4 % Umsatzverlust durch beide Vorhaben betroffen. Die sehr stabile Standortlage aus Edeka und Lidl ist in ihrem Bestand bzw. ihrer Funktionsfähigkeit als Versorger für Ehingen nicht gefährdet.

/// Gegenüber **Aidlingen** werden nur geringfügige Effekte von ca. 2 – 3 % wirksam. Diese werden weniger den Lebensmittelhandel als den geplanten dm-Drogeriemarkt betreffen, der an dieser Stelle bereits in die Betrachtung eingestellt wurde. Die aktuell nach Gärtringen zum dm-Drogeriemarkt abfließende Kaufkraft wird dann nach Aidlingen zurückgeholt. Die Umverteilungseffekte rangieren aber dennoch auf einem geringen Niveau, sodass die Versorgungsfunktionen der Lebensmittelmärkte und des geplanten Drogeriemarktes durch die Erweiterung nicht gefährdet sein wird.

/// In Deckenpfronn liegen die Auswirkungen mit 0,1 – 0,2 Mio. € bzw. max. 3 % ebenfalls auf einem geringen Niveau. Die Versorgungsfunktion des Netto-Marktes, dessen Erweiterung auf 1.070 m<sup>2</sup> VK genehmigt ist, ist nicht gefährdet.

/// Die weiteren Auswirkungen i. H. v. ca. 0,5 – 0,6 Mio. € werden in erster Linie gegenüber den Drogeriemarktstandorten (Müller, Rossmann) bzw. den Großflächenstandorten (u. a. Kaufland, real / Edeka) mit ausgeprägter Drogeriewarenfachabteilung in **Herrenberg** bzw. in **Böblingen / Sindelfingen** wirksam. Hier ist jeweils keine nachhaltige Schädigung der Versorgungslagen zu erwarten.

<sup>14</sup> Die schwierige Situation des Netto-Marktes ist der Gemeinde Gärtringen bekannt. Da eine langfristige Sicherung dieses Standortes nicht gegeben ist, versucht die Gemeinde Gärtringen langfristig im Rahmen der sog. neuen Ortsmitte eine kleinteilige Versorgung zu etablieren (z. B. Biomarkt). Für einen großflächigen Lebensmittelmarkt in der Ortsmitte ist allerdings auch langfristig keine ausreichende Flächenverfügbarkeit gegeben. Deswegen unterstützt die Gemeinde Gärtringen den Erhalt und Ausbau des möglicherweise einzigen Discounters (Aldi) in der Max-Planck-Straße.

#### 4.5 Vereinbarkeit mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung

In Ergänzung zu den Aussagen über die Auswirkungen einer Weiterentwicklung der Einzelhandelsagglomeration aus Aldi und dm auf die Gärtringer Ortsmitte und die Nachbarkommunen soll eine Bewertung der Ziele der Raumordnung / Landesplanung vorgenommen werden.

Zur Bewertung der raumordnerischen bzw. landesplanerischen Zulässigkeit der Vorhaben ist auf die Regelungen des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg zu verweisen. In Bezug auf die geprüften Entwicklungsoptionen sind hierzu folgende Aspekte festzuhalten:

##### 4.5.1 Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung

Maßgeblich für die Bewertung des „Konzentrationsgebots“ ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

*3.3.7 (Z) Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden.*

*Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

*dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*

*diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.*

Auch im Regionalplan für die Region Stuttgart<sup>15</sup> und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg<sup>16</sup> wird die o. g. Regelung aufgegriffen.

Da der Gemeinde Gärtringen keine zentralörtliche Funktion zukommt, ist großflächiger Einzelhandel hier zunächst nicht vorgesehen, es sei denn, eines der beiden oben abweichenden Kriterien wird erfüllt.

Ausnahmsweise kommen großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht-zentralen Orten infrage, wenn sie zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich sind. Dafür sprechen im vorliegenden Fall mehrere Aspekte. Insgesamt weist Gärtringen eine unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung im Lebensmittelbereich auf. Mit 254 m<sup>2</sup> VK je 1.000 Einwohner bei Lebensmittelmärkten liegt Gärtringen deutlich unter dem Bundesdurchschnitt. Auch im Hinblick auf die Kaufkraftbindung zeigt Gärtringen noch deutliches Entwicklungspotenzial.

Auch soll ergänzend der Nachweis erbracht werden, dass beide Märkte für die Grundversorgung in Gärtringen zwingend erforderlich sind. Hierfür wird eine Gegenüberstellung der Bestandssituation mit dem zur Verfügung stehenden Kaufkraftpotenzial vorgenommen werden.

<sup>15</sup> Quelle: Regionalplan Region Stuttgart, 2.4.3.2.2 (Z).

<sup>16</sup> Quelle: Einzelhandelserlass Baden-Württemberg, Kapitel 3.2 raumordnerische Kernregelung

Als räumliche Beurteilungsgrundlage wird die Gemeinde Gärtringen und das dortige Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial der Wohnbevölkerung im Lebensmittel- und Drogeriewarensegment herangezogen. In Gärtringen steht ein Kaufkraftpotenzial im Nahrungs- und Genussmittelsegment von ca. 34,1 Mio. € und im Drogeriewarensegment von ca. 6,6 Mio. € zur Verfügung. Stellt man diesen Potenzialen den Umsatz der in Gärtringen ansässigen Märkte gegenüber, zeigen sich folgende Zentralitäten<sup>17</sup>:

**Tabelle 7: Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung**

	Lebensmittel	Drogeriewaren
Kaufkraft Gärtringen	34,1 Mio. €	6,6 Mio. €
Umsatzleistung (nur LM/Drog.-Märkte)	16,6 Mio. €*	4,5 Mio. €**
<b>IST-Zentralität</b>	<b>49 %</b>	<b>68 %</b>
Umsatz nach Erweiterung	18,3 Mio. €*	4,8 Mio. €**
<b>Zentralität nach Erweiterung</b>	<b>54 %</b>	<b>73 %</b>

\* nur Lebensmittelmärkte; ohne Nonfood-Randsortimente; inkl. Aldi

\*\* inkl. Umsätze mit Drogeriewaren der Lebensmittelmärkte; inkl. dm

GMA-Berechnung 2021

Die Zentralität im Lebensmittelsegment liegt bei 49 % und im Drogeriewarensegment bei 68 %. Auch nach Erweiterung würde sich der jeweilige Zentralitätswert auf einem Niveau bewegen, das auf eine lokale Versorgungsfunktion ausgerichtet ist. Unter Annahme eines hypothetischen Marktaustritts von Aldi oder dm sinken die Werte signifikant und wären damit deutlich unterdurchschnittlich für eine Gemeinde mit ca. 13.000 Einwohnern.

Die Modellrechnung zeigt, dass beide Märkte bereits heute der Grund- bzw. Nahversorgung dienen und nach einer möglichen Erweiterung keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen müssen.

**Damit kann zusammenfassend das Konzentrationsgebot als erfüllt bewertet werden.**

#### 4.5.2 Integrationsgebot

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.1 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen.

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

<sup>17</sup> Rechengang: Umsatz in Gärtringen : Kaufkraft in Gärtringen = Zentralität

Zentralitätswerte über 100 % deuten auf einen Kaufkraftzufluss von außerhalb des definierten Einzugsgebietes, Werte unter 100 bedeuten einen Kaufkraftabfluss an Standorte außerhalb des Einzugsgebietes.

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen:

- (1) *Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*
- (2) *Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

Die Gemeinde Gärtringen praktiziert bereits seit Jahren eine konsequente Innenentwicklung (Entwicklung neue Mitte, Vermeidung von Zersiedelungen, Reduzierung der Flächenversiegelung etc.). Allerdings sind in Gärtringen nur begrenzte Flächenpotenziale mit den dafür notwendigen Standortrahmenbedingungen (Standortumfeld, Lage, Verkehrsanbindung, Sichtbarkeit etc.) vorhanden. Vor diesem Hintergrund sind mögliche geeignete Standorte für die Neuansiedlung bzw. Verlagerung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters bzw. des dm-Drogeriemarktes in Gärtringen nicht vorhanden. Die beiden nahversorgungsrelevanten Anbieter erfüllen am aktuellen Standort bereits heute eine wichtige Grundversorgungsfunktion für Gärtringen (vgl. auch Nachweis der Erforderlichkeit zur Grundversorgung) sowie für die Erwerbstätigen des Gewerbegebietes.

**Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.**

#### 4.5.3 Kongruenzgebot

Das Kongruenzgebot bedeutet zunächst, dass Einzelhandelsgroßprojekte sich in das zentralörtliche System einfügen müssen. Dabei ist die raumordnerische Kernregelung zu beachten. Darüber hinaus soll die Verkaufsfläche des Einzelhandelsgroßprojektes so bemessen sein, dass deren Einzugsgebiet den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet (vgl. LEP BW Ziel 3.3.7 und 3.3.7.1).

Konkretisiert wurden diese Vorgaben durch die Regelung im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (vgl. Pkt. 3.2.1.4):

*„Eine Verletzung des Kongruenzgebots liegt vor, wenn der betriebswirtschaftlich angestrebte Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet. Eine wesentliche Überschreitung ist i.d.R. gegeben, wenn mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden soll.“*

**Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch beide Vorhaben eingehalten.** Es stammen ca. 75 – 80 % des Umsatzes aus der Gemeinde Gärtringen, was die Nahversorgungsbedeutung der Anbieter bzw. des Standortes unterstreicht. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit eingehalten.

#### 4.5.4 Beeinträchtigerungsverbot

Das Beeinträchtigerungsverbot geht aus § 11 Abs. 3 BauNVO hervor und besagt, dass das Vorhaben

- ▀ das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskernes (Stadt- und Ortskernes) sowie
- ▀ die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich des Vorhabens nicht beeinträchtigen darf.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg aufgegriffen. Die konkreten Prüfkriterien des Beeinträchtigerungsverbot es ergeben sich aus dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg.

*„[...] Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung können sich dadurch ergeben, dass durch die zu erwartende Kaufkraftbindung an einem Standort und dadurch verursachter Geschäftsaufgaben im Wohnbereich die ausreichende Nahversorgung, vor allem für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen, beeinträchtigt ist.*

*Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden sind insbesondere Auswirkungen auf das Stadtzentrum oder die Nebenzentren in den Stadtteilen oder das Ortszentrum einer Gemeinde. Solche Auswirkungen können sich beispielsweise ergeben, wenn durch Einzelhandelsgroßprojekte außerhalb dieser Zentren eine in der Innenstadt oder im Ortskern eingeleitete, mit öffentlichen Mitteln geförderte städtebauliche Sanierungsmaßnahme nicht planmäßig fortgeführt werden kann oder wenn durch starke Kaufkraftbindung außerhalb der Zentren das Niveau und die Vielfalt der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt oder im Ortskern abzusinken drohen. Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in anderen Gemeinden können sich ergeben, wenn der Einzugsbereich eines Einzelhandelsgroßprojekts den zentralörtlichen Versorgungsbereich der Ansiedlungsgemeinde wesentlich überschreitet und die Entwicklung und Versorgungsfunktion von Nachbargemeinden beeinträchtigt. [...]*

*Wird ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet, ist in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben. Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen. [...]*

*Die Funktionsfähigkeit des zentralörtlichen Versorgungskerns (Stadt- und Ortskern) der Standortgemeinde oder die Funktionsfähigkeit anderer Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich sind in der Regel wesentlich beeinträchtigt, wenn dort aufgrund des Vorhabens und des zu erwartenden Kaufkraftabflusses Geschäftsaufgaben drohen. Anhaltswert für eine derartige Annahme ist ein Umsatzverlust bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 10 % und bei nicht zentrenrelevanten und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten von ca. 20 % im vorhabenspezifischen Sortiment.“*

Basierend auf der wettbewerblichen Situation im Einzugsgebiet und den dargestellten Umsatzumlenkungen bzw. wettbewerblichen Wirkungen lassen sich beide Vorhaben hinsichtlich des Beeinträchtigerungsverbot es wie folgt bewerten:

- Das Beeinträchtigungsverbot wird auch bei kumulierter Betrachtung eingehalten. Auswirkungen auf das städtebauliche Gefüge und die Funktionsfähigkeit der Versorgungslagen im Untersuchungsraum sind infolge der Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Die stärksten Auswirkungen im Lebensmittelsegment sind in der Gemeinde Gärtringen selbst und hier insbesondere gegenüber dem Hauptwettbewerber Edeka zu erwarten. Insgesamt belaufen sich die Umverteilungen auf max. 6 – 7 %. Gegenüber den sonstigen Spezialanbietern und den Betrieben des Lebensmittelhandwerks sind allenfalls sehr geringe Umsatzumverteilungseffekte (max. 1 – 2 %) zu erwarten, sodass in diesem Zusammenhang ebenfalls nicht mit negativen Auswirkungen auf den Bestand zu rechnen ist.
- Außerhalb von Gärtringen werden sich mögliche Umsatzverluste auf eine Vielzahl unterschiedlicher Standorte verteilen und zu keinen größeren Umsatzumverteilungseffekten führen. In diesem Zusammenhang wird es keinesfalls zu negativen städtebaulichen Auswirkungen oder einer Schädigung der verbrauchernahen Versorgung kommen.
- Die durch das Vorhaben ausgelösten Umsatzumlenkungen im Nichtlebensmittelbereich werden nicht zu einer Schwächung oder einer Schädigung der Nahversorgung führen, da diese sich auf zahlreiche Sortimentsgruppen und unterschiedliche Betriebe verteilen und in einer Gesamtbetrachtung nur geringe Ausmaße annehmen werden. Auch hier sind städtebauliche Auswirkungen i. S. des Beeinträchtigungsverbotes auszuschließen.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst werden. **Das Beeinträchtigungsverbot gemäß Regionalplan wird durch das Vorhaben eingehalten.**

## 5. Empfehlungen zur planungsrechtlichen Festsetzung nach Teilbereichen

Differenziert nach Teil- bzw. Änderungsbereichen und unter Berücksichtigung der vorgenommenen Lupenbetrachtung für die Teilbereiche 2a und 2b sowie der erfolgten Einordnung der bestehenden Nutzungen sind folgende Festsetzungen zum Thema „Einzelhandel“ zu empfehlen:

### Teilbereich 1

Der flächenbezogen größte Teilbereich des Bebauungsplans ist ausschließlich durch nicht handelsrelevante Nutzungen geprägt. Somit bestehen hier keine Konflikte mit bestehenden Betrieben. Hier kann ein Ausschluss von Einzelhandel (Gesamtausschluss) erfolgen, um dem raumordnerische Ziel der Vorhaltung für Gewerbe Rechnung zu tragen.

Der **Teilbereich 1** ist im Regionalplan als Vorranggebiet für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen (vgl. 2.4.3.1 Regionalplan). Gemäß Regionalplan sind in diesen Gebieten andere raumbedeutsame Nutzungen (auch großflächiger Einzelhandel) ausgeschlossen, soweit sie mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vertretbar sind. Gemäß Regionalplan soll das Vorranggebiet „Gärtringen-Ost“ als gemeinsamer Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen fungieren. Hier sind Industrie- und Gewerbebetriebe (ohne Einzelhandel) vorgesehen. Dies lässt sich v. a. auch mit der guten Verkehrsanbindung in Richtung A 81 begründen. Für Einzelhandelsnutzungen sind diese Flächen hingegen nicht vorgesehen. Weder Gärtringen noch Ehningen sind im Regionalplan als Standorte für großflächigen Einzelhandel vorgesehen (keine zentralörtliche Funktion). Unabhängig von der

Art der Sortimente ergibt sich somit keine Notwendigkeit zum Vorhalten größerer zusammenhängender Flächen für Einzelhandel. Vielmehr soll sich der Einzelhandel auf die Ortsmitte von Gärtringen und die den Wohngebieten zugeordneten Standorte (z. B. Lebensmittelmarkt an der Reinhardstraße) konzentrieren.

Außerdem soll durch den vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben verhindert werden, dass eine Agglomeration mit den beiden Bestandsbetrieben auf den benachbarten Teilflächen 2a und 2b (Aldi bzw. Drogeriemarkt) entsteht. Das Entstehen einer Einzelhandelsagglomeration würde dem Ziel 2.4.3.2.8 (räumliche Konzentration von Einzelhandelsbetrieben) des Regionalplans widersprechen. In diesem Sinne ist es geboten, Einzelhandelsbetriebe im Teilbereich 1 komplett auszuschließen.

### **Teilbereich 2a**

Mit dem Aldi-Lebensmittelmarkt ist dieser Teilbereich durch Einzelhandel geprägt. Aktuell ist eine Erweiterung des bestehenden Marktes von 1.028 m<sup>2</sup> VK auf 1.300 m<sup>2</sup> VK geplant. Dieses Vorhaben wurde bereits durch das Gutachten der GMA vom November 2019 sowie der hier vorliegenden kumulativen Betrachtung von Aldi und dm untersucht. Beide Analysen weisen eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens nach.

Um im Bebauungsplan die Entwicklungsoptionen für Aldi zu berücksichtigen, sollte eine max. Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup> (Basis beider Auswirkungsanalysen) festgesetzt werden. Die Festsetzung für das Sondergebiet mit Zweckbestimmung „großflächiger Lebensmittelmarkt“ sollte sich auf Sortimente der Grundversorgung (Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogeriewaren) beschränken. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche angeboten werden (vgl. Plansatz 2.7.2 (Z) Regionalplan Region Stuttgart).

### **Teilbereich 2b**

Dieser Teilbereich ist durch den bestehenden dm-Drogeriemarkt geprägt. Dieser liegt aktuell mit einer genehmigten Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup> unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup> VK) und könnte in einem Gewerbegebiet grundsätzlich zugelassen werden. Um jedoch unerwünschten Handelsentwicklungen in diesem Teilbereich vorzubeugen (i. S. einer Agglomeration gemäß Regionalplan), wird seitens der Gemeinde ein Sondergebiet festgesetzt. Die Zweckbestimmung könnte „Drogeriemarkt“ lauten. Da dem Markt eine Entwicklungsoption eingeräumt werden sollte, sollte eine maximale Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt werden. Diese Flächengröße wurde in der vorliegenden kumulativen Betrachtung von Aldi und dm untersucht. Diese Analyse weist eine städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeit nach. Sortimentsbezogen sollte sich die Festsetzung auf das „nahversorgungsrelevante Kernsortiment“ beziehen. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird auf maximal 10 % der gesamten Verkaufsfläche beschränkt.

Die in den **Teilbereichen 2a und 2b** vorhandenen Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind essentiell für die Grundversorgung in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese beiden wichtigen Betriebe wäre weder im Lebensmitteleinzelhandel noch bei Drogeriewaren eine angemessene Grundversorgung in Gärtringen gewährleistet. Einem Bestandserhalt kommt somit eine besondere Bedeutung i. S. der Sicherung der Grundversorgung zu. Hierfür sind die beiden Märkte zu modernisieren. Damit verbunden sind

regelmäßig (moderate) Verkaufsflächenerweiterungen. Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bzw. des Drogeriemarktes als Sondergebiete umfasst jeweils nur den konkreten Standort des Betriebes. Zusätzliche Ansiedlungen sind nicht möglich.

Vor dem Hintergrund der eingeschränkten Flächenverfügbarkeit in Gärtringen ist es auch nicht möglich, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe an besser integrierten Standorten zu realisieren. In der Ortsmitte oder in den Wohngebietslagen von Gärtringen sind keine besser geeigneten Standorte verfügbar. Auch i. S. einer flächensparenden Entwicklung ist in der Gesamtabwägung ein Erhalt der bestehenden Standorte der Vorzug einzuräumen. Die Ansiedlung entsprechender Märkte an anderer (ebenfalls nicht optimal integrierter) Lage würde einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch (inkl. Versiegelung) bedeuten.

Zusammenfassend dient die Ausweisung der Teilbereiche 2a und 2b lediglich der Bestandssicherung. Durch die geringfügigen Erweiterungen erfährt der Standortbereich keine neue Qualität, so dass auch keine zusätzlichen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Analyse der Auswirkungen hat gezeigt, dass durch die geringfügigen Erweiterungen sowohl das Beeinträchtigungsverbot als auch das Kongruenzgebot i. S. des Regionalplans eingehalten werden.

### Teilbereich 3

Dieser Bereich ist derzeit unbebaut und wird als Grünfläche genutzt. Perspektivisch soll die Fläche jedoch gewerblich genutzt werden. Da die begrenzten Flächenpotenziale an Gewerbegrundstücken in Gärtringen aus Sicht der Gemeinde nicht durch Handel belegt werden sollen und sich hier kein weiterer Handelsschwerpunkt entwickeln soll, ist in diesem Teilbereich Einzelhandel auszuschließen (Gesamtausschluss).

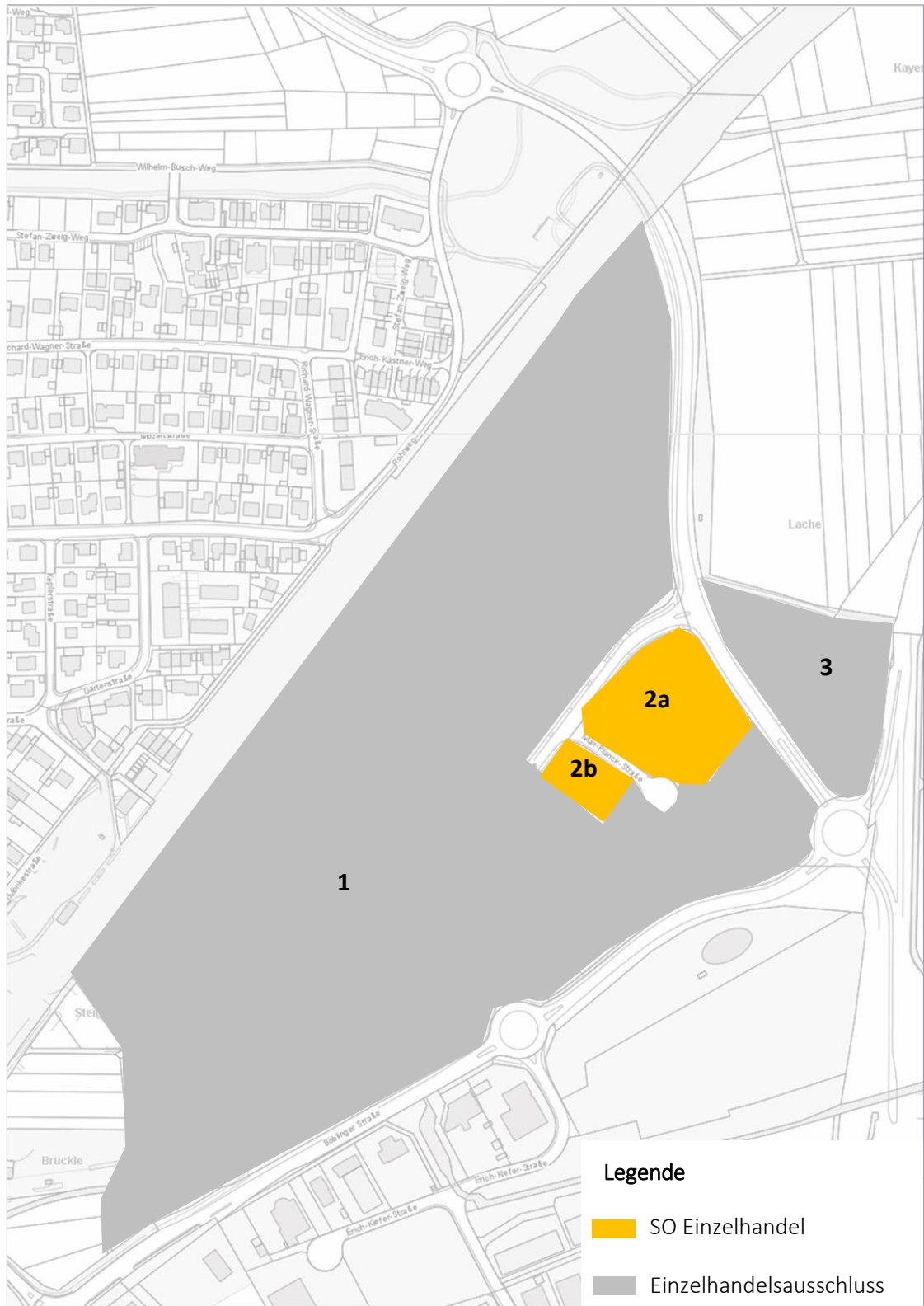
Die folgende Tabelle und Karte stellen die Festsetzungen im Überblick nach Teilbereichen dar:

**Tabelle 8: Planungsrechtliche Begründung im Überblick**

Teilbereich	Konflikte mit bestehenden Einzelhandelsbetrieben - Regelungserfordernis	Planungsrechtliche Festsetzung bzgl. Einzelhandel
1	nein	Ausschluss von Einzelhandel
2a	ja, Aldi-Lebensmittelmarkt	Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittelmarkt“ mit max. 1.300 m <sup>2</sup> VK für Grundversorgung <sup>1</sup> , davon max. 10 % Verkaufsfläche für sonstige Sortimente
2b	ja, dm-Drogeriemarkt	Sondergebiet „Drogeriemarkt“ mit max. 800 m <sup>2</sup> VK für nahversorgungsrelevanten Kernsortiment, davon max. 10 % Verkaufsfläche für sonstige Sortimente
3	nein	Ausschluss von Einzelhandel

GMA-Empfehlung April 2021

**Karte 4: Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Teilbereichen**



Quelle: BürgerGIS der Gemeinde Gärtringen; GMA-Bearbeitung 2021

**Verzeichnisse****Seite****Kartenverzeichnis**

Karte 1:	Lage des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“ im Siedlungsgebiet der Gemeinde Gärtringen	5
Karte 2:	Aktuelle Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“	7
Karte 3:	Einzugsgebiet der Handelsnutzungen im Gewerbegebiet „Am S-Bahnhof“ und Wettbewerbssituation im Umland	12
Karte 4:	Empfehlungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen nach Teilbereichen	26

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1:	Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am S-Bahnhof, 2. Änderung“	6
Tabelle 2:	Versorgungsstrukturen im Umland (nur Lebensmittelmärkte)	11
Tabelle 3:	Umsatzprognose anhand des Marktanteilkonzeptes (Aldi mit 1.300 m <sup>2</sup> VK)	14
Tabelle 4:	Umsatzprognose Drogeriemarkt (max. 800 m <sup>2</sup> VK)	15
Tabelle 5:	Umsatzzuwachs (nach Sortimentsgruppen kumuliert)	16
Tabelle 6:	Prognose der Umsatzumverteilungseffekte (kumuliert)	17
Tabelle 7:	Nachweis der Erforderlichkeit für die Grundversorgung	20
Tabelle 8:	Planungsrechtliche Begründung im Überblick	25

**GEMEINDE GÄRTRINGEN /  
GEMEINDEVERWALTUNGSVERBAND  
GÄRTRINGEN - EHNINGEN**

**ANTRAG ZIELABWEICHUNGSVERFAHREN NACH  
§ 24 LANDESPLANUNGSGESETZ (LPLG) /  
§ 6 ABS. 2 RAUMORDNUNGSGESETZ (ROG)**

**„GEWERBEGEBIET AM  
S-BAHNHOF, 2. ÄNDERUNG“**

**05.02.2024**

**BEGRÜNDUNG**

**Inhaltsverzeichnis**

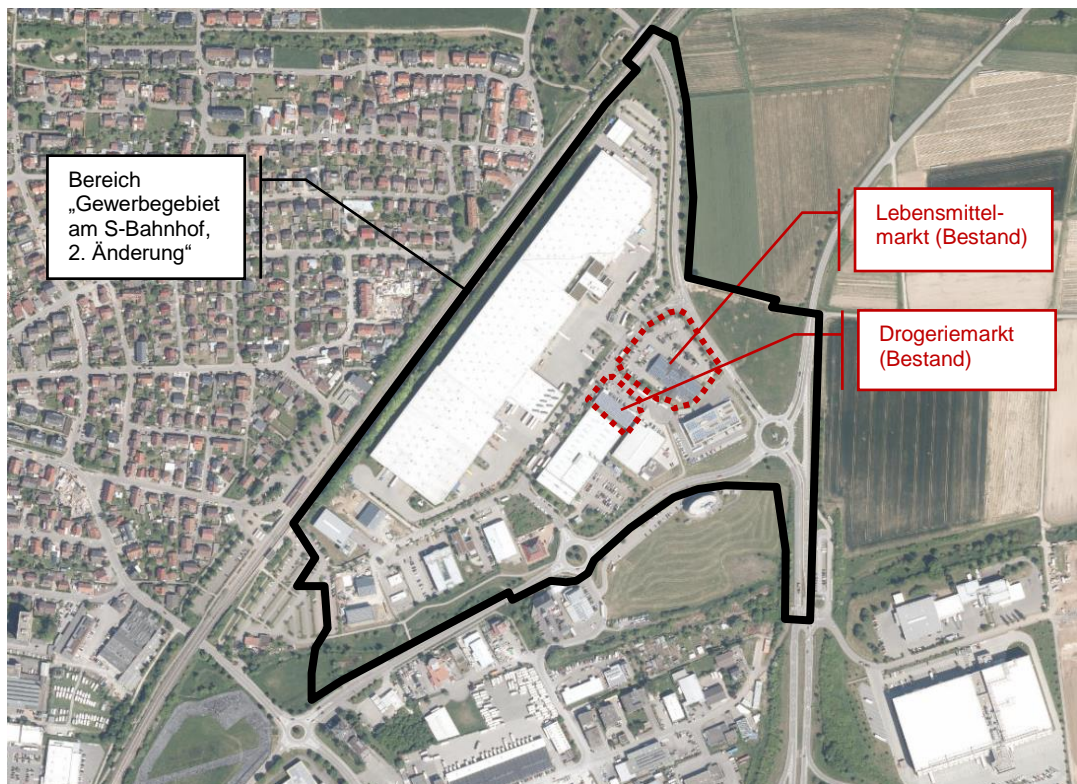
A	Vorhaben
A1	Allgemeines
A2	Bebauungsplan
A4	Flächennutzungsplan
A3	Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens / Erweiterung bestehende Einzelhandelsnutzungen
B	Raumordnerische Grundlagen
B1	Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans
B2	Zielabweichungsverfahren
C	Antrag und Begründung
C1	Antrag
C2	Begründung
D	Anhang

# A VORHABEN

## A1 Allgemeines

Im Osten der Gemeinde Gärtringen, nahe der Autobahnausfahrt der A 81, befindet sich das „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“. Das Plangebiet ist nahezu vollständig aufgesiedelt. Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt) (siehe nachfolgende Abbildung). Diese sind Gegenstand dieses Zielabweichungsantrags.

Das Gebiet ist über die angrenzenden Erschließungsstraßen sehr gut in das überörtliche Verkehrsnetz eingebunden. Es besteht ein Anschluss an die südlich in direkter Nähe des Plangebietes verlaufende Bundesstraße B14 sowie an die Bundesautobahn A81.



**Abbildung 1:** Luftbild Quelle: LUBW, (zugegriffen am 06.12.2021), mit Geltungsbereich des Gebietes „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz) sowie Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in rot)

## A2 Bebauungsplan

Die Erweiterungsabsichten der ansässigen Einzelhandelsbetriebe – und somit der Inhalt dieses Zielabweichungsverfahrens – sind im Gesamtzusammenhang mit der Thematik der Zulässigkeit von Einzelhandel im „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ zu sehen. Die Notwendigkeit der Regelung von Einzelhandelsnutzung ergibt sich aus der regionalplanerischen Darstellung des Gebietes als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof**“ ist am 02.09.1999 in Kraft getreten und ermöglicht ein eingeschränktes Gewerbegebiet.

Mit dem Bebauungsplan „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung**“, in Kraft getreten am 06.08.2020, reagierte die Gemeinde Gärtringen auf aktuelle städtebauliche Fragestellungen und schließt nicht gewollte Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Anlagen für kirchliche/kulturelle/soziale Zwecke oder Wohnnutzungen, aus.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Stuttgart im Bereich „Gärtringen-Ost“ als Vorranggebiet mit Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt. Hier sind andere raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit sie nicht mit den vorrangigen Nutzungen oder Zielen der Raumordnung vereinbar sind. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ war es daher, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich in anderen Baugebieten anzusiedeln zu können. Der in diesem Zuge vorgenommene Ausschluss der Nutzungen entspricht dem regionalplanerischen Ziel des im Regionalplan als Vorranggebiet festgelegten regionalbedeutsamen Schwerpunktes für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen „Gärtringen-Ost“. Raumordnerische Beläge wurden somit nicht tangiert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ergänzt somit lediglich die Regelung der Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs. Die textlichen Festsetzungen bleiben im Übrigen unverändert.

Im Zuge des Verfahrens zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung“, wurde auf Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen zum Thema Einzelhandel / raumordnerische Zulässigkeit eine Telefonkonferenz mit u.a. dem Verband Region Stuttgart am 08.05.2020 vereinbart. In dieser wurde vereinbart, dass das ursprünglich ebenfalls in der 1. Änderung des Bebauungsplans abgehandelte Thema „Einzelhandel“ auf ein nachfolgendes Bebauungsplanverfahren verschoben wird. Entsprechend der obenstehenden Ausführungen wurden dadurch im Zuge der 1. Änderung raumordnerische Belange nicht tangiert.

Das bestehende Planungsrecht (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999 sowie Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 06.08.2020) lässt jedoch weiterhin Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet zu. Dies stellt einen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung dar und soll dort ausgeräumt werden, wo Agglomerationsmöglichkeiten bestehen.

In einem Schreiben an den Verband Region Stuttgart vom 14.05.2020 hat sich die Gemeinde Gärtringen daher verpflichtet, hierauf in einem kommenden Bebauungsplanverfahren zu reagieren und durch entsprechende Festsetzungen sicher-

stellen, dass der bestehende Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ausgeräumt wird.

Ein weiterer Regelungsbedarf ergibt sich aktuell durch die Erweiterungsabsichten des im Plangebiet ansässigen Lebensmitteldiscounters Aldi. Notwendige Restriktionen sollen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens geregelt werden.

Der Gemeinderat hat somit am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „**Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung**“ einen Bebauungsplan aufzustellen, um das Thema „Einzelhandel“ zu regeln. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 12.08.2022 bis 19.09.2022, die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.08.2022 bis 19.09.2022 stattgefunden.

Um die Regelungsmöglichkeiten in Bezug auf den Einzelhandel im Zuge des Bebauungsplanverfahrens besser einschätzen zu können wurde von der Gemeinde eine Einzelhandelsuntersuchung in Auftrag gegeben („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“) (siehe Anhang 1c).

Die Einzelhandelsuntersuchung ergab, dass im Großteil des bereits bebauten Plangebietes (im Folgenden **Änderungsbereich 1**, siehe nachfolgende Abbildung) keine Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind. Für diesen Bereich soll im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Einzelhandel ausgeschlossen werden, um entsprechend des regionalplanerischen Schwerpunkts Agglomerationen zu verhindern. Der Ausschluss dient zudem dazu, das Gewerbegebiet verstärkt dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorzubehalten bzw. vorrangig Nutzungen anzusiedeln, die nicht auch die Möglichkeit haben, sich in anderen Baugebieten anzusiedeln zu können.

Weiterer Regelungsbedarf ergibt sich durch die bereits im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe - **Gegenstand dieses Zielabweichungsantrags**. Hierbei handelt es sich um den **Änderungsbereich 2** (siehe nachfolgende Abbildung). Er umfasst die beiden im Plangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe: Lebensmittelmarkt Aldi (**Änderungsbereich 2a**) sowie Drogeriemarkt (**Änderungsbereich 2b**).

Der Bereich des Aldi-Markt soll als „Sonstiges Sondergebiet - großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt werden. Darin sind zulässig „großflächige Lebensmittelmärkte mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschl. Getränke sowie Drogeriewaren mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>“. Sonstige Waren dürfen nur als Nebensortiment auf nicht mehr als 10% der Verkaufsfläche angeboten werden (siehe Anhang 1a, Planteil, Legende unter „Änderungsbereich 2“). Zum Bebauungsplan-Entwurf wird aufgrund einschlägiger Rechtsurteile die zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkt sowie des Drogeriemarktes als maximale Verkaufsflächenzahl festgesetzt.

Die Festsetzung als Sondergebiet resultiert grundlegend aus der vom Landratsamt Böblingen mit Schreiben vom 25.02.2020 ausgeführt Entscheidung, dass die im Bauantrag vom 10.09.2019 geplante Erweiterung der Geschossfläche / Verkaufsfläche der bestehenden Aldi-Filiale nicht genehmigungsfähig ist, da hierfür Voraussetzung ist, dass sich das Baugrundstück innerhalb eines Sondergebiets nach § 11 BauNVO befindet, während der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Durch die Geschossfläche von über 1200 m<sup>2</sup> wird in der Regel vermutet, dass das Vorhaben Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landespla-

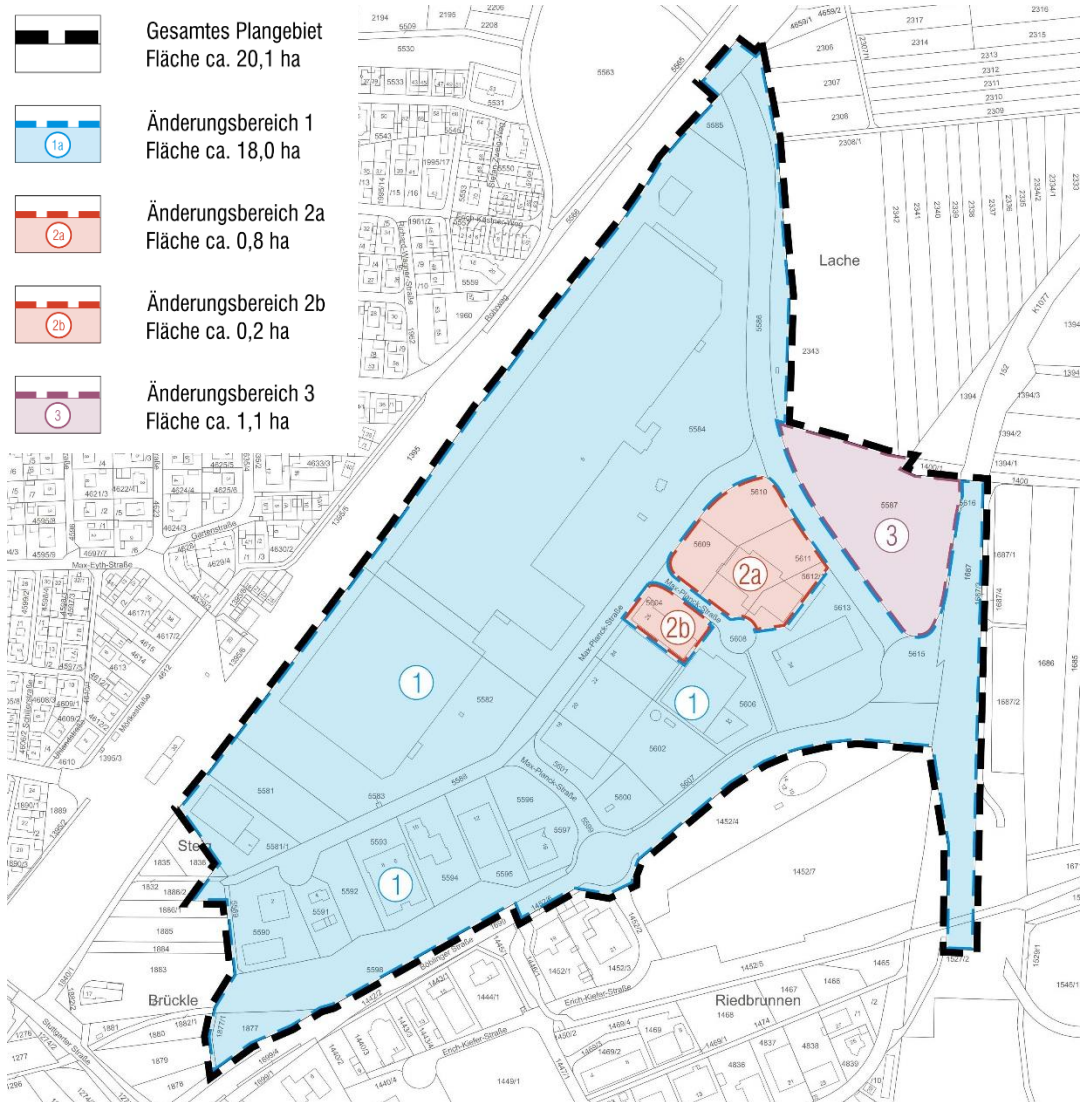
nung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Das Landratsamt Böblingen hat dem eingelegten Widerspruch nicht abgeholfen und ihn mit Bericht vom 12.03.2020 dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vorgelegt. Dem Widerspruch wurde nicht stattgegeben.

Der Bereich des Drogeriemarktes dm wird als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> festgesetzt (siehe Anhang 1a, Plan- teil, Legende unter „Änderungsbereich 2“).

Durch die Ausweisung der beiden Sondergebiete entfallen Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe. Als Ausgleich ist im Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ die Ausweisung eines Gewerbegebiets für einen derzeit als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich vorgesehen (**Änderungsbereich 3**, siehe nachfolgende Abbildung). Dies entspricht dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan und schafft, neben neuen Gewerbeflächen, die Möglichkeit für eine harmonische Abrundung des Ortsrands. Einzelhandel soll in diesem Bereich ausgeschlossen werden.

Im **Änderungsbereich 1 und 2** (bestehend aus 2a und 2b) soll das bestehende Planungsrecht lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden. Weitreichendere planungsrechtliche Festsetzungen werden ausschließlich innerhalb des **Änderungsbereichs 3** getroffen.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist es somit, die unterschiedlichen, den Einzelhandel betreffenden Thematiken, in einem Verfahren zu regeln.



**Abbildung 2:** Aufteilung des Plangebietes in unterschiedliche Änderungsbereiche, mit Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz)

Der Gemeinderat hat am 13.10.2020 beschlossen, für das Gebiet „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ einen **Bebauungsplan aufzustellen**, um das Thema „Einzelhandel“ zu regeln.

Die Betroffenheit der Ziele der Raumordnung ergibt sich in den im Bebauungsplan vorhandenen **Änderungsbereichen 2a und 2b**, in dem **großflächige Einzelhandelsnutzung** ermöglicht werden soll.



Für den Bereich in dem im Bebauungsplan großflächige Einzelhandelsnutzung ermöglicht werden soll (Änderungsbereich 2a und 2b) ist eine **Änderung des Flächennutzungsplans** erforderlich.

### A3 **Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens / Erweiterung bestehende Einzelhandelsnutzungen**

Im Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sind mit dem Lebensmittel-discounter Aldi mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 1.030 m<sup>2</sup> und dem Drogeriefachmarkt dm mit einer Verkaufsfläche von aktuell ca. 684 m<sup>2</sup> bereits zwei Einzelhandelsnutzungen vorhanden.

Derzeit plant die Unternehmensgruppe Aldi Süd die Verkaufsfläche der im Plangebiet bestehenden Aldi Süd-Filiale auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> zu erweitern. Auch der Drogeriemarkt soll durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.



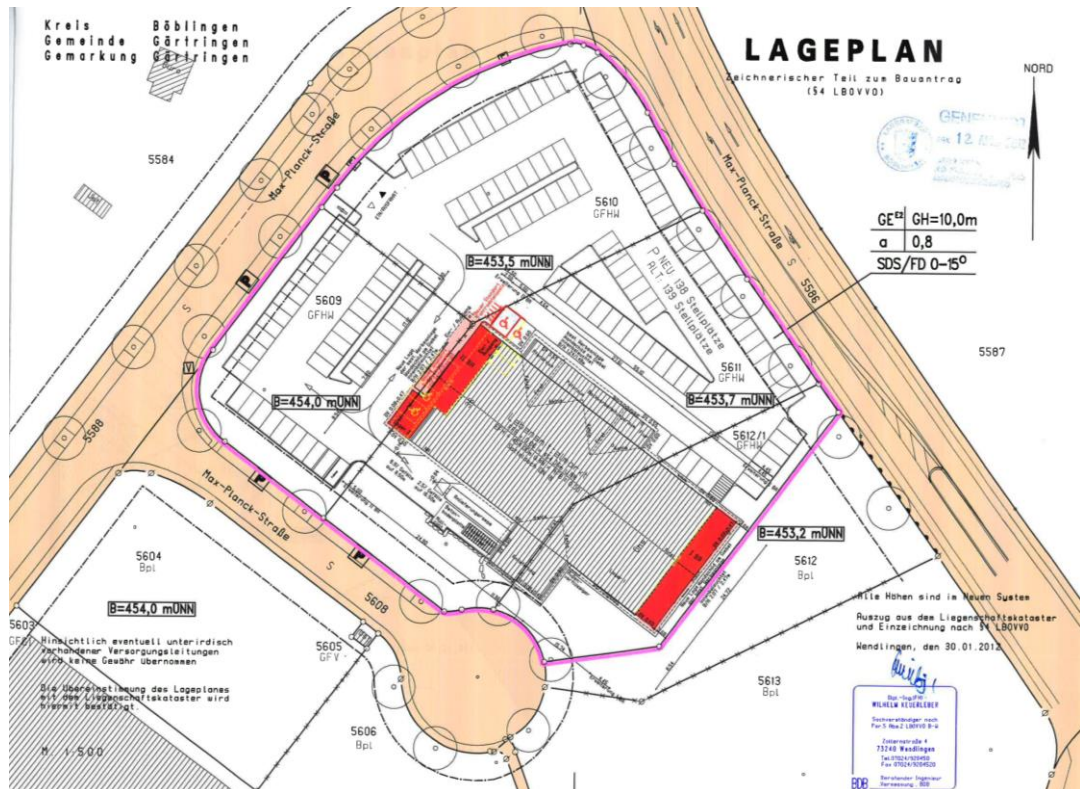
**Abbildung 4:** Luftbild, Blick von Osten, Quelle: google earth, Landsat / Copernicus, zugegriffen am 05.05.2023, mit Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in blau)

#### **Lebensmittelmarkt Aldi**

Die erstmalige Errichtung des Lebensmittelmarktes geht auf die Baugenehmigung vom 15.02.2001 mit einer **Verkaufsfläche** von knapp **800 m<sup>2</sup>** und einer Geschossfläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> zurück.

Am 03.11.2009 wurde eine weitere Baugenehmigung auf Grundlage des Bauantrags vom 17.08.2009 erteilt, u.a. für eine Erweiterung der Verkaufsfläche auf ca. **850 m<sup>2</sup>** (Geschossfläche ca. 1.550 m<sup>2</sup>).

Durch eine weitere Baugenehmigung, erteilt am 12.04.2012, beträgt die aktuelle Verkaufsfläche ca. **1.030 m<sup>2</sup>** (Geschossfläche ca. 1.750 m<sup>2</sup>). Der entsprechende Bauantrag wurde mit Datum vom 30.01.2012 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildung).



**Abbildung 5:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom **10.09.2019** eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die **Verkaufsfläche** auf **ca. 1.300 m<sup>2</sup>** und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert werden.



**Abbildung 6:** Erweiterung Aldi-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Westen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2022



## Drogeriemarkt

Neben der Aldi Süd Filiale besteht innerhalb des Geltungsbereichs ein weiterer Einzelhandelsbetrieb in Form eines Drogeriemarktes. Der Bauantrag wurde 2010 eingereicht, wurde aber zunächst vom Gemeinderat abgelehnt. Erst nach einem Bürgerbegehren im Jahr 2010 mit knapp 1000 Unterschriften wurde der Bauantrag am 19.01.2011 genehmigt.

Der Drogeriemarkt verfügt aktuell über eine Verkaufsfläche von ca. 684 m<sup>2</sup>. Dieser stellt eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen dar.

Durch die Ausweisung der Fläche als Sondergebiet mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die letzte Erweiterungsanfrage des Drogeriemarktes stammt von 2015. Diese Erweiterung wurde jedoch abgelehnt, da das südlich angrenzende Grundstück anderweitig überplant wurde und ein Flächenerwerb nicht möglich war. Erweiterungen der Verkaufsfläche sind somit nur möglich durch ein zusätzliches Geschoss. Das Thema Stellplätze wäre dann auch zu lösen.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant den Umbau / Anbau des bestehenden Marktes, um auf die Entwicklungen, die sich im Einzelhandel in den letzten Jahren vollzogen haben, sowie mit Blick auf das gewandelte Einkaufsverhalten der Bevölkerung und die geänderten Erwartungen der Bevölkerung an einen modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb reagieren zu können.

Aufgrund der gestiegenen Anforderungen der Kunden an die Ladengestaltung sind in den letzten Jahren die Verkaufsflächen von Lebensmittelmärkten tendenziell immer größer geworden. Weitere Gründe für die wachsende Verkaufsfläche sind steigende Anforderungen an die kundengerechte Warenpräsentation, Optimierungsvorgaben der internen Logistik sowie eine Anpassung an den demografischen Wandel durch breitere Gänge, niedrigere Regale und einen zunehmenden Anteil an Kleinverpackungen (aufgrund des Trends zu kleineren Familien- und Versorgungseinheiten).

Die konkrete Planung sieht dabei vor, in erster Linie durch eine interne Neuaufteilung und Neuorganisation Verkaufsfläche bzw. eine Modernisierung des Verkaufsrums zu schaffen. Baulich wird das Gebäude u.a. durch einen untergeordneten Anbau im Bereich des Quergiebels auf der Nordseite erweitert (siehe auch Kapitel A3 sowie Kapitel C2.1).

Sowohl der Lebensmittelmarkt als auch der Drogeriemarkt sind bereits **langjährig am Standort ansässig**. Der Lebensmittelmarkt Aldi ist bereits **aktuell großflächig**.

Für den Bereich des Lebensmittelmarktes liegt ein **Bauantrag** für eine geringfügige erneute Erweiterung vor.

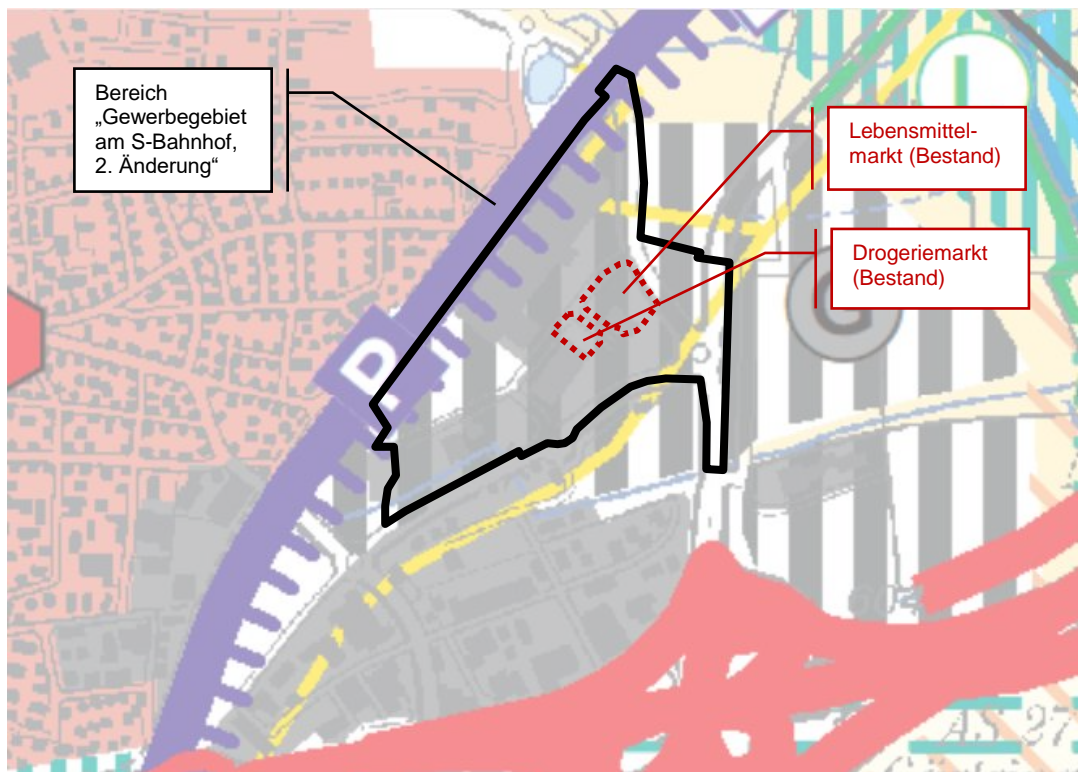
Mit der geplanten **Modernisierung** und der damit einhergehenden Erweiterung sollen die Märkte zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den nächsten Jahren einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Gärtringen leisten zu können.

## B RAUMORDNERISCHE GRUNDLAGEN

### B1 Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans

Die Gemeinde Gärtringen liegt gemäß nachrichtlicher Übernahme aus dem Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 unter 2.1.1 Abs. 1 (N) des Regionalplans für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 im Verdichtungsraum Stuttgart zwischen den Mittelzentren Herrenberg und Böblingen / Sindelfingen und damit direkt an der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg (– Horb am Neckar). Gem. 2.5 Abs. 1 (NV) liegt die Gemeinde Gärtringen im Mittelbereich Böblingen / Sindelfingen, verfügt jedoch über keine zentralörtliche Zuordnung.

Der Regionalplan Stuttgart, Satzungsbeschluss vom 22. Juli 2009, des Verband Region Stuttgart, weist für Gärtringen einen Schwerpunkt in Bestandsgebieten (Vorranggebiet) sowie geplante Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen (Vorranggebiet) aus. Der Bereich „Gärtringen-Ost“ stellt einen gemeinsamen Schwerpunkt für Gärtringen und Ehningen dar. Der Bereich der beiden Einzelhandelsmärkte liegt im Bereich des Schwerpunkts für Bestandsgebiete.



**Abbildung 9:** Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, Raumnutzungskarte, vom 22.07.2009, mit Geltungsbereich des Gebietes „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (in schwarz) sowie Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in rot)

Die Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) ist gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 bzw. des Einzelhandelserlasses Baden-Württemberg und Regionalplan für die Region Stuttgart vom 12.11.2010 bestimmten Bedingungen / Prüfkriterien unterworfen:

- **Konzentrationsgebot** (gem. PS 2.4.3.2.2 (Z) Abs. 4 Regionalplan und PS 3.3.7 (Z) LEP),
- **Kongruenzgebot** (gem. PS 2.4.3.2.2 Abs. 2 (Z) Regionalplan und PS 3.3.7.1 (Z) LEP),
- **Beeinträchtungsverbot** (3.3.7.1 Satz 2 (Z) und 3.3.7.2 Satz 1 (Z) LEP sowie i.S.v. PS 2.4.3.2.2 Abs. 3 (Z) Regionalplan)
- **Integrationsgebot** (PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP)

### **Konzentrationsgebot**

Das Konzentrationsgebot gibt vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren realisiert werden sollen.

Maßgeblich für die Bewertung des „Konzentrationsgebots“ ist Ziel 3.3.7 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

*„Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher (Einzelhandelsgroßprojekte) sollen sich in das zentralörtliche Versorgungssystem einfügen; sie dürfen in der Regel nur in Ober-, Mittel- und Unterzentren ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Hiervon abweichend kommen auch Standorte in Kleinzentren und Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion in Betracht, wenn*

- *dies nach den raumstrukturellen Gegebenheiten zur Sicherung der Grundversorgung geboten ist oder*
- *diese in Verdichtungsräumen liegen und mit Siedlungsbereichen benachbarter Ober-, Mittel- oder Unterzentren zusammengewachsen sind.“*

Ähnlich findet sich die Regelung im Regionalplan für die Region Stuttgart (2.4.3.2.2 (Z)) und im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg (Kapitel 3.2).

### **Kongruenzgebot**

Das Kongruenzgebot dient u.a. dem Ziel einer effektiven Nutzung und Bündelung der Infrastruktureinrichtungen. Das bedeutet, dass sich auch Einzelhandelsgroßprojekte in das zentralörtliche System einfügen müssen.

Das Kongruenzgebot leitet sich u.a. von Ziel 3.3.7.1 (Z) Satz 1 des Landesentwicklungsplanes 2002 Baden-Württemberg:

*„Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsgroßprojekte soll so bemessen sein, dass deren Einzugsbereich den zentralörtlichen Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschreitet.“*

Konkreter liegt eine Verletzung des Kongruenzgebotes vor, wenn der Einzugsbereich eines Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreiten würde. Hiervon wird in der Regel ausgegangen,

wenn mehr als 30% des Umsatzes aus Räumen außerhalb des regionalplanerisch definierten Verflechtungsbereiches der Standortgemeinde generiert werden (vgl. hierzu Abschnitt 3.2.1.4 des Einzelhandelserlasses).

### **Beeinträchtungsverbot**

Das Beeinträchtungsverbot besagt, dass weder durch die Lage noch durch die Größe oder Folgewirkungen des Einzelhandelsgroßprojektes das städtebauliche Gefüge, die Funktionsfähigkeit der Versorgungskerne sowie die verbrauchernahe Versorgung der Standortgemeinde wie auch anderer Orte beeinträchtigt werden dürfen.

Diese Vorgaben werden von der Landes- und Regionalplanung unter Ziel 3.3.7.1 und 3.3.7.2 Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg aufgegriffen.

Gemäß Einzelhandelserlass ist von einer nicht unwesentlichen Beeinträchtigung auszugehen, wenn bei zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einem Umsatzverlust ab 10% zu rechnen ist. Bei nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegt dieser Schwellenwert bei 20%. (vgl. hierzu auch Abschnitt 3.2.2.3 des Einzelhandelserlasses).

### **Integrationsgebot**

Das Integrationsgebot besagt, dass Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten zu errichten sind. Letztlich soll dadurch ein möglicher Funktionsverlust der meist durch Einzelhandel geprägten Innenstädte bzw. zentralörtlichen Funktionsbereiche verhindert werden. Das Integrationsgebot zielt explizit auf die verbrauchernahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes ab und berücksichtigt als Kriterium für eine verbrauchernahe Versorgung die Kriterien fußläufige Erreichbarkeit des Planstandortes bzw. Erreichbarkeit via ÖPNV.

Das Integrationsgebot gemäß Einzelhandelserlass Baden-Württemberg ist auf Ziel 3.3.7.2 LEP Baden-Württemberg zurückzuführen.

*„[...] Einzelhandelsgroßprojekte sollen vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden. Für nicht zentrenrelevante Warensortimente kommen auch städtebauliche Randlagen in Frage.“*

Der Einzelhandelserlass Baden-Württemberg führt unter 3.2.2.3 weiter aus, dass ein Einzelhandelsgroßprojekt im zentralörtlichen Versorgungskern (Stadt- und Ortskern) errichtet oder erweitert oder diesem in unmittelbarer Nähe zugeordnet werden soll, sodass in der Regel keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit dieses Versorgungskerns der Standortgemeinde gegeben ist.

*„[...] Solche Standorte haben deshalb Vorrang vor städtebaulichen Randlagen [...].“*

Diesen Vorgaben wird auch seitens des Regionalplanes Stuttgart (Plansatz 2.4.3.2.1) Rechnung getragen:

*(1) Die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) soll möglichst in allen Städten und Gemeinden gewährleistet und gesichert werden. Einzelhandelsbetriebe sollen verbrauchernah und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden.*

*(2) Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualver-*

*kehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Rechnung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr gut erschlossen und mit dem öffentlichen Personennahverkehr erreichbar sein.*

## B2 Zielabweichungsverfahren

Nach § 4 Abs. 1 LPIG sind Ziele der Raumordnung eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten. Ferner sind gemäß § 4 Abs. 2 LPIG Grundsätze eines für verbindlich erklärten Entwicklungsplans oder Regionalplans von öffentlichen Stellen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen nach Abs. 1 in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen.

Daraus folgt, dass das geplante Vorhaben die Ziele der Raumordnung einzuhalten hat, weil es anderenfalls (schon) raumordnerisch unzulässig wäre. Eine Bebauungsplanfestsetzung ist rechtswidrig und macht den Bebauungsplan unwirksam, soweit sie gegen Ziele der Raumordnung verstößt. Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen; § 1 Abs. 4 BauGB. Diese Ziele sind der Abwägung im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht zugänglich.

§ 24 LPIG eröffnet der höheren Raumordnungsbehörde die Möglichkeit, auf Antrag eine Abweichung von Zielen der Raumordnung zuzulassen, wenn

- die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und
- die Grundzüge der (Raumordnungs-) Planung nicht berührt werden.

Das im Zuge des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ erstellte Gutachten zum Einzelhandel („Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021“, siehe Anhang 1c) kommt zu dem Ergebnis, dass das sowohl Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtungsverbot eingehalten werden. Im Detail führt das Einzelhandelsgutachten aus (S. 19 - 23):

- **Konzentrationsgebot / raumordnerische Kernregelung:** „Die Modellrechnung zeigt, dass beide Märkte bereits heute der Grund- bzw. Nahversorgung dienen und nach einer möglichen Erweiterung keinen übermäßigen Zufluss von außerhalb der Gemeinde erzeugen müssen. Damit kann zusammenfassend das **Konzentrationsgebot als erfüllt** bewertet werden.“
- **Kongruenzgebot:** „Die Vorgaben des Kongruenzgebotes werden durch beide Vorhaben **eingehalten**. Es stammen ca. 75 – 80 % des Umsatzes aus der Gemeinde Gärtringen, was die Nahversorgungsbedeutung der Anbieter bzw. des Standortes unterstreicht. Der im Einzelhandelserlass Baden-Württemberg genannte Schwellenwert wird damit eingehalten.“
- **Beeinträchtungsverbot:** „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass durch die Vorhaben keine Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder auf die Nahversorgung im Untersuchungsraum ausgelöst werden. Das

Beeinträchtigungsverbot gemäß Regionalplan wird durch das Vorhaben **eingehalten.**“

- Zum **Integrationsgebot** wird ausgeführt (S. 21): „Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort der Einzelhandelsagglomeration zwar als städtebaulich nicht-integriert zu bewerten ist, aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt.“

Das Regierungspräsidium Stuttgart kommt mit Schreiben vom 14.10.2023, S. 3, zu dem Ergebnis, dass der Standort der Agglomeration zwar etabliert ist, aber aufgrund seiner Lage im Gewerbegebiet, durch die Bahntrasse abgetrennt von Wohnbebauung als nicht integriert bewertet wird (siehe Anhang 3).

Der Standort der zur Erweiterung vorgesehene Einzelhandelsbetriebe widerspricht damit dem Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans und damit einem Ziel der Raumordnung.

Die Eignung des Standortes wird in Kapitel C2.4 ausgeführt. Es sind **keine sonstigen Eingriffe** in die Fachthemen Konzentrationsgebot als auch Kongruenzgebot und Beeinträchtigungsverbot sowie sonstige raumordnerische Themen vorhanden.

Das beantragte Vorhaben weicht bezüglich der Einhaltung des **Integrationsgebots** gem. PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP im Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes, die sich auf Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604 befinden, von dem vorstehend beschriebenen Ziel der Raumordnung ab.

Es wird daher für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ eine Zielabweichungsentscheidung nach § 24 LPlG beantragt.

Die **Voraussetzungen** für die Zulassung eine Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG **liegen vor**, die Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

## C ANTRAG UND BEGRÜNDUNG

### C1 Antrag

Die Gemeinde Gärtringen beantragt, im Rahmen einer Zielabweichungsentcheidung für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ (insb. Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes auf den Flurstücken Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604) **gem. § 24 Landesplanungsgesetz (LPIG) sowie § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) die Zielabweichung, um unter Aufhebung des Integrationsgebots eine großflächige Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen.**

### C2 Begründung

#### C2.1 Notwendigkeit der Erweiterung bzw. Modernisierung der Märkte

Bei den beiden Märkten handelt es sich um bereits langjährig am Standort ansässige Einrichtungen. Antragsinhalt ist somit **keine Neuansiedlung**.

Sowohl bei der Erweiterung des Lebensmitteldiscountmarktes Aldi als auch bei der Erweiterung des Drogeriemarktes dm sollen Erweiterungsmöglichkeiten in eher **untergeordnetem Ausmaß** ermöglicht werden. Eine größere Erweiterung ist durch die Begrenztheit der Bestandsgrundstücke sowie die nachzuweisende Zahl an notwendigen Stellplätzen nicht möglich.

Die Filiale des **Lebensmittelmarktes Aldi** wurde nach der Baugenehmigung 2001 in den vergangenen Jahren bereits mehrfach erweitert, so 2009 und 2012 (siehe auch Kapitel A3). Dem aktuellen Bauantrag liegt somit eine kontinuierlich hohe und stabile Nachfrage an diesem Standort zu Grunde.

Der geplanten Erweiterung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes liegt somit ein konkreter Erweiterungswunsch zu Grunde, der bereits seit der Einreichung des Bauantrags vom 10.09.2019 besteht.

Die Unternehmensgruppe Aldi Süd plant den Umbau / Anbau des bestehenden Marktes, um auf die Entwicklungen, die sich im Einzelhandel in den letzten Jahren vollzogen haben, sowie mit Blick auf das gewandelte Einkaufsverhalten der Bevölkerung und die geänderten Erwartungen der Bevölkerung an einen modernen und zeitgemäßen Einzelhandelsbetrieb reagieren zu können.

Die konkrete Planung sieht dabei vor, in erster Linie durch eine interne Neuaufteilung und Neuorganisation Verkaufsfläche bzw. eine Modernisierung des Verkaufsrums zu schaffen. Baulich wird das Gebäude u.a. durch einen untergeordneten Anbau im Bereich des Quergiebls auf der Nordseite erweitert (siehe auch Kapitel A3).

Durch die Ausweisung der Fläche des **Drogeriemarktes dm** als „Sonstiges Sondergebiet – Drogeriemarkt“ mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> soll dieser Einzelhandelsbetrieb künftig gesichert und mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten ausgestattet werden.

Die Erweiterung des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen lediglich der **Bestandssicherung**. Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig. Der Standortbereich erhält keine neue Qualität, so dass auch keine zusätzlichen überörtlichen Auswirkungen zu befürchten sind. Die Analyse der Auswirkungen hat gezeigt, dass durch die geringfügigen Erweiterungen sowohl das Beeinträchtungsverbot als auch das Kongruenzgebot i. S. des Regionalplans eingehalten werden (siehe Anhang 1c, S. 25).

Es handelt sich bei vorliegendem Antrag nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine **untergeordnete Erweiterung** (Verkaufsfläche Aldi: aktuell 1.030 m<sup>2</sup> / geplant 1.300 m<sup>2</sup>). Dadurch sollen eine **Modernisierung** und somit **Bestandssicherung** ermöglicht werden.

## C2.2 Darlegung des Bedarfs / Aufrechterhaltung der Grundversorgung

Die beiden Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese beiden wichtigen Betriebe wäre weder im Lebensmitteleinzelhandel noch bei Drogeriewaren eine angemessene Grundversorgung in Gärtringen gewährleistet. Einem Bestandserhalt kommt somit eine besondere Bedeutung i. S. der Sicherung der Grundversorgung zu (vgl. Anhang 1c, S. 24).

Die Verkaufsflächenausstattung in Gärtringen bewegt sich auf einem **deutlich unterdurchschnittlichen Wert**. Es wurde bereits 2018 deutlich, dass mit Blick auf den aktuellen bundesweiten Durchschnittswert von 435 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner noch Ansiedlungspotenzial vorhanden ist, auch bezogen auf die Kaufkraftbindung. Hier ist auch im Jahr 2021 noch ein Abfluss festzustellen. Ein hypothetischer Wegfall des Standortes Aldi / dm würde zu einem gravierenden **Verlust der Versorgungsfunktion** für die eigene Wohnbevölkerung führen.“ (vgl. Anhang 1c, S. 8) Anders ausgedrückt bedeutet dies, dass selbst bei Umsetzung der angedachten Verkaufsflächenerweiterung die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt** ist und die Grundversorgung der Gemeinde nicht garantiert ist. Dem vorliegenden Antrag liegt also eine besondere Dringlichkeit zu Grunde.

Um die Grundversorgung zu gewährleisten, soll den beiden Märkten eine moderate Vergrößerung ermöglicht werden. Eine größere Erweiterung ist durch die Begrenztheit der Bestandsgrundstücke sowie die nachzuweisende Zahl an notwendigen Stellplätzen nicht möglich. Die Festsetzung des Lebensmittelmarktes bzw. des Drogeriemarktes als Sondergebiete umfasst jeweils nur den konkreten Standort des Betriebes. Zusätzliche Ansiedlungen im Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ sind nicht möglich.

Bei der Erstellung des **Gemeindeentwicklungsplanes 2030** der Gemeinde Gärtringen wurde die örtliche Versorgungslage mit Bürgerschaft und Gemeinderat intensiv diskutiert. Zudem wurde ein **Einzelhandelskonzept** für die Gemeinde Gärtringen durch die GMA erstellt.

Die Schwerpunkte im Lebensmitteleinzelhandel stellen bislang der bestehende Standort des Edeka Marktes im Südosten, der Aldi Markt im Nordosten sowie der Netto Markt in der Ortsmitte dar. Insgesamt beläuft sich die Verkaufsfläche der Lebensmittelmärkte in Gärtringen auf ca. 3.755 m<sup>2</sup>. Diese Betriebe erwirtschafteten zum Zeitpunkt des Gutachtens eine Umsatzleistung von ca. 20 Mio. €. Das Einzelhandelskonzept kommt auf S. 58 zu folgender Bewertung des bestehenden Angebots: „Im Lebensmitteleinzelhandel wird der Großteil der vorhandenen Kaufkraft vor Ort gebunden. Dennoch fließen aktuell rd. 10,7 Mio. € an Einzelhandelsstandorte im Umland ab. Insgesamt erreicht Gärtringen im Lebensmittelbereich eine Zentralität von rd. 65 %. Vor diesem Hintergrund besteht grundsätzlich Potenzial für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes bzw. die Erweiterung des bestehenden Angebots.“

Beide Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Selbst bei einer Modernisierung beider Märkte ist die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt**.

## C2.3 Standortalternativenprüfung

Im Zuge des Zielabweichungsverfahrens bzw. der Standortalternativenprüfung spielt die Darlegung der Alternativlosigkeit eine wichtige Rolle.

Im Folgenden wird als erster Schritt die Entwicklung der Beurteilungskriterien zu Definition des Suchraums dargelegt. In den nachfolgenden Kapiteln werden die verbleibenden Flächen im Zuge einer Alternativenprüfung dargestellt und bewertet.

### C.2.2.1 Definition des Suchraums

Einzelhandelsstandorte unterliegen generell bestimmten Anforderungen. Hinzu kommen Voraussetzungen, die speziell in dem vorliegenden Fall erfüllt sein müssen. Hierbei handelt es sich um „harte“ Kriterien, die nicht der Abwägung unterliegen und Ausschlusskriterien darstellen. Im Folgenden werden die Kriterien der besseren Nachvollziehbarkeit halber dargelegt und in einer Abbildung erläutert, welche Flächen dies jeweils betrifft.

#### Lage

Der Suchraum für mögliche Alternativflächen stellt das Gemeindegebiet Gärtringens dar. Im Süden verläuft die Gemarkungsgrenze nah an der Ortslage, so dass hier außerorts keine Alternativflächen möglich sind (siehe Abbildung 10).

#### Integrierter / verbrauchernahe Standort

Der Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 führt bezüglich der wohnungsnahen Grundversorgung (Nahversorgung) aus, dass Einzelhandelsbetriebe verbrauchernahe und städtebaulich integriert in günstiger Zuordnung zu den Stadt- und Ortszentren oder zusammenhängenden Wohngebieten angesiedelt werden sollen. (Ziff. 2.4.3.2.1 (G)). Entscheidend ist hierbei vor allem, dass entsprechende Standorte städtebaulich integriert sind, d.h. sowohl baulich als auch funktional in das städtebauliche Gefüge eingebunden sind. „Neue Standorte sollen daher möglichst zentral gelegen in räumlicher Zuordnung zu den gewachsenen Stadt- und Ortszentren realisiert werden, um diese als verbrauchernahe Versorgungsstandorte zu erhalten und in ihrer Attraktivität zu stärken“ (vgl. 2.4.3.2.3 (Z)).

Bei der Standortwahl und der Verkehrserschließung von Einzelhandelsbetrieben soll Belangen der nicht oder nicht ständig über ein motorisiertes Individualverkehrsmittel verfügenden Bevölkerung und mobilitätseingeschränkter Personen besondere Beachtung geschenkt werden. Die Standorte sollen für den Fußgänger- und Fahrradverkehr sowie den ÖPNV gut erschlossen sein.

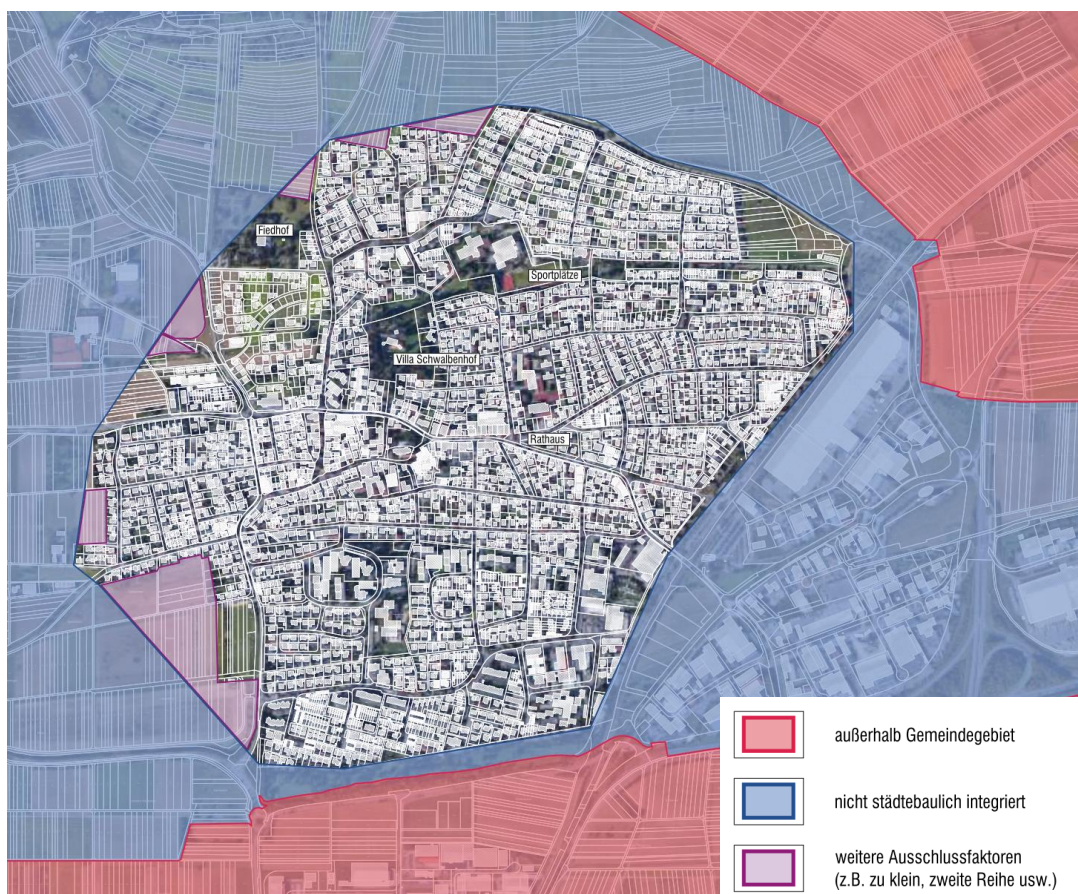
Im Sinne dieser Ausführungen, sollen die städtebaulichen integrierten, verbrauchernahen Standorte keinen neuen Siedlungsansatz darstellen, wie dies z.B. nördlich der Nordrandstraße der Fall wäre bzw. an anderen Standorten, die abseits liegen und z.B. nur an einer Seite mit dem Ort verbunden wären und zu einem neuen „Auskragen“ des Ortsrandes führen würden (also faktisch Außenbereichsflächen darstellen).

Ein Einfügen in das städtebauliche Gefüge ist auch nicht gegeben bei Standorten, die in zweiter Reihe liegen. Sinnvoll hingegen ist die Nutzung von Standorten, die bereits erschlossen sind.

### Größe

Die möglichen Alternativflächen müssen mindestens eine Größe aufweisen, die dem aktuellen Bestand entspricht. In vorliegendem Fall geht es um die Suche einer Alternativfläche für den bestehenden Aldi-Markt sowie den dm-Markt. Somit benötigt die Alternativfläche eine Größe von ca. 1,0 ha (aktuelle Grundstücksfläche Aldi-Markt insgesamt: ca. 8.150 m<sup>2</sup> / dm-Markt: ca. 2.010 m<sup>2</sup>).

Auf Grundlage dieser Faktoren lässt sich der Suchraum eingrenzen (siehe Abbildung 10).



**Abbildung 10:** Gemeindegrenze mit Ausschlussfaktoren für die Suche nach Alternativflächen (eigene Darstellung) auf Grundlage Google Maps (2023 GeoBasis-DE/BKG), 16.11.2023

Als **Kriterien** für Alternativflächen konnten die folgenden Faktoren ermittelt werden:

- Lage im Gemeindegebiet Gärtringens,
- integrierter, verbrauchernaher Standort,
- Größe von mind. 1,0 ha.

### C.2.2.2 Ermittlung der konkreten Alternativflächen

Im Folgenden sollen die konkreten Alternativflächen auf Grundlage der obenstehenden Faktoren ermittelt werden.

#### **Innerorts**

Aufgrund der Maßgabe der städtebaulichen Integration und Erreichbarkeit (fußläufig / ÖPNV) von Einzelhandelsmärkten bieten sich zunächst innerörtliche Standorte an.

Die Gewerbegebiete im Süden Gärtringens fallen hier weg, da diese u.a. durch die Trennungswirkung der Bahnlinie nicht integriert sind und gemäß Regionalplan Verband Region Stuttgart als Schwerpunkt für Gewerbe, Industrie und Dienstleistungseinrichtungen dargestellt sind (siehe Abbildung 10).

In den Bereichen nördlich der Bahntrasse befindet sich der Großteil des Ortes. Hier sind auch das Rathaus sowie sonstige Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen usw.) lokalisiert. Die vorhandenen innerstädtischen Lebensmittelmärkte befinden sich ebenfalls hier:

- Edeka, Supermarkt, Reinhardstraße 27 – 29, ca. 950 m<sup>2</sup> VK (zzgl. Getränkemarkt 650 m<sup>2</sup> VK). Der Markt ist integriert und verfügt auch über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Moderner und sehr leistungsfähiger Wettbewerber.
- Netto, Lebensmitteldiscounter, Hauptstraße 29, ca. 500 m<sup>2</sup> VK; Lage in der Ortsmitte von Gärtringen. Der Markt ist integriert und verfügt über ein fußläufiges Einzugsgebiet. Generalüberholt mitzukunftsfähigen, modernen Einkaufsbedingungen.

Für eine Neuansiedlung und auch Erweiterung von bestehenden Märkten in der Innenstadtlage Gärtringens gilt: Aufgrund der intensiven Innenentwicklung der letzten Jahre bzw. Jahrzehnte in Gärtringen ist innerorts eine dichte Besiedlung vorhanden. Ausreichend große Flächen, die für eine Bebauung mit Einzelhandelsmärkten in Frage kommen würden, sind nicht vorhanden.

#### **Außerorts**

Aufgrund der Bahnlinie mit ihrer Trennungswirkung nach Südosten und der Lage der Gemarkungsgrenze direkt an der Ortslage im Süden kommen für außerörtliche Standorte der Märkte nur der nördliche und westliche Ortsrand in Frage.

Aus den obenstehenden Überlegungen ergeben sich drei Standorte am Ortsrand von Gärtringen. Diese werden nachfolgend näher als Alternativflächen betrachtet. Hierbei handelt sich um folgende Flächen:

Nr.	Name	Gesamtgröße
1	„Zwischen Nordrandstraße und Wilhelm-Busch-Weg“	ca. 2,8 ha
2	„Zwischen Steingrubenweg und Deckenpfronner Straße“	ca. 1,0 ha
3	„Zwischen Kuppinger Weg und Vorstadt“	ca. 1,1 ha

Abbildung 11: Alternativflächen

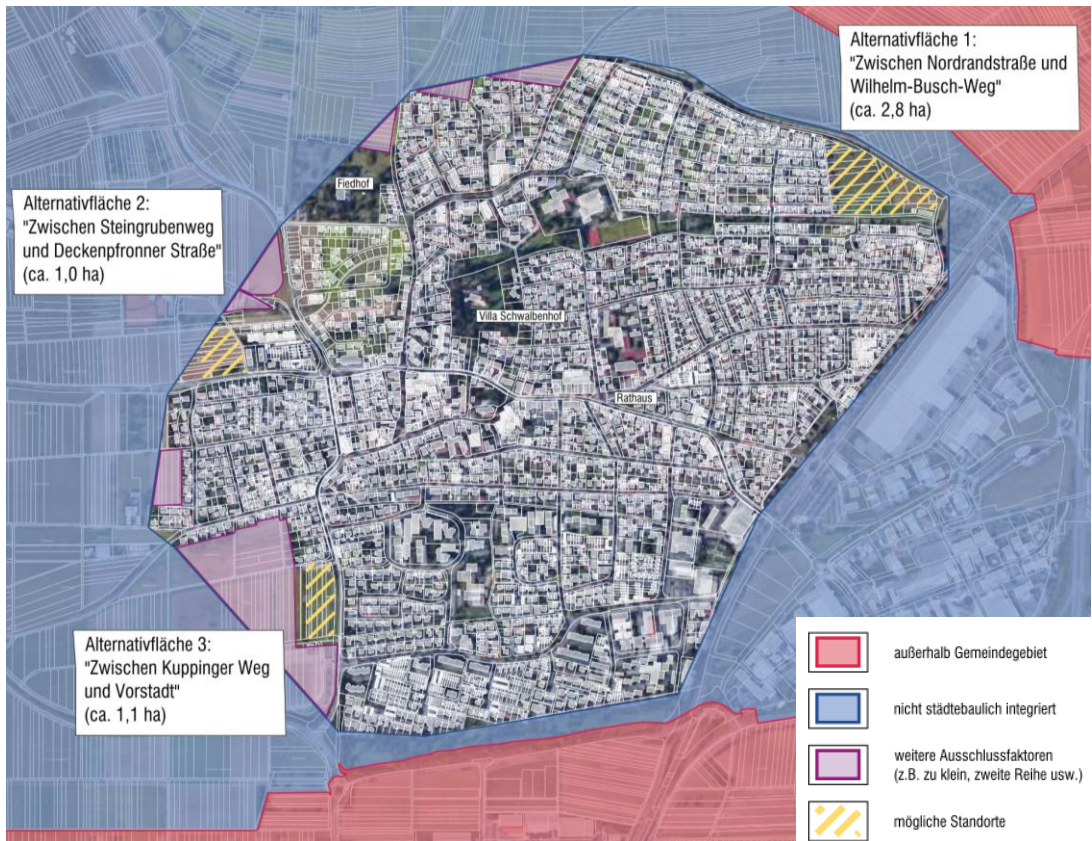


Abbildung 12: Übersicht Alternativflächen (eigene Darstellung) auf Grundlage Google Maps (2023 GeoBasis-DE/BKG), 17.11.2023

Die Gemeinde Gärtringen praktiziert bereits seit Jahren eine konsequente **Innenentwicklung**. Somit sind aufgrund der dichten Siedlungsstruktur geeignete Standorte für die Verlagerung der Märkte **innerorts nicht vorhanden**.

Unter Beachtung der herausgearbeiteten Kriterien lassen sich **drei Standorte** am nördlichen und westlichen **Ortsrand** von Gärtringen als Alternativflächen definieren.

### C.2.2.3 Bewertung der Alternativflächen

In diesem Kapitel werden die zuvor ermittelten Alternativflächen im Detail betrachtet und bewertet.

Die Gebiete werden u.a. im Hinblick auf regionalplanerische Vorgaben (Vorranggebiete, ...), übergeordnete gemeindliche Planungen (Flächennutzungsplan, ...), Schutzgebiete (u.a. Biotop / Streuobst, Hochwasser...), gesetzliche Vorgaben (Landschaftsschutz, Denkmalschutz,...) die eventuell berührt werden, die Verkehrserschließung, weiter vorhandene Restriktionen (Topographie, ...), ihre Umwelterheblichkeit und die städtebauliche Gesamtsituation betrachtet und bewertet.

### Alternativfläche 1 „Zwischen Nordrandstraße und Wilhelm-Busch-Weg“



**Abbildung 13:** Luftbild mit Plangebiet in schwarz (noch ohne Flüchtlingsunterkunft) (Quelle: LUBW Kartendienst, zugegriffen am 23.11.2023)



**Abbildung 14:** Foto, Blick von Nordosten (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 1 liegt im Nordosten der Gemeinde Gärtringen zwischen der Nordrandstraße im Norden und dem Wilhelm-Busch-Weg im Süden. Sie umfasst im Gesamten eine Fläche von ca. 2,8 ha. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Südosten der Fläche ist eine Flüchtlingsunterkunft gebaut worden. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Nach Süden besteht aktuell durch den Kayerbach kein direkter Zugang zur Wohnbebauung. Somit schließt die Fläche lediglich an einer Seite direkt an die Wohnbebauung an. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 1 km entfernt (ca. 13 Gehminuten).

Die Alternativfläche 1 ist aktuell im Südosten durch den Wilhelm-Busch-Weg erschlossen. Dieser ist ein landwirtschaftlicher Weg, der für eine Erschließung der Märkte nicht ausgebaut ist. Ein Ausbau für LKW-Anlieferverkehr ist aufgrund der Lage zwischen dem Flüchtlingsheim und dem Kayerbach nach aktuellem Kenntnisstand nicht möglich.

Im Norden des Plangebietes verläuft die Nordrandstraße – eine Umgehungsstraße. Als Ortsrandstraße ist sie so konzipiert, dass sie nicht mit zu eng getakteten Zufahrten belastet ist. Sie ist somit auf der gesamten Länge – sowie in der Weiterführung als Schickhardtstraße – von der Wohnbebauung durch einen Lärm-

schutzwall sowie durch den Straßen-Entwässerungsgraben getrennt. Eine direkte Zufahrt von der Nordrandstraße / Schickhardtstraße findet somit nicht statt. Die Zufahrt erfolgt jeweils über die Kreisverkehre. Der Lärmschutzwall für die aktuelle Bebauung zieht sich in die Alternativfläche 1 hinein. Beim Entstehen einer (empfindlichen) Nutzung des Plangebietes wäre wiederum ein Lärmschutzwall im Norden der Alternativfläche 1 notwendig und die Zufahrt von der Nordrandstraße direkt in das Plangebiet nicht möglich. Eine direkte Zufahrt von der Nordrandstraße – als leistungsfähige Umgehungsstraße – ist nicht sinnvoll (insbesondere für Einzelhandelsmärkte mit einem umfangreichen Kunden- und Lieferungsverkehr).

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Fläche als „Landwirtschaft, sonstige Fläche“ dargestellt.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche als geplante Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ „Gymnasium Kayertäle“, 3,6 ha dargestellt.

Betrachtet man den Flächennutzungsplan der Gemeinde Gärtringen im Gesamten wird deutlich, dass alle darin enthaltenen Potenzialflächen für Wohnen mittlerweile bebaut sind. Bei der Alternativfläche 1 handelt es sich somit um eine Potentialfläche, die in dieser Größe und mit der vorbereiteten Erschließung (nur für Wohnen nicht für überörtlichen Verkehr geeignet) und der entsprechenden Nachbarschaft sehr gut geeignet ist und daher für Wohnen und Soziale Nutzungen vorbehalten werden soll (und daher in der Abwägung nicht für Einzelhandel zu verbrauchen ist).



**Abbildung 15:** Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 Auszug / Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz

Im angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Wohngebiet Kayertäle“ 1. Änderung vom (i.K.g. am 12.04.2006), ist eine Allgemeines Wohngebiet festgesetzt – es sind jedoch die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO explizit angenommen. Ausgenommen sind insbesondere „nicht störende Gewerbebetriebe“, zulässig hingegen „die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden“. Somit war es Ziel des Plangebers, störende Nutzungen auszuschließen und das Gebiet hauptsächlich dem Wohnen zur Verfügung zu stellen. Eine Einzelhandelsnutzung mit weitreichender Versorgungsfunktion für den Ort war nicht vorgesehen.

Die Alternativfläche 1 ist im Gesamten **Vorhaltefläche für die Gymnasium Erweiterung** und ist damit für die infrastrukturelle Grundversorgung der Gemeinde vorbehalten.

Sollte je nicht die gesamte Fläche Verwendung für die Gemeinbedarfsnutzung finden, sprechen weitere Punkte gegen die Nutzung einer (Teil-)Fläche für einen Einzelhandelsmarkt. So stellt sich die **Erschließung** sowie das Einfügen in die Umgebung (empfindliche Nutzung) als sehr schwierig dar. Zudem handelt es sich um die letzte Potenzialfläche im Flächennutzungsplan.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **hohen Neuversiegelung** und **Flächenverbrauch** führen.

## Alternativfläche 2 „Zwischen Steingrubenweg und Deckenpfronner Straße“



**Abbildung 16:** Luftbild mit Plangebiet in schwarz (Quelle: LUBW Kartendienst, zugegriffen am: 23.11.2023)



**Abbildung 17:** Foto, Blick von Nordwesten (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 2 liegt im Westen der Gemeinde Gärtringen zwischen dem Steingrubenweg im Norden und der Deckenpfronner Straße im Süden. Sie umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,0 ha und wird aktuell zum Großteil landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Im Süden ist Baumbestand vorhanden. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 900 m (ca. 12 Gehminuten) entfernt.

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Alternativfläche 2 als Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) dargestellt. In der Übersichtskarte „Flurbilanz“ des Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt die Alternativfläche 2 innerhalb der Kategorie 1 (Kategorie 1: Vorrangflur Stufe 1 gemäß Flurbilanz). Dies bedeutet, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Der Landesentwicklungsplan 2002 gibt mit dem Ziel in Plansatz 5.3.2 vor, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut ge-

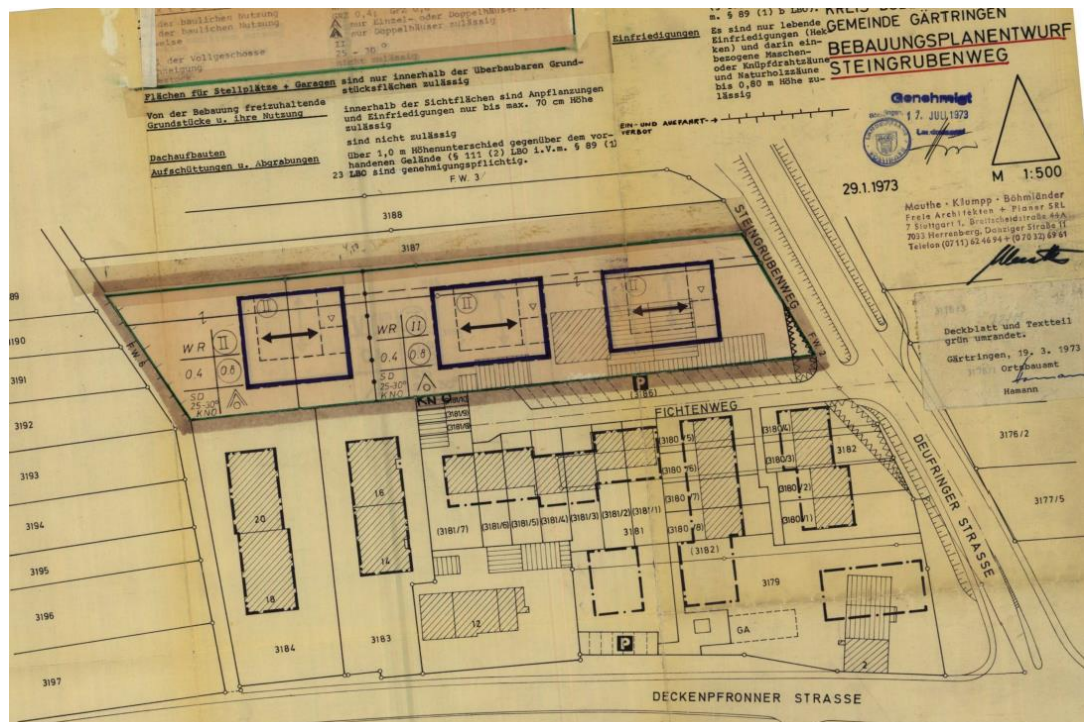
eigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche als „Landwirtschaft“ dargestellt.



**Abbildung 18:** Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 / Auszug Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz

Direkt östlich der Alternativfläche 2 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Steingrubenweg“ (genehmigt 17. Juli 1973). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest.



**Abbildung 19:** Bebauungsplan „Steingrubenweg“ (genehmigt 17. Juli 1973)

Ein reines Wohngebiet dient in erster Linie dem Wohnen. Aufgrund dieser grundsätzlichen Alleinstellung des Wohnens vermittelt das reine Wohngebiet

den höchsten Schutz vor Störungen durch andere Nutzungen. Die Rechtsprechung bestätigt dies regelmäßig: Da selbst nicht störende Gewerbebetriebe im reinen Wohngebiet nach § 3 Abs. 1, 2 und 4 ausgeschlossen sind, gilt allgemein, dass keine Situation „herbei geplant“ werden darf, in der am Rande des reinen Wohngebiets liegende Wohngrundstücke übergangslos auf Gewerbegrundstücke für störende oder stark belästigende Betriebe stoßen (vgl. BVerwG BeckRS 1992, 31319411). Dies stellt einen Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das sich aus dem in § 1 Abs. 6 BauGB statuierten Gebot gerechter Abwägung ableitet, dar.

Allgemein gilt als Planungsgrundsatz, dass reine Wohngebiete bei der Neuplanung einen solchen Abstand zu Industriegebieten und Gewerbegebieten einhalten sollen oder durch Zwischenzonen (Pufferzonen) solchermaßen abgeschirmt sein sollen, dass der nach § 3 Abs. 1 erforderliche umfassende Schutz der Wohnruhe gewährleistet wird und insbesondere auch schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vermieden werden. Dies sind nach § 3 Abs. 1 BImSchG Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Das Vorstehende gilt umgekehrt auch für die Neuplanung dieser Baugebiete in der Nähe vorhandener reiner Wohngebiete. Geschieht dies nicht, ist das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung, das sich aus dem in § 1 Abs. 6 BauGB statuierten Gebot gerechter Abwägung ableitet, verletzt (vgl. BVerwGE 47, 144 = NJW 1975, 841; VGH Mannheim BRS 52 Nr. 3 = BWGZ 1991, 264; OVG Koblenz UPR 1985, 31; VGH Kassel BRS 27 Nr. 29 = DÖV 1975, 572 = VerwRspr 1976, 741; Fickert/Fieseler Rn. 6, 1; BeckOK BauGB/Dirnberger BauGB § 1 Rn. 180 ff.; Stürer BayVBl. 2000, 257).

Die Gemeinde Gärtringen verfügt über keinerlei Flächen innerhalb der Alternativfläche 2.

Gegen eine Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt spricht auch die Topographie vor Ort.

Durch eine Neuansiedlung wird – im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden Standort – hochwertiger Boden in Anspruch genommen. Es findet eine **Neuversiegelung** statt von Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind.

Die Grundstücke der Alternativfläche 2 befinden sich komplett in **Privatbesitz**. Die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Sicherung der Grundversorgung Gärtringens ist nicht gegeben.

Die Alternativfläche 2 grenzt an ein festgesetztes „**Reines Wohngebiet**“ an. Gewerbebetrieben müssen gem. regelmäßiger Rechtsprechung bei der Neuplanung einen Abstand zu Reinen Wohngebieten einhalten.

### Alternativfläche 3 „Zwischen Kuppinger Weg und Vorstadt“



Abbildung 20: Luftbild mit Plangebiet in schwarz (Quelle: LUBW Kartendienst)

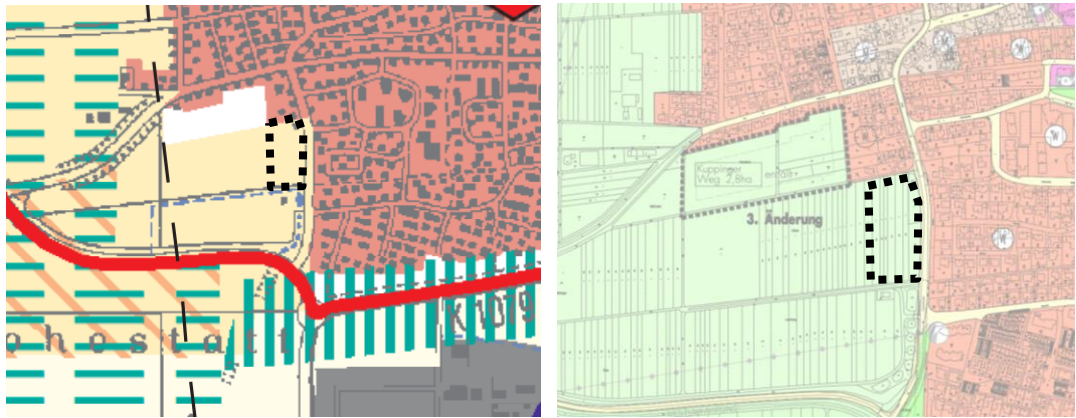


Abbildung 21: Foto, Blick von Süden (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

Die Alternativfläche 3 liegt im Südwesten der Gemeinde Gärtringen zwischen dem Kuppinger Weg im Norden und der Straße „Vorstadt“ im Osten. Sie umfasst im Gesamten eine Fläche von ca. 1,1 ha. Die Fläche wird derzeit zum Teil landwirtschaftlich (ackerbaulich) genutzt. Im östlichen Bereich liegen Privatgärten mit Hütten. Im Norden und Osten schließt Wohnbebauung an. Direkt westlich befindet sich Streuobstbestand. Die Ortsmitte (Rathaus) ist ca. 1 km entfernt (ca. 13 Gehminuten). Die Fläche steigt nach Norden deutlich an und stellt sich für die Bebauung mit Märkten topographisch eher schwierig dar. Aufgrund der Ortseingangssituation und der Kuppenlage ist der Standort städtebaulich schwierig.

Im Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 ist die Alternativfläche 3 als Gebiet für die Landwirtschaft (VBG) dargestellt. In der Übersichtskarte „Flurbilanz“ des Regionalplan Verband Region Stuttgart liegt die Alternativfläche 3 innerhalb der Kategorie 1 (Kategorie 1: Vorrangflur Stufe 1 gemäß Flurbilanz). Dies bedeutet, dass es sich um landwirtschaftliche Flächen handelt mit besonderer Bedeutung für die Landwirtschaft. Der Landesentwicklungsplan 2002 gibt mit dem Ziel in Plansatz 5.3.2 vor, dass die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

In der rechtswirksamen 5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019) ist die Fläche mittlerweile als ist die Fläche als „Landwirtschaft“ dargestellt. Die geplante Wohnbaufläche „Kuppinger Weg“ (2,8 ha) ist im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans herausgenommen worden. Sie wurde im Tausch mit sinnvoller gelegenen, besser geeigneten Flächen herausgenommen.



**Abbildung 22:** Auszug Regionalplan Verband Region Stuttgart 2009 / Auszug Flächennutzungsplan (5. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen, (öffentlich bekannt gemacht am 21.05.2019 bzw. 11.07.2019), mit Plangebiet in schwarz



**Abbildung 23:** Bebauungsplan „Birkenweg“ (ausgefertigt: 13.02.2017)

Direkt östlich der Alternativfläche 3 befindet sich der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Birkenweg“ (Ausgefertigt: 13.02.2017). Dieser setzt ein Reines Wohngebiet (WR) fest. Bzgl. des „reinen Wohngebietes“ siehe auch Alternativfläche 2.

Die Gemeinde Gärtringen verfügt über keinerlei Flächen innerhalb der Alternativfläche 3.

Der vor Ort vorhandene, zu gering dimensionierte Kanal macht eine Gebietserweiterung unmöglich. Eine Aufdimensionierung bzw. verbindlich erforderliche Regenwasserableitung wäre nur über den verdolten Riedbrunnenbach denkbar der einen Durchstich unter der Bahnlinie aufweist. Durch die Verdolung und geringe Dimensionierung ist eine weitere Aufnahme von Regenwasser jedoch nicht mehr möglich. Aus diesen Gründen wurde auch das ursprünglich geplante Baugebiet „Kuppinger Weg“ aus dem Flächennutzungsplan wieder entfernt, da eine Öffnung des Riedbrunnenbachs durch den teilweise sogar überbauten verdolten innerörtlichen Verlauf kaum mehr möglich ist. Eine alternative Ableitung des Regenwassers ist auf Grund der Bebauung sowie der Bahnlinie nicht möglich.

Auch die großen Höhenunterschiede in diesem Bereich sind für einen großflächigen Einzelhandel nicht geeignet.

Durch eine Neuansiedlung wird – im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden Standort – hochwertiger Boden in Anspruch genommen. Es findet eine **Neuversiegelung** statt von Flächen, die der Landwirtschaft vorbehalten sind.

Die Grundstücke der Alternativfläche 3 befinden sich komplett in **Privatbesitz**. Die Verfügbarkeit der Fläche für eine kurzfristige Sicherung der Grundversorgung Gärtringens ist nicht gegeben.

Die Alternativfläche 3 grenzt an ein festgesetztes „**Reines Wohngebiet**“ an. Gewerbebetrieben müssen gem. regelmäßiger Rechtsprechung bei der Neuplanung einen Abstand zu Reinen Wohngebieten einhalten.

Die ausgeprägte **Topographie** steht einer Bebauung mit einem Einzelhandelsmarkt entgegen.

#### C.2.2.4 Zwischenfazit

Aufgrund der langjährigen Innenentwicklung verfügt Gärtringen über eine dichte Siedlungsstruktur. Somit sind **innerorts keine geeigneten Standorte** für die Verlagerung der Märkte vorhanden.

Die drei **Alternativflächen außerhalb der Ortslage**, die die Kriterien „Lage im Gemeindegebiet Gärtringens“, „integrierter, verbrauchernaher Standort“ sowie „Größe von mind. 1,0 ha“ erfüllen, stehen für eine Bebauung ebenfalls **nicht zur Verfügung**. Gründe hierfür sind u.a. die Lage im Anschluss an schützenswerte Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) und das Vorhandensein hochwertiger, der Landwirtschaft vorbehaltener Böden.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **hohen Neuversiegelung** und **Flächenverbrauch** führen.

Somit ist es vor diesem Hintergrund in Gärtringen **nicht möglich**, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe **an besser integrierten Standorten** zu realisieren.

#### C2.4 Vorrangige Eignung des aktuellen Standortes für die Erweiterung der Einzelhandelsmärkte

Beide Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind seit Jahrzehnten am Standort **etabliert**. Die erste Baugenehmigung des Aldi-Lebensmitteldiscountmarktes stammt aus dem Jahr 2001. Der dm-Markt wurde im Jahr 2011 genehmigt. Seitdem haben sich beide Märkte am Standort halten können.

Der Standort der Märkte kann zwar im eigentlichen Sinne nicht als **integriert** angesehen werden, übernimmt aber für Gärtringen einen wichtigen Versorgungsauftrag im Sinne der Grundversorgung und für die nordöstlichen Wohnquartiere und die Beschäftigten im Gewerbegebiet eine wichtige Nahversorgungsfunktion.

Der Standort im Gewerbegebiet ist durch die Bahn abgesetzt, ist aber dennoch gut angebunden. So liegen die bereits seit Jahren bestehenden Einzelhandelsstandorte „Aldi Süd“ und „dm“ in einem Abstand von unter 500 m zum S-Bahnhof und zu dem Wohngebiet „Kayer Täle“. Luftlinie sind es nur 260 m und zu Fuß ist das Baugebiet und der S-Bahnhof in weniger als 10 Minuten erreichbar. Außerdem arbeiten sehr viele Beschäftigte in den angrenzenden Gewerbegebieten „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, „Riedbrunnen“ und „Straßwiesen“ und dienen diesen somit auch der Nahversorgung.

Die verkehrsgünstige Lage (direkt an der Autobahnausfahrt „Gärtringen“ und der Bundesstraße) wird von den Kunden sehr geschätzt, da ohne aufwändige Parkplatzsuche ein barrierefreies Einkaufen möglich ist. Auch für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort über Geh- und Radwege sehr gut und schnell erreichbar. Dies erklärt auch den überdurchschnittlichen Erfolg der Standorte und die Notwendigkeit der Erweiterung.

Für die weiter am Ortsrand gelegenen Wohngebiete und vor allem den Ortsteil Rohrau sind in Gärtringen für einen Teil der Bevölkerung Einkäufe mit dem Pkw die Regel.

Gerade diese Lage am Knotenpunkt von Autobahn, Landesstraße und Bahntrasse spricht dafür, die vorhandenen Märkte in Ihrer Funktion als Grundversorger zu unterstützen und eine geringfügige Erweiterung im Sinne des Bestandserhalts zuzulassen.

Der im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ vorgesehene vollständige **Ausschluss von Einzelhandel** stellt sicher, dass Flächen für gewerbliche Nutzung gesichert werden und dass keine weiteren Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden können (siehe auch Kapitel A2). Somit kann auch keine weitere in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration an diesem nicht integrierten Standort entstehen. Die bislang im rechtsverbindlichen Bebauungsplan beinhalteten Agglomerationsmöglichkeiten für Einzelhandelsbetriebe werden verhindert und der bestehende Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ausgeräumt.

In den weiteren Bebauungsplänen, die in den letzten Jahren in Gärtringen für gewerbliche Flächen erstellt wurden (Bebauungsplan „Riedbrunnen II – 1. Bauabschnitt“, i.K.g. 31.03.2019) sowie in sich aktuell in der Bearbeitung befindlichen Bebauungsplänen (Bebauungsplan „Schlachthof“) wurde ebenfalls bereits Einzelhandel ausgeschlossen.

Da es sich nicht um einen Neubau, sondern um eine Erweiterung im Sinne einer Anpassung an aktuelle Markterfordernisse und somit um eine reine Bestandssicherung handelt, wäre es **nicht verhältnismäßig**, die geringfügige Erweiterung abzulehnen und den Neubau an anderer Stelle zu forcieren.

Dies auch gerade vor dem Hintergrund, dass die beiden vorhergehenden Erweiterungen der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes, die in ähnlicher Größenordnung lagen, genehmigt wurden, obwohl die Verkaufsfläche bereits bei den letzten beiden Erweiterungen die Größe von 800 m<sup>2</sup> überschritten hatte.

Bei der letzten Erweiterung der Verkaufsfläche des Aldi-Lebensmittelmarktes auf 1.030 m<sup>2</sup> (Bauantrag mit Datum vom 30.01.2012) wurde angesichts der Großflächigkeit eine Prüfung gemäß den Prüfkriterien nach Landesentwicklungsplan / Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sowie gemäß Regionalplan Verband Region Stuttgart notwendig. Die Auswirkungsanalyse wurde 2011 von der imakomm AKADEMIE GmbH erarbeitet (siehe Anhang 4). Diese stellt mögliche raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen dar und kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben aus gutachterlicher Sicht zugestimmt werden kann (Anhang 4, S. 5). Bezüglich des Integrationsgebots kommt die Auswirkungsanalyse zu folgendem Ergebnis (Anhang 4, S. 4): „Das Integrationsgebot ist zunächst nicht erfüllt. Aus gutachterlicher Sicht bestehen allerdings in Bezug auf das Integrationsgebot eine Konstellation (Nahversorgungsfunktion, Planstandort ist voll erschlossen – sowohl für den Pwk-Verkehr als auch den ÖPNV), die zur Raumverträglichkeit des Vorhabens führt.“ Auf Grundlage dessen wurde damals die Baugenehmigung erteilt. (Bezüglich der Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelsgutachtens siehe Anhang 1c und Kapitel B2).

Es handelt sich bei beiden Märkten und eine untergeordnete Erweiterung, die im Sinne der Modernisierung, des Bestandserhalts und der Anpassung an aktuelle Entwicklungen erforderlich sind. Somit kann von einer angemessenen Planung ausgegangen werden, die sich an tatsächlichen Entwicklungen orientiert.

Auch im Sinne der Nachhaltigkeit sowie des **Klima- und Umweltschutzes** wäre eine Verlagerung und Neubau der Märkte nicht zielführend. Vorteil des bereits bestehenden, mit ca. 1030 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bereits großflächigen Aldi-Standortes

ist, dass für die geplante Erweiterung kein zusätzlicher Flächenverbrauch notwendig ist. Bei der geplanten Erweiterung werden bereits befestigte Flächen für die Arrondierung der Verkaufsfläche auf ca. 1300 m<sup>2</sup> verwendet. Somit wäre auch aus umweltpolitischen und klimatechnischen Gründen nicht nachvollziehbar, wenn einem bestehenden, bestens eingeführten Standort nicht das Recht für eine zukunftsfähige Modernisierung eingeräumt werden würde mit dem Argument, dass ein gar nicht verfügbarer Alternativstandort eventuell eine geringere Entfernung zu Wohngebieten aufweist. Bekanntlich ergeben sich durch den Liefer- und Kundenverkehr erfahrungsgemäß auch zusätzliche nachteilige Entwicklungen wie Emissions- und Verkehrsbelastungen für die Anwohner anbelangt.

Die Ansiedlung entsprechender Märkte an anderer (ebenfalls nicht optimal integrierter) Lage würde einen unverhältnismäßigen Flächenverbrauch (inkl. Versiegelung) bedeuten.

Es ist somit deutlich, dass es sich um eine angemessene Planung handelt, d. h. insbesondere sparsam mit Grund und Boden umgegangen wird (vgl. auch § 1 a Abs. 2 Sätze 1 – 4 BauGB). Durch die untergeordnete Erweiterung am Standort ist von keiner Mehrversiegelung auszugehen. Es sind zudem keine Eingriffe in die Fachthemen Schutzgebiete, insb. Streuobst, Klima, Landwirtschaft, Forst oder vorbeugender Hochwasserschutz notwendig.

### C3 Ergebnis

Das beantragte Vorhaben weicht bezüglich der Einhaltung des **Integrationsgebots** gem. PS 3.3.7.2 S.2 (Z) LEP im Bereich des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes, die sich auf Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1 sowie 5604 befinden, von dem vorstehend beschriebenen Ziel der Raumordnung ab.

Es wird daher für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ sowie die Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ eine Zielabweichungsentscheidung nach § 24 LPlG beantragt.

Die **Voraussetzungen** für die Zulassung einer Zielabweichung nach § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG **liegen vor**, die Zielabweichung ist raumordnerisch vertretbar und die Grundzüge der Planung sind nicht berührt (siehe auch Kapitel C2.4).

Es handelt sich bei vorliegendem Antrag nicht um eine Neuansiedlung, sondern lediglich um eine **untergeordnete Erweiterung** (z.B. Verkaufsfläche Aldi: aktuell 1.030 m<sup>2</sup> / geplant 1.300 m<sup>2</sup>). Dadurch sollen eine **Modernisierung** und somit **Bestandssicherung** ermöglicht werden.

Beide Märkte sind essentiell für die **Grundversorgung** in Gärtringen. Selbst bei einer Modernisierung beider Märkte ist die Gemeinde Gärtringen **deutlich unterversorgt**.

Aufgrund der langjährigen Innenentwicklung verfügt Gärtringen über eine dichte Siedlungsstruktur. Somit sind **innerorts keine geeigneten Standorte** für die Verlagerung der Märkte vorhanden.

Die drei **Alternativflächen außerhalb der Ortslage**, die die Kriterien „Lage im Gemeindegebiet Gärtringens“, „integrierter, verbrauchernaher Standort“ sowie „Größe von mind. 1,0 ha“ erfüllen, stehen für eine Bebauung ebenfalls **nicht zur**

**Verfügung.** Gründe hierfür sind u.a. die Lage im Anschluss an schützenswerte Wohnnutzung (Reines Wohngebiet) und das Vorhandensein hochwertiger, der Landwirtschaft vorbehaltenen Böden.

Eine Neuansiedlung würde zudem - im Vergleich zur geringfügigen Erweiterung am bestehenden, bereits versiegelten Standort - zu einer **zusätzlichen Neuversiegelung** und einem **hohen Flächenverbrauch** führen.

Somit ist es vor diesem Hintergrund in Gärtringen **nicht möglich**, die beiden Betriebe zu verlagern oder alternative Betriebe **an besser integrierten Standorten** zu realisieren.

Gärtringen, den 05.02.2024



Thomas Riesch

Bürgermeister und Verbandsvorsitzender



## D ANHANG

<b>Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“, bestehend aus (Auszug):</b>	
1a	<b>Planteil</b> , Vorentwurf vom 19.07.2022
1b	<b>Textteil</b> , Vorentwurf vom 19.07.2022
1c	<b>Auswirkungsanalyse / Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“</b> in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
<b>Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, bestehend aus (Auszug):</b>	
2a	<b>Begründung</b> , Vorentwurf vom 11.07.2022
2b	<b>Planteil</b> , Vorentwurf vom 11.07.2022
<b>Sonstige Anhänge</b>	
3	<b>Stellungnahme</b> des <b>Regierungspräsidium Stuttgart</b> vom 14.10.2023 (im Zuge der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung)
4	<b>Auswirkungsanalyse Ansiedlung Aldi Süd in Gärtringen</b> (zur Baugenehmigung 2012 Aldi), imakomm AKADEMIE GmbH, Aalen/Gärtringen, Dezember 2011

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/057</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bürgermeister
Bearbeiter*in:	Riesch, Thomas
Aktenzeichen:	60-621.111-GS
Sitzungstermin:	20.03.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

**17. Teiländerung des FNP 2005 "Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West"  
Aufstellungsbeschluss durch den gemeinsamen Ausschuss Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Gärtringen / Ehningen nach § 2 (1) Bau GB für die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich "Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen beschließt, für den im Lageplan vom 20.03.2024 dargestellten räumlichen Geltungsbereich ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen / Ehningen nach § 2 Absatz 1 BauGB für den Teilbereich "**Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West**" einzuleiten

**Sachverhalt:**

**Erfordernis der Planaufstellung / Städtebauliches Konzept / Vorhabenplanungen**

Das Verkehrskonzept der Gemeinde Gärtringen sieht vor mittel- bis langfristig einen Ringschluss für die Ortsumfahrung Gärtringen herzustellen von der jetzt endenden Nordrandstraße über einen möglichen Kreisverkehr an der Deufringer Straße (K1067) bis zum Kreisverkehr Umfahrung West (K1067). Mit diesem Ringschluss könnte künftig der gesamte überörtliche Verkehr außerhalb des Siedlungsgebietes geleitet werden, so dass dann keine Kreisstraßen innerorts mehr notwendig wären. Der Geltungsbereich umschließt den Bereich für die Ortsumfahrung welche die Kreisstraßen K 1077 und K1067 außerhalb des Siedlungsgebietes verbinden und vom Gemeindegebiet Aidlingen eine direkte Verbindung zur A81 bzw. in Richtung Nufringen / Herrenberg schaffen würde. Die geplante Trasse wurde mit 20m Breite geplant, so dass eine Fahrbahn mit 7,50m Platz findet sowie erforderliche Entwässerungsgräben und bei angrenzenden betroffenen Siedlungsgebieten Lärmschutzwälle bzw. Lärmschutzwände. Auch ein Geh- und Radweg wäre in diesem Bereich bei Bedarf möglich. Die vorgesehene Trasse für die Nord-West-Umfahrung wäre technisch umsetzbar mit einem maximalen Gefälle von 10 %.

Im Bereich des ehemaligen Steinbruchs Zinser tangiert die Trasse den Rand der Wasserschutzgebietszone II. Dieser Bereich gehört noch zu dem Flurstück des ehemaligen Steinbruchs dürfte aus hydrogeologischer Sicht aber außerhalb des WSG II liegen. Geschützte Biotope (LUBW) werden nicht tangiert. Die nächsten baulichen Anlagen der möglichen Ortsumfahrung wäre der Steingrubenhof mit einem Abstand von 22,41m zur Grundstücksgrenze und einem Abstand von 42,95 m zum Gebäude Steingrubenhof 1. Somit wäre der erforderliche Mindestabstand nach § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg der Kreisstraße von 15m, gemessen ab Fahrbahnrand, gegeben. Eine Lärmschutzwand wäre dann zur Abschirmung der Schallemissionen vorzusehen.

Eine zeitnahe Umsetzung der Umfahrung ist nicht geplant zumal diese nur mit einer zeitintensiven Flurbereinigung möglich gemacht werden könnte. Denkbar wäre auch, dass z.B. nur ein Teil realisiert wird von der Nordrandstraße bis zur Deufringer Straße. Eine noch durchzuführende Verkehrsuntersuchung müsste vor Realisierung die Wirtschaftlichkeit untersuchen. Ein Bebauungsplanverfahren mit Planungs-Detaillierungen und Gutachten wäre dann eine weitere Voraussetzung für die Realisierung.

Die Trasse der Ortsumfahrung, welche mit der Flächennutzungsplanänderung rechtlich gesichert werden soll, erfüllt jedoch noch eine weitere wichtige bauleitplanerische Funktion um eine Siedlungsentwicklung nördlich angrenzend an die Gebiete „Kayertäle 1. Änderung“, „Gärtringen Nord“, „Aidlinger Weg / Friedhofsweg“, „Lammtal 1. Änderung“ sowie nordwestlich angrenzend an die Gebiete „Gründle“, „Deckenpfronner Straße“, „Nördlich des Rößeweg“, „Rößeweg Erweiterung“, „Nelkenweg“ und „Kuppinger Weg“ weiterhin offen zu halten bis maximal angrenzend an die Ortsumfahrung.

Dies sind Flächen die für eine mögliche Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gärtringen in den kommenden Jahren und Generationen offen gehalten werden sollen. Die mögliche Ortsumfahrung markiert somit den künftigen Ortsetter und könnte auch für die Siedlungsflächen im Gemeindegebiet eine wichtige Verkehrsfunktion übernehmen, da die innerörtlichen Verkehrsverbindungen teilweise unzureichend sind und eine Verkehrsentlastung am Ortsrand die Emissionen innerorts zu reduzieren hilft.

Ursprünglich war seitens der Gemeindeverwaltung vorgesehen, erst in den nächsten Jahren vertieft in die Planungen einzusteigen. Der derzeitige Leitungsvorschlag der TransnetBW SüdWestLink Gleichstromtrasse setzt die Gemeinde nun aber in Zugzwang, eine mögliche Trasse der Umfahrung planerisch im Flächennutzungsplan abzusichern und eine Überplanung dieser Trasse sowie der künftigen Siedlungsentwicklung im Nord-Westen Gärtringens durch die Stromleitung zu verhindern.

Die Nord-Süd Stromleitungsverbindung von Schleswig-Holstein bis zum Umspannwerk Oberjettingen (vgl. Karten und Graphiken im Anschluss) stellt einen wichtigen Baustein für die Energiewende dar indem der mit Windenergie im Norden gewonnene Ökostrom auch dorthin geleitet wird wo dieser dringend benötigt wird und trägt zur Netzstabilität bei. Derzeit werden die Planungen für die SüdWestLink-Gleichstrom-Trasse (DC42) von der TransnetBW mit den Betroffenen abgestimmt.

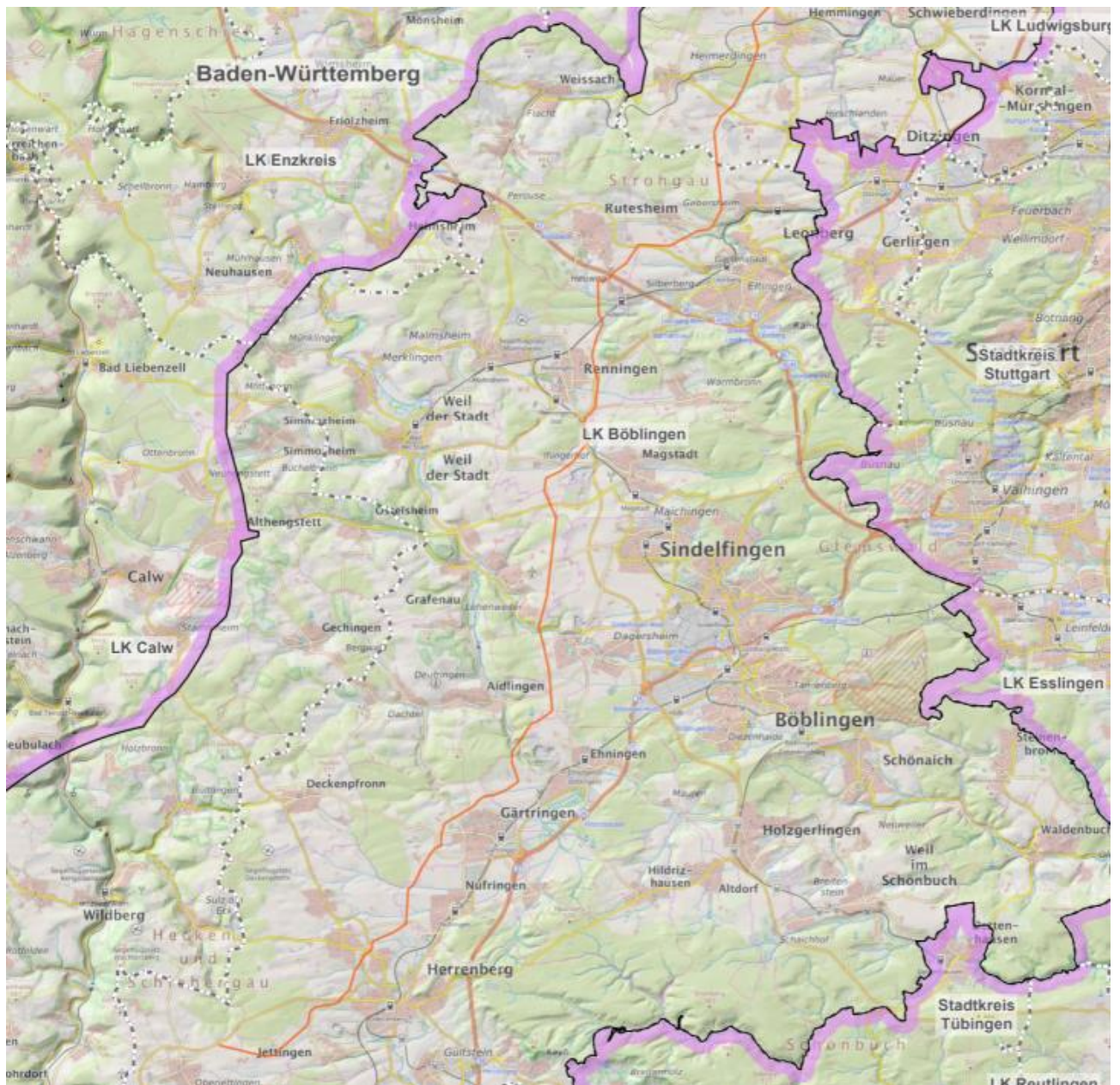
Die Gemeinde Gärtringen begrüßt ausdrücklich dieses Vorhaben und beabsichtigt mit der geplanten 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes einen konstruktiven Beitrag zu leisten zur Arrondierung der noch nicht fixierten Leitungstrassenplanung die direkt nördlich und westlich im Anschluss an die „Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West“ vorgesehen werden kann.

Der Gemeinderat Gärtringen hat die Verwaltung am 12.03.2024 beauftragt über den GVV Gärtringen / Ehningen den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB für die 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West“ beraten und beschließen zu lassen.

#### **Weiteres Vorgehen und nächste Schritte:**

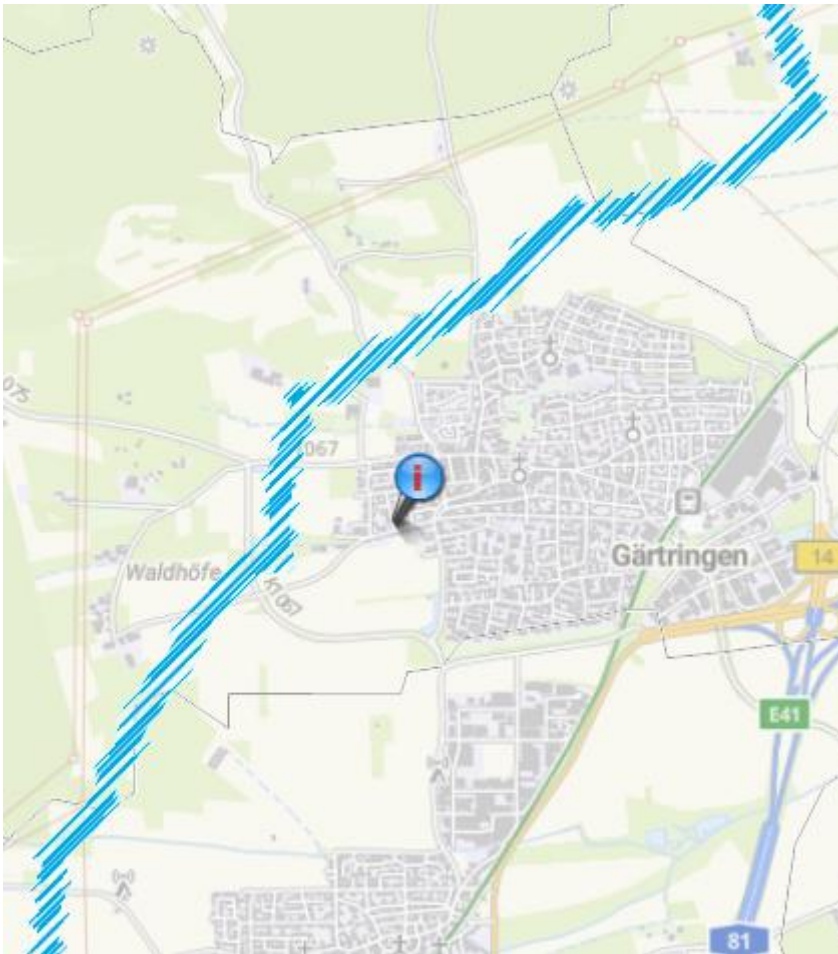
Für die Änderung des Flächennutzungsplanes und Erarbeitung des Vorentwurfs ist eine Begründung nach § 2a BauGB erforderlich. Diese beinhaltet auch einen Umweltbericht.

Nach der Ausarbeitung des Vorentwurfs und dessen Billigung im GVV folgt dann die Auslegung im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird dann parallel dazu durchgeführt.



Die TransnetBW-SüdwestLink-Gleichstromtrasse verläuft im Landkreis Böblingen von Rutesheim / Leonberg bis zum Umspannwerk Jettingen (s. Übersichtskarte) mit einem Konverter von Gleichstrom zu Wechselstrom.

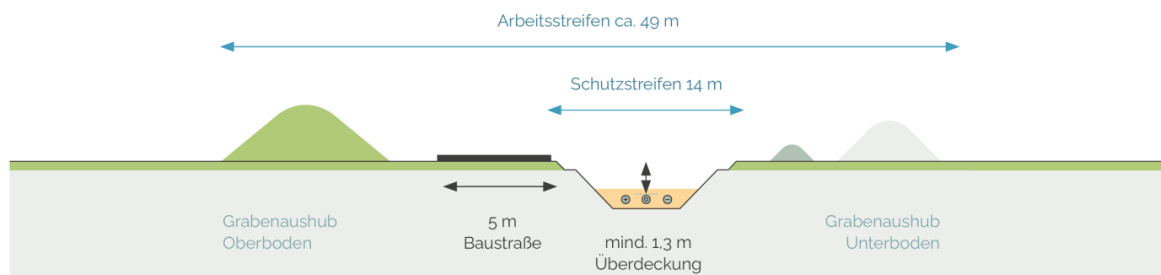
Die TransnetBW plant die Trassierung im Jahr 2024 (orangene Linie 1 System Vorzugstrasse vgl. obige Übersichtskarte Leitungsverlauf Landkreis Böblingen) zu fixieren, so dass ein Planfeststellungsbeschluss bis 2026 vorgesehen ist. Der Baubeginn der unterirdischen Leitungstrasse mit ca. 1,3m Überdeckung ist ab 2028 vorgesehen. Die Inbetriebnahme soll im Jahr 2037 erfolgen.



Detailkarte der derzeit avisierten Leitungstrasse im Bereich Gärtringen Nord-West

## Bauweise - Erdkabelverlegung

1 System (+/- 525 kV)



**Finanzierung:**

Die Finanzierung erfolgt im laufenden Jahr überplanmäßig / außerplanmäßig unter Produkt 51100000 und Konto 42710000 mit noch nicht bezifferbarem Umfang.

Aufgestellt:

Ehningen, 08.03.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Riesch', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Thomas Riesch**

Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:**



# LEGENDE

Abgrenzung  
Fläche ca. 4,1 ha



Geplante Hauptverkehrsstrasse



Maßstab 1:7.500



## Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen

17. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005  
für den Teilbereich

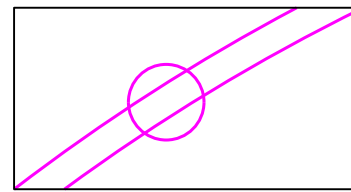
"Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West"  
Grundlage zum Aufstellungsbeschluss  
Abgrenzungsplan vom 20.03.2024

**baldauf**  
ARCHITEKTEN  
STADTPLÄNER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH  
Geschäftsführer: Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf  
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart  
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22  
www.baldaufarchitekten.de · info@baldaufarchitekten.de

S:\daten\STADT-LP\332 Gärtringen\333-xxx-Ortsumfahrung\Abg\Plan\333-xxx-FNP-Ortsumfahrung\_Nord-West\_abgr.dwg Layout: Abgr

Kreis: Böblingen  
Stadt / Gemeinde: Gärtringen  
Gemarkung: Gärtringen



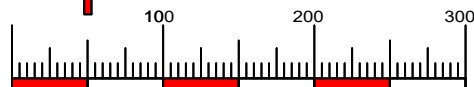
Zeichenerklärung:  
Ortsumfahrung Gärtringen Nord-West  
Länge ca. 1,87 km

# L A G E P L A N

## Planung Ortsumfahrung



Maßstab 1:5000

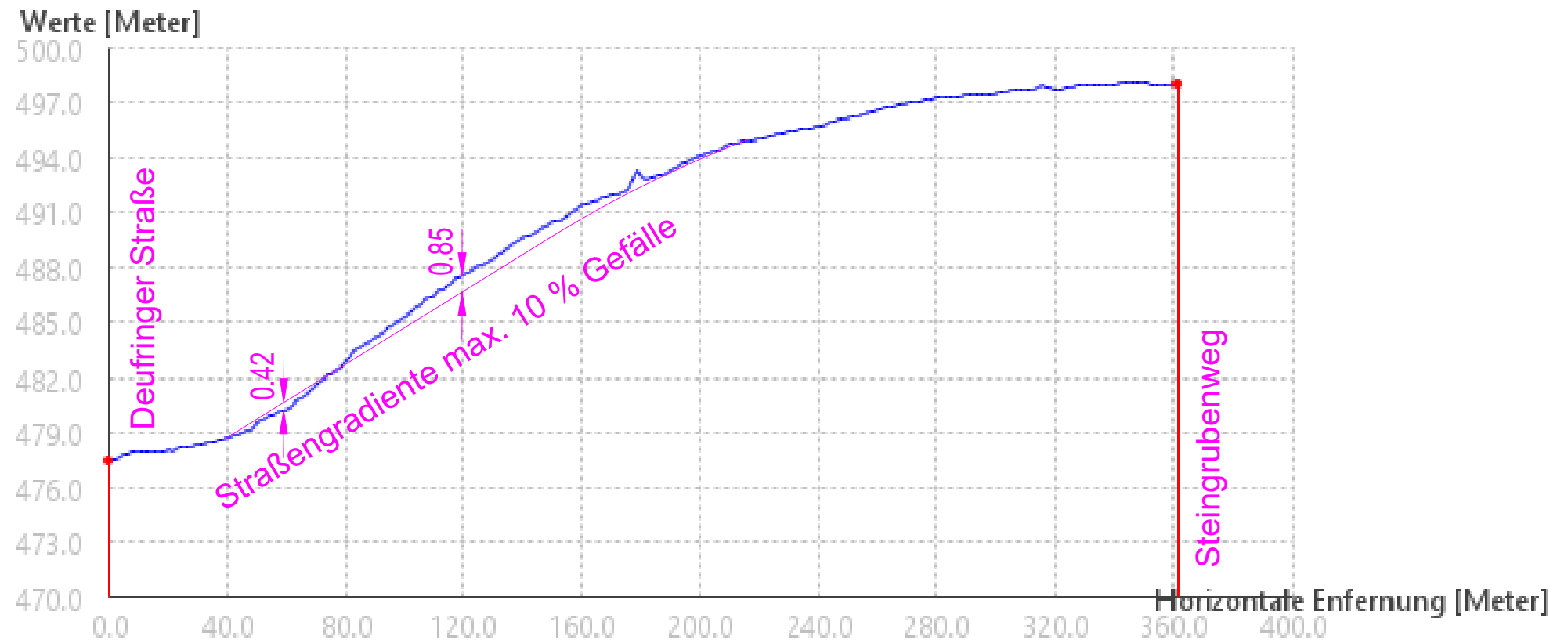


Unterirdische Anlagen, Versorgungsleitungen u. dgl. innerhalb des Baugrundstücks sind nicht dargestellt. Sie müssen bei den zuständigen Stellen erhoben werden.

Die Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster, Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Gefertigt:  
Gärtringen, den 08.02.2024

**BAUAMT GÄRTRINGEN**  
 **GÄRTRINGEN**  
Dipl.-Ing. (FH) Georg Samsel  
Sachverständiger nach  
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W  
**Besucheradresse**  
Hauptstraße 16-18  
71116 Gärtringen  
Tel. 07034 923-167  
Samsel@Gaertringen.de



**BAUAMT GÄRTRINGEN**

**GÄRTRINGEN**

Dipl.-Ing.(FH) Georg Samsel  
Sachverständiger nach  
§ 5 Abs. 3 LBOVVO B-W

**Besucheradresse**  
Hauptstraße 16-18  
71116 Gärtringen  
Tel. 07034 923-167  
Samsel@Gaertringen.de

Gefertigt:

Gärtringen, den 07.02.2024

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/002</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Reichert, Brigitta
Aktenzeichen:	621.31
Sitzungstermin:	20.03.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## **Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen, 16. Änderung im Bereich Ehningen "Eingemachtes Wäldle" - Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB (im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB)**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans für den Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen im Bereich Ehningen „Eingemachtes Wäldle“ ist gemäß § 2 BauGB aufzustellen.
2. Dem Vorentwurf mit
  - **Anlage 1** - Lageplandeckblatt, Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke
  - **Anlage 2** - Ziele und Zwecke der Planung  
der ARP-Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR jeweils mit Datum vom 21.12.2023 wird zugestimmt.
3. Die Verwaltung der Gemeinde Ehningen wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen/Ehningen 16. Änderung im Bereich Ehningen „Eingemachtes Wäldle“ im Mitteilungsblatt der Gemeinde Ehningen bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung der Gemeinde Ehningen wird beauftragt, die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu unterrichten (frühzeitige öffentliche Auslegung der Unterlagen für die Dauer eines Monats) und die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu beteiligen.

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Ehningen beabsichtigt auf Teilen des Flurstücks mit der Nummer 5542 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Ehningen, derzeit in der Eichendorffstraße 35 gelegen, entspricht nicht mehr den aktuellen räumlichen, technischen und funktionalen Anforderungen. Die vorhandenen Räumlichkeiten können aus o.g. Gründen am bestehenden Standort nicht wirtschaftlich saniert und auch nicht entsprechend erweitert werden. Die Schaffung einer zukunftsfähigen Feuerwache an einem neuen Standort ist somit erforderlich. Die Fläche „Eingemachtes Wäldle“ erweist sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgebiet und der verkehrlichen Erschließung als der geeignetste Standort.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ehningen hat daher am 16. Januar 2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Eingemachtes Wäldle“ beschlossen. Durch die geplanten Festsetzungen im aufgestellten Bebauungsplan ergeben sich Abweichungen zu den

Darstellungen im derzeit geltenden Flächennutzungsplan (Einrichtungen der Forstwirtschaft/ Wald im Bestand).

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen einer 16. Änderung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eingemachtes Wäldle“ und entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.

### **Umweltauswirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Eingemachtes Wäldle“ wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt.

Im Rahmen der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich Ehningen „Eingemachtes Wäldle“ wird auf den zum Bebauungsplan „Eingemachtes Wäldle“ erstellten Umweltbericht sowie auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten verwiesen.

Aufgestellt:  
Ehningen, 08.03.2024

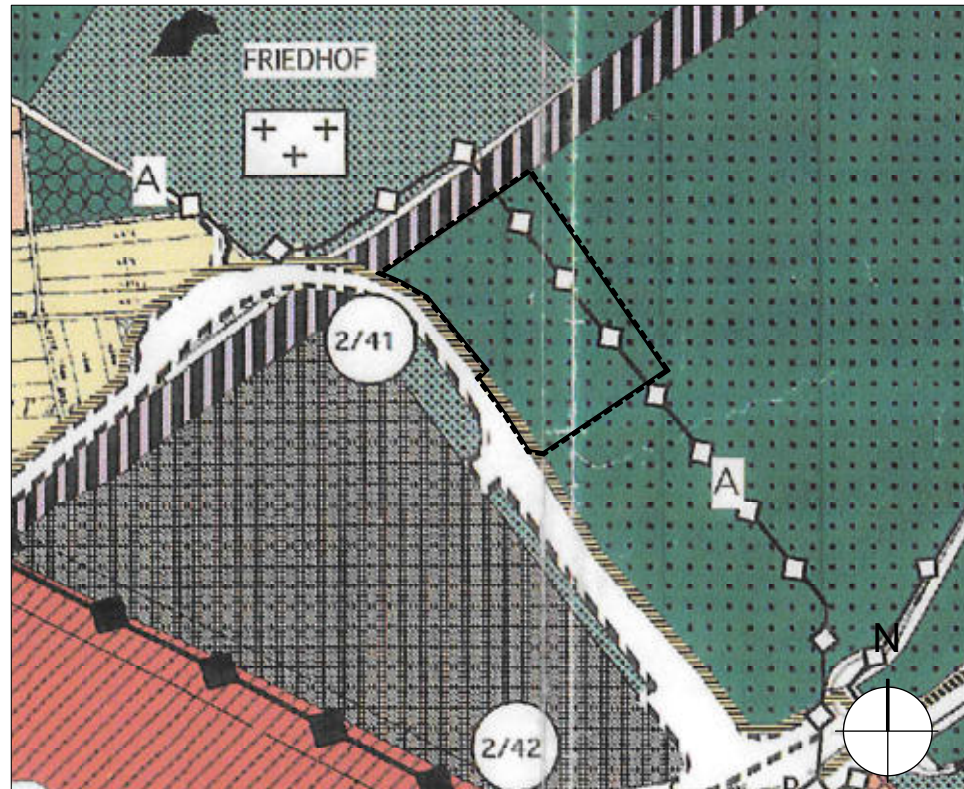


**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:** Anl 1\_Ehn\_FNP\_16Änd\_Deckblatt  
Anl 2\_Ehn\_FNP\_16Änd\_Ziele und Zwecke

**Derzeitige Darstellung**

Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen, genehmigt am 17.01.1995 (Auszug)



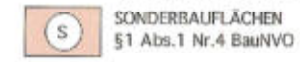
- Fläche für Einrichtungen der Forstwirtschaft/ Wald (1,6 ha) (Bestand)

**Zeichenerklärung:**

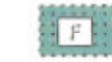
**Bauflächen**

§ 5 (2) 1 BauGB

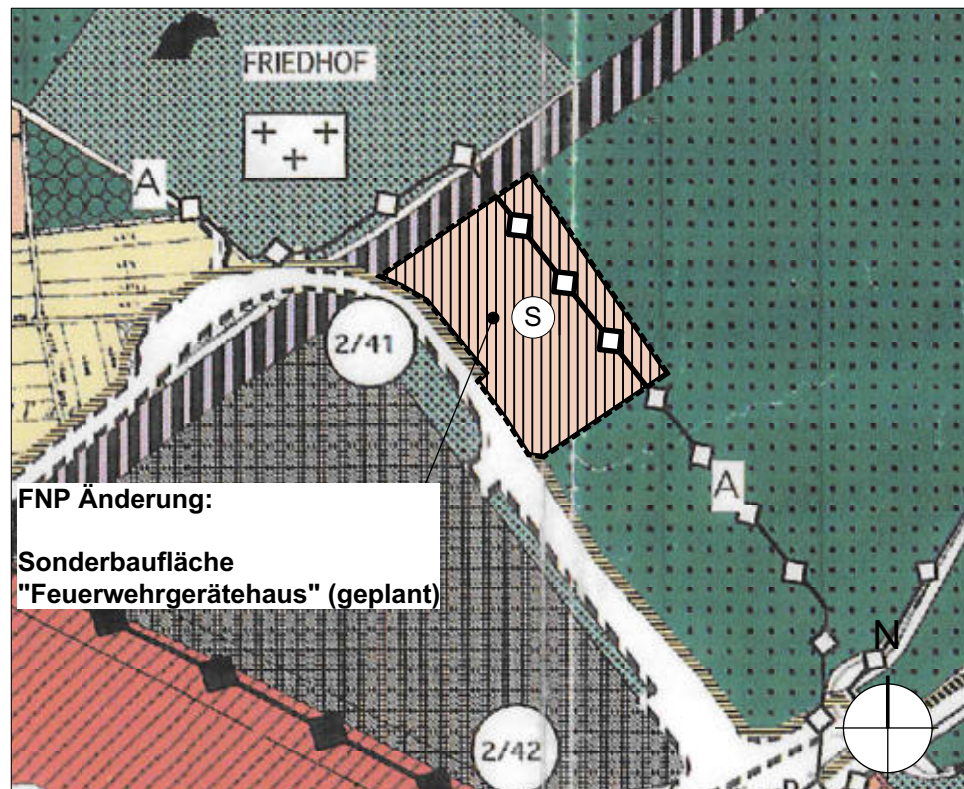
Bestand



Planung

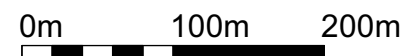


**Geplante Darstellung** der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen, (Auszug)



- Sonderbaufläche "Feuerwehrgerätehaus" (1,6 ha) (Planung)

M 1: 5.000 im Original



**Verfahrensvermerke**

1. **Aufstellungsbeschluss durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbände Gärtringen/Ehningen** gemäß § 2 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses** gemäß § 2 (1) BauGB am \_\_\_\_\_
3. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_
4. **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) BauGB vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
5. **Auslegung durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_
6. **Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses** gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_
7. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange** gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom \_\_\_\_\_
8. **Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB** vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_
9. **Feststellung durch Beschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen** gemäß § 10 BauGB vom \_\_\_\_\_
10. **Genehmigt vom Landratsamt Böblingen mit Bescheid** gemäß § 6 BauGB vom \_\_\_\_\_
11. **Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung** gemäß § 6 Abs. 5 BauGB \_\_\_\_\_

Ausgefertigt:

**Ehningen** den ... \_\_\_\_\_  
Vorsitzender

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes besteht aus folgenden Unterlagen:  
- Lageplandeckblatt vom 21.12.2023  
- Ziele und Zwecke der Planung vom 21.12.2023

Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen/Ehningen  
Flächennutzungsplan, 16. Änderung  
**Lageplandeckblatt**  
Gemeinde Ehningen

Vorentwurf  
"Eingemachtes Wäldle"  
vom 21.12.2023



**Landkreis Böblingen**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen/ Ehningen**

## **Gemeinsamer Flächennutzungsplan**

**16. Änderung im Bereich  
„Eingemachtes Wäldle“**

**Ziele und Zwecke der Planung**

Planungsstand: 21.12.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Größe.....	3
1.2	Bestand und Umgebung.....	3
<b>2</b>	<b>Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen .....</b>	<b>3</b>
2.1	Regionalplan.....	3
2.2	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Bebauungspläne.....	5
2.4	Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse.....	5
<b>3</b>	<b>Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung .....</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Umweltbelange .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Planungsdaten.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten.....</b>	<b>8</b>

## **1 Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung**

### **1.1 Lage und Größe**

Der Geltungsbereich der 16. Änderung im Bereich „Eingemachtes Wäldle“ liegt in der Gemeinde Ehningen und befindet sich ca. 1.200 m vom Ortszentrum entfernt, am östlichen Siedlungsrand und im unmittelbaren Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche. Es handelt sich um eine Waldfläche im Außenbereich.

Es wird im Wesentlichen begrenzt

- im Nordwesten: durch die Eisenbahnstrecke der „Gäubahn“ (Stuttgart - Singen, S-Bahnlinie S1 Kirchheim - Stuttgart - Herrenberg) und einer daran angrenzenden Waldfläche,
- im Nordosten: durch Waldfläche (Mischwald)
- im Südosten: durch Waldfläche (Mischwald)
- im Südwesten: durch die Straße „Bühlallee“ und einem daran angrenzenden Gewerbegebiet.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung im Bereich „Eingemachtes Wäldle“ hat eine Größe von ca. 1,60 ha und ist im Abgrenzungsplan vom 21.12.2023 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

### **1.2 Bestand und Umgebung**

Die Fläche wird derzeit größtenteils als Waldfläche (Mischwald) genutzt. Nordwestlich der angrenzenden Eisenbahnstrecke befindet sich der Waldfriedhof Ehningen. Südwestlich erstreckt sich ein Gewerbegebiet, mit Baukörpern unterschiedlicher Kubatur. Der großflächige Baukörper des Bildungszentrums Böblingen und Ehningen (IB) gegenüber dem Geltungsbereich dominiert hier das Gewerbegebiet, das sich nach Südosten entlang der Bühlallee mit einer kleinteiligen Baustruktur bis zur Böblinger Straße fortsetzt.

In der näheren Umgebung, südöstlich des Geltungsbereichs, ist die Autobahn 81 mit der Auf- und Abfahrt 25 „Ehningen“ gelegen. Diese sichert eine sehr gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standorts.

## **2 Bestehendes Planungsrecht und andere Planungen**

### **2.1 Regionalplan**

Gemäß der Raumnutzungskarte des Regionalplanes der Region Stuttgart 2009 ist der Geltungsbereich als Gebiet für Forstwirtschaft und Waldfunktion ausgewiesen. Zusätzlich liegt das Plangebiet im Randbereich eines regionalen Grünzuges sowie eines Gebietes für Naturschutz und Landschaftspflege.

In Bezug auf den Eingriff in den Regionalen Grünzug ist parallel zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Flächennutzungsplanänderung ein Zielabweichungsverfahren erforderlich.

Im Nord-Westen grenzt das Gebiet unmittelbar an eine Trasse für Schienenverkehr, Ausbau an. Im Süd-Westen liegt der Siedlungskörper der Gemeinde Ehningen mit einer Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe.

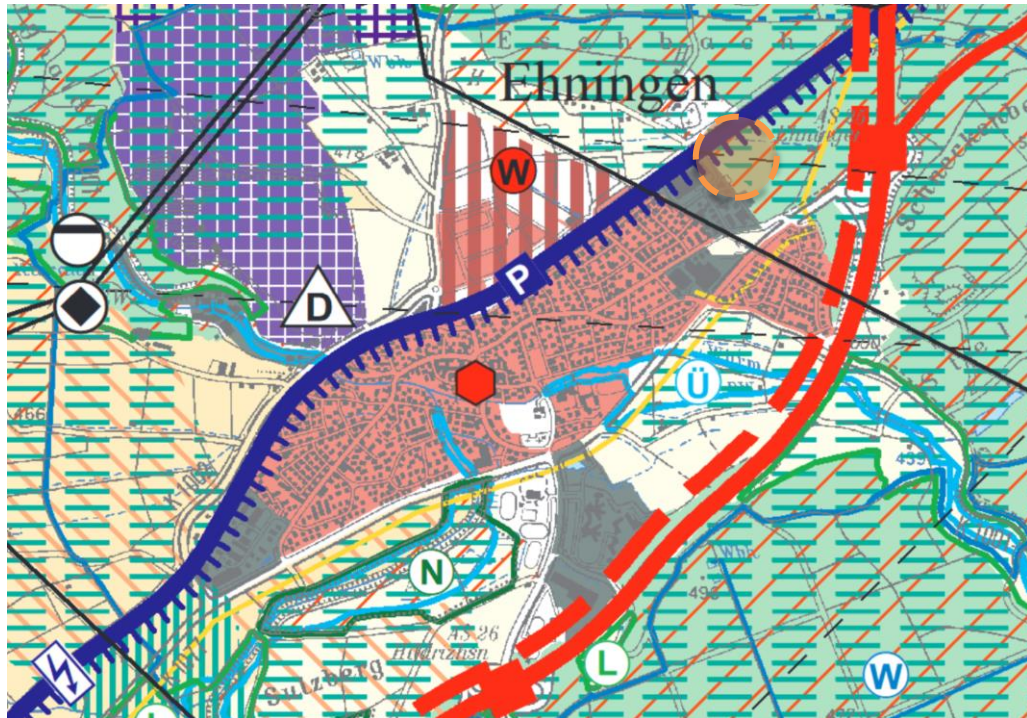


Abbildung 1: Ausschnitt Regionalplan - Region Stuttgart 2009, Plangebiet in orange hervorgehoben  
Quelle: <https://www.region-stuttgart.org/regionalplan> entnommen am 05.12.2023

## 2.2 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan

Der gemeinsame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen (genehmigt am 17.01.1995) stellt für den Geltungsbereich Einrichtung der Forstwirtschaft/ Wald dar. Zusätzlich wird eine unterirdische Abwasserleitung am nordöstlichen Rand des Plangebietes dargestellt.

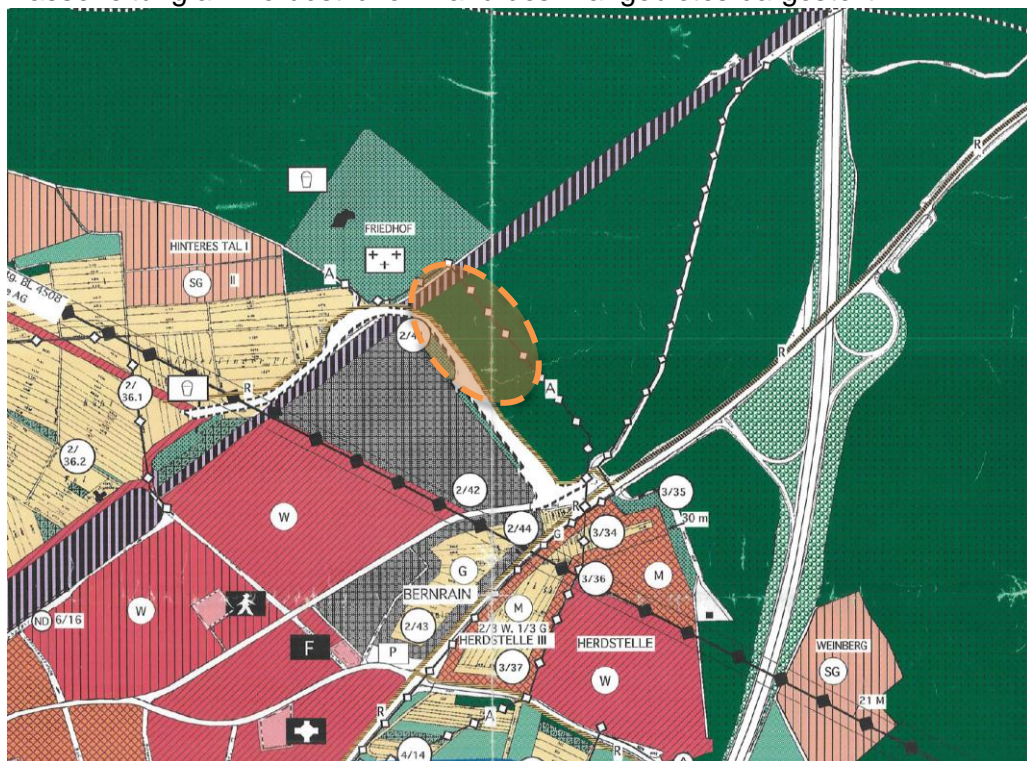


Abbildung 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan Gemeindeverwaltungsverband Wendlingen am Neckar  
1.12.2000  
Quelle: zur Verfügung gestellt durch die Gemeindeverwaltung Ehningen

Damit stehen die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans „Eingemachtes Wäldle“ (Standort für die Freiwillige Feuerwehr Ehningen) den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan entgegen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **2.3 Bebauungspläne**

Es besteht kein rechtgültiger Bebauungsplan.

### **2.4 Sonstige bestehende Rechtsverhältnisse**

#### Landschaftsschutzgebiet

Im näheren Umkreis des Plangebiets liegen mehrere Landschaftsschutzgebiete. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet liegt circa einen Kilometer südöstlich des Plangebiets mit dem Titel „Oberes Würmtal nördlich Hildrizhausen samt dem Talbecken um Mauren“ Nr. 1.15.066. Die Planung greift jedoch in keines der umliegenden Schutzgebiete ein.

#### „Natura 2000“ – Schutzgebiete

Im Plangebiet und in der Umgebung kommen keine Natura 2000-Gebiete (Vogelschutz, FFH-Gebiete) vor.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist die circa 1.200 Meter nord-westlich gelegene und eine Fläche von 13.039 m<sup>2</sup> umfassende Magere Flachland-Mähwiesen mit dem Titel „Magere Flachland-Mähwiesen am östlichen Hochberg südwestlich Dagersheim 1“ und der MW-Nummer 6510011546235826.

#### Biotope

In näherer Umgebung des Plangebiets befinden sich zwei Biotope. Nordöstlich des Plangebiets ist dies ein nach § 33a LWaldG geschütztes Biotop. Dabei handelt es sich um einen 0,1 ha großen Tümpel (Biotop-Nr. 273191152662, „Tümpel am Betriebshof NO Ehningen“).

Beim nordwestlich des Plangebiet gelegene Biotop handelt es sich eine 130 m<sup>2</sup> große Feldhecke (Biotop-Nr. 173191151901, „Feldhecke an der Bahnlinie nahe Waldfriedhof“).

Aufgrund des relativ großen Abstandes zum Geltungsbereich, werden beide Biotope nicht beeinträchtigt.

#### Regionaler Grünzug (VRG)/

#### Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Randbereiches eines Regionalen Grünzugs (VRG) und eines Gebiets für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG).

## **3 Ziele und Zwecke/ Erfordernis der Flächennutzungsplanänderung**

Die Gemeinde Ehningen beabsichtigt auf Teilen des Flurstücks mit der Nummer 5542 den Neubau eines Feuerwehrgerätehauses. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr Ehningen, derzeit in der Eichendorffstraße 35 gelegen, entspricht nicht mehr den aktuellen räumlichen, technischen und funktionalen Anforderungen. Die vorhandenen Räumlichkeiten können aus o.g. Gründen am bestehenden Standort nicht wirtschaftlich saniert und auch nicht entsprechend erweitert werden. Die Schaffung einer zukunftsfähigen Feuerwache an einem neuen Standort ist somit erforderlich. Im Zuge der Vorplanung

wurden, inklusive der Fläche des bestehenden Feuerwehrgerätehauses, insgesamt acht Standortalternativen untersucht. Der Fokus bei den Betrachtungen lag u.a. auf der geforderten Ausrückzeit der freiwilligen Feuerwehr und damit verbunden auf der verkehrlichen Erschließung sowie der Flächenverfügbarkeit. Die Fläche „Eingemachtes Wäldle“ erweist sich aufgrund ihrer Lage im Ortsgebiet und der verkehrlichen Erschließung als der geeignetste Standort.

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Zur Umsetzung der Planungsziele ist es deshalb erforderlich, einen neuen Bebauungsplan für diesen Bereich aufzustellen und damit verbindliches Planungsrecht zu schaffen. Die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes steht der geplanten Nutzung als Sonderbaufläche für ein Feuerwehrgerätehaus entgegen.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden (§ 8 Abs. 3 BauGB).

**Im Rahmen einer 16. Änderung ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan daher in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Eingemachtes Wäldle“ und entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern.**

#### **4 Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Die 16. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen beinhaltet die im Folgenden aufgeführte Planänderung. Die Änderungen sind zeichnerisch in einem Lageplandeckblatt (Anlage 1) dargestellt.

Lageplandeckblatt:

- Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, genehmigt am 17.01.1995
- Einrichtung der Forstwirtschaft/ Wald – Bestand
- Darstellung 16. Änderung im Bereich „Eingemachtes Wäldle“
- Sonderbaufläche „Feuerwehrgerätehaus“ – Planung

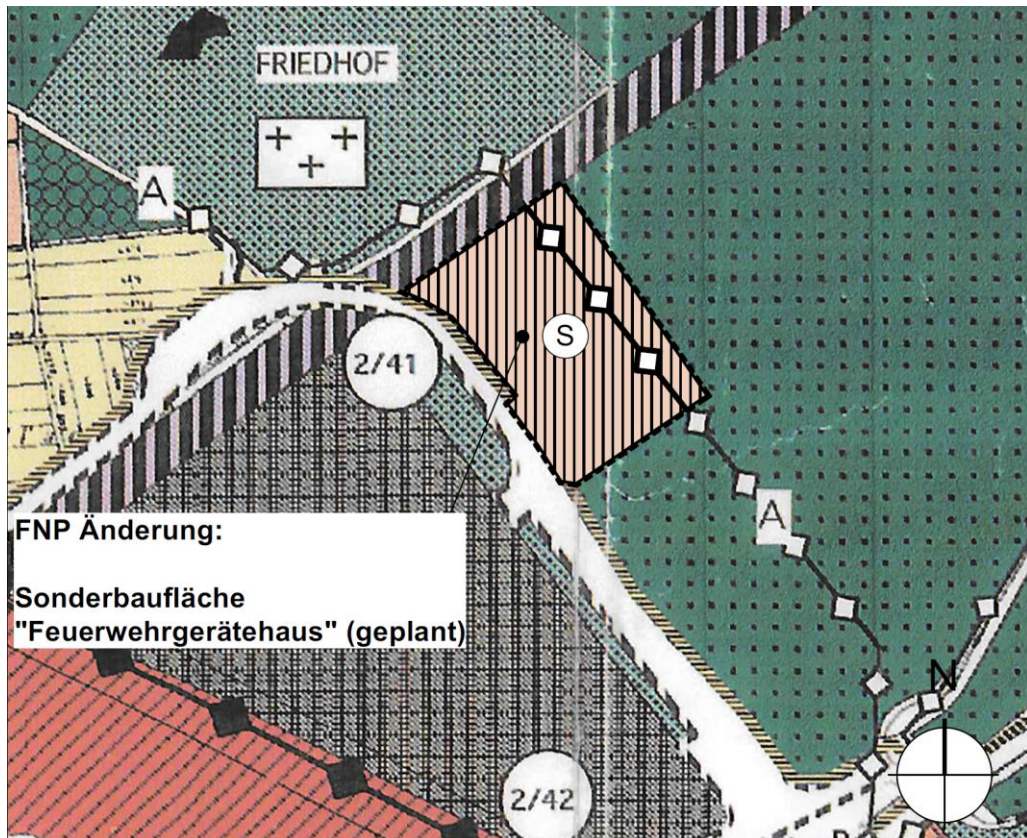


Abbildung 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan, Darstellung der Änderung, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/ Ehningen

## 5 Umweltbelange

Im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanverfahrens „Eingemachtes Wäldle“ wird eine Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt auf den im Rahmen der 16. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans im Bereich „Eingemachtes Wäldle“ verwiesen wird.

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Die 16. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Bewertung der Eingriffe wird auf Bebauungsplanebene im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplans in Form einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz nach den „Empfehlungen für die Bewertung von Natur und Landschaft in der Bauleitplanung“ der Landesanstalt für Umwelt, Messung und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW) vorgenommen. Hierauf wird verwiesen.

### Artenschutz

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, wird im parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführten Bebauungsplanverfahren „Eingemachtes Wäldle“ eine Untersuchung zum Artenschutz erstellt. Hierauf wird verwiesen.

### Lärmimmissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird sofern erforderlich ein Gutachten bezüglich der Lärmimmissionen erstellt. Berücksichtigt werden hierbei ggf. sowohl die vom Gebiet ausgehenden Auswirkungen auf die umgebenden Nutzungen als auch die Einwirkungen der umgegebenen Lärmquellen auf die künftige Bebauung. Hierauf wird verwiesen.

## **6 Planungsdaten**

<b>Gesamtfläche Plangebiet</b>	<b>1,60 ha</b>
Sonderbaufläche	1,60 ha

## **7 Zum Bebauungsplan erstellte Gutachten**

- Baugrund-Gründungsgutachten vom 02. Dezember 2019 von Büro für Geologie und Umweltfragen Dr. Hansel & Partner
- Ergebnisse der tierökologischen Erhebung vom Oktober 2021 von Tier- und Landschaftsökologie Dr. Jürgen Deuschle
- Vorentwurf Umweltbericht vom 23. November 2021 von Planungsbüro LarS
- Bestandsanalyse und Konfliktpotential 23. November 2021 von Planungsbüro LarS

Auf die genannten Gutachten wird verwiesen.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Ehningen,  
Stuttgart, den 21.12.2023

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)