

**Einladung  
zur Sitzung  
des GVV Gärtringen-Ehningen**

Datum	Mittwoch, den 06.11.2024
Uhrzeit	19:00 Uhr
Ort	Sitzungssaal, Königstraße 29/1, 71139 Ehningen

## **Tagesordnung**

### **TOP 1**

**Wahl des Verbandsvorsitzenden  
Wahl des stellvertretenden Verbandsvorsitzenden  
Vorlage: 2024/144**

### **TOP 2**

**Feststellung des Jahresabschlusses 2023 für den Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen/Ehningen  
Vorlage: 2024/090**

### **TOP 3**

**Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025  
Vorlage: 2024/145**

### **TOP 4**


**11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich  
"GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF"  
- Behandlung der im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 2  
Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB  
zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen  
- Feststellungsbeschluss der 11. Teiländerung des FNP  
Vorlage: 2024/146**

### **TOP 5**

**Bekanntgaben und Anfragen**

Hierzu lade ich Sie herzlich ein.

Ehningen, 29.10.2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thomas Riesch', with a stylized, flowing script.

Thomas Riesch  
Verbandsvorsitzender

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

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/144</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Bär, Sabrina
Aktenzeichen:	031.6
Sitzungstermin:	06.11.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## **Wahl des Verbandsvorsitzenden Wahl des stellvertretenden Verbandsvorsitzenden**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Herr Lukas Rosengrün wird für die Amtszeit des am 09.06.2024 gewählten Gemeinderates zum Verbandsvorsitzenden des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen gewählt.
2. Herr Thomas Riesch wird für die Amtszeit des am 09.06.2024 gewählten Gemeinderates zum stellvertretenden Verbandsvorsitzenden des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen gewählt.

### **Sachverhalt:**

Gem. § 6 Abs. 2 der Verbandssatzung des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen ist geregelt, dass der Verbandsvorsitzende und sein Stellvertreter in der ersten Sitzung der Verbandsversammlung nach jeder regelmäßigen Neubestellung der weiteren Vertreter gewählt werden. Die weiteren Vertreter einer jeden Mitgliedsgemeinde werden nach jeder regelmäßigen Wahl der Gemeinderäte aus deren Mitte gewählt.

Nach bisheriger Handhabung haben sich die Bürgermeister der beiden Verbandsgemeinden Gärtringen und Ehningen in der Position des Verbandsvorsitzenden abgewechselt.

Nachdem Bürgermeister Thomas Riesch die letzten fünf Jahre den Vorsitz inne hatte, sollte nunmehr turnusgemäß der Ehninger Bürgermeister Lukas Rosengrün den Vorsitz übernehmen.

Aufgestellt:  
Ehningen, 29.10.2024



**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:**

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/090</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Bär, Sabrina
Aktenzeichen:	031.8
Sitzungstermin:	06.11.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## Feststellung des Jahresabschlusses 2023 für den Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen

### Beschlussvorschlag:

1. Auf Grund von § 95 b der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg stellt die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen/Ehningen am 06.11.2024 den Jahresabschluss für das Jahr 2023 mit folgenden Werten fest:

		EUR
<b>1.</b>	<b>Ergebnisrechnung</b>	
1.1	Summe der ordentlichen Erträge	25.087,12
1.2	Summe der ordentlichen Aufwendungen	-25.087,12
1.3	<b>Ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2)	0
1.4	Außerordentliche Erträge	0
1.5	Außerordentliche Aufwendungen	0
1.6	<b>Sonderergebnis</b> (Saldo aus 1.4 und 1.5)	0
1.7	<b>Gesamtergebnis</b> (Summe aus 1.3 und 1.6)	0
<b>2.</b>	<b>Finanzrechnung</b>	
2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	25.087,12
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-25.087,12
2.3	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2)	0
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.6	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b> (Saldo aus 2.4 und 2.5)	0

2.7	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b> (Saldo aus 2.3 und 2.6)	0
2.8	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0
2.9	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0
2.10	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.8 und 2.9)	0
2.11	<b>Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres</b> (Saldo aus 2.7 und 2.10)	0
2.12	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0
2.13	<b>Anfangsbestand an Zahlungsmitteln</b>	0
2.14	<b>Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln</b> (Saldo aus 2.11 und 2.12)	0
2.15	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b> (Saldo aus 2.13 und 2.14)	0
<b>3.</b>	<b>Bilanz</b>	
3.1	Immaterielles Vermögen	0
3.2	Sachvermögen	0
3.3	Finanzvermögen	0
3.4	Abgrenzungsposten	0
3.5	Nettoposition	0
3.6	<b>Gesamtbetrag auf der Aktivseite</b> (Summe aus 3.1 bis 3.5)	0
3.7	Basiskapital	0
3.8	Rücklagen	0
3.9	Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses	0
3.10	Sonderposten	0
3.11	Rückstellungen	0
3.12	Verbindlichkeiten	0
3.13	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0
3.14	<b>Gesamtbetrag auf der Passivseite</b> (Summe aus 3.7 bis 3.13)	0

2. Die Verbandskostenumlage wird festgestellt:

für die Gemeinde Gärtringen	7.592,53 €
für die Gemeinde Ehningen	5.534,59 €
<b>zusammen</b>	<b>13.127,12 €</b>

**Sachverhalt:**

Der Jahresabschluss wurde von der Kämmerei der Gemeinde Ehningen aufgestellt. Nach § 95 b GemO ist dieser innerhalb eines Jahres nach Ende des Haushaltsjahres von der Verbandsversammlung festzustellen.

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2023 wurden von der Verwaltung am 12.10.2022 aufgestellt und von der Verbandsversammlung am 24.10.2022 beschlossen.

Der Jahresabschluss des Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen zum 31.12.2023 nach § 95 Absatz 1 GemO wurde am 29.05.2024 aufgestellt.

Aufgestellt:  
Ehningen, 29.10.2024



**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

**Anlagen:** Jahresabschluss\_GVV\_2023\_Gesamtdokument

---

**Jahresabschluss 2023**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen/Ehningen**

---

## Feststellungsbeschluss des Jahresabschlusses 2023 für den Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen

1. Auf Grund von § 95 b der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg stellt die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen/Ehningen am 06.11.2024 den Jahresabschluss für das Jahr 2023 mit folgenden Werten fest:

		EUR
<b>1.</b>	<b>Ergebnisrechnung</b>	
1.1	Summe der ordentlichen Erträge	25.087,12
1.2	Summe der ordentlichen Aufwendungen	-25.087,12
1.3	<b>Ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2)	0
1.4	Außerordentliche Erträge	0
1.5	Außerordentliche Aufwendungen	0
1.6	<b>Sonderergebnis</b> (Saldo aus 1.4 und 1.5)	0
1.7	<b>Gesamtergebnis</b> (Summe aus 1.3 und 1.6)	0
<b>2.</b>	<b>Finanzrechnung</b>	
2.1	Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	25.087,12
2.2	Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit	-25.087,12
2.3	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf der Ergebnisrechnung</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2)	0
2.4	Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.5	Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit	0
2.6	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b> (Saldo aus 2.4 und 2.5)	0
2.7	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b> (Saldo aus 2.3 und 2.6)	0
2.8	Summe der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0
2.9	Summe der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit	0
2.10	<b>Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.8 und 2.9)	0
2.11	<b>Anderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres</b> (Saldo aus 2.7 und 2.10)	0
2.12	Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen	0
2.13	<b>Anfangsbestand an Zahlungsmitteln</b>	0
2.14	<b>Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln</b> (Saldo aus 2.11 und 2.12)	0
2.15	<b>Endbestand an Zahlungsmitteln am Ende des Haushaltsjahres</b> (Saldo aus 2.13 und 2.14)	0

<b>3.</b>	<b>Bilanz</b>	
3.1	Immaterielles Vermögen	0
3.2	Sachvermögen	0
3.3	Finanzvermögen	0
3.4	Abgrenzungsposten	0
3.5	Nettoposition	0
3.6	<b>Gesamtbetrag auf der Aktivseite</b> (Summe aus 3.1 bis 3.5)	<b>0</b>
3.7	Basiskapital	0
3.8	Rücklagen	0
3.9	Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses	0
3.10	Sonderposten	0
3.11	Rückstellungen	0
3.12	Verbindlichkeiten	0
3.13	Passive Rechnungsabgrenzungsposten	0
3.14	<b>Gesamtbetrag auf der Passivseite</b> (Summe aus 3.7 bis 3.13)	<b>0</b>

2. Die Verbandskostenumlage wird festgestellt:

für die Gemeinde Gärtringen	7.592,53 €
für die Gemeinde Ehningen	5.534,59 €
<b>zusammen</b>	<b>13.127,12 €</b>

**Begründung:**

Der Jahresabschluss wurde von der Kämmerei der Gemeinde Ehningen aufgestellt. Nach § 95 b GemO ist dieser innerhalb eines Jahres nach Ende des Haushaltsjahres von der Verbandsversammlung festzustellen. Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2023 wurden von der Verwaltung am 12.10.2022 aufgestellt und von der Verbandsversammlung am 24.10.2022 beschlossen. Der Jahresabschluss des Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen zum 31.12.2023 nach § 95 Absatz 1 GemO wurde am 29.05.2024 aufgestellt.

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>Rechenschaftsbericht</b>	<b>Seite 5 - 6</b>
Wirtschaftliche Lage	Seite 5
Ausblick und Risiken	Seite 6
Deckung von Fehlbeträgen	Seite 6
Kennzahlen	Seite 6
<b>Gesamtergebnisrechnung 2023</b>	<b>Seite 7 - 8</b>
Zahlenwerk	Seite 7
Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung	Seite 8
<b>Gesamtfinanzrechnung 2023</b>	<b>Seite 9 - 10</b>
Zahlenwerk	Seite 9
Erläuterungen zur Gesamtfinanzrechnung	Seite 10
<b>Vermögensrechnung (Bilanz)</b>	<b>Seite 11 - 12</b>
Zahlenwerk	Seite 11
Erläuterung der Bilanzpositionen	Seite 12
<b>Anhang</b>	<b>Seite 13 - 14</b>
Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	Seite 13
Belastung künftiger Haushaltsjahre	Seite 13
Organe des GVV zum 31.12.2023	Seite 14
<b>Anlagen</b>	<b>Seite 15</b>

## Rechenschaftsbericht

### Vorbemerkung

Nach § 95 Absatz 2 Satz 2 GemO und § 54 GemHVO wird im Rechenschaftsbericht der Verlauf der Haushaltswirtschaft und die wirtschaftliche Lage der Gemeinde unter dem Gesichtspunkt der Sicherung der stetigen Aufgabenerfüllung erläutert.

Im Rechenschaftsbericht werden der Ausblick und die Risiken des vergangenen Geschäftsjahres sowie die Deckung von Fehlbeträgen und die Kennzahlen behandelt.

### Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Lage des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen-Ehningen ist seit Jahren konstant.

Die Erträge setzen sich zusammen aus den Zuweisungen und Zuschüssen des Landes i.H.v. 11.960,00 € und den allgemeinen Umlagen der Verbandskommunen i.H.v. 13.127,12 €. Die Zuweisungen nach § 26 FAG werden für die Gemeindeverbindungsstraße vom Landratsamt Böblingen an den GVV bezahlt. Die Umlagen der Verbandskommunen Gärtringen und Ehningen entfallen auf die jeweiligen Einwohnerzahlen. Die Umlage richtet sich nach dem Delta zwischen den Erträgen und den Aufwendungen. Die Umlage lag im Jahr 2023 bei 13.127,12 €. Darauf entfallen 5.534,59 € auf die Gemeinde Ehningen und 7.592,53 € auf die Gemeinde Gärtringen. Im Jahr 2022 lag die Umlage bei 16.595,58 €.

Die Aufwendungen sind im Jahr 2023 gesunken. Dies entstand dadurch, dass im Jahr 2022 die Abrechnung der Allgemeinen Finanzprüfung der GPA erfolgt ist, welche nicht jährlich anfällt und somit im Jahr 2023 nicht angefallen ist.

Die Zuweisungen nach § 26 FAG bezüglich des Finanzausgleichs für die Gemeindeverbindungsstraße i.H.v. 11.960,00 € werden vom GVV an die Gemeinde Gärtringen weitergeleitet und fließen somit in die Gesamtergebnisrechnung als Aufwand ein.

Der Ergebnishaushalt ist ausgeglichen, da die fehlenden Erträge durch die Verbandsumlage auf die beiden Verbandsgemeinden verrechnet werden.

Der Ansatz im Gesamtergebnishaushalt von 26.855 € wurde durch das Rechnungsergebnis von 25.087,12 € um 1.767,88 € unterschritten.

### **Ausblick und Risiken**

Es wird davon ausgegangen, dass die Finanzen des GVV konstant und stabil bleiben. Es ist weder eine Erweiterung der Aufgaben des Verbandes noch sind Investitionen geplant. Es werden keine weiteren Veränderungen erwartet.

Das Rechnungsergebnis 2024 wird zum jetzigen Zeitpunkt vergleichbar ausfallen, wie das von 2023. Eventuelle zusätzliche Ausgaben, die über die Verbandsversammlung beschlossen werden, stellen für den Verein kein Risiko dar, da die Ausgaben durch die Verbandskommunen über die Verbandsumlage getragen werden.

### **Deckung von Fehlbeträgen**

Der Gesamtergebnishaushalt ist ausgeglichen. Aus diesem Grund entsteht kein Fehlbetrag, der gedeckt werden muss.

### **Kennzahlen**

Aufgrund von der Größe und dem Finanzvolumen des GVV ist eine Vergleichbarkeit aufgrund von Kennzahlen nicht möglich. Beim Jahresabschluss 2023 wird von der Berechnung und Ausweisung von Kennzahlen abgesehen.

## Gesamtergebnisrechnung

Nr.	Gesamtergebnisrechnung Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis Vorjahr	Fortges. Ansatz	Ergebnis	Vergleich Ergebnis / Ansatz (Sp. 3-2)	Ergänz. Festleg. i. HH-Vollzug 2023	Ermächt- übertrag aus 2022	verfügbare Mittel abzgl. Ergebnis	Ermächt- übertrag. nach 2024
		2022 EUR	2023 EUR	2023 EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
2	+ Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	28.556	26.855	25.087	-1.768	0	0	1.768	0
	31410000 Zuweisungen und Zuschüsse Land	11.960	12.000	11.960	-40	0	0	40	0
	31820000 Allgemeine Umlagen Gemeinden/GV	16.596	14.855	13.127	-1.728	0	0	1.728	0
<b>11</b>	<b>= Ordentliche Erträge</b>	<b>28.556</b>	<b>26.855</b>	<b>25.087</b>	<b>-1.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.768</b>	<b>0</b>
12	- Personalaufwendungen	-9.854	-11.000	-9.877	1.123	0	0	-1.123	0
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-11.987	-12.100	-11.976	124	0	0	-124	0
	42120000 Unterh. des sonst. unbewegl. Vermögens	-11.960	-12.000	-11.960	40	0	0	-40	0
	42710000 Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufw.	-27	-100	-16	84	0	0	-84	0
17	- Transferaufwendungen	-3.480	-500	0	500	0	0	-500	0
	43170000 Zuschüsse an private Unternehmen	-3.480	-500	0	500	0	0	-500	0
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	-3.234	-3.255	-3.234	21	0	0	-21	0
	44410000 Betriebliche Steueraufwendungen	-79	-100	-79	21	0	0	-21	0
	44520000 Erstattungen an Gemeinden (GV)	-3.155	-3.155	-3.155	0	0	0	0	0
<b>19</b>	<b>= Ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-28.556</b>	<b>-26.855</b>	<b>-25.087</b>	<b>1.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.768</b>	<b>0</b>
<b>20</b>	<b>= Ordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>= Sonderergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>24</b>	<b>= Gesamtergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Erläuterungen zur Gesamtergebnisrechnung

Die ordentlichen Erträge und Aufwendungen wurden im Haushaltsplan 2023 auf 26.855 € festgelegt.

Das Ergebnis der Erträge und Aufwendungen im Jahr 2023 liegt bei jeweils 25.087,12 €.

Das Ergebnis liegt um 1.767,88 € unter dem Planansatz.

Die hauptsächlichen Abweichungen gegenüber dem Haushaltsplanansatz 2023 ergaben sich im Vergleich zum Vorjahr durch die nicht angefallenen Aufwendungen für die Allgemeine Finanzprüfung der GPA. Zudem wurden diverse Mittel für besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen nicht benötigt. Auch deshalb war die Verbandsumlage der Gemeinden um 1.727,88 € geringer als geplant.

Die anderweitig nicht gedeckten Kosten werden in der **Verbandsabrechnung des Gemeindeverwaltungsverbandes** über die Verbandsmitglieder nach dem Einwohnerschlüssel des Vorjahres (Stand zum 30.06.) verteilt:

Anteil der Gemeinde Gärtringen	12.780 / 22.096 EW	7.592,53 €
Anteil der Gemeinde Ehningen	9.316 / 22.096 EW	<u>5.534,59 €</u>
Gesamte Verbandsumlage		<b>13.127,12 €</b>

Geplant war eine Verbandsumlage von 14.855 €.

## Gesamtfinanzrechnung

Nr.	Gesamtfinanzrechnung Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis	Fortges.	Ergebnis	Vergleich	Ergänz.	Ermächt.-	verfügbare	Ermächt.-
		Vorjahr	Ansatz	2023	Ergebnis /	Festleg. i.	übertrag	Mittel	übertrag.
		2022	2023	2023	Ansatz	HH-Vollzug	aus	abzgl.	nach
		EUR	EUR	EUR	(Sp. 3-2)	2023	2022	Ergebnis	2024
		1	2	3	4	5	6	7	8
2	+ Zuweisungen und Zuwendungen und allgemeine Umlagen	39.353	26.855	25.087	-1.768	0	0	1.768	0
	61410000 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke	11.960	12.000	11.960	-40	0	0	40	0
	61820000 Allgemeine Umlagen Gemeinden/GV	27.393	14.855	13.127	-1.728	0	0	1.728	0
<b>9</b>	<b>= Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>39.353</b>	<b>26.855</b>	<b>25.087</b>	<b>-1.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.768</b>	<b>0</b>
10	- Personalauszahlungen	-9.854	-11.000	-9.877	1.123	0	0	-1.123	0
12	- Auszahlungen für Sach- und Dienstleistungen	-11.987	-12.100	-11.976	124	0	0	-124	0
	72120000 Unterh. des sonst. Unbew. Vermögens	-11.960	-12.000	-11.960	40	0	0	-40	0
	72710000 Besondere Verwaltungs- u. Betriebsausz.	-27	-100	-16	84	0	0	-84	0
14	- Transferauszahlungen (ohne Investitionszuschüsse)	-3.480	-500	0	500	0	0	-500	0
	73170000 Zuschüsse an private Unternehmen	-3.480	-500	0	500	0	0	-500	0
15	- Sonstige haushaltswirksame Auszahlungen	-4.234	-3.255	-3.234	21	0	0	-21	0
	74410000 Steuern, Versicherungen, Schadensfälle	-79	-100	-79	21	0	0	-21	0
	74520000 Erstattungen an Gemeinden (GV)	-4.155	-3.155	-3.155	0	0	0	0	0
<b>16</b>	<b>= Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit</b>	<b>-29.556</b>	<b>-26.855</b>	<b>-25.087</b>	<b>1.768</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1.768</b>	<b>0</b>
<b>17</b>	<b>= Zahlungsmittelüberschuss/- bedarf der Ergebnisrechnung</b>	<b>9.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>23</b>	<b>= Summe der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>30</b>	<b>= Summe der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>31</b>	<b>= Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf aus Investitionstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>32</b>	<b>= Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf</b>	<b>9.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>35</b>	<b>= Finanzierungsmittelüberschuss/ -bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>36</b>	<b>= Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres</b>	<b>9.797</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
38	- Haushaltsunwirksame Auszahlungen (u.a. durchlaufende Finanzmittel, Anlegung von Kassenmitteln, Rückzahlung von Kassenkrediten)	-9.797		0					
	77920000 Kassenkredite	-9.797		0					
<b>39</b>	<b>= Überschuss/Bedarf aus haushaltsunwirksamen Einzahlungen und Auszahlungen</b>	<b>-9.797</b>		<b>0</b>					
<b>41</b>	<b>= Veränderung des Bestands an Zahlungsmitteln</b>	<b>0</b>		<b>0</b>					
<b>42</b>	<b>= Enbestand an Zahlungsmitteln</b>	<b>0</b>		<b>0</b>					

### **Erläuterungen zur Gesamtfinanzzrechnung**

Die Gesamtfinanzzrechnung stellt die zahlungswirksamen Ein- und Auszahlungen dar, also wie sich die liquiden Mittel verändert haben. Diese zeigt den Bestand an Finanzierungsmitteln auf.

Die Summe der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit im Jahr 2023 beträgt 25.087,12 €. Sie setzt sich zusammen aus der Verbandsumlage der Gemeinde Gärtringen und Ehningen für das Jahr 2023 sowie den Mitteln aus dem Finanzausgleich. Die Umlagen der Gemeinden für das Jahr 2023 konnten noch im Jahr 2023 abgerechnet werden. Im Vergleich zum Planansatz wurde im Jahr 2023 1.767,88 € weniger einbezahlt als geplant.

Die Summe der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit im Jahr 2023 belief sich auf 25.087,12 €. Sie setzt sich zusammen aus den Umlagezahlungen an den KVBW, den Auszahlungen des Finanzausgleichs an die Gemeinde Gärtringen, der Auszahlung für bes. Verwaltungs- und Betriebsausgaben, den sonstigen haushaltswirksamen Auszahlungen sowie der Zahlung des Verwaltungskostenbeitrags an die Gemeinde Ehningen. Im Vergleich zum Planansatz wurden im Jahr 2023 1.767,88 € weniger ausgezahlt als geplant.

Die Einzahlungen und Auszahlungen gleichen sich vollständig aus. Somit entsteht weder ein Zahlungsmittelüberschuss noch ein Zahlungsmittelbedarf. Das Gesamtfinanzzergebnis ist ausgeglichen.

**Bilanz**  
zum 31.12.2023

Aktivseite	Vorjahr 2022 - Euro -	Haushaltsjahr 2023 - Euro -	Passivseite	Vorjahr 2022 - Euro -	Haushaltsjahr 2023 - Euro -
<b>1. Vermögen</b>			<b>1. Eigenkapital</b>		
1.1 Immaterielle Vermögensgegenstände			1.1 Basiskapital		
<b>1.2 Sachvermögen</b>			<b>1.2 Rücklagen</b>		
1.2.1 Unbebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			1.2.1 Rücklagen aus Überschüssen des ordentlichen Ergebnisses		
1.2.2 Bebaute Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			1.2.2 Rücklagen aus Überschüssen des Sonderergebnisses		
1.2.3 Infrastrukturvermögen			1.2.3 Zweckgebundene Rücklagen		
1.2.4 Bauten auf fremden Grundstücken			<b>1.3 Fehlbeträge des ordentlichen Ergebnisses</b>		
1.2.5 Kunstgegenstände, Kultur- denkmäler			1.3.1 Fehlbeträge aus Vorjahren		
1.2.6 Maschinen und technische Anlagen, Fahrzeuge			1.3.2 Jahresfehlbetrag, soweit eine Deckung im Jahresabschluss durch Entnahme aus den Ergebnisrücklagen nicht möglich ist		
1.2.7 Betriebs- und Geschäftsausstattung			<b>2. Sonderposten</b>		
<b>1.3 Finanzvermögen</b>			2.1 für Investitionszuweisungen		
1.3.1 Anteile an verbundenen Unternehmen			2.2 für Investitionsbeiträge		
1.3.2 Sonstige Beteiligungen und Kapitaleinlagen in Zweckverbänden oder anderen kommunalen Zusammenschlüssen			2.3 für Sonstiges		
1.3.3 Sondervermögen			<b>3. Rückstellungen</b>		
1.3.4 Ausleihungen			3.1 Lohn- und Gehaltsrückstellungen		
1.3.5 Wertpapiere			3.2 Unterhaltsvorschussrückstellungen		
1.3.6 Öffentlich-rechtliche Forderungen, Forderungen aus Transferleistungen			3.3 Stilllegungs- und Nachsorge- rückstellungen für Abfalldeponien		
1.3.7 Privatrechtliche Forderungen			3.4 Gebührenüberschussrückstellungen		
1.3.8 Liquide Mittel			3.5 Altlastensanierungsrückstellungen		
<b>2 Abgrenzungsposten</b>			3.6 Rückstellungen für drohende Verpflichtungen aus Bürgschaften und Gewährleistungen		
2.1 Aktive Rechnungsabgrenzungsposten			3.7 Sonstige Rückstellungen		
2.2 Sonderposten für geleistete Investitionszuschüsse			<b>4. Verbindlichkeiten</b>		
<b>3. Nettosition (nicht gedeckter Fehlbetrag)</b>			4.1 Anleihen		
			4.2 Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahmen		
			4.3 Verbindlichkeiten, die Kreditaufnahmen wirtschaftlich gleichkommen		
			4.4 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
			4.5 Verbindlichkeiten aus Transferleistungen		
			4.6 Sonstige Verbindlichkeiten		
			<b>5 Passive Rechnungsabgrenzungspost</b>		
<b>Bilanzsumme</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>Bilanzsumme</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

### Erläuterung der Bilanzpositionen

Aktiva 0 €

---

Gemäß § 52 Abs. 3 GemHVO enthält die Aktivseite das Vermögen, die Abgrenzungsposten sowie einen ggf. nicht gedeckten Fehlbetrag. Die Aktivseite stellt die Mittelverwendung dar.

Passiva 0 €

---

Entsprechend § 52 Abs. 4 GemHVO enthält die Passivseite die Kapitalpositionen, die Sonderposten, Rückstellungen, Verbindlichkeiten sowie die passiven Rechnungsabgrenzungsposten. Die Passivseite einer Bilanz gibt somit Auskunft über die Mittelherkunft.

## Anhang

### **Angewandte Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden**

Die Bilanz stellt den Stand des Vermögens und der Schulden des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen-Ehningen zum 31.12.2023 dar. Sie basiert auf den Vorschriften der Gemeindeordnung sowie der Gemeindehaushaltsverordnung und ist nach den Vorgaben des § 52 GemHVO gegliedert.

Die Bewertungsgrundsätze nach § 43 GemHVO liegen der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände zugrunde.

Die Bewertung wurde wirklichkeitsgetreu und einzeln vorgenommen. Vorhersehbare Risiken und Verluste zum Bilanzstichtag sind berücksichtigt.

Aufwendungen und Erträge sind periodengerecht im Jahr der Zahlung berücksichtigt worden.

An den Bewertungsmethoden der Eröffnungsbilanz zum 01.01.2017 wurde festgehalten.

Als Ansatz wurden die Anschaffungs- und Herstellungskosten zugrunde gelegt.

Die Nutzungsdauer wird aufgrund der Abschreibungstabelle in der Kommunalverwaltung in Baden-Württemberg festgelegt.

Es werden nur Vermögensgegenstände über 1.000 € bilanziert.

### **Belastung künftiger Haushaltsjahre**

Vorbelastungen künftiger Haushaltsjahre insbesondere Bürgschaften, Gewährleistungen, eingegangene Verpflichtungen oder in Anspruch genommene Verpflichtungsermächtigungen bestehen beim GVV Gärtringen-Ehningen nicht.

**Organe des GVV Gärtringen/Ehningen zum 31.12.2023**

**Verbandsvorsitzender am 31.12.2023:**

Thomas Riesch; Bürgermeister Gärtringen

**Verbandsversammlung am 31.12.2023:**

**Gemeinde Gärtringen:**

Matthias Bock

Eberhard Lutz

Peter Jost

Inge Friedrich

Margarete König

Uli Zinser

**Stellvertreter:**

Werner Bühler

Wolfgang Kindler

Peter Probst

Susanne Löhnert

Gerlinde Hörz

Jasmin Zinser

**Gemeinde Ehningen:**

Ursula Kenntner

Stefan Tafel

Christine Werner

Doris Wagner-Ziegler

Jutta Schießler

Marianne Sariboga

**Stellvertreter:**

Alexander Jäger

Roland Sichler

Harald Bürkle

Daniela Toscana

Rainer Klein

Gisa Fichtner

## Anlagen

Da der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen keine Schulden, Investitionszuschüsse, Rückstellungen, Rücklagen und Beteiligungen hat ist ein separates Ausweisen dieser Posten entbehrlich.

Der Jahresabschluss ist von der Verbandversammlung nach § 95 b Abs. 1 GemO in Verbindung mit § 18 des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit (GKZ) festzustellen. Der Beschluss ist der Rechtsaufsichtsbehörde nach § 95 b Abs. 2 GemO mitzuteilen. Von der ortsüblichen Bekanntgabe des Feststellungsbeschlusses wird abgesehen.

Der Jahresabschluss des Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/Ehningen zum 31.12.2023 nach § 95 Absatz 1 GemO wird hiermit aufgestellt.

Ehningen, den 29.05.2024



Thomas Riesch  
Verbandsvorsitzender



Sabrina Bär  
Kämmerei

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/145</b>	
Amt / Sachgebiet:	Kämmerei
Bearbeiter*in:	Bär, Sabrina
Aktenzeichen:	031.11
Sitzungstermin:	06.11.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

## Haushaltssatzung und Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025

### Beschlussvorschlag:

Die Haushaltssatzung und der Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 werden beschlossen.

Auf Grund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat die Verbandsversammlung am 06.11.2024 die folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 beschlossen:

### § 1 Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan wird festgesetzt:

#### 1. Im **Ergebnishaushalt** mit folgenden Beträgen

1.1	Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge von	25.855 €
1.2	Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen von	25.855 €
1.3	<b>Ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2) von	<b>0 €</b>
1.4	Abdeckung von Fehlbeträgen aus Vorjahren von	0 €
1.5	<b>Veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.3 und 1.4)	<b>0 €</b>
1.6	Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge von	0 €
1.7	Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen von	0 €
1.8	<b>Veranschlagtes Sonderergebnis</b> (Saldo aus 1.6 und 1.7) von	<b>0 €</b>
1.9	<b>Veranschlagtes Gesamtergebnis</b> (Summe aus 1.5 und 1.8) von	<b>0 €</b>

## 2. Im **Finanzhaushalt** mit folgenden Beträgen

2.1	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	25.855 €
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	25.855 €
2.3	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2) von	<b>0 €</b>
2.4	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von	0 €
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	0 €
2.6	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b> (Saldo aus 2.4 und 2.5) von	<b>0 €</b>
2.7	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b> (Saldo 2.3 und 2.6) von	<b>0 €</b>
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	0 €
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	0 €
2.10	<b>Veranschlagte Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.8 und 2.9) von	<b>0 €</b>
2.11	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands, Saldo des Finanzhaushalts</b> (Saldo 2.7 und 2.10) von	<b>0 €</b>

### § 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 0 €

### §3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf 0 €

### § 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 13.855 €

Die Verbandsumlage wird für das Haushaltsjahr 2025 festgesetzt auf 13.855 €  
Dieser Betrag ist ein Planansatz. Die endgültige Höhe richtet sich nach dem Rechnungsergebnis.

**Sachverhalt:**

Die Kämmererei der Gemeinde Ehningen hat die Haushaltssatzung und den Haushaltsplan für das Haushaltsjahr 2025 erstellt. Sie sollen in der Verbandsversammlung beschlossen werden.

Aufgestellt:  
Ehningen, 29.10.2024

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:**

---

# **Haushaltsplan 2025**

**Gemeindeverwaltungsverband  
Gärtringen/Ehningen**

---

## Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen-Ehningen

### Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025

Auf Grund von § 79 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg hat die Verbandsversammlung am 06.11.2024 die folgende Haushaltssatzung für das Haushaltsjahr 2025 beschlossen:

#### § 1 Ergebnishaushalt und Finanzhaushalt

Der Haushaltsplan wird festgesetzt:

1. Im **Ergebnishaushalt** mit folgenden Beträgen

1.1	Gesamtbetrag der ordentlichen Erträge von	25.855 €
1.2	Gesamtbetrag der ordentlichen Aufwendungen von	25.855 €
1.3	<b>Ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.1 und 1.2) von	<b>0 €</b>
1.4	Abdeckung von Fehlbeträgen aus Vorjahren von	0 €
1.5	<b>Veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b> (Saldo aus 1.3 und 1.4)	<b>0 €</b>
1.6	Gesamtbetrag der außerordentlichen Erträge von	0 €
1.7	Gesamtbetrag der außerordentlichen Aufwendungen von	0 €
1.8	<b>Veranschlagtes Sonderergebnis</b> (Saldo aus 1.6 und 1.7) von	<b>0 €</b>
1.9	<b>Veranschlagtes Gesamtergebnis</b> (Summe aus 1.5 und 1.8) von	<b>0 €</b>

2. Im **Finanzhaushalt** mit folgenden Beträgen

2.1	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	25.855 €
2.2	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit von	25.855 €
2.3	<b>Zahlungsmittelüberschuss/-bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.1 und 2.2) von	<b>0 €</b>
2.4	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Investitionstätigkeit von	0 €
2.5	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Investitionstätigkeit von	0 €
2.6	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Investitionstätigkeit</b> (Saldo aus 2.4 und 2.5) von	<b>0 €</b>
2.7	<b>Veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf</b> (Saldo 2.3 und 2.6) von	<b>0 €</b>
2.8	Gesamtbetrag der Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	0 €
2.9	Gesamtbetrag der Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit von	0 €
2.10	<b>Veranschlagte Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf aus Finanzierungstätigkeit</b> (Saldo aus 2.8 und 2.9) von	<b>0 €</b>
2.11	<b>Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands, Saldo des Finanzhaushalts</b> (Saldo 2.7 und 2.10) von	<b>0 €</b>

## § 2 Kreditermächtigung

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen (Kreditermächtigung) wird festgesetzt auf 0 €

## §3 Verpflichtungsermächtigungen

Der Gesamtbetrag der vorgesehenen Ermächtigungen zum Eingehen von Verpflichtungen, die künftige Haushaltsjahre mit Auszahlungen für Investitionen und Investitionsförderungsmaßnahmen belasten (Verpflichtungsermächtigungen), wird festgesetzt auf 0 €

## § 4 Kassenkredite

Der Höchstbetrag der Kassenkredite wird festgesetzt auf 13.855 €

Die Verbandsumlage wird für das Haushaltsjahr 2025 festgesetzt auf 13.855 €  
Dieser Betrag ist ein Planansatz. Die endgültige Höhe richtet sich nach dem Rechnungsergebnis.

Ehningen, den 29.10.2024

Verbandsvorsitzender  
Bürgermeister



Thomas Riesch

# Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen-Ehningen

## Vorbericht zum Haushaltsplan 2025

Der Gemeindeverwaltungsverband wurde 1974 gegründet. Mitglieder sind die Gemeinden Gärtringen und Ehningen.

Nach der Verbandssatzung

- berät der Verband die Mitgliedsgemeinden in der Wahrnehmung ihrer Aufgaben
- erledigt der Verband für seine Mitgliedsgemeinden die folgenden Geschäfte der Gemeindeverwaltungen nach den Beschlüssen der Gemeindeorgane:
  - die technischen Angelegenheiten bei der verbindlichen Bauleitplanung und der Durchführung von Bodenordnungsmaßnahmen sowie von Maßnahmen nach dem Städtebauförderungsgesetz,
  - die Planung, Bauleitung und örtliche Bauaufsicht bei den Vorhaben des Hoch- und Tiefbaus,
  - die Unterhaltung und den Ausbau der Gewässer zweiter Ordnung,
  - die Einrichtung eines Bauhofs.
- erfüllt der Verband anstelle der Mitgliedsgemeinden in eigener Zuständigkeit die folgenden Aufgaben:
  - die vorbereitende Bauleitplanung,
  - die Aufgaben des Trägers der Straßenbaulast für die Gemeindeverbindungsstraßen.

Verbandsvorsitzender ist ab 06.11.2024 der Bürgermeister der Gemeinde Ehningen. Der Bürgermeister der Gemeinde Gärtringen ist ab dem 06.11.2024 stellvertretender Verbandsvorsitzender.

Sitz des Gemeindeverwaltungsverbands ist Gärtringen. Die Geschäfte der laufenden Verwaltung werden vom Verbandsvorsitzenden geführt. Seit dem 01.01.2011 hat die Gemeinde Ehningen die Aufgaben der Verbandsverwaltung übernommen. Die Abwicklung der technischen Geschäfte wird von den beiden Verbandsgemeinden in eigener Regie durchgeführt.

Soweit für die Bauleitplanung Kosten anfallen, werden diese unmittelbar von der betroffenen Gemeinde getragen.

Jede Verbandsgemeinde betreibt einen eigenen Bauhof.

Gemeindeverbindungsstraßen sind nur noch in der Gemeinde Gärtringen mit einer Gesamtlänge von 4,6 km vorhanden. Die zweckgebundenen Zuweisungen stehen ausschließlich der Gemeinde Gärtringen zu.

Der Gemeindeverwaltungsverband hat seit 1995 kein eigenes Personal mehr. Eine Stellensatzung ist deshalb entbehrlich.

Die Verarbeitung der Haushaltsdaten erfolgt seit der Übernahme der Verbandsverwaltung durch die Gemeinde Ehningen über das Finanzwesenprogramm SAP, derzeit bei Komm.ONE.

Eine gesonderte Kassenführung ist entbehrlich. Auf die Ausweisung einer eigenen Rücklage wurde verzichtet.

Im Finanzhaushalt werden nur Einzahlungen und Auszahlungen aus laufender Verwaltungstätigkeit aufgestellt. Es werden keine Vermögenswerte verwaltet, deshalb werden keine vermögenswirksamen Einzahlungen und Auszahlungen dargestellt.

Die durch andere Erträge nicht gedeckten Aufwendungen werden entsprechend der Verbandssatzung nach dem Verhältnis der Einwohnerzahlen verteilt. Nach der Berechnung fallen voraussichtlich folgende **Verbandsumlagen** an:

im Haushaltsjahr	2025
• Gemeinde Gärtringen	7.967,06 €
• Gemeinde Ehningen	<u>5.887,94 €</u>
• zusammen	<b>13.855,00 €</b>

Der Haushaltsplan ist nach der Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Eine Bekanntmachung der Haushaltssatzung in den Verbandsgemeinden mit Auslegung des Haushaltsplans am Sitz der Verwaltung erfolgt erst nach Zustimmung der Rechtsaufsichtsbehörde.

Ehningen, den 29.10.2024



Sabrina Bär  
**Kämmerei | Gemeinde Ehningen**





Nr.	Gesamtfinanzhaushalt Einzahlungs- und Auszahlungsarten	Ergebnis 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025	VE 2025	Finanzplanung		
		EUR	EUR	EUR	EUR	Planung 2026 EUR	Planung 2027 EUR	Planung 2028 EUR
		1	2	3	4	5	6	7
36	= Veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands zum Ende des Haushaltsjahres	-9.956	0	0	0	0	0	0

Haushaltsquerschnitt Ergebnishaushalt

Haushaltsquerschnitt des Ergebnishaushalts		Erträge aus Nutzungsentgelten, Zuwendungen und Umlagen (KoGr 31, 33, 34) sowie privatrechtlichen Leistungsentgelten, Kostener- stattungen und Kostenumlagen	Sonstige Erträge (KoGr 30, 32, 35-37)	Personalaufwendungen (KoGr 40, 41)	Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen (KoGr 42)	Transferaufwendungen (KoGr 43)	Sonstige Aufwendungen (KoGr 44 – 47)	Erträge aus internen Leistungen (KoGr 38)	Aufwendungen für interne Leistungen (KoGr 48)	Kalkulatorische Kosten	Nettoreourcenbedarf /-überschuss (Σ Spalten 1 bis 9)
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
PB54	Verkehrsflächen und -anlagen, ÖPNV	12.000	0	0	-12.000	0	0	0	0	0	0
PB61	Allgemeine Finanzwirtschaft	13.855	0	-10.000	-100	-500	-3.255	0	0	0	0
6110	Steuern, allgemeine Zuweisungen/Umlagen	13.855	0	0	0	-500	0	0	0	0	13.355
6120	Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	0	0	-10.000	-100	0	-3.255	0	0	0	-13.355
	Summe	25.855	0	-10.000	-12.100	-500	-3.255	0	0	0	0

## Haushaltsquerschnitt Finanzhaushalt

Haushaltsquerschnitt des Finanzhaushalts		anteiliger Zahlungsmittelüberschuss/bedarf aus laufender Verwaltungstätigkeit EUR	Einzahlungen aus Investitionstätigkeit EUR	Auszahlungen aus Investitionstätigkeit EUR	Anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf ( $\sum$ Spalten 1-3) EUR	Einzahlungen aus Finanzierungstätigkeit EUR	Auszahlungen aus Finanzierungstätigkeit EUR	anteiliger veranschlagter Finanzierungsmittelüberschuss/-bedarf ( $\sum$ Spalten 1-3,5,6) EUR	Verpflichtungsermächtigungen EUR
		1	2	3	4	5	6	7	8
6110	Steuern, allgemeine Zuweisungen/Umlagen	13.355	0	0	13.355	0	0	13.355	0
6120	Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	-13.355	0	0	-13.355	0	0	-13.355	0

## TH01 GVV Gärtringen - Ehningen

Nr.	Teilergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
2	+ Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	11.960	12.000	12.000
	31410000 Zuweisungen und Zuschüsse Land	11.960	12.000	12.000
<b>11</b>	<b>= Anteilige ordentliche Erträge</b>	<b>11.960</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-11.960	-12.000	-12.000
	42120000 Unterh. des sonst. unbewegl. Vermögens	-11.960	-12.000	-12.000
<b>19</b>	<b>= Anteilige ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-11.960</b>	<b>-12.000</b>	<b>-12.000</b>
<b>20</b>	<b>= Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0	0	0
22	- Aufwendungen für interne Leistungen	0	0	0
<b>24</b>	<b>= Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>25</b>	<b>= Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## TH02 Allgemeine Finanzwirtschaft

Nr.	Teilergebnishaushalt Ertrags- und Aufwandsarten	Ergebnis 2023	Ansatz 2024	Ansatz 2025
		EUR	EUR	EUR
		1	2	3
2	+ Zuweisungen und Zuwendungen, Umlagen	13.127	21.855	13.855
	31820000 Allgemeine Umlagen Gemeinden/GV	13.127	21.855	13.855
<b>11</b>	<b>= Anteilige ordentliche Erträge</b>	<b>13.127</b>	<b>21.855</b>	<b>13.855</b>
12	- Personalaufwendungen	-9.877	-11.000	-10.000
14	- Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen	-16	-7.100	-100
	42710000 Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufw.	-16	-7.100	-100
17	- Transferaufwendungen	0	-500	-500
	43170000 Zuschüsse an private Unternehmen	0	-500	-500
18	- Sonstige ordentliche Aufwendungen	-3.234	-3.255	-3.255
	44410000 Betriebliche Steueraufwendungen	-79	-100	-100
	44520000 Erstattungen an Gemeinden (GV)	-3.155	-3.155	-3.155
<b>19</b>	<b>= Anteilige ordentliche Aufwendungen</b>	<b>-13.127</b>	<b>-21.855</b>	<b>-13.855</b>
<b>20</b>	<b>= Anteiliges veranschlagtes ordentliches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
21	+ Erträge aus internen Leistungen	0	0	0
22	- Aufwendungen für interne Leistungen	0	0	0
<b>24</b>	<b>= Veranschlagtes kalkulatorisches Ergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>25</b>	<b>= Veranschlagter Nettoressourcenbedarf/-überschuss</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen-Ehningen

## Stellenplan

Anlage 1  
zum HHPL 2025

Der Gemeindeverwaltungsverband hat seit 01.01.1995 kein eigenes Personal mehr.  
Die Aufstellung eines Stellenplans ist entbehrlich.

-----

## Finanzplan

Anlage 2  
zum HHPL 2025

Die Finanzplanung bis 2028 wird im Gesamtergebnishaushalt und  
Gesamtfinanzhaushalt dargestellt.

-----

## Verwaltungskostenbeitrag

Anlage 3  
zum HHPL 2025

Für die Tätigkeit der Gemeindeverwaltung Ehningen wird ein  
pauschaler Verwaltungskostenbeitrag von  
vergütet.

**3.155 €**

-----

## Übersicht über den Stand der Rücklagen, Rückstellungen und Schulden

Anlage 4  
zum HHPL 2025

Rücklagen, Rückstellungen und Schulden sind nicht vorhanden.

-----

## Berechnung der Verbandsumlage

Anlage 5  
zum HHPL 2025

Die durch andere Erträge nicht gedeckten Aufwendungen sind auf die Verbandsgemein-  
den zu verteilen. Die Kostenverteilung erfolgt nach den Einwohnerzahlen zum 30. Juni  
des vorausgegangenen Haushaltsjahres (§ 143 GemO).

Auf die Verbandsgemeinden entfallen im:

im HHJ. 2025

Gärtringen	ca. 12.814 / 22.284	7.967,06 €
Ehningen	ca. 9.470 / 22.284	5.887,94 €
zusammen		<b>13.855,00 €</b>

Anlage 6  
zum HHPL 2025

<b>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung der Liquidität</b>						
Nr.	Einzahlungs- und Auszahlungsarten <sup>1)</sup>	Finanzhaushalt		Finanzplanung		
		2024	2025	2026	2027	2028
		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
		1	2	3	4	5
1	Zahlungsmittelbestand zum Jahresbeginn <sup>2)</sup>	- €				
2a	+ Sonstige Einlagen aus Kassenmitteln zum Jahresbeginn <sup>3)</sup>	- €				
2b	+ Investmentzertifikate, Kapitalmarktpapiere, Geldmarktpapiere und sonstige Wertpapiere	- €				
2c	+ Forderungen aus Liquiditätsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen	- €				
3a	- Bestand an Kassenkrediten zum Jahresbeginn <sup>4)</sup>	- €				
3b	- Verbindlichkeiten aus Liquiditätsbeziehungen zu verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Sondervermögen	- €				
4	= <b>liquide Eigenmittel zum Jahresbeginn</b>	- €				
5	- Auszahlungen aufgrund von übertragenen Ermächtigungen der Vorvorjahre	- €				
6	+ Einzahlungen aus nicht in Anspruch genommenen Kreditermächtigungen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen aus Vorvorjahr <sup>5)</sup>	- €				
7	+ Einzahlungen aus Übertrag. Ermächtigungen für Inv.-Zuwendungen, -Beiträge und ähnl. Entg. für Inv.-Tätigkeit aus Vorvorjahren (§ 21 Abs. 1, § 3 Nr. 18, 19 GemHVO)	- €				
8	+/- veranschlagte Änderung des Finanzierungsmittelbestands (§ 3 Nr. 36 GemHVO) <sup>6)</sup>	- €	- €	- €	- €	- €
9	= <b>voraussichtliche liquide Eigenmittel zum Jahresende</b>	- €	- €	- €	- €	- €
10	- davon: für zweckgebundene Rücklagen gebunden	- €	- €	- €	- €	- €
11	- für sonstige bestimmte Zwecke gebunden <sup>7)</sup>	- €	- €	- €	- €	- €
12	= <b>vorauss. liquide Eigenmittel zum Jahresende ohne gebundene Mittel</b>	- €	- €	- €	- €	- €
13	nachrichtlich: voraussichtliche Mindestliquidität (§ 22 Abs. 2 GemHVO)	509 €	590 €	565 €	587 €	534 €

<sup>1)</sup> Zeilen unterhalb Zeile 10 können bedarfsgerecht angepasst werden.  
Aus der Finanzrechnung (§ 50 Nr. 42 GemHVO) des Vorjahres. Bei erstmaliger Aufstellung des Haushalts nach dem NKHR dürfen die Zeilen 1, 2a und 2b in einer Zeile

<sup>2)</sup> Zeile

<sup>3)</sup> Bei erstmaliger Aufstellung des Haushalts nach der dem NKHR dürfen die Zeilen 1, 2a und 2b in einer Zeile zusammengefasst werden

<sup>4)</sup> Die Aufnahme von Kassenkrediten führt zu einer Veränderung des Zahlungsmittelbestands. Kassenkredite sind nur zur kurzfristigen Liquiditätsüberbrückung erlaubt und

<sup>5)</sup> Die Kreditermächtigung gilt weiter, bis die Haushaltssatzung für das übernächste Jahr erlassen ist (vgl. § 87 Abs. 3 GemO)

<sup>6)</sup> Sofern verfügbar sollen in Spalte 1, statt der veranschlagten Änderung des Finanzierungsmittelbestands, aktuelle Prognosewerte aufgenommen werden

<sup>7)</sup> Hierunter können z.B. auch Rückstellungen fallen.

<sup>8)</sup> Auf den Druck der Spalte kann im Haushaltsplan verzichtet werden.

**Hinweis:**

Die Abwicklung der Kassengeschäfte erfolgt über die Einheitskasse der Gemeinde Ehningen. Die Einnahmen und Ausgaben werden durch die Verbandsumlage gedeckt.

<b>Sitzungsvorlage GVV Gärtringen-Ehningen Vorlage Nr. 2024/146</b>	
Amt / Sachgebiet:	Bauamt
Bearbeiter*in:	Samsel, Georg
Aktenzeichen:	60-621.41; 621.111; 031.13; 621.442; 023.222; 022.32-GS
Sitzungstermin:	06.11.2024 GVV
Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich

**11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich "GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF"  
- Behandlung der im Rahmen Beteiligung der Öffentlichkeit gem § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen  
- Feststellungsbeschluss der 11. Teiländerung des FNP**

**Beschlussvorschlag:**

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander stimmt die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen / Ehningen den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu.
2. Die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ wird festgestellt. Maßgebend sind der Planteil sowie die Begründung des Büros Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH. Die Wirksamkeit der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich „GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“ wird beschlossen.

**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, sollen den beiden Märkten, die eine wichtige Funktion in der Versorgung der Gemeinde Gärtringen

einnehmen, Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden, um die Einzelhandelsbetriebe weiterhin sichern zu können. Die Festsetzungen des Lebensmittelmarktes sowie des Drogeriemarktes dienen in erster Linie der Bestandssicherung.

Durch die geringfügigen Erweiterungen bleiben die Betriebe konkurrenzfähig. 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 früh-zeitige 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.

### **Vorabwägung**

Der Gemeindeverwaltungsverband stimmte in der GVV-Sitzung am 20.03.2024 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.

### **Diese eingegangenen Stellungnahmen führten beim Entwurf der 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans zu keinen Änderungen der Planung.**

Zusätzlich wurde nun auf Nachforderung des Regierungspräsidiums Stuttgart, Abteilung Wirtschaft und Infrastruktur, vom 13.12.2022 ein Antrag zum Zielabweichungsverfahren nach § 24 LPlG 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 Begründung zum Antrag ist der Elften Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ als Anlage 7 beigefügt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht (Verband Region Stuttgart und Regierungspräsidium Stuttgart) keine Bedenken gegen die Zulassung einer Zielabweichung des Landesentwicklungsplans bestehen. Der Zielabweichungsbescheid vom 29.05.2024 liegt vor (Anlage 8). Hier wird die Abweichung von Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 – Integrationsgebot (für Einzelhandelsgroßprojekte) - des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) zugelassen.

### **Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Während der Auslegungsfrist vom 26.04. - 27.05.2024 gingen von der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange führten lediglich zu redaktionellen Ergänzungen des Bebauungsplans. Diese sind in der als Anlage 1 beigefügten Abwägungstabelle aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung erarbeiteten Abwägungsvorschlag mit Beschlussempfehlung in Spalte 3 versehen. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt.

Auswirkungen und Änderungsbedarfe auf die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans im Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ haben sich dadurch nicht ergeben.

### **Verfahrensabschluss**

Nach Beschluss durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen / Ehningen wird der Antrag auf Genehmigung gem. § 6 Abs. 1 BauGB bei der Aufsichtsbehörde gestellt. Nach Erteilung der Genehmigung wird diese gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und mit der Bekanntmachung wird die 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans 2005 für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ wirksam.

### **Finanzierung:**

Bereits eingeplant unter Produkt 51100000 – die Kosten für das Zielabweichungsverfahren werden von Unternehmensgruppe ALDI SÜD übernommen. .

Aufgestellt:  
Ehningen, 29.10.2024



**Thomas Riesch**  
Verbandsvorsitzender Bürgermeister

- Anlagen:**
- Anlage 1\_Bewertungsvorschläge (Abwägung) zu den im Zuge der Entwurfsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit entsprechend Spalte 3 (Beschlussempfehlung), Stand 02.10.2024
  - Anlage 2\_Planteil vom 02.10.2024 , Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
  - Anlage 3\_Begründung vom 02.10.2024 , Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart
  - Anlage 4\_Umweltbericht, 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung,, Landschaftsarchitektur Strunk, Göppingen, Planstand Entwurf, 02.10.2024
  - Anlage 5\_Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, 11. Änderung des Flächennutzungsplanes 2005 des Gemeindeverwaltungsverbandes Gärtringen/Ehningen für den Bereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Jörg Schießl, 13.06.2022
  - Anlage 6\_Planungsrechtliche Begründung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung,, in Gärtringen, GMA, Ludwigsburg, den 18.10.2021
  - Anlage 7\_Antrag Zielabweichungsverfahren nach § 24 Landesplanungsgesetz (LPLG) bzw. § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) der Gemeinde Gärtringen bzw. des

Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen/Ehningen „Gewerbegebiet  
am S-Bahnhof, 2. Änd.“, 05.02.2024  
Anlage 8\_Bescheid Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung„ und Elfte Teiländerung des  
Flächennutzungsplanes 2005 für Teilbereich „Gewerbegebiet am S-  
Bahnhof“, GVV Gärtringen/Ehningen 29.05.2024  
Vorlage GVV (neu)

# ABWÄGUNGSTABELLE

Bearbeitungsstand: 02.10.2024

## **Vertraulich, dem Datenschutz unterlegen!**

zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden,  
sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der

### **Veröffentlichung im Internet vom 26.04.2024 bis 27.05.2024**

(gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

und der

### **Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 26.04.2024 bis 27.05.2024**

(gem. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB)

zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

„**GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF – 2. ÄNDERUNG**“, Entwurf vom 26.03.2024  
der Gemeinde Gärtringen

Sowie zur Elften Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich

„**GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF – 2. ÄNDERUNG**“, Entwurf vom 20.03.2024  
des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen Ehningen



**Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben:**

<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Antwortschreiben vom</b>
1	Verband Region Stuttgart	11.06.2024
2	Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 21: Raumordnung, Baurecht und Denkmalschutz	31.05.2024
3	Landratsamt Böblingen Dez.4: Amt für Bauen und Umwelt	17.05.2024
4	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9: Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW	22.05.2024
5	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, GA 59141	16.04.2024
6	Polizeipräsidium Ludwigsburg	21.05.2024
7	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	-
8	Deutsche Bahn AG - DB Netz Region Südwest / DB InfraGO AG, Regionalbereich Südwest	-
9	Deutsche Bahn AG Immobilien Region Südwest	21.05.2024
10	VVS-Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH	-
11	Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart - Bezirkskammer Böblingen	-
12	Kreishandwerkerschaft Böblingen	-
13	Handwerkskammer Region Stuttgart - Geschäftsbereich Unternehmensservice	27.05.2024
14	Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg - Amt Ludwigsburg	-
15	Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung	-
16	Netze BW GmbH	-
17	Deutsche Telekom Technik GmbH - Technik Niederlassung Südwest, PTI22 -PB1-7	-
18	Vodafone D2 GmbH - Niederlassung Stuttgart /UnityMedia GmbH	21.05.2024
19	Telefónica Germany GmbH & Co	-
20	Sparkassen-IT GmbH & Co. KG - Planauskunft	22.04.2024
21	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	-
22	Stadtwerke Herrenberg	-
23	Gemeindeverwaltung Aidlingen	27.05.2024
24	Gemeindeverwaltung Deckenpfronn	-
25	Gemeindeverwaltung Ehningen	23.04.2024
26	Gemeindeverwaltung Hildrizhausen	-

**Folgende Vereine / Verbände wurden angeschrieben:**


<b>Nr.</b>	<b>Name</b>	<b>Antwortschreiben vom</b>
V1	NABU Gärtringen-Nufringen-Rohrau	-
V2	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg	-
V3	Bund für Umwelt und Naturschutz (BUND) OV Herrenberg und Umgebung	-
V4	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club - Ortsgruppe Herrenberg/Oberes Gäu	-
V5	Bauernverbände Kreis Böblingen, Calw, Esslingen, Freudenstadt e.V.	-

**Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.**

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
01	<div style="text-align: center;">  <p><b>Verband Region Stuttgart</b> Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> </div> <p>Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>per E-Mail c.girodon@baldaufarchitekten.de</p> <p>Stuttgart, den 11. Juni 2024 Anspruchspartner*in: Herr Wiemann Telefon: +49 (0)711 22759- 37 E-Mail: wiemann @region-stuttgart.org Aktenzeichen: 45.1/Wie 240611_Gärtringen_GE_SBahnhof-2Änd_2</p> <p><b>a) Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2, Änderung“ in Gärtringen</b> <b>b) 11. Teiländerung des FNP 2005 Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“ GVV Gärtringen / Ehningen,</b> <b>Ihr Schreiben (E-Mail) vom 15.04.2024</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung des Verbands Region Stuttgart im Rahmen der o.g. Bauleitplanverfahren. Der Planungsausschuss der Regionalversammlung hat sich mit diesen Planungen im Zusammenhang mit dem für diese Pläne durchgeführten Zielabweichungsverfahren im Rahmen seiner Sitzung am 06.05.2024 befasst.</p> <p>Es wurde beschlossen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Zulassung einer Zielabweichung vom Integrationsgebot des Landesentwicklungsplans (Plansatz 3.3.7.2 Z LEP) für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ in Gärtringen und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans 2005 Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen bestehen.</p> <p>Damit stehen auch Ziele des Regionalplans dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ und der entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans 2005 des Gemeindeverwaltungsverbands Gärtringen / Ehningen nicht entgegen.</p> <p>Dem Beschluss zum Zielabweichungsverfahren liegt die folgende regionalplanerischer Wertung in Bezug auf den Bebauungsplan zugrunde:</p> <p>„Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt / Drogeriemarkt) sowie im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans den Abschluss von Einzelhandel geschaffen werden. Für die zu erweiternden Einzelhandelsbetriebe ist jeweils die Festsetzung eines Sondergebietes vorgesehen.</p> <div style="font-size: small;"> <p>Kronenstraße 25 70174 Stuttgart</p> <p> Hauptbahnhof (8 Min.)</p> <p>Telefon +49 (0)711 22759-0 Telefax +49 (0)711 22759-70</p> <p>E-Mail/Internet: info@region-stuttgart.org www.region-stuttgart.org</p> <p>Verbandsvorsitzender: Thomas S. Bopp</p> <p>Regionaldirektor: Dr. Alexander Lahl</p> <p>IBAN: DE28 6005 0101 0002 1997 06 BIC/S.W.I.F.T-Code: SOLA DE 33 600</p> <p>Bankverbindung: Baden-Württembergische Bank</p> </div>	<p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Zulassung einer Zielabweichung des Landesentwicklungsplans bestehen. Der Zielabweichungsbescheid vom 29.05.2024 liegt vor und wird dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss beigelegt.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass somit keine regionalplanerischen Ziele dem Bebauungsplan und der Flächennutzungsplanänderung entgegenstehen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 01	<p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>Bei den erweiterten Einzelhandelsbetrieben handelt es sich aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche (1.300 m<sup>2</sup> bzw. 800 m<sup>2</sup>) um großflächigen Einzelhandel bzw. eine in der Summe großflächige Einzelhandelsagglomeration. Entsprechende Vorhaben sind in der Gemeinde Gärtringen 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).</p> <p>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 Vorentwurf des Bebauungsplans über entsprechende Festsetzungen sichergestellt.</p> <p>Im Hinblick auf die weiteren Vorgaben zu Abstimmung auf die örtliche Versorgung und Auswirkungen des Vorhabens (Kongruenzgebot bzw. Beeinträchtigungsverbot) kommt das vorliegende Einzelhandelsgutachten zum Ergebnis, dass sowohl das Kongruenzgebot als auch das Beeinträchtigungsverbot eingehalten werden können. Die Agglomerationswirkung ist im Gutachten berücksichtigt.</p> <p>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.</p> <p>Die regionalplanerischen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von großflächigem Einzelhandel der Grundversorgung in der Gemeinde Gärtringen können insofern eingehalten werden.</p> <p>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."</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte lassen Sie uns zu gegebener Zeit ein Exemplar der rechtskräftigen Pläne in digitaler Form zukommen.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans sowie der Flächennutzungsplanänderung wird dem Verband Region Stuttgart eine digitale Mehrfertigung der Planunterlagen zugesendet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
02	<p><b>Von:</b> Mitsdörffer, Lena (RPS) &lt;Lena.Mitsdoerffer@rps.bwl.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Freitag, 31. Mai 2024 12:26  <b>An:</b> Girodon, Charline (BAG)  <b>Cc:</b> Samsel, Georg; Lassel, Anja (BAG); Erbele, Friedemann  <b>Betreff:</b> AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften u. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen, Veröffentlichung im Internet</p> <p><b>Kennzeichnung:</b> Zur Nachverfolgung  <b>Kennzeichnungsstatus:</b> Gekennzeichnet</p> <p>Sehr geehrte Frau Girodon, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit der von uns am 29.05.2024 erteilten Zielabweichung zu den o.g. Bauleitplänen entfallen auch die bisher geäußerten Bedenken in beiden Verfahren.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Lena Mitsdörffer</p> <p>-----  Regierungspräsidium Stuttgart  Ref.21 - Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz  Ruppmannstr. 21  70565 Stuttgart</p> <p>Tel.: 0711/904-12132  Fax: 0711/782851-12132  Mail: <a href="mailto:Lena.Mitsdoerffer@rps.bwl.de">Lena.Mitsdoerffer@rps.bwl.de</a></p> <p>Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob ein Ausdruck der elektronischen Nachricht erforderlich ist!</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die bisher geäußerten Bedenken entfallen.</p> <p>Der Zielabweichungsbescheid vom 29.05.2024 liegt vor und wird dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss beigelegt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
3	<p><u>Bebauungsplan</u></p>  <p>Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen</p> <p><b>Landratsamt</b></p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p><b>Bauen und Umwelt</b> Annemarie Schenker Telefon 07031-663 1272 Telefax 07031-663 1782 A.Schenker@lrabb.de Zimmer A 236</p> <p>17.05.2024</p> <p><b>Az.: 41-2022-1738</b></p> <p><b>Bebauungsplan "Gewerbegebiet am S-Bahnhof - 2. Änderung" in Gärtringen - Gemarkung: Gärtringen</b></p> <p><b>Ihr Schreiben vom 15.04.2024</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 26.03.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Baurecht</b></p> <p>Derzeit ist 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.</p> <p>Notwendig für die Änderungen an o. g. Bebauungsplan ist eine positive Zielabweichungsentscheidung.</p>	<p><b>Baurecht</b></p> <p>Der Zielabweichungsbescheid vom 29.05.2024 liegt vor und wird dem Bebauungsplan zum Satzungsbeschluss beigelegt.</p>	<p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 3	<p style="text-align: center;">2</p> <p>Zum Textteil des Bebauungsplanes:</p> <p>Die Festsetzung zu Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO) fehlt:</p> <p>"Ordnungswidrig nach § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO zuwiderhandelt."</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b></p> <p>Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet am S-Bahnhof - 2. Änderung" dient der Festsetzung der Nutzungsstrukturen, der Sicherung des bestehenden Einzelhandels und zur Erweiterung des Gebietes in Richtung Nord-Osten.</p> <p>Anregungen oder Bedenken bestehen seitens der Gewerbeaufsicht / Immissionsschutz nicht.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen im Einvernehmen mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten keine Bedenken.</p> <p>Für den Wegfall der ehemaligen Ausgleichsfläche (Grünfläche mit Obstbäumen auf Flst. 5587 / „Aldihügel“) wurde eine Ersatzmaßnahme im Bereich des Flurstücks Nr. 4304 (Gewann Röße) hergestellt und zwischenzeitlich durch eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung vertraglich zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt fixiert.</p> <p>Eine Kompensation der ehemaligen Ausgleichsfläche wurde dadurch teilweise erbracht. Im Rahmen des Umweltberichts bzw. der Eingriffs-Ausgleichsbilanz verbleibt für den Eingriff in die ehemalige Ausgleichsfläche durch die geplante Bebauung nach Abzug der Ersatzmaßnahme auf Flst. 4304 ein Defizit von 130.842 Ökopunkten.</p> <p>Dieses wird mit dem Ökokonto der Gemeinde verrechnet.</p> <p>Damit die ursprüngliche Kompensation des Bebauungsplanes „Am S-Bahnhof“ berücksichtigt bleibt, wird zudem eine geeignete Ökokontomaßnahme oder die zusätzliche Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde in Höhe von 262.564 Ökopunkten notwendig (Wertigkeit der ehemaligen Ausgleichsfläche im Bestand Vegetation + Boden zum Zeitpunkt des Abtrags).</p> <p>Wir bitten dies im Umweltbericht entsprechend zu ergänzen und darzustellen, wie der noch offene Ausgleich erfolgen soll.</p>	<p>Der Festsetzungsvorschlag wird nicht die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.</p> <p><b><u>Immissionschutz</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p>Die öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Landratsamt ist auf den 18.11.2021 (Gemeinde) bzw. den 24.11.2021 (Landratsamt) datiert und unterschrieben.</p> <p>Die teilweise Kompensation des Eingriffs in die ehemalige Ausgleichsfläche durch die Ersatzmaßnahme wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berechnet. Durch die Maßnahme können 45.500 Ökopunkte generiert werden.</p> <p>Der finale Gesamtausgleichsbedarf für den Wegfall der Ausgleichsfläche (Ausgleich 1) sowie die Ausweisung als Gewerbefläche (Ausgleich 2) im Änderungsbereich 3 wird mit dem Ökokonto der Gemeinde verrechnet.</p> <p>Für die Kompensation der Eigenschaft als Ausgleichsfläche im Änderungsbereich 3 (Ausgleich 1) sowie die durch Änderung des Bebauungsplans wirksam werdende Ausweisung der Fläche als</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Berücksichtigung</p>


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
		<p>Gewerbefläche (Ausgleich 2) wurden in Rücksprache mit der UNB die Bewertungsgrundlagen festgelegt sowie Berechnung des Ausgleichbedarfs abgestimmt.</p> <p>Im Umweltbericht wird dargestellt, wie der notwendige offene Ausgleich erfolgen soll (Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde). Ein Abbuchungsauszug aus dem Ökokonto wurde ergänzt.</p>	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
<p>Zu 3</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b></p> <p>Wie bereits in der letzten Stellungnahme dargestellt wurde, befinden sich die Plangebiete nicht im Außenbereich. Einzig der Bereich 3 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Da sich jedoch dieser Teilbereich ebenfalls im Innenbereich befindet und das Plangebiet kleiner als ein ha ist können die Bedenken von Seiten der ULB zurückgestellt werden.</p> <p>Als Ausgleichsmaßnahme wurden auf einem Teilbereich des Flst.: 4304 auf der Gemarkung Gärtringen Streuobstbäume angepflanzt. Dieser Teilbereich befindet sich zwischen dem bereits genehmigten Waldkindergarten und einer landwirtschaftlichen Ackerfläche. Die Bewirtschaftung dieser Fläche darf durch die Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Vertrags, bzw. durch die Ausgleichsmaßnahme nicht beeinträchtigt werden. Betriebliche Maßnahmen wie Pflanzenschutz und organische Düngungen müssen weiterhin möglich sein.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b></p> <p><b><u>Abwasser- / Niederschlagswasserbeseitigung</u></b></p> <p>Keine Bedenken, keine Ergänzungen</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Für die Erschließung und größere Bauprojekte ist vor Baufreigabe ein <b>Bodenschutzkonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters</b> zu erarbeiten und mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen. Der anfallende Aushub ist nach Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger, steinfreier Unterboden, steiniges oder toniges Untergrundmaterial) unter Angabe von ungefährender Kubatur und vorgesehener Verwertungsweg zu differenzieren.</p> <p>Um eine Klassifizierung der Eignung des anfallenden Bodenaushubs für Rekultivierungszwecke (u. a. Aufbau der oberen 2 m auf Steinbruchrekultivierungen, Deponien) frühzeitig treffen zu können, sollte bereits bei Erstellung von Baugrundgutachten die Beschreibung von Schürfen/Sondierbohrungen für die oberen, lockeren Bodenschichten (ca. oberen 1 - 2 m) über Gesteinen nach der bodenkundlichen Ansprache (Kartieranleitung) erfolgen.</p> <p><b><u>Hinweise:</u></b></p> <p>Für Rekultivierungszwecke geeignetes, kulturfähiges Bodenmaterial wird in den kommenden Jahren für die Oberflächenabdichtung der ehemaligen Kreismülldeponie Leonberg benötigt.</p>	<p><b><u>Landwirtschaft</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bedenken zurückgestellt werden.</p> <p>Die Bewirtschaftung der an die Maßnahme angrenzenden Ackerfläche wird weder durch die Vorgaben des öffentlich-rechtlichen Vertrags noch durch die Ausgleichsmaßnahme selbst beeinträchtigt. Auf der angrenzenden Ackerfläche sind weiterhin betriebliche Maßnahmen möglich.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b></p> <p><b><u>Abwasser- /Niederschlagswasserbeseitigung</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anregungen oder Bedenken bestehen.</p> <p><b><u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Ein Hinweis auf das zu erstellende Bodenschutzkonzept ist bereits in den Bebauungsplanunterlagen (Textteil, D3) enthalten.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die bereits in den Bebauungsplanunterlagen vorhandenen Hinweise, Textteil Kapitel D3, werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung , redaktionelle Ergänzung</p>





Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 3	<p style="text-align: center;">5</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> <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 breit-flächig über die 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>Nebestehender 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.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits die Festsetzung, dass die unbebauten Grundstücksflächen zu begrünen sind (Textteil, Kap. A9.1).</p> <p>Ein entsprechender Hinweis für das Wasserschutzgebiet wurde bereits in den Textteil aufgenommen (Kap. C1). Eine Versickerung ist derzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält bereits eine Festsetzung zum Oberflächenbelag der privaten Stellplätze (Textteil, Kap. A7.3).</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache der Ausführungsplanung und findet dort entsprechend Berücksichtigung.</p> <p>Nebestehende Ausführungen sind bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten (Textteil, Kap. D4).</p> <p><i>Siehe oben</i></p> <p><i>Siehe oben</i></p> <p><u>Oberflächengewässer</u></p> <p>Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung des Niederschlagswassers in den nördlichen Graben wird beantragt. Dies findet im Zuge der Ausführungsplanung, außerhalb des Bebauungsplanverfahrens statt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 3	<p style="text-align: center;">6</p> <p>Auf die Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Gärtringen wird hingewiesen. Es wird empfohlen, im Plangebiet geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen, mit denen mögliche Gefährdungen im Fall von Starkregenereignissen vermieden werden können.</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b></p> <p>Von Seiten des Amtes für Straßenbau und Radfahren bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan, wenn die nachfolgend genannten Auflagen beachtet werden.</p> <p>Auflagen: Spätestens im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Verkehrsgutachten mit den prognostizierten zusätzlichen Verkehren und den Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im örtlichen und überörtlichen Straßennetz nachzuweisen. Kosten für ggfs. erforderliche Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Leichtigkeit des Verkehrs, z. B. Änderungen an Signalanlagen, Ausbau von Knotenpunkten die durch die Änderungen entstehen, trägt nach dem Straßengesetz die Gemeinde Gärtringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Nebensiehende Ausführungen sind bereits in den Bebauungsplanunterlagen enthalten (Textteil, Kap. D5 u. Begründung, Kap. 5.3).</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.</p> <p>Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig bebaut. Daher ist nicht von einer übermäßigen Zunahme des Verkehrs auszugehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 3	<p><u>Flächennutzungsplan</u></p>  <p>Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen</p> <p><b>Landratsamt</b></p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p><b>Bauen und Umwelt</b> Annemarie Schenker Telefon 07031-663 1272 Telefax 07031-663 1782 A.Schenker@lrabb.de Zimmer A 236</p> <p>Az.: 41-2022-2107</p> <p>17.05.2024</p> <p><b>11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Bereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" in Gärtringen in Gärtringen</b></p> <p><b>Ihr Schreiben vom 15.04.2024</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>für die Beteiligung an dem o. g. Flächennutzungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 30.03.2024 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p><b>Baurecht</b></p> <p>Derzeit ist 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 LPIG beantragt.</p> <p>Notwendig für die Änderungen des Flächennutzungsplanes ist eine positive Zielabweichungsentscheidung.</p>	<p><b>Baurecht</b></p> <p>Der Zielabweichungsbescheid vom 25.09.2024 liegt vor und wird dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zum Satzungsbeschluss beigelegt.</p>	Berücksichtigung


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 3	<p style="text-align: center;">2</p> <p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Keine Einwendungen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b> Seitens der unteren Naturschutzbehörde bestehen im Einvernehmen mit dem Kreisnaturschutzbeauftragten keine Bedenken. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“.</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b> Da sich keine Änderungen bezüglich der landwirtschaftlichen Betroffenheit ergeben haben, wird auf die letzte Stellungnahme der Unteren Landwirtschaftsbehörde verwiesen, bzw. auf die Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> Keine Einwendungen.</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b> Keine Einwendungen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p><b><u>Immissionsschutz</u></b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p><b><u>Naturschutz</u></b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen. Es wird auf die Stellungnahme zum BP verwiesen, siehe oben.</p> <p><b><u>Landwirtschaft</u></b> Es wird auf die Stellungnahme zum BP verwiesen, siehe oben.</p> <p><b><u>Wasserwirtschaft</u></b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p> <p><b><u>Straßenbau</u></b> Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwendungen bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
4	<div style="text-align: center;">   <b>Baden-Württemberg</b>            REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG            LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU         </div> <p>Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 9 · 79095 Freiburg i. Br.</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p style="text-align: right;">Datum 22.04.2024 Name Meike Hahn Durchwahl 0761 208-3167 Aktenzeichen RPF9-4700-49/10/2 (Bitte bei Antwort angeben)</p> <p>per E-Mail: C.Girodon@baldaufarchitekten.de</p> <p><b>✉</b> Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a BauGB</p> <p>a) Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften "Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung", Gemeinde Gärtringen</p> <p>b) 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof", Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen</p> <p>Ihr Schreiben vom 15.04.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Planungsvorhaben.</p> <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültigen Stellungnahmen vom 14.09.2022 (Az. 2511 // 22-03757) bzw. vom 14.12.2022 (Az. 2511 // 22-04931) sind von unserer Seite zu den o.g. Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahmen vom 14.09.2022 und 14.02.2022 verwiesen. Die Anregungen daraus wurden bereits in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
5	<p data-bbox="212 300 974 406">  Eisenbahn-Bundesamt  <b>Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart</b> </p> <p data-bbox="212 486 1008 766"> <b>Eisenbahn-Bundesamt, Südendstraße 44, 76135 Karlsruhe</b>            baldauf architekten und stadtplaner gmbh  <b>Bearbeitung:</b> Andreas Müller  <b>Telefon:</b> +49 (721) 1809-142  <b>Telefax:</b> +49 (721) 1809-9699  <b>E-Mail:</b> MuellerA@eba.bund.de            sb1-kar-stg@eba.bund.de  <b>Internet:</b> www.eisenbahn-bundesamt.de  <b>Datum:</b> 16.04.2024  <b>Geschäftszeichen (bitte im Schriftverkehr immer angeben)</b>            59141-591pt/022-2024#129  <b>EVH-Nummer:</b> 256039         </p> <p data-bbox="212 805 985 933"> <b>Betreff:</b> Gärtringen: Bauungsplan und Örtliche Bauvorschriften u. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen, Veröffentlichung im Internet  <b>Bezug:</b> Ihr Schreiben vom 15.04.2024, Az.  <b>Anlagen:</b> 0         </p> <p data-bbox="212 1013 1019 1492">           Sehr geehrte Damen und Herren,             Ihr Schreiben ist am 15.04.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange.             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.             Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden in der Planung ausreichend berücksichtigt. Insofern bestehen keine Bedenken. Vom benachbarten Bahnbetrieb ausgehende Emissionen (beispielsweise Lärm, Erschütterungen oder elektromagnetische Wellen) sind zu dulden.         </p>	<p data-bbox="1086 1380 1915 1444">           Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken/ Anregungen bestehen.         </p>	<p data-bbox="1937 1380 2139 1412">           Kenntnisnahme         </p>


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 5	<p>Werbetafeln sind so zu gestalten, dass sie nicht mit den Signalbildern der Deutschen Bahn verwechselt werden können. Ansonsten verweise ich auf die Ihrerseits bereits angeforderte Stellungnahme von DB Immobilien.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p>	Es wird auf die Stellungnahme der DB Immobilien (siehe unten) verwiesen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
6	<p><b>Gesendet:</b> Dienstag, 21. Mai 2024 11:10  <b>An:</b> Samsel, Georg  <b>Betreff:</b> Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften u. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen, Veröffentlichung im Internet</p> <p>Sehr geehrter Herr Samsel,</p> <p>aus städtebaulicher, kriminalpräventiver Sicht bestehen keine Bedenken hinsichtlich des Bauplanverfahrens und der damit einher gehenden Teiländerung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“.</p> <p>Wir bedanken uns für die Beteiligung,</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Moritz Schuster</p> <p></p> <p> <b>POLIZEIPRÄSIDIUM LUDWIGSBURG</b>  Referat Prävention  Arbeitsbereich Böblingen  Hanns-Klemm-Straße 27 • 71034 Böblingen</p> <p>☎: +49 7031 / 13-2617  📠: +49 7031 / 13-2649</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
9	<p><u>Bebauungsplan</u></p>  <p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Gutschstraße 6   76137 Karlsruhe</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH z.H.: Frau Charline Girodon Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart C.Girodon@baldaufarchitekten.de</p> <p>DB AG - DB Immobilien Baurecht I CR.R O41 Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement</p> <p>Herr Amadeus Beer amadeus.beer@deutschebahn.com Telefon: +49 221 141 18840</p> <p>Allgemeine Mail-Adresse: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</p> <p>Aktenzeichen: TÖB-BW-24-181227</p> <p>21.05.2024</p> <p>Ihr Zeichen: - Ihr Schreiben vom: 15.04.2024</p> <p><b>Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a BauGB zum Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen</b></p> <p><b>Gemarkung: Gärtringen (08 1575)</b> <b>Strecke: 4860 (Stuttgart - Horb)</b> <b>Bahn-Km: 34,190 bis 34,900; links der Bahn</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <p>Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus eisenbahntechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Öffentliche Belange der DB AG werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken/ Anregungen bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 9	 <p>Beim weiteren Verfahrensablauf ist jedoch noch folgender Punkt aus Sicht der DB AG zu beachten:</p> <p>Im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplanes liegt auch eine Teilfläche eines Bahngrundstückes (Bereich Eisenbahnüberführung über die Nordrandstraße). Dieser Bereich ist im Planteil farbig auch als Bahngelände dargestellt.</p> <p>Die zu erfolgende nachrichtliche Übernahme der Bahnanlage ist im Planteil jedoch auch in der Legende gem. § 9(6) BauGB festzuschreiben.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Bei möglichen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen DB AG - DB Immobilien</p>	<p>Die im Geltungsbereich des vorgelegten Bebauungsplans liegende Teilfläche des Bahngrundstücks befindet sich im Änderungsbereich 1. Im Änderungsbereich 1 soll das bestehende Planungsrecht lediglich hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung geändert werden.</p> <p>Die übrigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999 und „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof, 1. Änderung“, in Kraft getreten am 06.08.2020, gelten fort. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999, ist lediglich nachrichtlich aufgenommen. Die Festsetzungen inkl. Legende ergeben sich demnach aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am S-Bahnhof“, in Kraft getreten am 02.09.1999.</p>	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 9	<p><u>Flächennutzungsplan</u></p>  <p>DB AG - DB Immobilien Baurecht I CR.R 041 Gutschstraße 6 76137 Karlsruhe www.deutschebahn.com/Eigentumsmanagement</p> <p>Deutsche Bahn AG - DB Immobilien Gutschstraße 6   76137 Karlsruhe</p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH z.H.: Frau Charline Girodon Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p>C.Girodon@baldaufarchitekten.de</p> <p>Herr Amadeus Beer amadeus.beer@deutschebahn.com Telefon: +49 221 141 18840</p> <p>Allgemeine Mail-Adresse: dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</p> <p>Aktenzeichen: TÖB-BW-24-181240</p> <p>21.05.2024</p> <p>Ihr Zeichen: - Ihr Schreiben vom: 15.04.2024</p> <p><b>Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a BauGB zur 11. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen</b></p> <p><b>Gemarkung: Gärtringen (08 1575)</b> <b>Strecke: 4860 (Stuttgart - Horb)</b> <b>Bahn-Km: 34,450 bis 35,600; links der Bahn</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station &amp; Service AG) bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.</p> <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 wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken/ Anregungen bestehen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

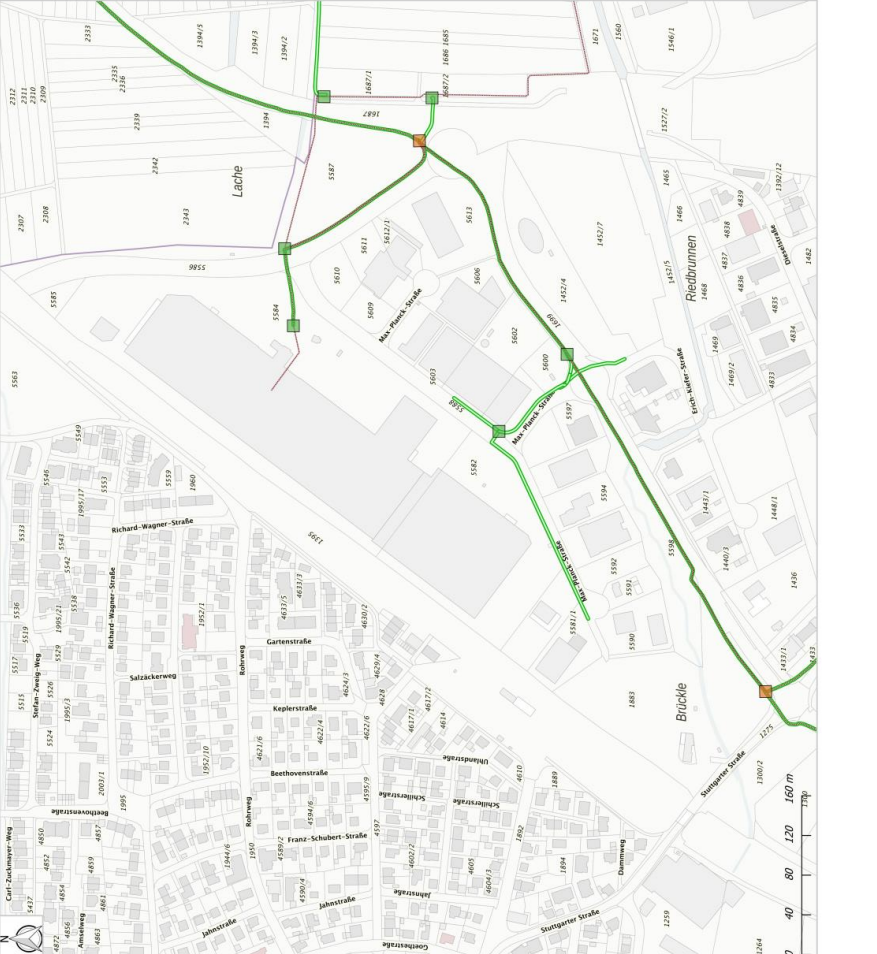
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
Zu 9	 <p>Es ist zu berücksichtigen, dass es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen kann. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische 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 Satzungsbeschluss zu gegebener Zeit zuzusenden und an weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen DB AG - DB Immobilien</p>	<p>Nebensiehende Ausführungen werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Die DB AG erhält nach Satzungsbeschluss eine Mehrfertigung der Bebauungsplanunterlagen.</p>	Berücksichtigung

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
13	<p><b>Gesendet:</b> Montag, 27. Mai 2024 11:34  <b>An:</b> Girodon, Charline (BAG)  <b>Cc:</b> Kreishandwerkerschaft Böblingen  <b>Betreff:</b> AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften u. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen, Veröffentlichung im Internet</p> <p><b>Kennzeichnung:</b> Zur Nachverfolgung  <b>Kennzeichnungsstatus:</b> Gekennzeichnet</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am gegenständlichen Verfahren.</p> <p>Wir begrüßen, dass das unsererseits angeregte Handwerkerprivileg berücksichtigt wurde und nunmehr trotz generellem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben untergeordnete Einzelhandelsverkaufsflächen für Handwerksbetriebe zumindest ausnahmsweise zugelassen werden können. Bedenken gegen oder weitere Anregungen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften bestehen unsererseits nicht.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Manuel Neustifter  Rechtsberater/Sachverständigenwesen</p> <p>Handwerkskammer Region Stuttgart  Heilbronner Straße 43  70191 Stuttgart</p>	<p>Nebenstehende Ausführungen zum Handwerkerprivileg werden zu Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zu Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>



Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
18	<p><b>Bebauungsplan</b></p> <p><b>Gesendet:</b> Dienstag, 21. Mai 2024 14:28  <b>An:</b> Girodon, Charline (BAG)  <b>Betreff:</b> Stellungnahme OEG-15371, Vodafone West GmbH, Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen</p> <p><b>Kennzeichnung:</b> Zur Nachverfolgung  <b>Kennzeichnungsstatus:</b> Gekennzeichnet</p> <p>Vodafone West GmbH   Ferdinand-Braun-Platz 1   D-40549 Düsseldorf E-Mail: <a href="mailto:ZentralePlanung_ND@vodafone.com">ZentralePlanung_ND@vodafone.com</a>  Vorgangsnummer: OEG-15371</p> <p>baldauf architekten und stadtplaner gmbh  Freier Architekt BDA und Stadtplaner  Schreiberstraße 27  70199 Stuttgart</p> <p>Datum 21.05.2024</p> <p><b>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.04.2024.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist in dem angefragten Planbereich derzeit nicht geplant.</p> <p>Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern.  Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite:  <a href="https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html">https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html</a>  Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.  <b>Bitte beachten Sie:</b>  Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden.</p> <p>Herzlichen Dank!</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b>  Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Vodafone West GmbH  Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Nebenstehende Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kennntisnahme</p> <p>Kennntisnahme</p>

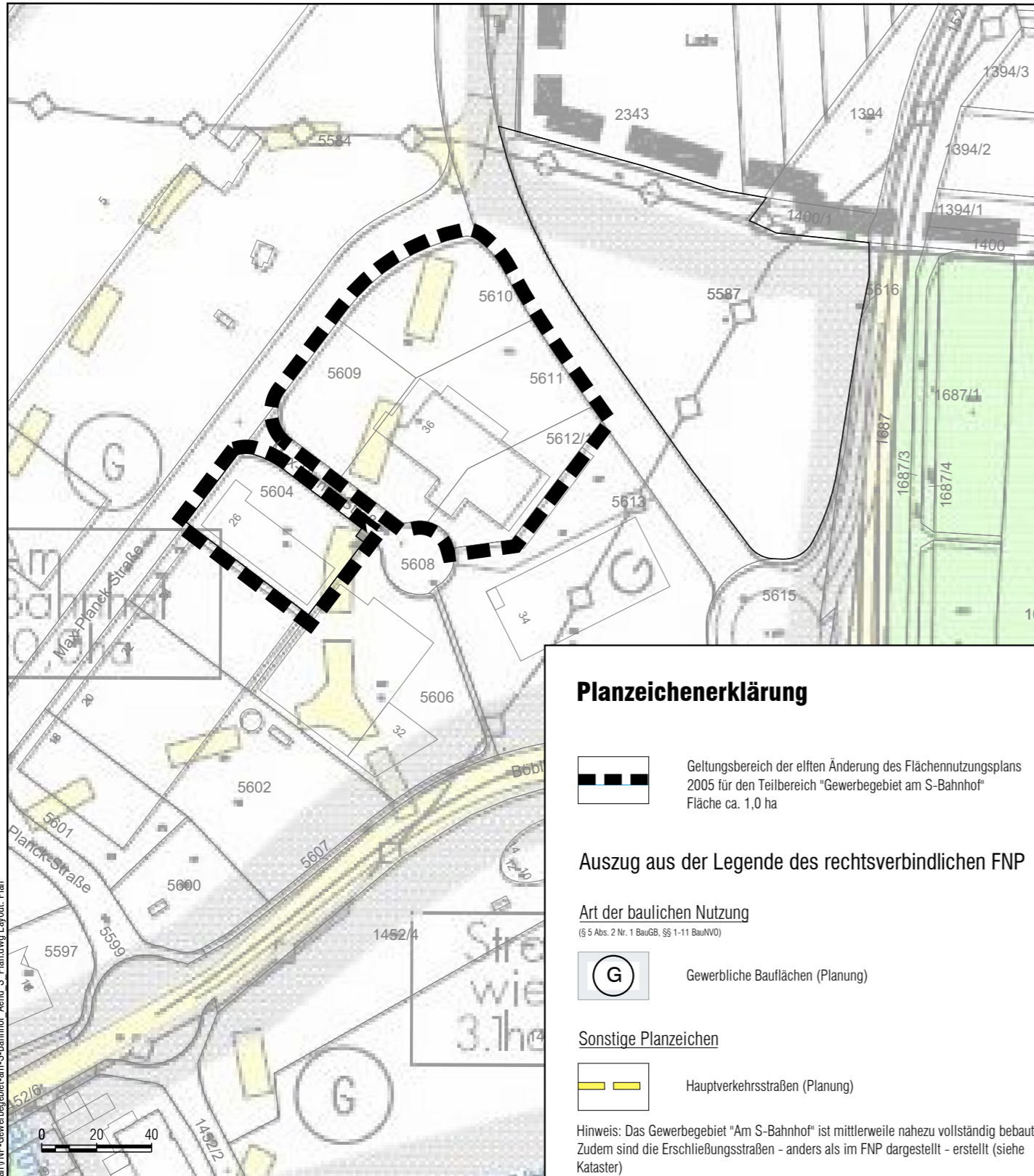
Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 18	<p><b>Flächennutzungsplan</b></p> <p><b>Gesendet:</b> Dienstag, 21. Mai 2024 14:37  <b>An:</b> Girodon, Charline (BAG)  <b>Betreff:</b> Stellungnahme OEG-15373, Vodafone West GmbH, Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen</p> <p><b>Kennzeichnung:</b> Zur Nachverfolgung  <b>Kennzeichnungsstatus:</b> Gekennzeichnet</p> <p>Vodafone West GmbH   Ferdinand-Braun-Platz 1   D-40549 Düsseldorf E-Mail: <a href="mailto:ZentralePlanung.ND@vodafone.com">ZentralePlanung.ND@vodafone.com</a>  Vorgangsnummer: OEG-15373</p> <p>baldauf architekten und stadtplaner gmbh  Freier Architekt BDA und Stadtplaner  Schreiberstraße 27  70199 Stuttgart</p> <p>Datum 21.05.2024</p> <p><b>Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 15.04.2024.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone-Gesellschaft(en) gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an.</p> <p><b>Bitte beachten Sie:</b>  Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Vodafone West GmbH  Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.	Kenntnisnahme

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
20	<p><b>Von:</b> planauskunft@sparkassen-it.de  <b>Gesendet:</b> Montag, 22. April 2024 09:12  <b>An:</b> Girodon, Charline (BAG)  <b>Cc:</b> Pinar Aydin  <b>Betreff:</b> AW: Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften u. 11. Teiländerung des Flächennutzungsplans "Gewerbegebiet am S-Bahnhof - 2. Änderung", Gemeinde Gärtringen, Veröffentlichung im Internet  <b>Anlagen:</b> GG am S-Bahnhof Gärtringen.pdf</p> <p>Sehr geehrte Frau Girodon,</p> <p>vielen Dank für Ihre Anfrage. <b>Im angefragten Bereich haben wir Infrastruktur verlegt. Nähere Informationen entnehmen Sie bitte dem Plan im Anhang. Bitte holen Sie weitere Planauskünfte bei anderen Leitungsträgern ein.</b></p> <p><b>Wir haben keine Einwände gegen dieses Verfahren.</b></p> <p>Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass die beigefügte Planauskunft aufgrund von Veränderungen vor Ort, welche sich in einzelnen Fällen unserer Kenntnis entziehen, nicht zwingend dem momentanen Ist-Zustand entspricht und deshalb nur zu Übersichtszwecken dient. Die Planauskunft befreit Sie somit nicht davon, vor Baubeginn die Maße zu prüfen und darauf zu achten, dass unsere Kabel nicht beschädigt werden.</p> <p>Bitte beachten Sie bei der Durchführung Ihrer Arbeiten die Anweisungen unseres Kabelmerkblattes.</p> <p>Unsere Leitungsauskünfte sind vier Wochen gültig. Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße  i. A. Diana Jänicke</p> <hr/> <p>S-IT Informationstechnologie GmbH &amp; Co. KG  Marktstr. 7-11  75365 Calw</p> <p>Tel. +49 (0)7051 599-105  Fax +49 (0)7051 599-549</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Leitungen der S-IT, entsprechende Leitungsrechte wurden bereits in den Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.</p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen.</p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dies ist Sache der Ausführungsplanung und findet dort Berücksichtigung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>


Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
Zu 20	 <p data-bbox="190 1268 257 1492"> <b>Sparkassen Informationstechnologie</b>  <b>Planuskunft vom 22.04.2024</b>                  Gärtringen GG am S-Bahnhof             </p> <p data-bbox="448 1276 560 1492"> <b>Legende</b>                  Schicht                  Schicht Vertiefen                  Schicht Lage angau                  Leerrohre / Microrohre                  Erdmassen                  Kabel                  LVL-Kabel             </p> <p data-bbox="716 1332 761 1492">                 DIN A3                  1:3.000             </p> <p data-bbox="772 1268 817 1492">                 Die Planuskunft ist ab Erstellungsdatum 4 Wochen gültig. Danach ist eine neue Auskunft einzuholen.                  Eine Weitergabe des Planes an Dritte ist NICHT zulässig.                  Bitte unbedingt das Kabelmerkblatt beachten (gilt für Netze der S-IT und des Eigennetzes (ELC)).                  Bei der vorliegenden Durchsicht des Kabelmerkblatts zur Planuskunft.             </p> <p data-bbox="884 1316 996 1492">                 S-IT Informationstechnologie GmbH &amp; Co. KG                  Postfach 7 - 11 7336 Calw                  07141 599-1 (Planungsinformation-Linie)                  Die Planuskunft beinhaltet folgende Netze:                  - S-IT Netz                  - HVW Netz (Eigenbetrieb Badenelektro Gärtringen)             </p>	<p data-bbox="1086 566 1713 598">Nebenhstehender Plan wird zur Kenntnis genommen.</p> <p data-bbox="1086 885 1780 949">Das beiliegende Merkblatt zum Schutz der unterirdischen Kabelanlagen wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p data-bbox="1937 566 2139 598">Kenntnisnahme</p> <p data-bbox="1937 885 2139 917">Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussempfehlung
23	<p>Von: Koch, Timo &lt;T.Koch@aidlingen.de&gt;                      Gesendet: Montag, 27. Mai 2024 16:41                      An: Samsel, Georg &lt;Samsel@gaertringen.de&gt;                      Betreff: Beteiligung am Bebauungsplanverfahren "Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“</p> <p><b>⚠ Achtung:</b> Diese E-Mail kommt von außerhalb. Klicken Sie nicht auf Links oder Anhänge ohne zu verifizieren, dass der Inhalt sicher ist.</p> <p>Sehr geehrter Herr Samsel,</p> <p>danke für die Möglichkeit der Beteiligung an Ihrem Bebauungsplanverfahren.</p> <p>Wir haben keine grundsätzlichen Bedenken gegen Ihr Bebauungsplanverfahren, möchten aber darauf hinweisen, dass in Aidlingen der REWE in absehbarer Zeit neben dem bestehenden Lebensmittelmarkt einen größeren Lebensmittelmarkt erstellen wird (Bauantrag wurde bereits eingereicht) und aktuell ein DM-Markt in der Böblinger Straße entsteht.</p> <p>Wir wünschen Ihrem Verfahren einen positiven Verlauf.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Timo Koch                      Gemeinde Aidlingen                      Hauptstr. 6                      71134 Aidlingen                      Telefon: 07034/125-210                      Telefax: 07034/125-9210                      E-Mail: <a href="mailto:t.koch@aidlingen.de">t.koch@aidlingen.de</a>                      Internet: <a href="http://www.aidlingen.de">www.aidlingen.de</a></p>	<p>Die Information wird zur Kenntnis genommen. Die Vorhaben der Gemeinde Aidlingen waren bereits bekannt. Überschneidungen im Einzugsgebiet sind jedoch kaum vorhanden. Die Vorhaben in Aidlingen richten sich überwiegend an der Versorgung der eigenen Bevölkerung aus (siehe hierzu GMA-Auswirkungsanalyse für die Erweiterung des Rewe-Marktes vom Februar 2022). Umgekehrt greifen auch die Projekte in Gärtringen nicht auf das Kaufkraftpotenzial der Gemeinde Aidlingen zurück.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Nr.	Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschluss-empfehlung
25	<p style="text-align: center;"></p> <p>Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf Schreiberstraße 27 70199 Stuttgart</p> <p style="text-align: center;"><b>Bauamt: Bauen und Liegenschaften</b> AZ: 621.252 mm Bearbeiter/-in: Miriam Müller Telefon: (0 70 34) 1 21 - 101 Telefax: (0 70 34) 1 21 - 5101 E-Mail: miriam.mueller@ehningen.de</p> <p style="text-align: center;">Ehningen, 18.04.2024</p> <p><b>Benachrichtigung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange von der Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gleichzeitige Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a BauGB</b> a) <b>Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Gewerbegebiet am S-Bahnhof – 2. Änderung“, Gemeinde Gärtringen</b> b) <b>Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen</b></p> <p>Sehr geehrter Herr Professor Baldauf,</p> <p>die Belange der Gemeinde Ehningen sind von den o. g. Planungen nicht tangiert. Es werden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>Für die Beteiligung am Verfahren bedanken wir uns.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Lukas Rosengrün -Bürgermeister-</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken oder Anregungen bestehen.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>



**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

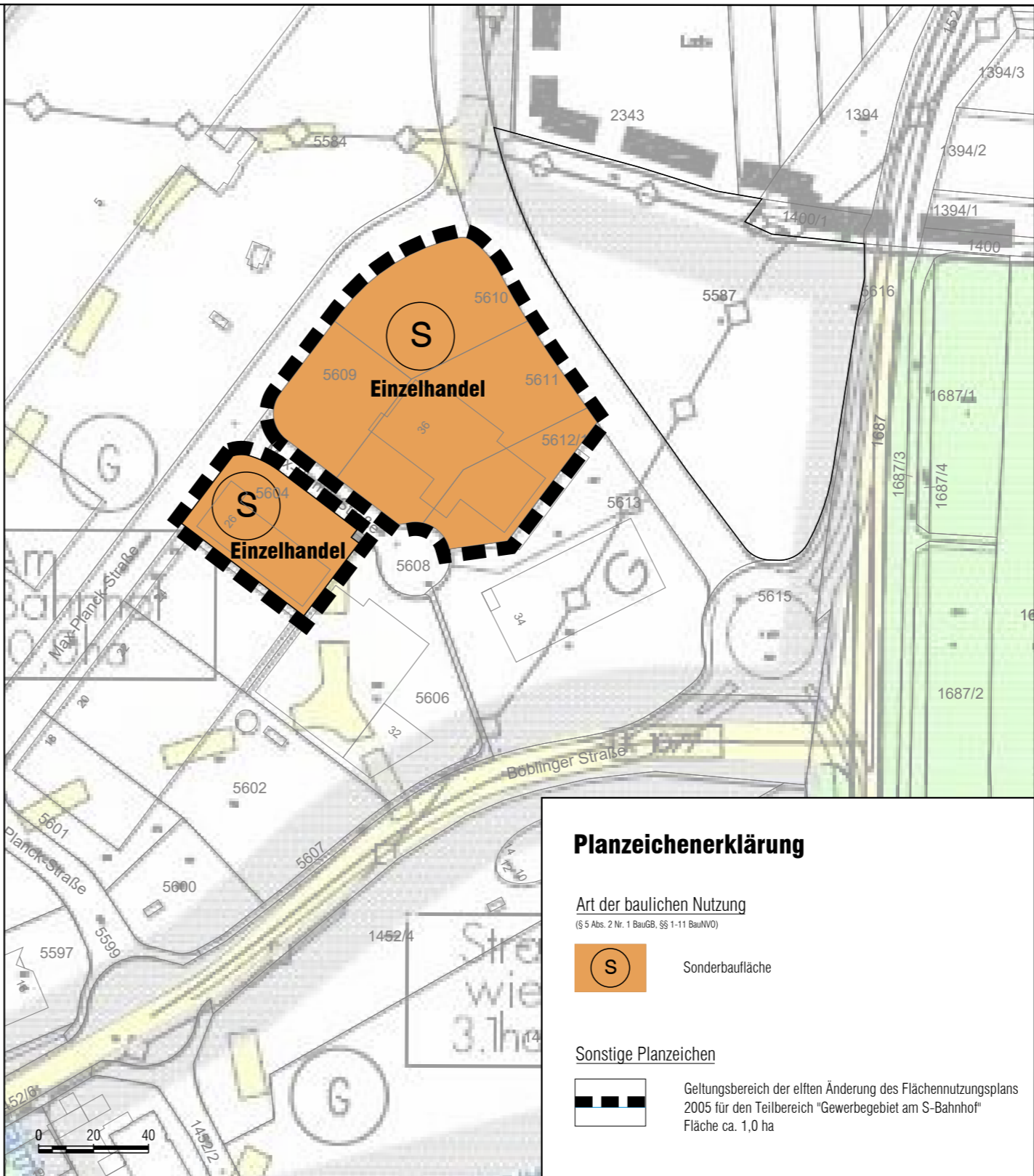
**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

 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: § 2 Abs. 1 BauGB	24.10.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschluss: § 2 Abs. 1 BauGB	03.11.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, Plansichtnahme: § 3 Abs. 1 BauGB	11.11.2022 - 16.12.2022
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 4 Abs. 1 BauGB	11.11.2022 - 20.12.2022
Beschluss zur Veröffentlichung im Internet durch den gemeinsamen Ausschuss: § 3 Abs. 2 BauGB	20.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet: § 3 Abs. 2 BauGB	28.03.2024
Veröffentlichung im Internet des Planentwurfs: § 3 Abs. 2 BauGB	26.04.2024 - 27.05.2024
Benachrichtigung und Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange: § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	26.04.2024 - 27.05.2024
Feststellungsbeschluss § 6 Abs. 5 BauGB	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser zeichnerische Teil dem Feststellungsbeschluss des Gemeinderats entspricht (Ausfertigung), Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen Gärtringen, den  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"  
vom 02.10.2024

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\_04\_S-BP-Plan\FNP-Gewerbegebiet-am-S-Bahnhof\_Aend\_S-Plan.dwg Layout: Plan

**Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen**

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

# **„GEWERBEGEBIET AM S-BAHNHOF“**

**vom 02.10.2024**

## **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.

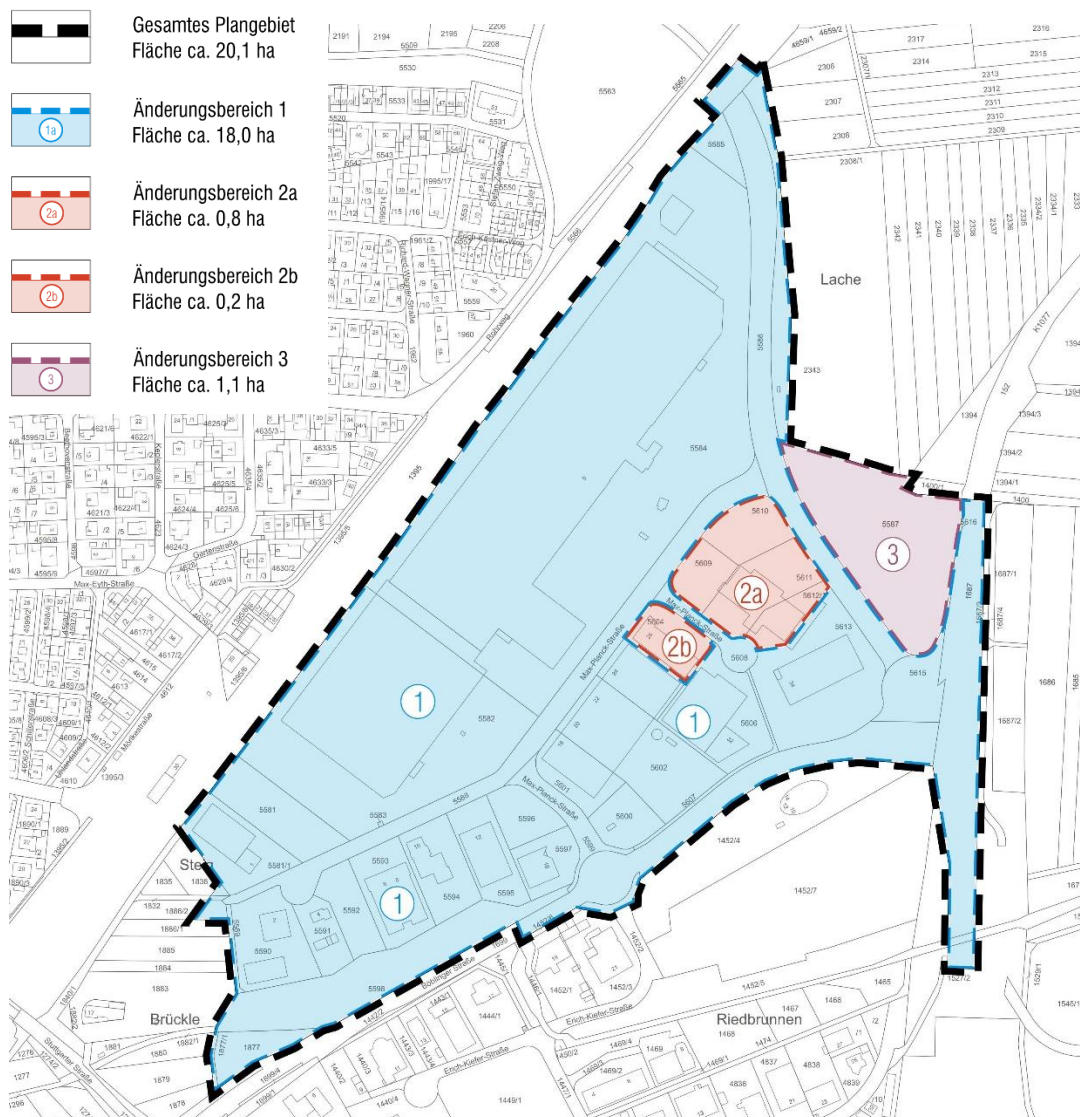
Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen  
zu entwickeln. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes kann gleichzeitig auch  
der Flächennutzungsplan, im sogenannten Parallelverfahren, geändert werden  
(§ 8 Abs. 3 BauGB).

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

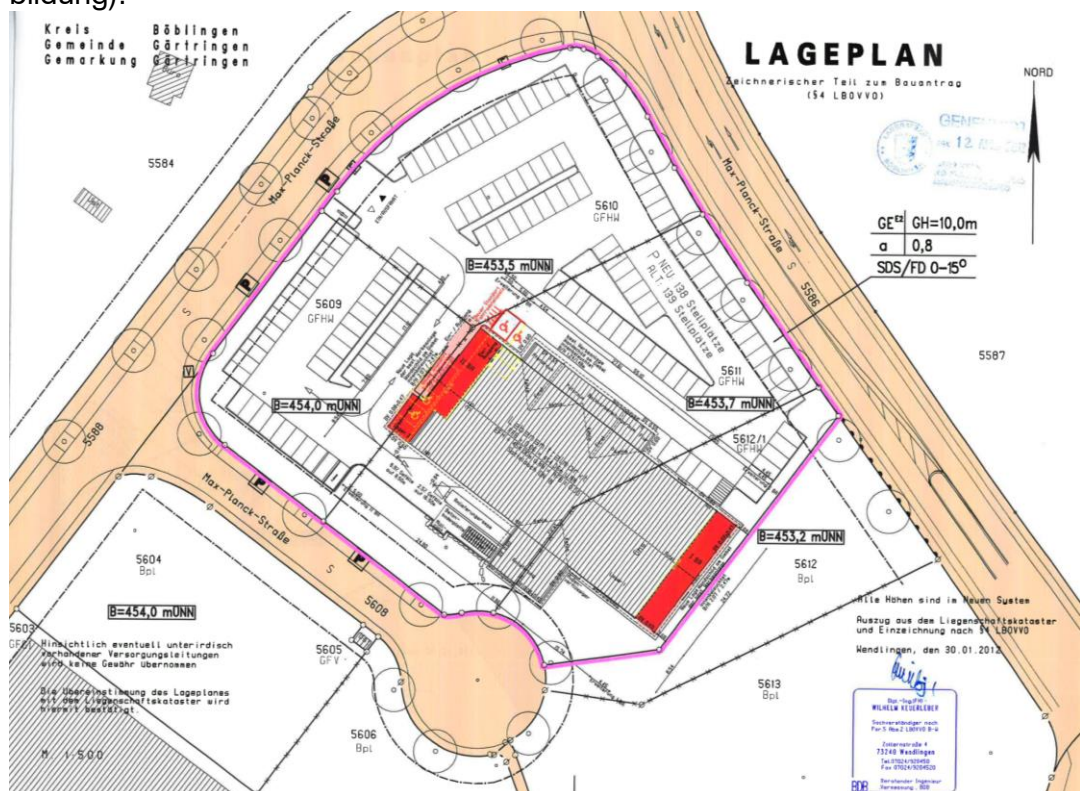
Im südwestlichen Teilbereich des Plangebietes besteht ein Drogeriemarkt, im nordöstlichen Teilbereich ein Lebensmittelmarkt.

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).

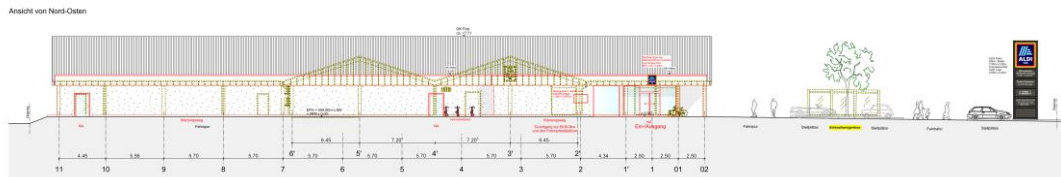


**Abbildung 3:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

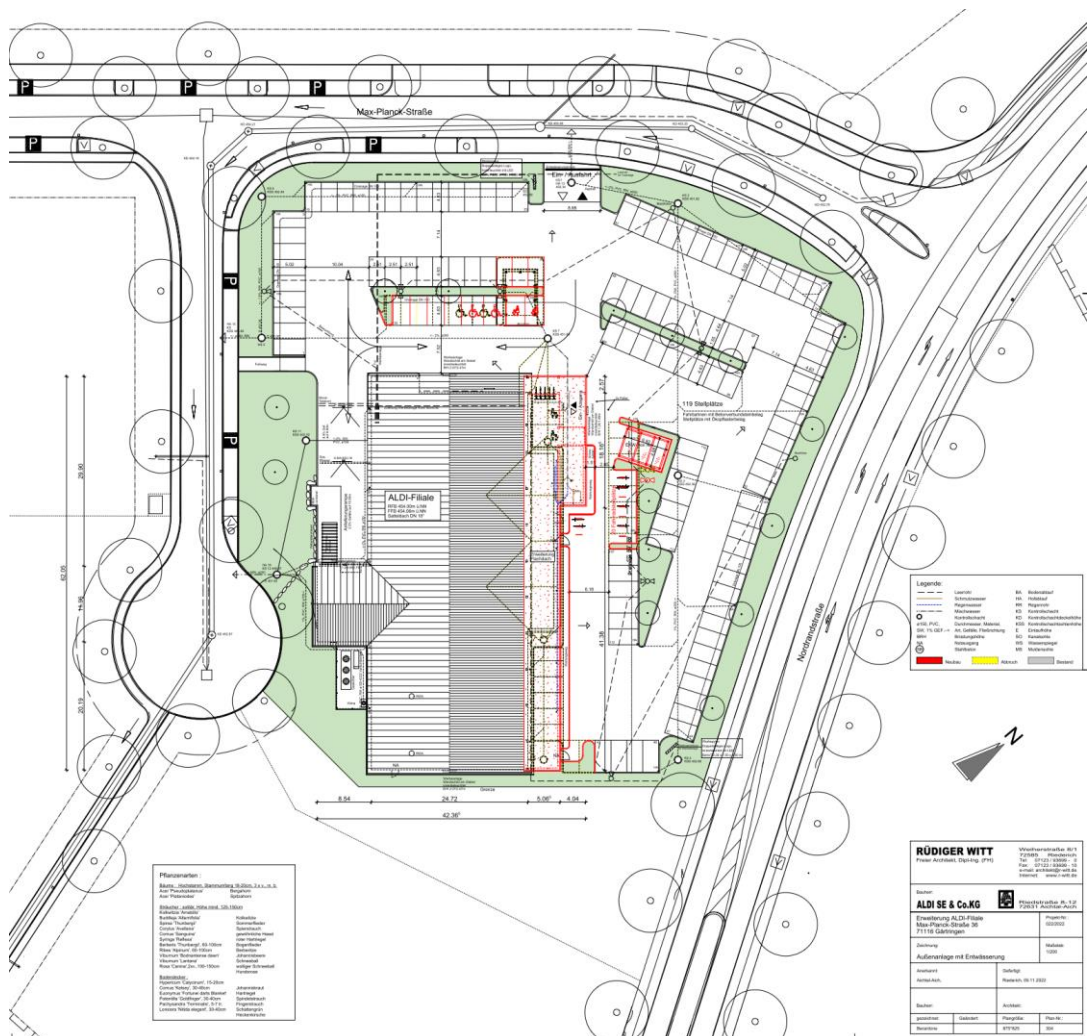
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom 10.09.2019 eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die Verkaufsfläche auf ca. 1.300 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert werden.



**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.

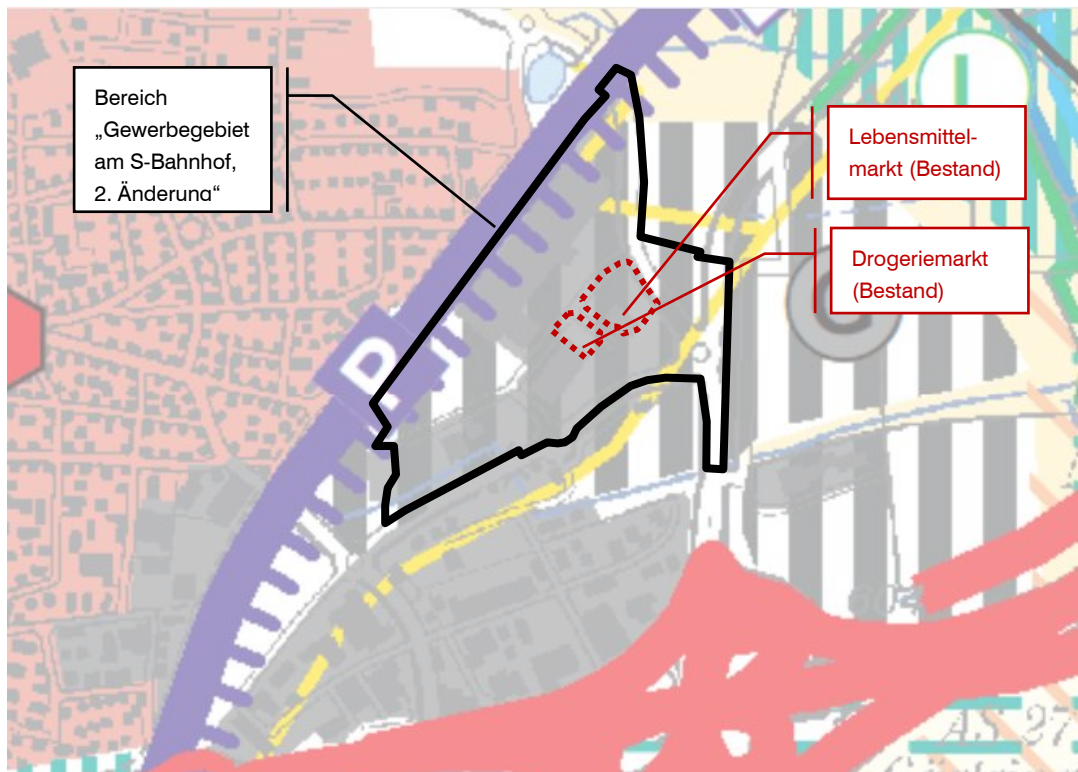
In fußläufiger Entfernung befindet sich der Bahnhof von Gärtringen. Es besteht ein S-Bahnanschluss (S 1) im Verkehrsverbund Stuttgart (VVS). Über S-Bahn und Autobahn ist auch der Flughafen Stuttgart schnell erreichbar.

## **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 29.05.2024 vor.

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, 02.10.2024
- **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 Zielabweichungsverfahren** Bebauungsplan „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ und Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen, 29.05.2024

## 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, 02.10.2024) wird dem Flächennutzungsplan als Anlage beigelegt.

## 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



**Gemeinde Gärtringen**  
Kreis Böblingen

## **Umweltbericht**

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



**Planstand Satzung  
02. Oktober 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, 02. Oktober 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:

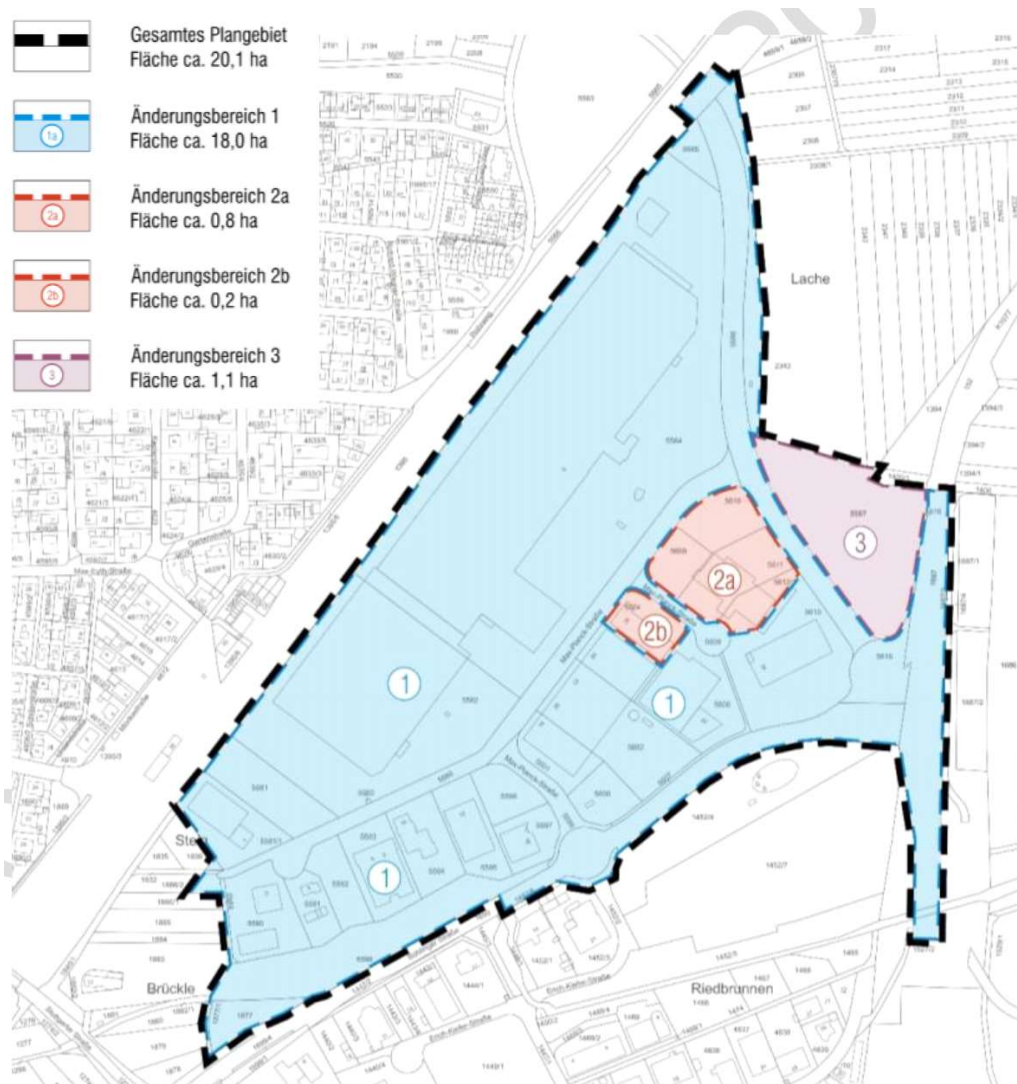


Abb.: „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Abgrenzungsplan (Quelle Baldauf Architekten)

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.

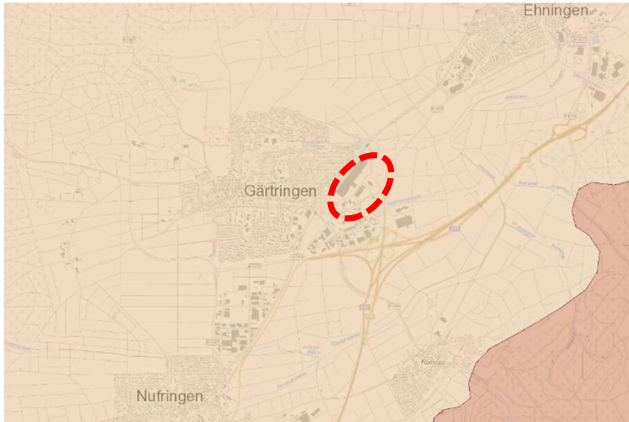
Um den landwirtschaftlichen Belangen gerecht zu werden, sind bei möglichen Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes hochwertige landwirtschaftlichen Ertragsflächen zu schonen.

#### 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.

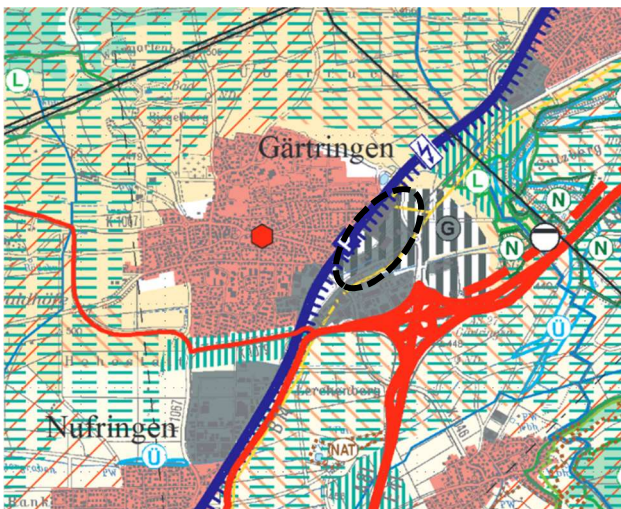
## 1.4 Abgrenzung des Untersuchungsraums und Beschreibung des Planvorhabens

### 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).

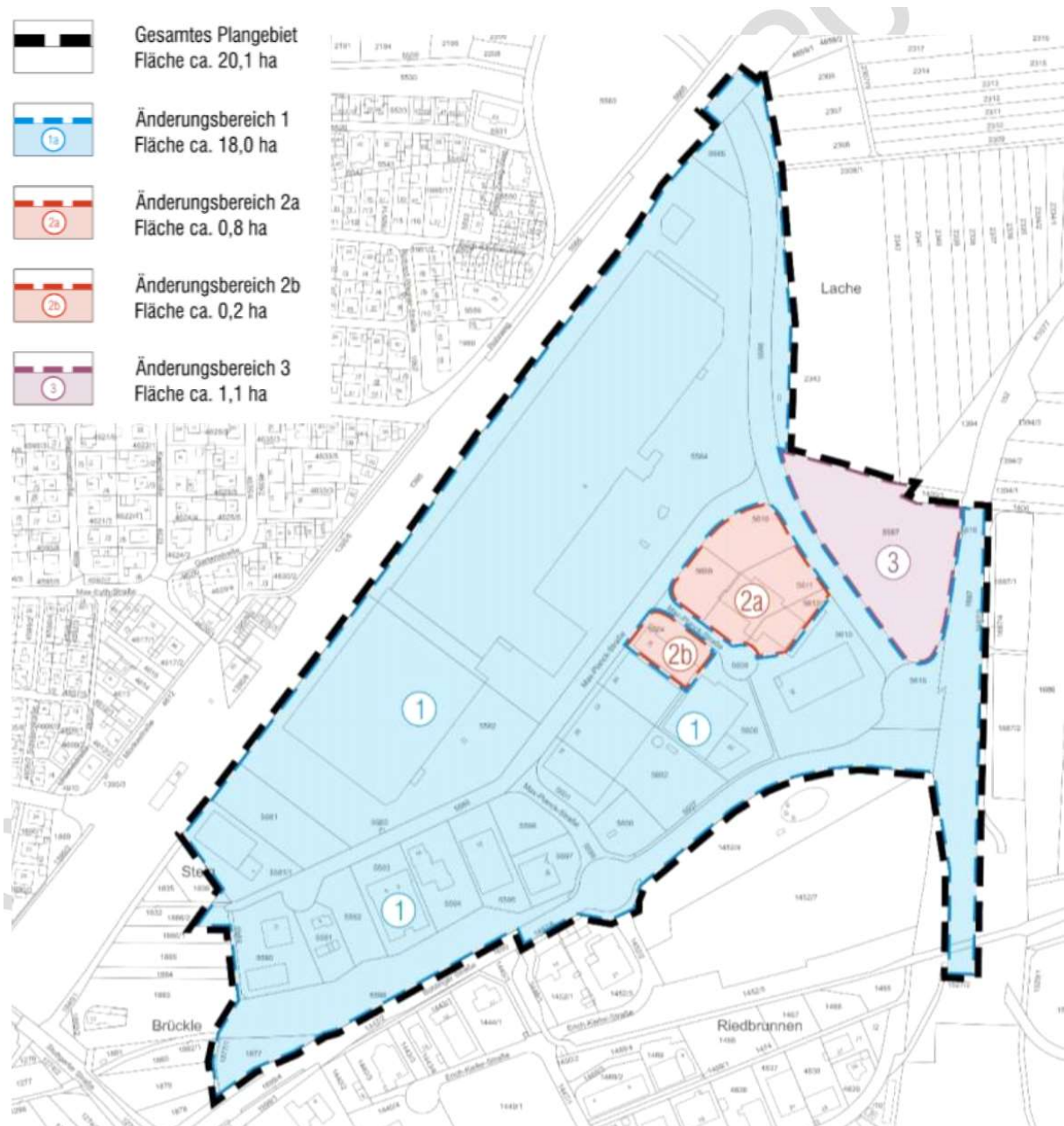


Abb.: „Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung“ Abgrenzungsplan (Quelle Baldauf Architekten)

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.

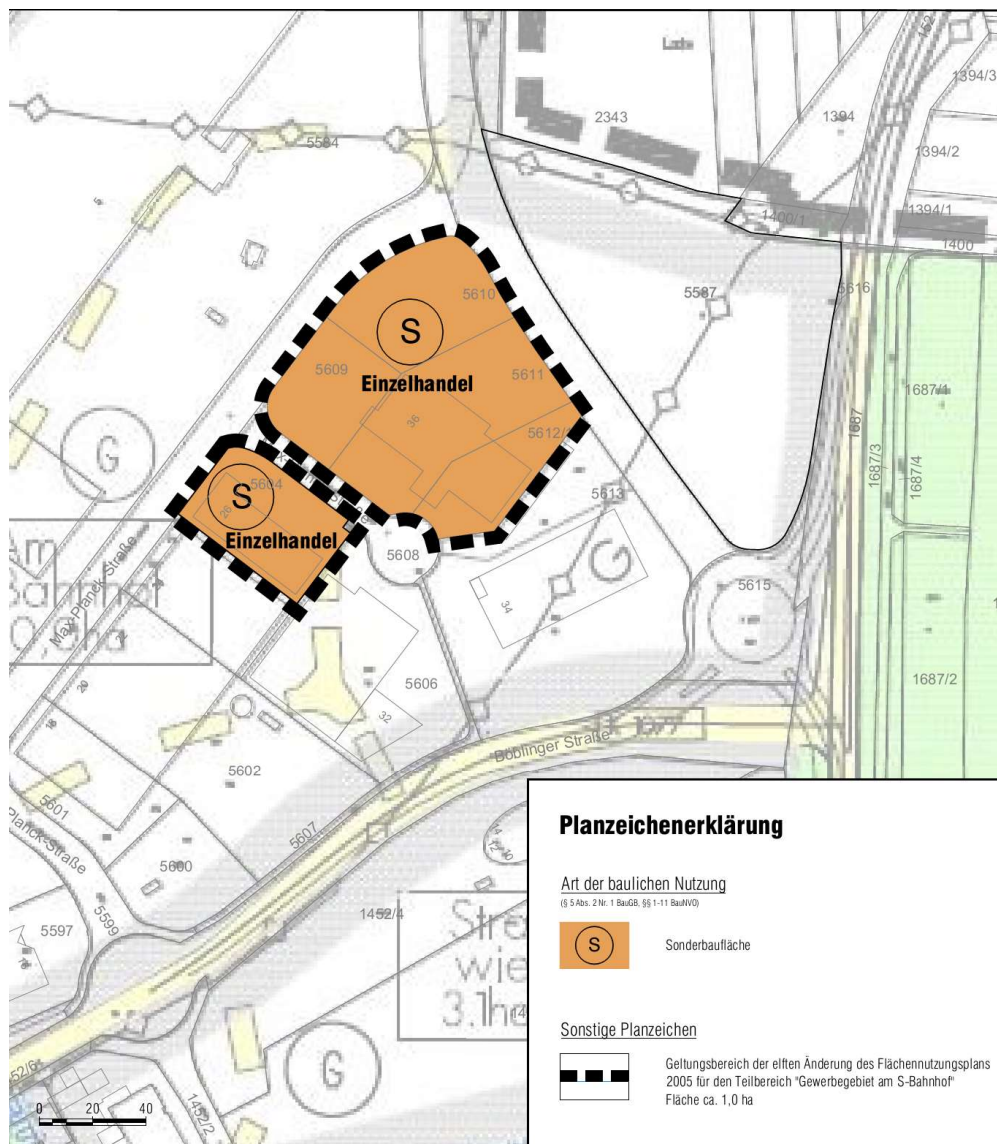


Abb.: 11. Änderung des Flächennutzungsplans 2005 für den Teilbereich "Gewerbegebiet am S-Bahnhof" (Quelle Baldauf Architekten)

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)

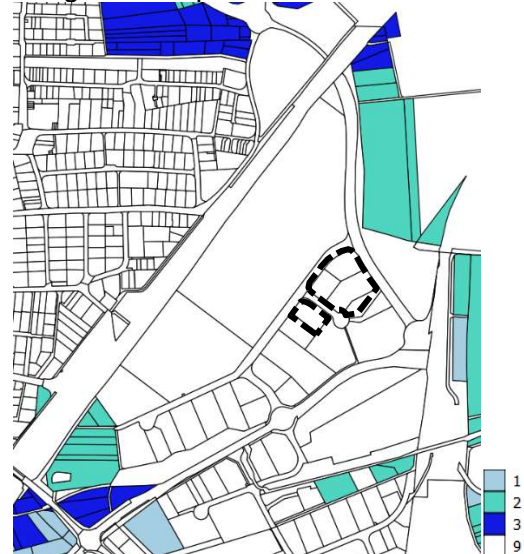
## Ermittlung der Wertstufe der Böden

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.

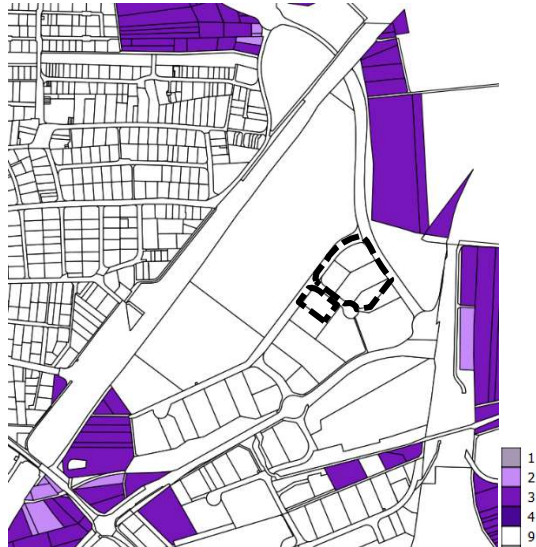
### Natürliche Bodenfruchtbarkeit:



### Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:



Filter und Puffer für Schadstoffe:



Sonderstandort für naturnahe Vegetation:

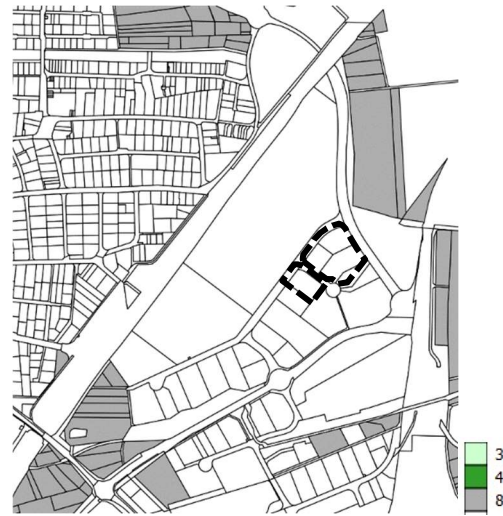


Abb.: Bodenfunktionen (Quelle Digitale Bodenwertkarten BW / aufgearbeitet durch LarS)

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)

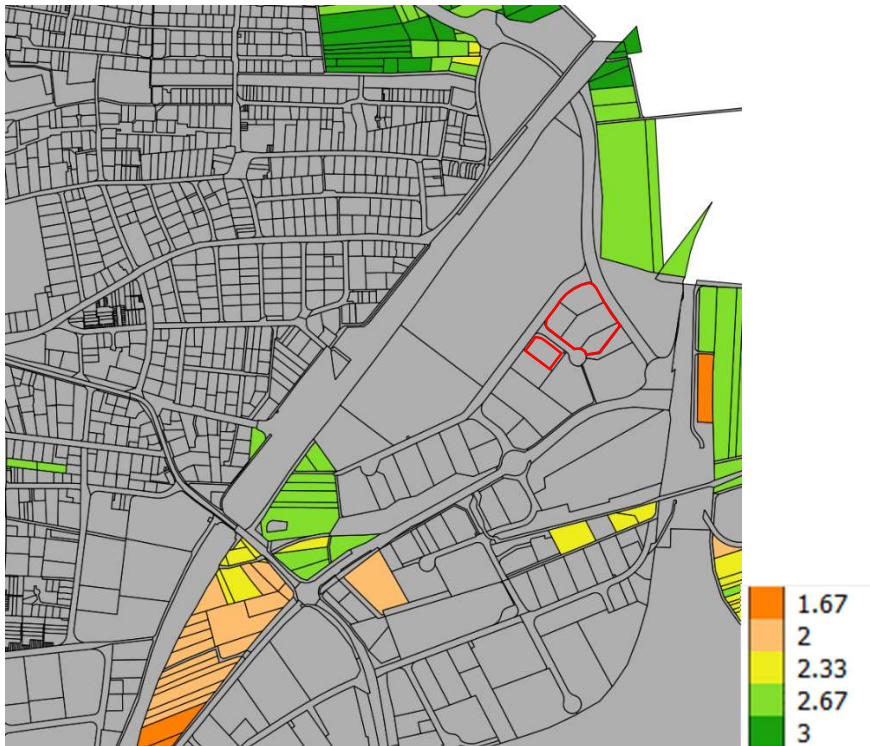


Abb.: Gesamtbewertung Bodenfunktionen (Quelle Dig. Bodenwertkarten BW / aufgearbeitet LarS)

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 style="width: 100%; border: none;"> <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 ol mi OSM BM OMM USM tMa jm ju ko km3u mm so r dc Ma</td> <td>plo BF ht OSM BM OMM USM</td> </tr> <tr> <td>Moränensedimente Oligozän-Schichten Miozän-Schichten Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse Tertiäre Magmatite Mitteljura, ungegliedert Unterjura Oberkeuper Untere Bunte Mergel Mittlerer Muschelkalk Oberer Buntsandstein Rotliegendes Devon-Karbon Paläozoische Magmatite</td> <td>Löß, Lößlehm Bohnerz-Formation Moorbildungen, Torf Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse</td> </tr> </table>	<b>Grundwassergeringleiter I</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>	pm ol mi OSM BM OMM USM tMa jm ju ko km3u mm so r dc Ma	plo BF ht OSM BM OMM USM	Moränensedimente Oligozän-Schichten Miozän-Schichten Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse Tertiäre Magmatite Mitteljura, ungegliedert Unterjura Oberkeuper Untere Bunte Mergel Mittlerer Muschelkalk Oberer Buntsandstein Rotliegendes Devon-Karbon Paläozoische Magmatite	Löß, Lößlehm Bohnerz-Formation Moorbildungen, Torf Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse
<b>Grundwassergeringleiter I</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>							
pm ol mi OSM BM OMM USM tMa jm ju ko km3u mm so r dc Ma	plo BF ht OSM BM OMM USM							
Moränensedimente Oligozän-Schichten Miozän-Schichten Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse Tertiäre Magmatite Mitteljura, ungegliedert Unterjura Oberkeuper Untere Bunte Mergel Mittlerer Muschelkalk Oberer Buntsandstein Rotliegendes Devon-Karbon Paläozoische Magmatite	Löß, Lößlehm Bohnerz-Formation Moorbildungen, Torf Obere Süßwassermolasse Brackwassermolasse Obere Meeresmolasse Untere Süßwassermolasse							
<b>sehr gering (Stufe E)</b>		<table style="width: 100%; border: none;"> <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 al1 Me bj2, cl km5</td> <td>b</td> </tr> <tr> <td>Eozän-Schichten Opalinuston Metamorphe Gesteine <i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i> Knollenmergel</td> <td>Beckensedimente</td> </tr> </table>	<b>Grundwassergeringleiter II</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>	eo al1 Me bj2, cl km5	b	Eozän-Schichten Opalinuston Metamorphe Gesteine <i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i> Knollenmergel	Beckensedimente
<b>Grundwassergeringleiter II</b>	<b>Grundwassergeringleiter als Überlagerung eines Grundwasserleiters</b>							
eo al1 Me bj2, cl km5	b							
Eozän-Schichten Opalinuston Metamorphe Gesteine <i>Oberer Braunjura (ab delta)*</i> Knollenmergel	Beckensedimente							

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.

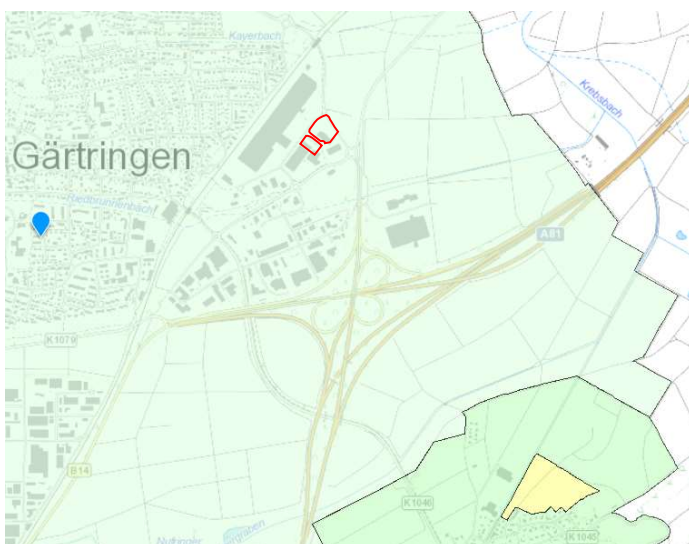


Abb.: Wasserschutzgebiete (Quelle LUBW)

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 Quelfassung 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

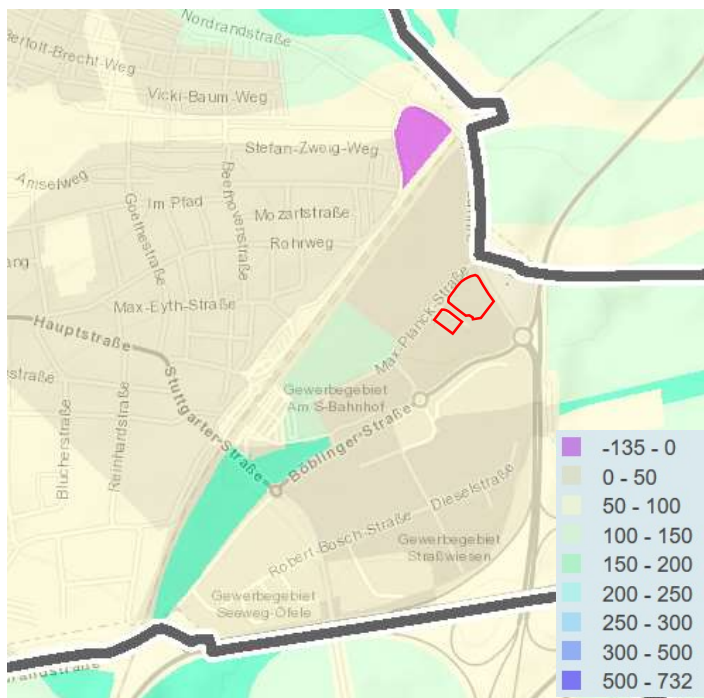


Abb.: Grundwasserneubildung (Quelle Landschaftsrahmenplanung Region Stuttgart)

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.

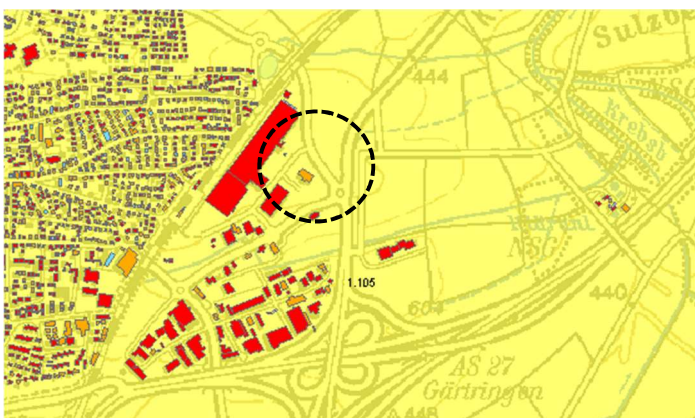
## Lokalklimatische Verhältnisse



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.

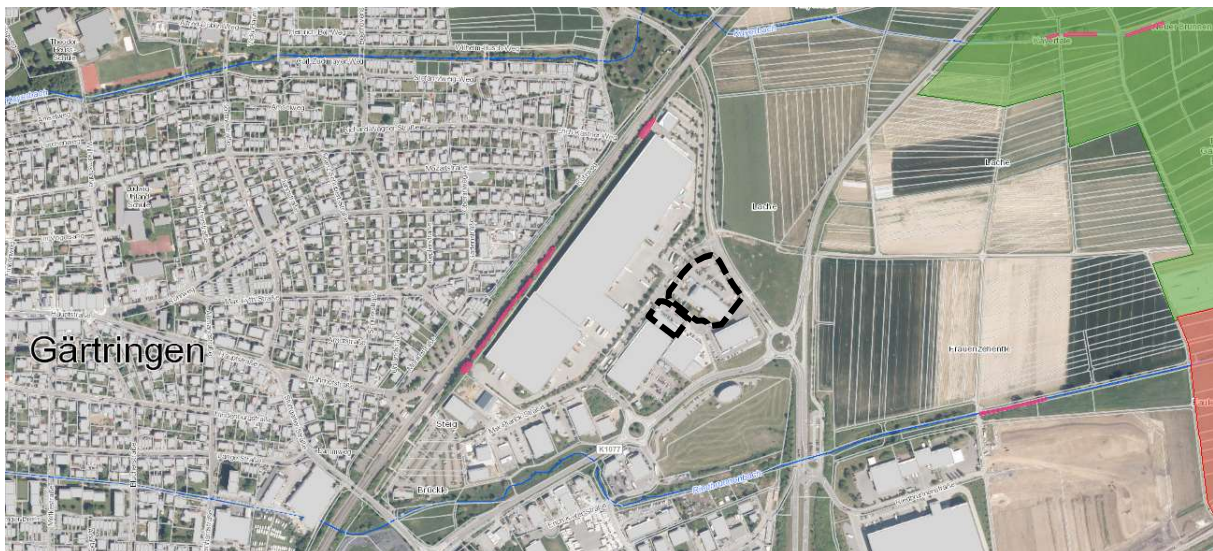


Abb.: Schutzgebiete (Quelle LUBW)

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.

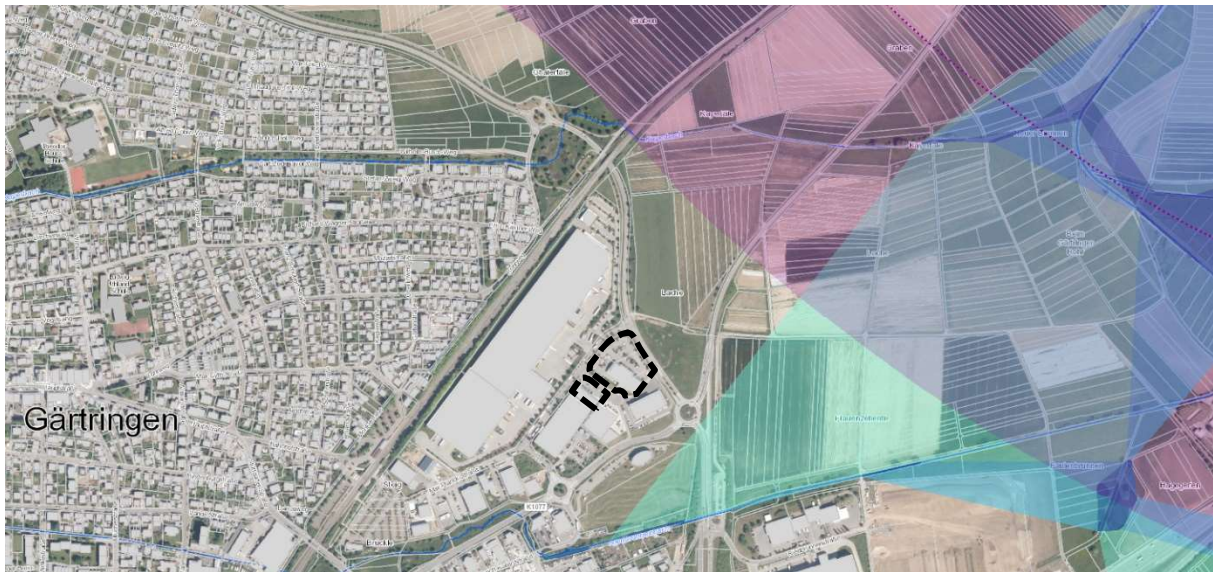


Abb.: Biotopverbund feuchter Standorte (Quelle LUBW)

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
- Standörtliche 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.

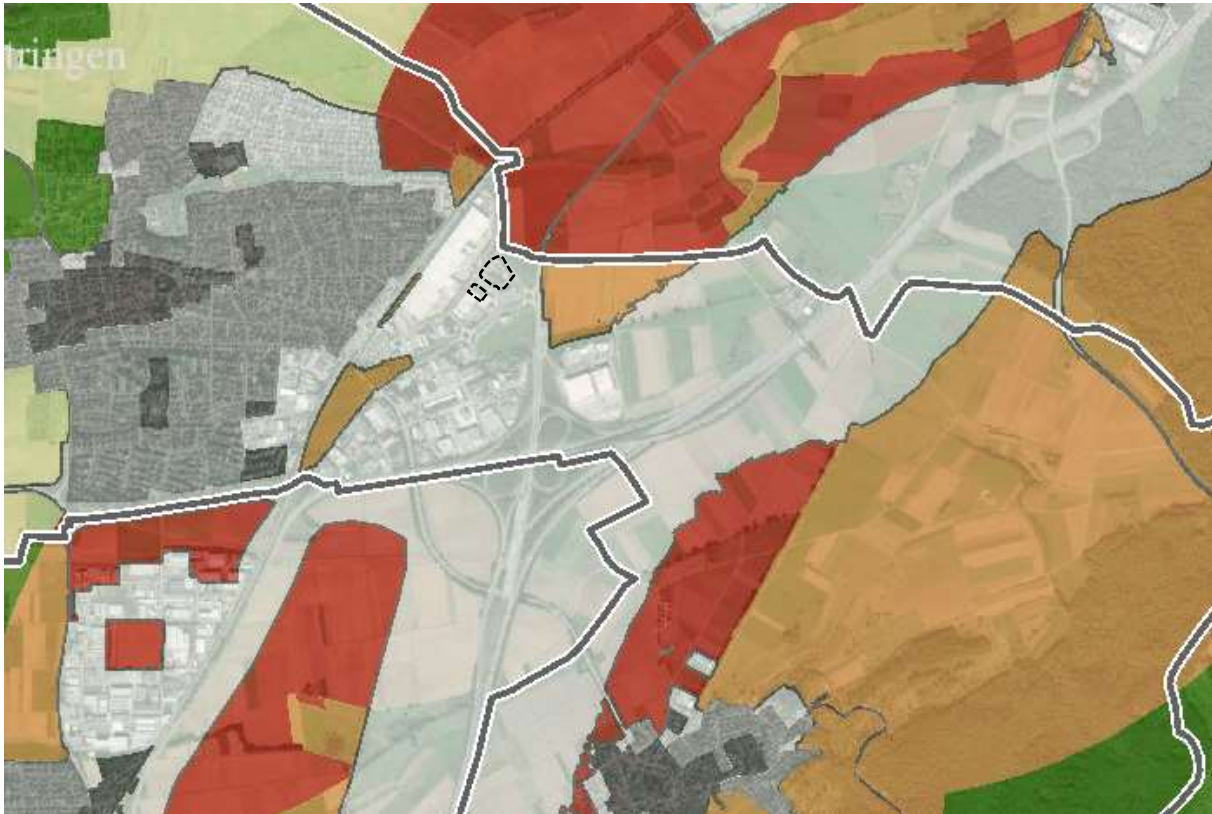


Abb.: Erholungsqualität der Landschaftsrahmenplanung (Quelle Region Stuttgart)

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):

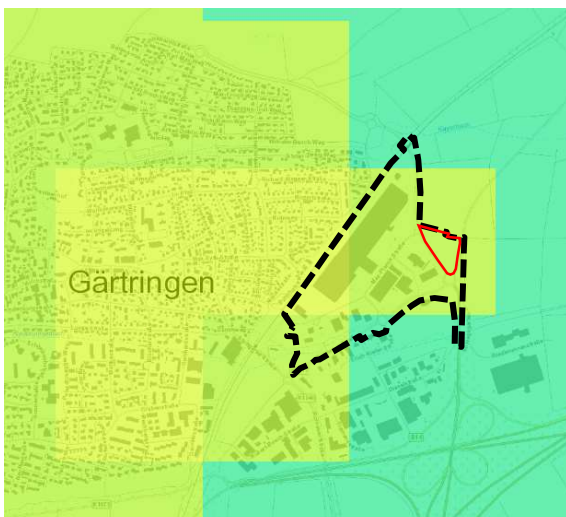
*Die in den Teilbereichen 2a und 2b vorhandenen Märkte (Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt bzw. dm-Drogeriemarkt) sind essentiell für die Grundversorgung in Gärtringen. Es handelt sich jeweils um die einzigen Betriebstypen ihrer Art in der rd. 13.000 Einwohner umfassenden Gemeinde Gärtringen. Ohne diese 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

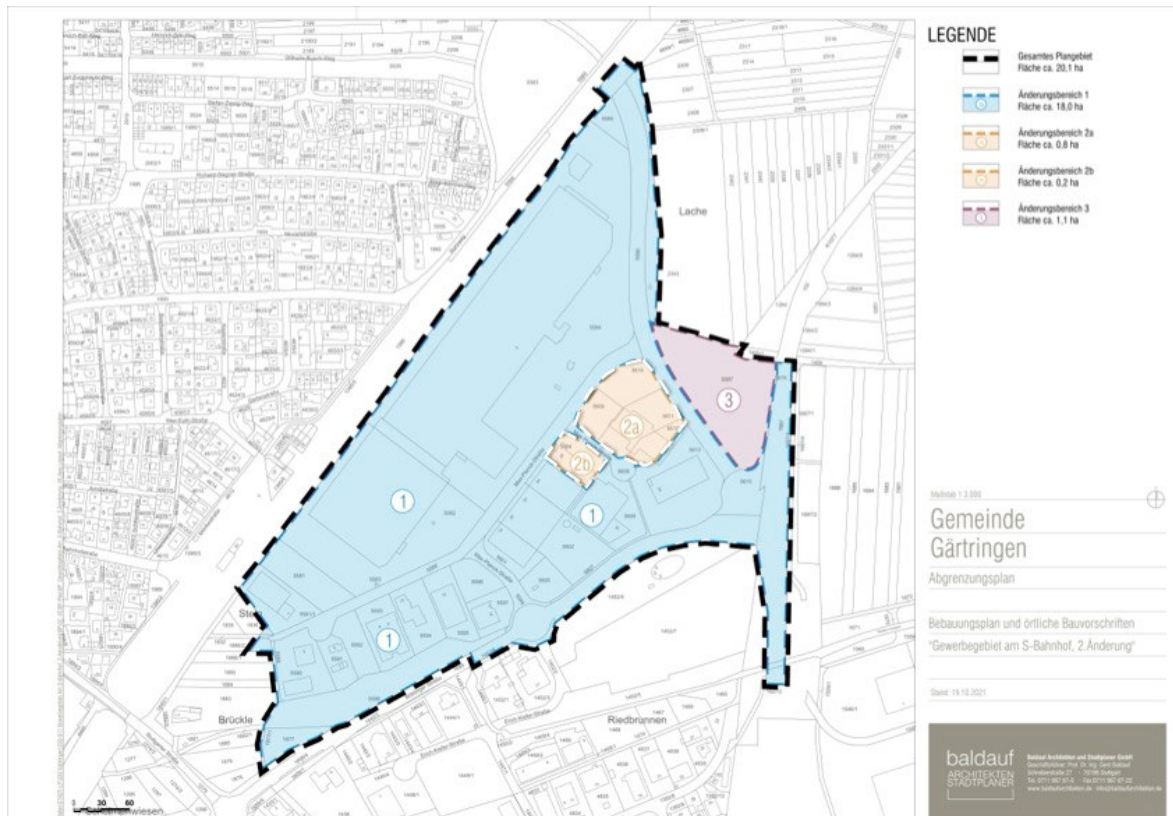
## Abbildungsverzeichnis

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).



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.



# 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.

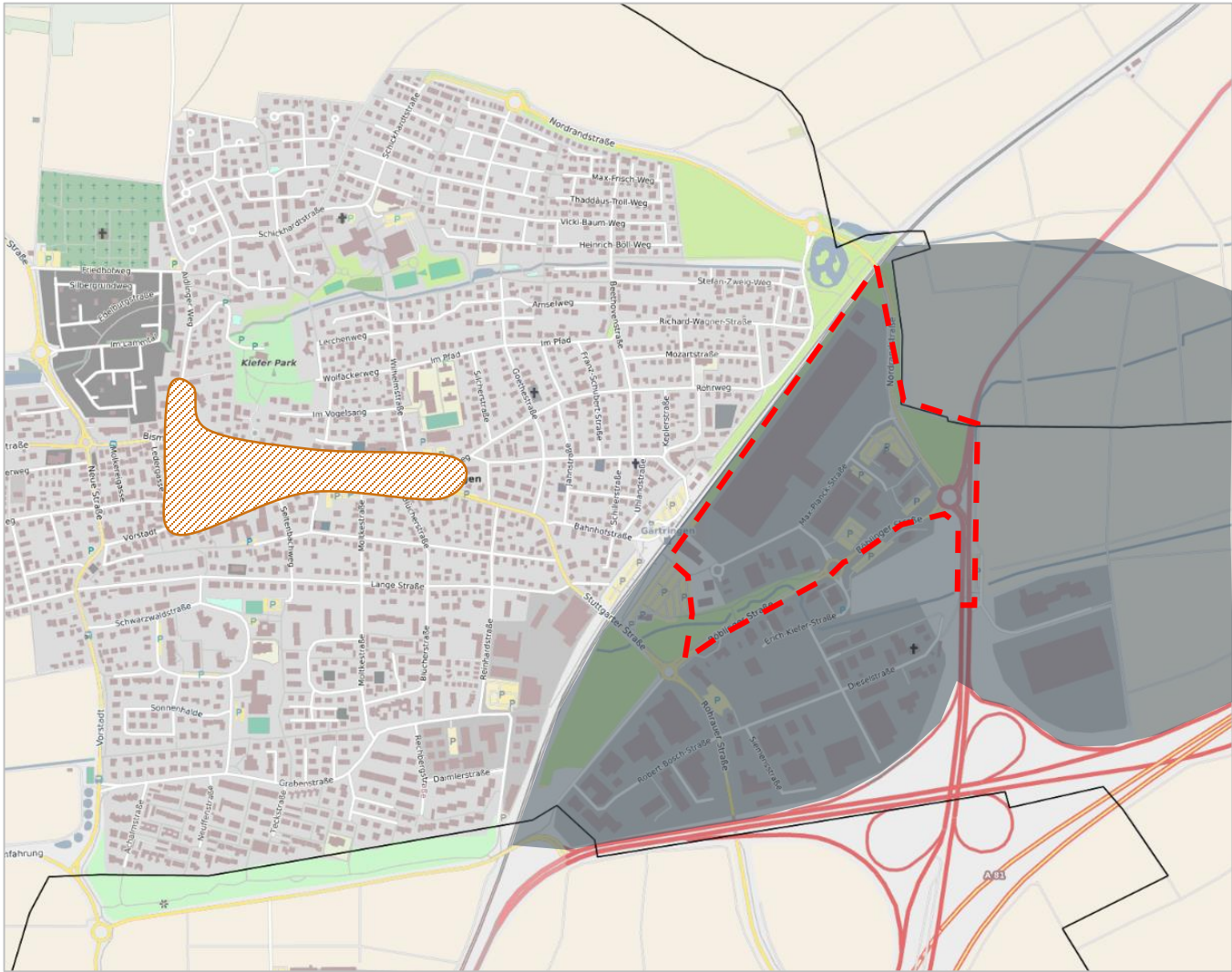
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Reihe unterschiedlich zu bewertender Teilbereiche. Neben klassischen Betrieben des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sind u. a. Handels- und Büronutzungen in diesem Bereich ansässig.




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

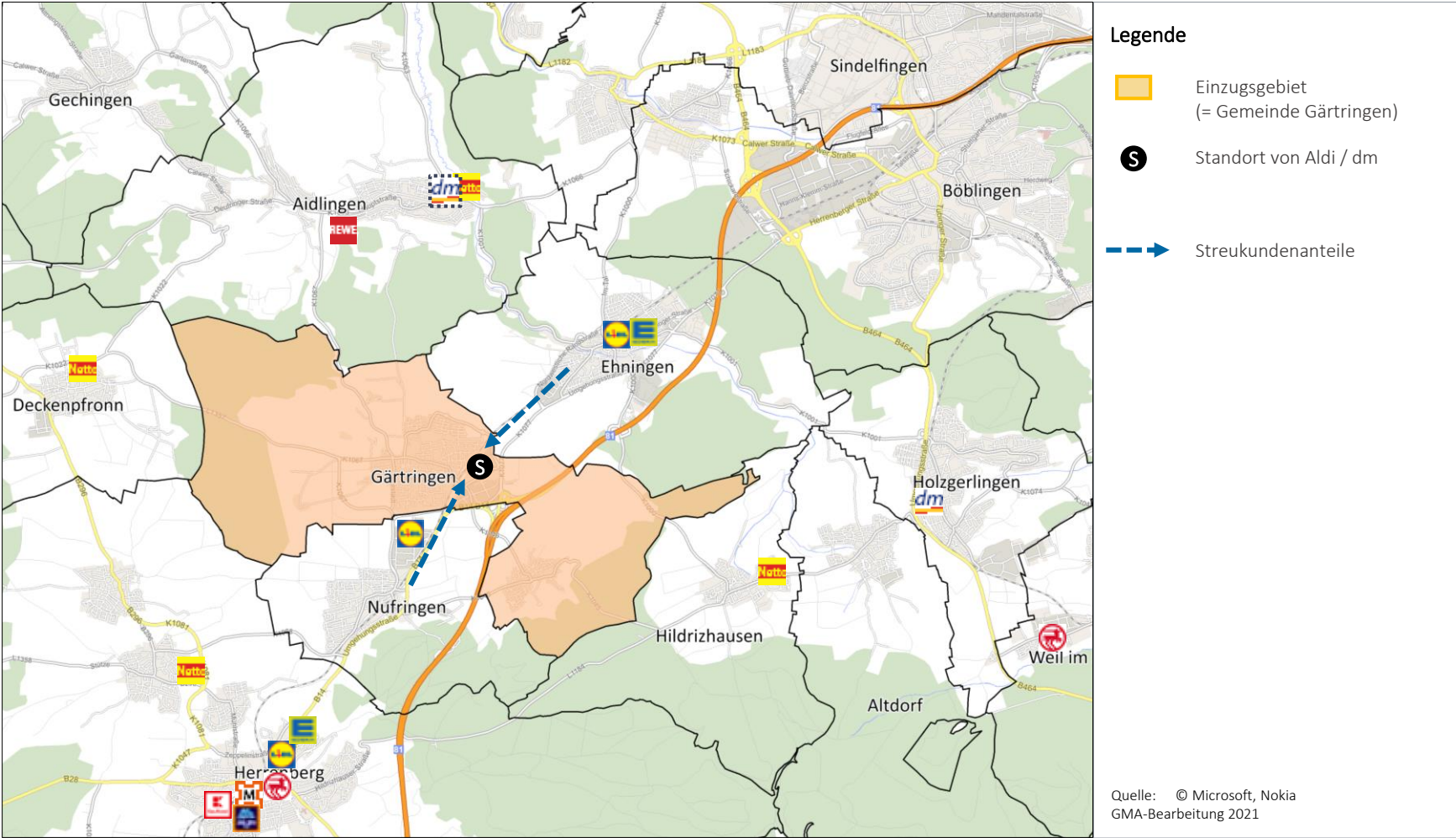
Im **Drogeriewarenssegment** sind in den unmittelbar angrenzenden Kommunen (u. a. Ehningen, Nufringen) keine weiteren Wettbewerber ansässig. Im südlich gelegenen Mittelzentrum Herrenberg befinden sich dagegen mit den Filialisten Müller und Rossmann zwei strukturprägende Wettbewerber (Planung weiterer 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. €	Marktanteil Drogerie in %	Umsatz Drogerie in Mio. €	...davon Umsatz Randsortimente 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 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 Beeinträchtigerungsverbotes 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).

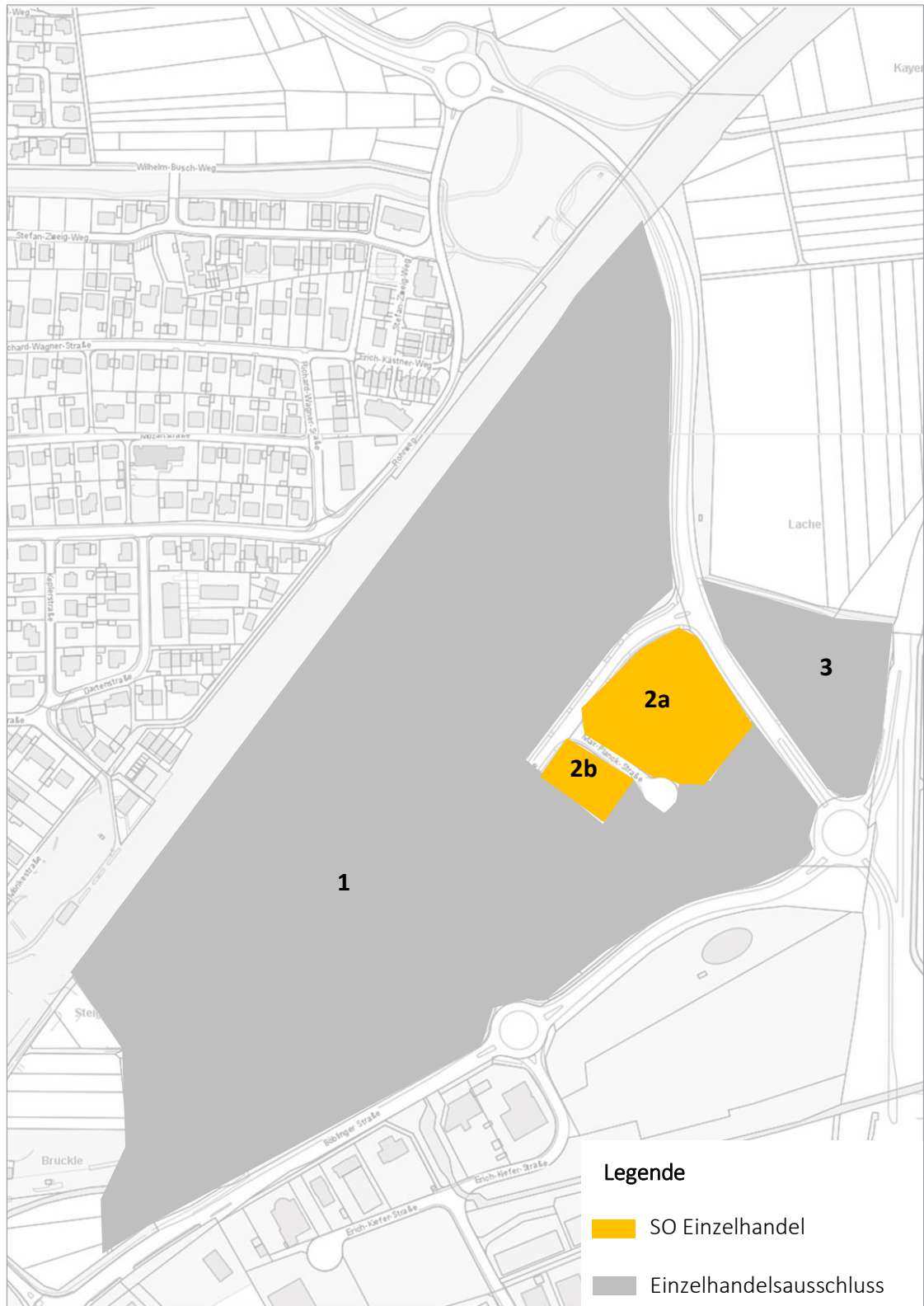
Die folgende Tabelle und Karte stellen die Festsetzungen im Überblick nach Teilbereichen dar:

**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**

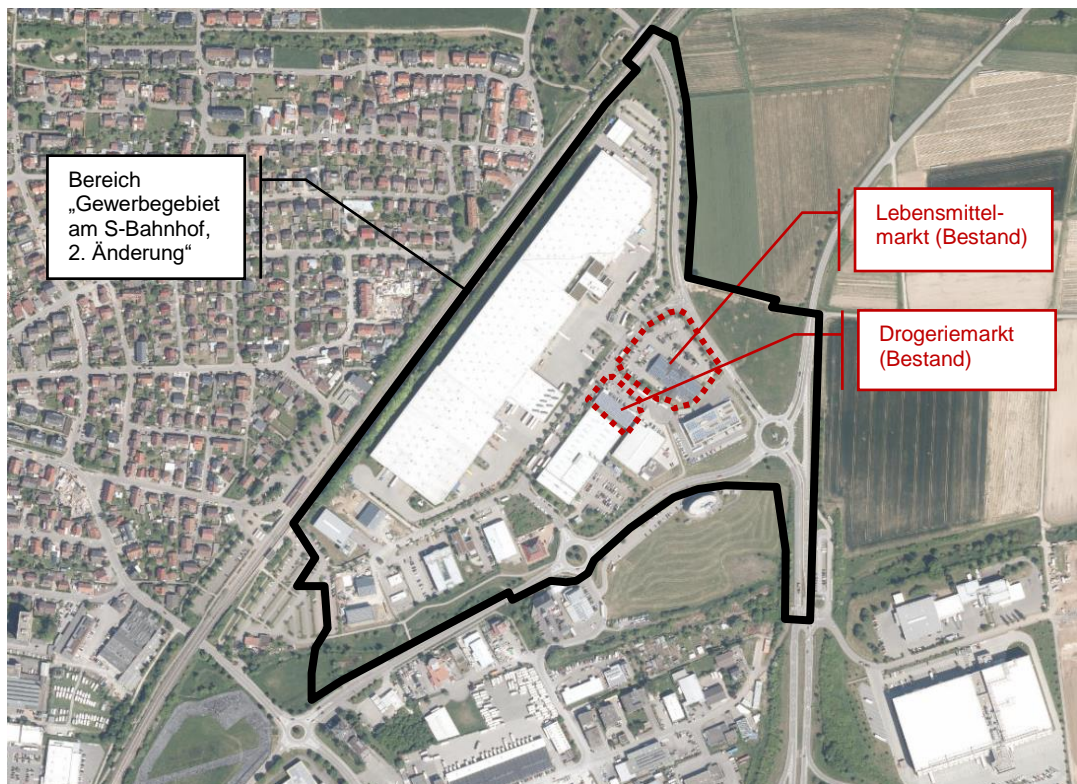
A	Vorhaben
A1	Allgemeines
A2	Bebauungsplan
A4	Flächennutzungsplan
A3	Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens / Erweiterung bestehende Einzelhandelsnutzungen
B	Raumordnerische Grundlagen
B1	Raumordnerische Vorgaben des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans
B2	Zielabweichungsverfahren
C	Antrag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

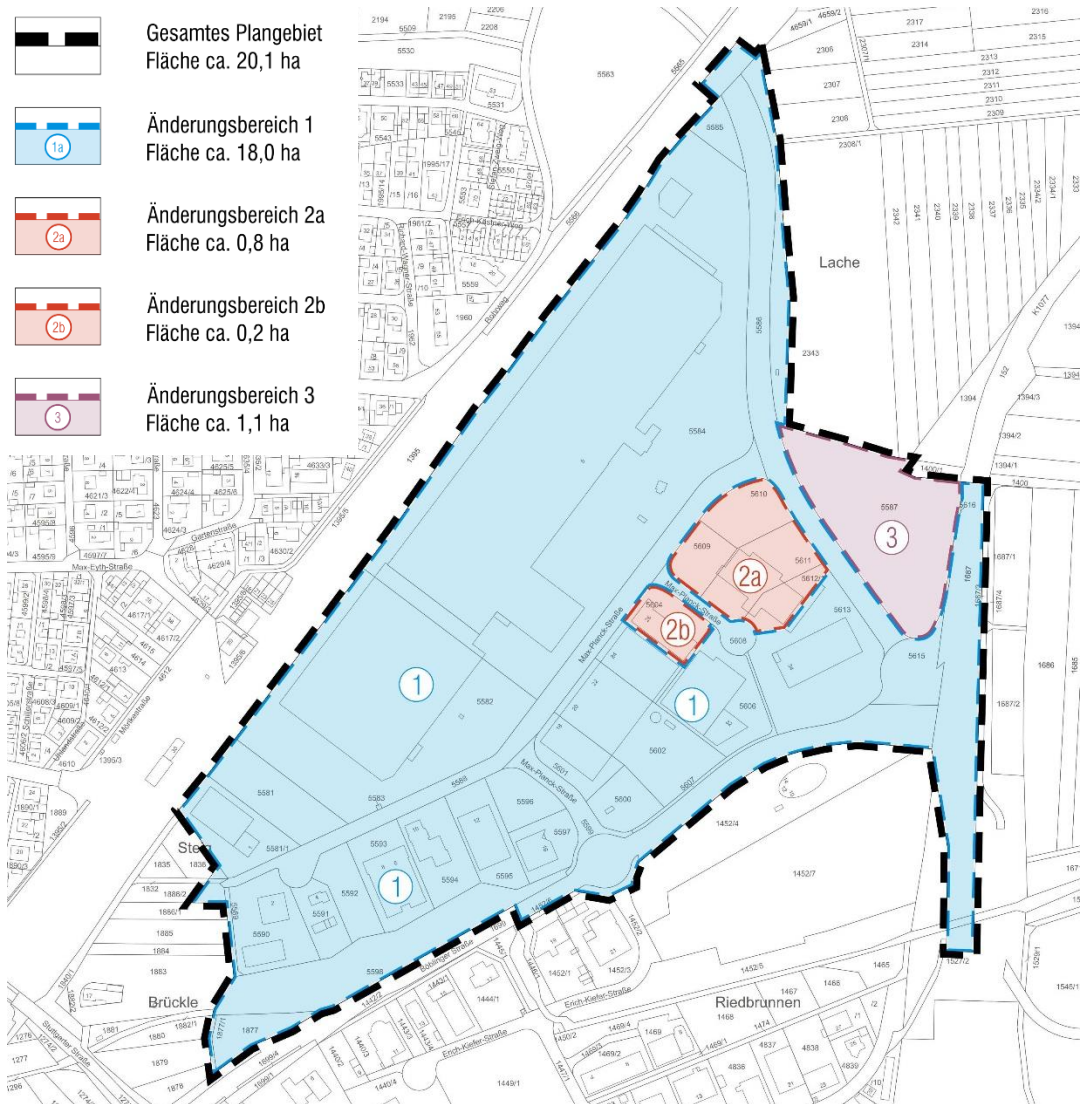
nung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung hat. Das Landratsamt Böblingen hat dem eingelegten Widerspruch nicht abgeholfen und ihn mit Bericht vom 12.03.2020 dem Regierungspräsidium zur Entscheidung vorgelegt. Dem Widerspruch wurde nicht stattgegeben.

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.



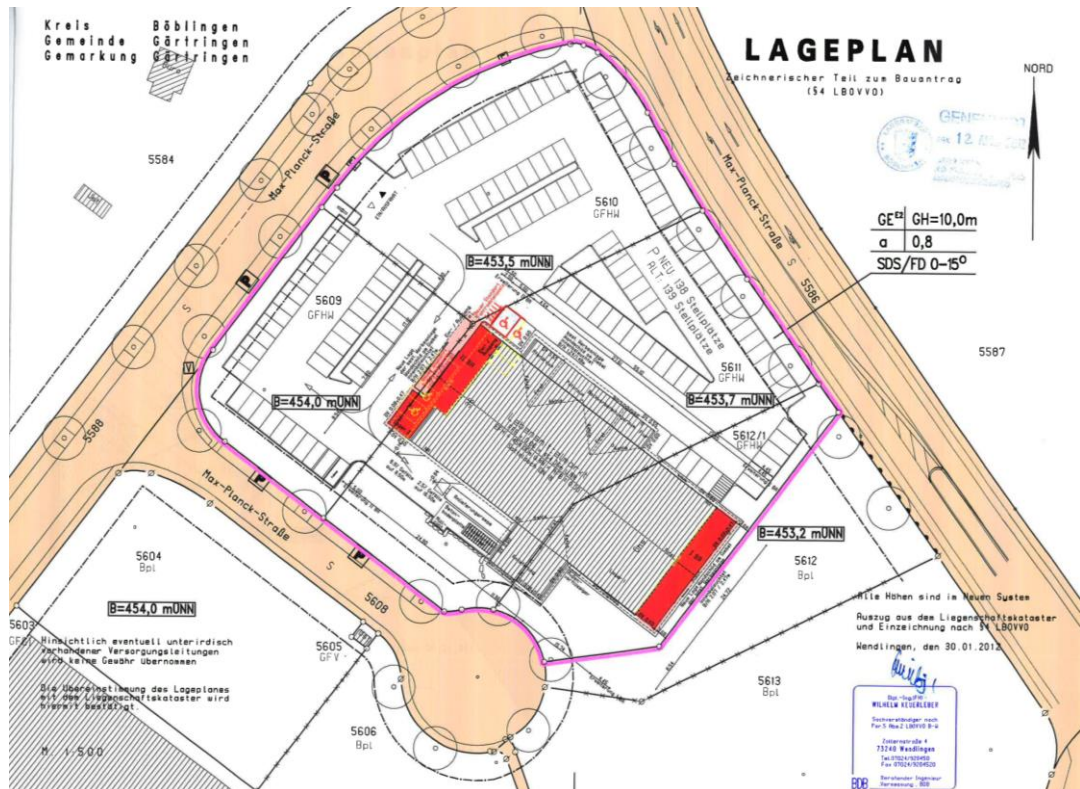
**Abbildung 4:** Luftbild, Blick von Osten, Quelle: google earth, Landsat / Copernicus, zugegriffen am 05.05.2023, mit Gegenstand des Zielabweichungsverfahrens (Lebensmittelmarkt (Bestand), Drogeriemarkt (Bestand) (Flst. Nr. 5609, 5610, 5611, 5612/1, 5604) (in blau)

#### **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).

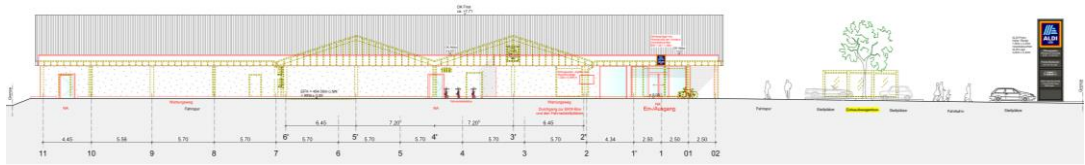


**Abbildung 5:** Lageplan zum aktuellen Bestand, zeichnerischer Teil zum Bauantrag, gefertigt 30.01.2012

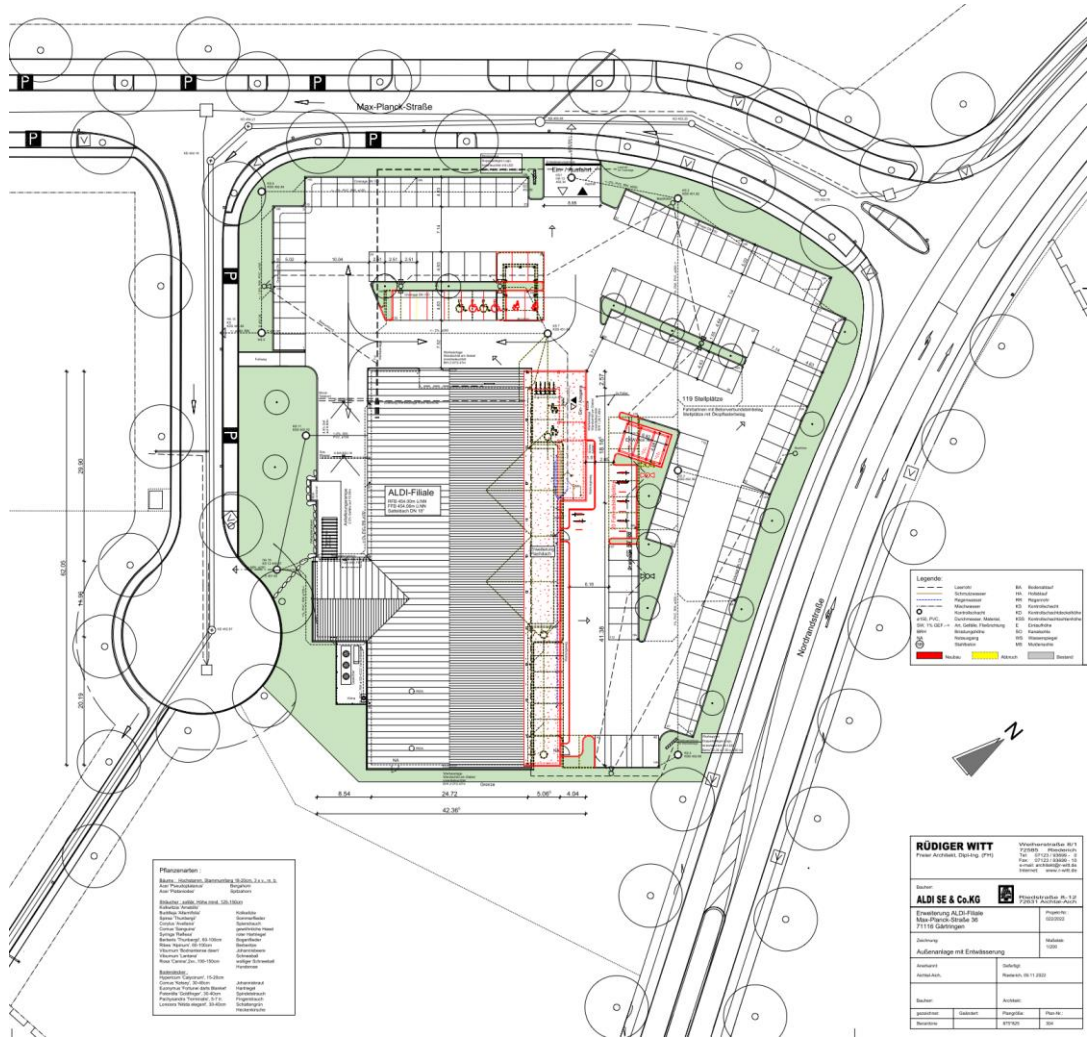
Die Fa. Aldi GmbH & Co. KG hat den Bauantrag für eine erneute Erweiterung der bestehenden Aldi-Filiale mit Datum vom **10.09.2019** eingereicht (siehe nachfolgende Abbildungen). Darin soll die **Verkaufsfläche** auf **ca. 1.300 m<sup>2</sup>** und die Geschossfläche auf ca. 1.870 m<sup>2</sup> erweitert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



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



**Abbildung 7:** Erweiterung Aldi-Filiale, Gärtringen, Ansichten, von Nord-Osten, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2022



**Abbildung 8:** Erweiterung ALDI-Filiale, Gärtringen, Außenanlagen, Rüdiger Witt, Freier Architekt Dipl.-Ing, 09.11.2023

## 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 Quergiebel 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.

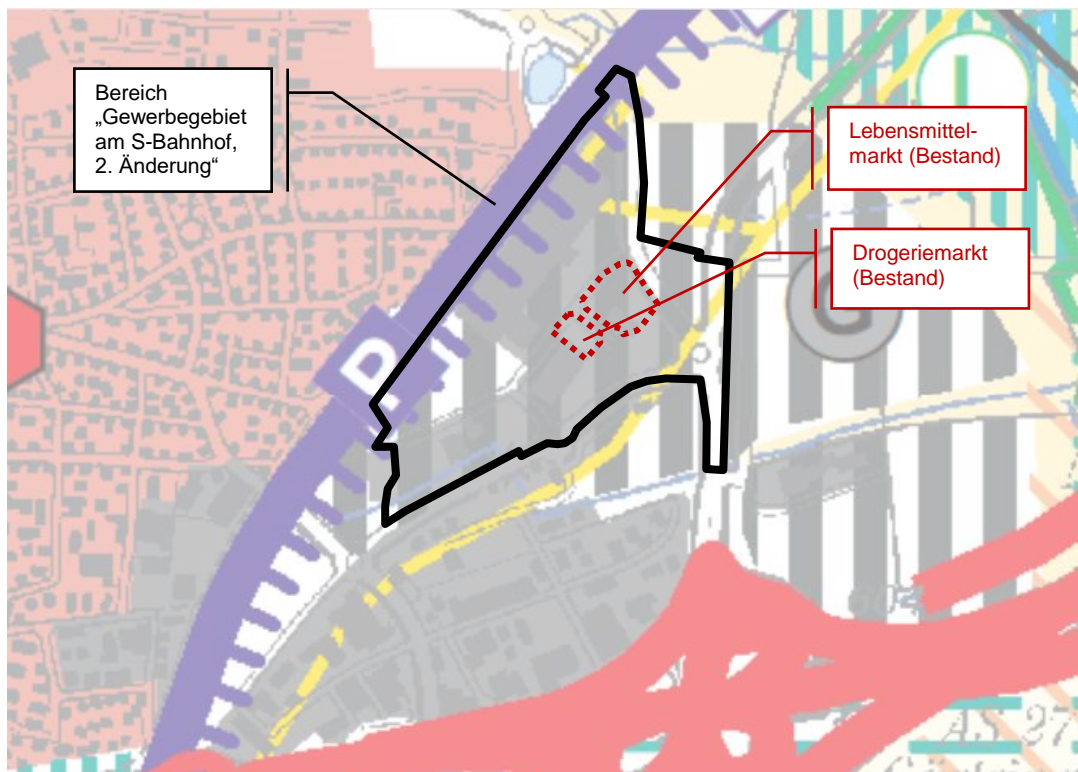
Mit der geplanten **Modernisierung** und der damit einhergehenden Erweiterung sollen die Märkte zukunftsfähig aufgestellt werden, um auch in den nächsten Jahren einen wichtigen Beitrag zur Grundversorgung in Gärtringen leisten zu können.

## 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.

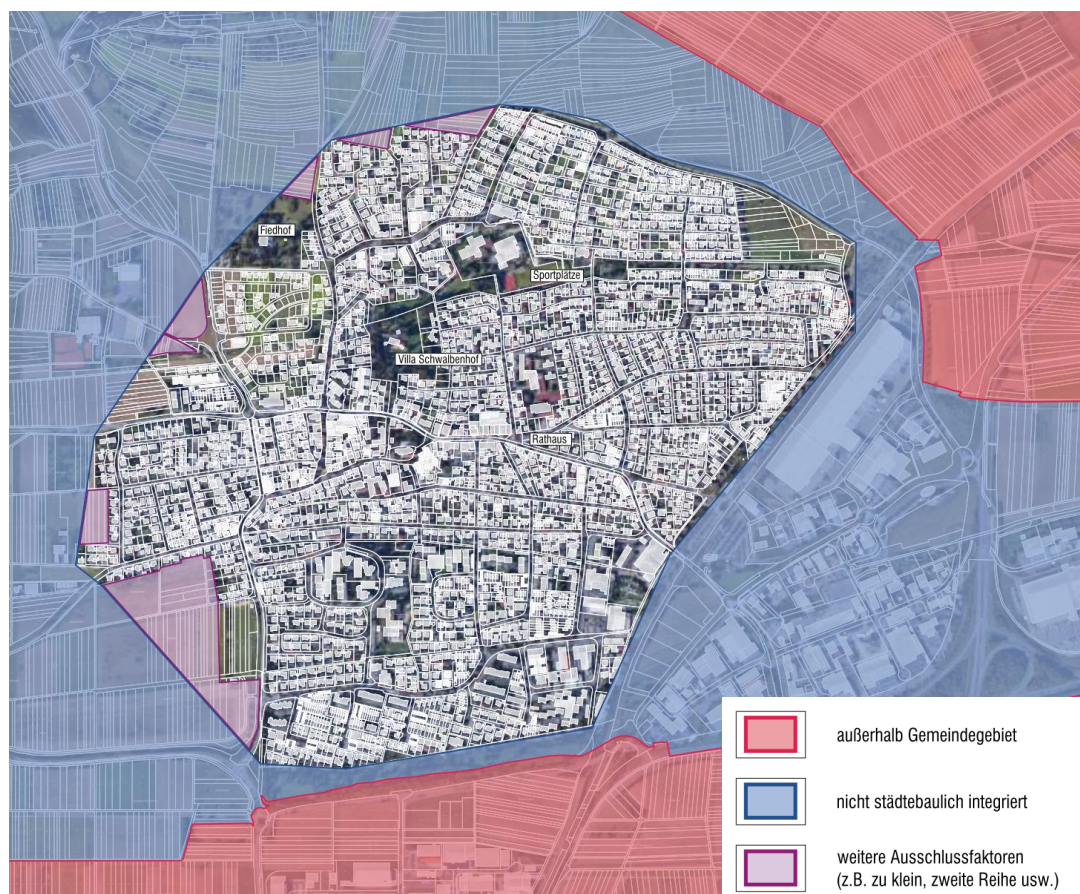
Im Sinne dieser Ausführungen, sollen die städtebaulichen integrierten, verbrauchernahen Standorte keinen neuen Siedlungsansatz darstellen, wie dies z.B. nördlich der Nordrandstraße der Fall wäre bzw. an anderen Standorten, die abseits liegen und z.B. nur an einer Seite mit dem Ort verbunden wären und 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

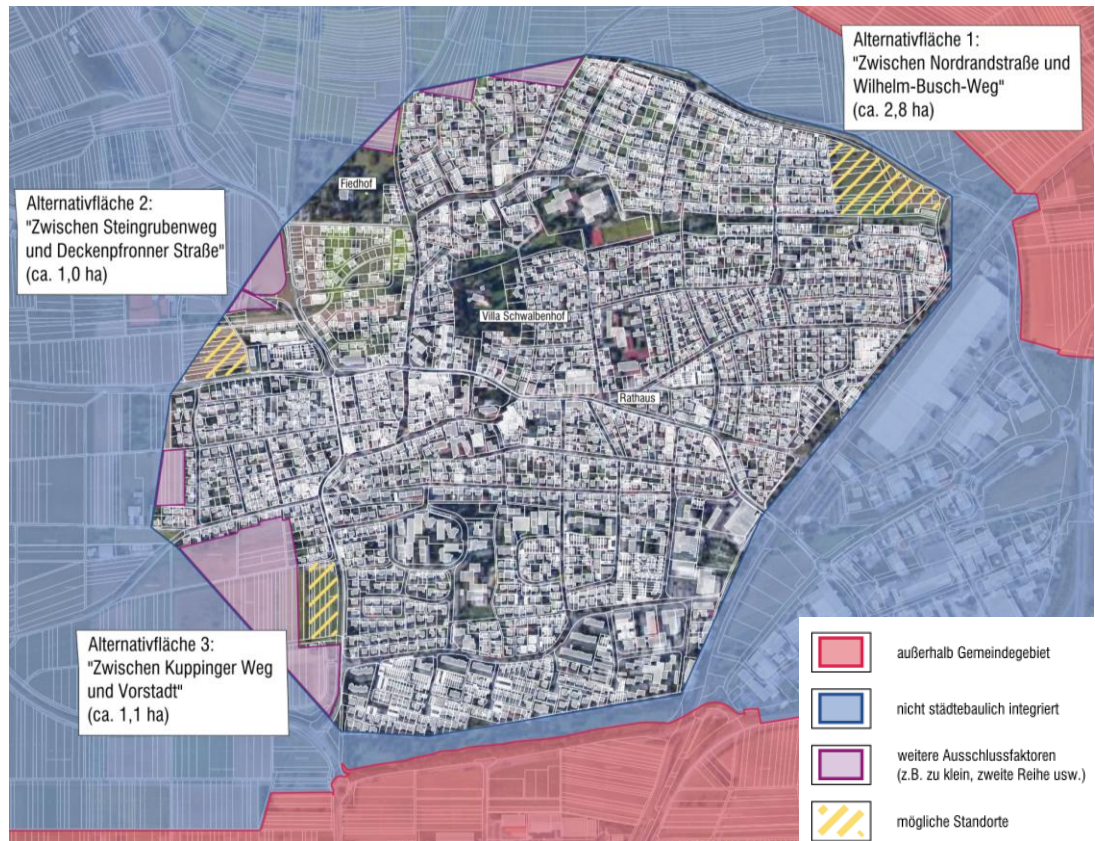


Abbildung 12: Übersicht Alternativflächen (eigene Darstellung) auf Grundlage Google Maps (2023 GeoBasis-DE/BKG), 17.11.2023

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-

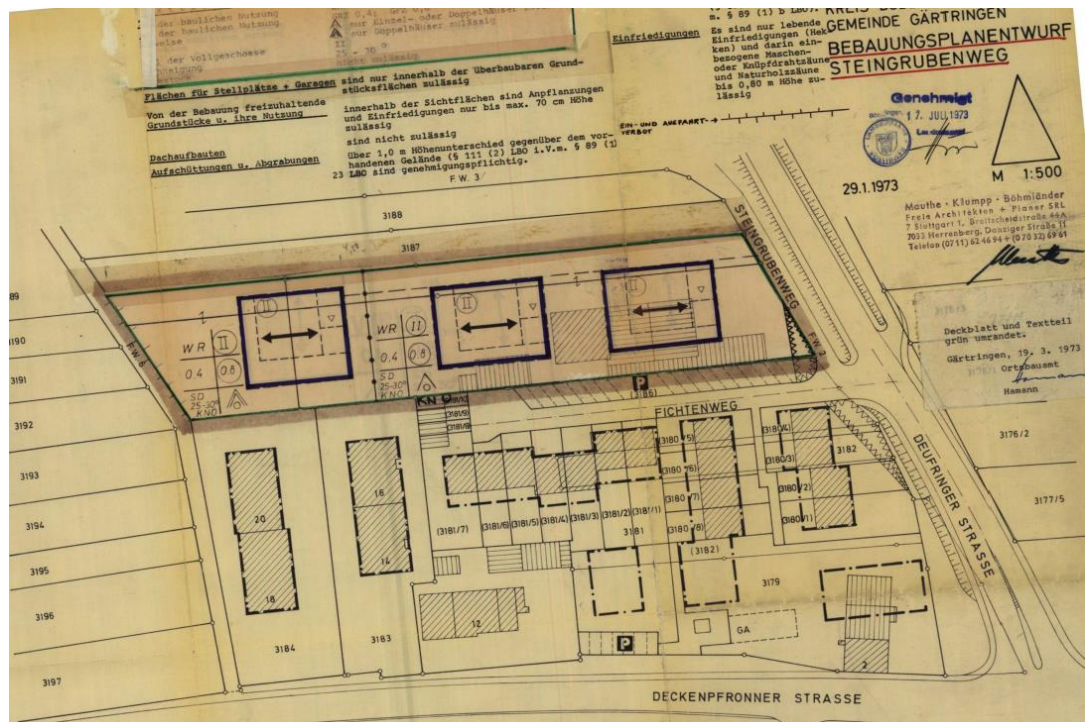
eigneten Böden und Standorte als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen.

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)

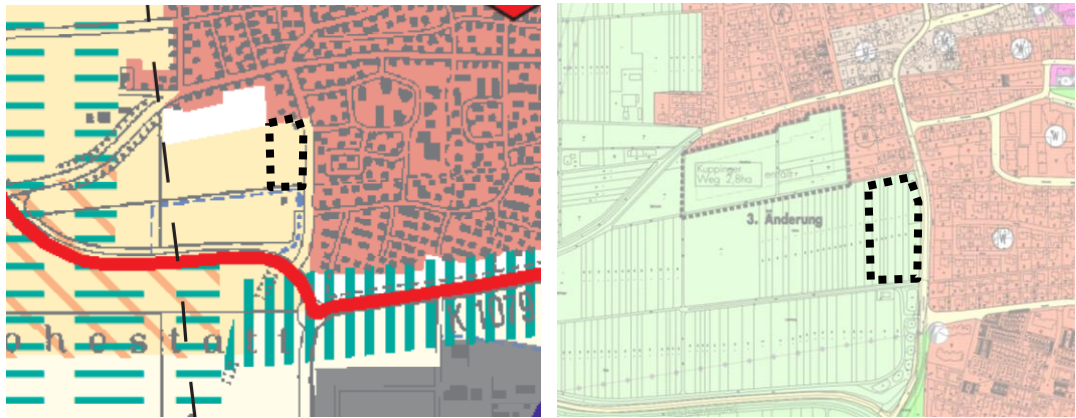


Abbildung 21: Foto, Blick von Süden (Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH), 20.11.2023

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




**Baden-Württemberg**  
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART  
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/  
Ehningen  
Bürgermeisteramt Gärtringen  
Herrn Verbandsvorsitzenden Bürgermeister  
Riesch  
Rohrweg 2  
71116 Gärtringen

Datum 29.05.2024  
Name Lena Mitsdörffer  
Durchwahl 0711 904-12132  
Aktenzeichen RPS21-2434-63/5/16  
(Bitte bei Antwort angeben)

- gegen Empfangsbekanntnis -

 Zielabweichungsverfahren Bebauungsplan "Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung" und Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen

Ihr Antrag vom 05.02.2024

Anlagen  
Empfangsbekanntnis  
Verteilerliste

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Riesch,  
sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihren Antrag ergeht folgender

**Bescheid:**

1. Für die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet am S-Bahnhof, 2. Änderung" und die Elfte Teiländerung des Flächennutzungsplanes 2005 für

den Teilbereich „Gewerbegebiet am S-Bahnhof“, Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen / Ehningen wird eine Abweichung von Plansatz (PS) 3.3.7.2 (Z) S. 2 - Integrationsgebot - des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg 2002 (LEP) zugelassen.

2. Für diesen Bescheid werden keine Verwaltungsgebühren erhoben.

### **Gründe:**

#### **I.**

Die Gemeinde Gärtringen (12.731 Einwohner) will zur Verbesserung der bislang defizitären Grundversorgung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des im Gewerbegebiet ansässigen Aldi-Marktes von derzeit 1.030 m<sup>2</sup> auf 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und des bestehenden Drogeriefachmarktes von derzeit 684 m<sup>2</sup> auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche schaffen. Hierzu soll im Bebauungsplan und im Flächennutzungsplan jeweils ein Sondergebiet festgesetzt werden.

Nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Dieser Plansatz ist im Landesentwicklungsplan als verbindliches Ziel der Raumordnung ausgewiesen. Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind nach § 4 Abs. 1 ROG zu beachten und einer Abwägung nicht zugänglich.

Das gesamte Plangebiet, welches auch die Änderungsbereiche 1 und 3 umfasst, in denen Einzelhandel ausgeschlossen ist, umfasst eine Fläche von 20,1 ha; die hier relevanten Änderungsbereiche 2a und 2b, in denen jeweils ein Sondergebiet für großflächige Lebensmittelmärkte bzw. Drogerien festgesetzt wird, weisen eine Fläche von rund 1 ha auf. Das Plangebiet liegt außerhalb des Siedlungs- und Versorgungskerns von Gärtringen, im Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand. Von der Wohnbebauung im Westen ist es durch die S-Bahn-Linie getrennt. Die Änderungsbereiche 2a und 2b sind dabei von gewerblichen Flächen umgeben, insbesondere zur Wohnbebauung

nach Westen sind sie zusätzlich zur S-Bahnlinie von einer großen zusammenhängenden Gewerbefläche getrennt. Nach Norden, Osten und Süden schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Der Einzelhandelsstandort befindet sich damit in einer städtebaulich nicht integrierten Lage und steht daher im Widerspruch zu dem als Ziel der Raumordnung ausgewiesenen Integrationsgebot nach PS 3.3.7.2 (Z) Satz 2 LEP.

Zur Überwindung des Zielkonflikts haben die Gemeinde Gärtringen und der Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen/ Ehningen mit Schreiben vom 05.02.2024 die Zulassung einer Zielabweichung gemäß § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG beantragt. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat im Rahmen der Anhörung die öffentlichen Stellen, die Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 3 LplG und sonstige Verbände und Vereinigungen, deren Aufgabenbereich von der Zulassung der Zielabweichung berührt sein könnten (im Einzelnen: siehe Verteilerliste anbei), angehört. Bezüglich der einzelnen Beteiligten, der eingegangenen Stellungnahmen und deren Inhalt sowie der übrigen Einzelheiten wird auf die Verteilerliste, die Ausführungen unter II. sowie die Verfahrensakte verwiesen.

## II.

Die beantragte Zielabweichung wird zugelassen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 ROG i.V.m. § 24 LplG soll das Regierungspräsidium als höhere Raumordnungsbehörde einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt. Nach Prüfung aller Aspekte des vorliegenden Einzelfalls ist die beantragte Zielabweichung hinsichtlich PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP (Integrationsgebot) zuzulassen.

Im Einzelnen:

### 1. Raumordnerische Vertretbarkeit

Die Abweichung vom Integrationsgebot ist im Vorliegenden raumordnerisch vertretbar, da sie mit Rücksicht auf den Zweck der Zielfestlegung anhand der konkreten Situation planbar gewesen wäre, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre (vgl. Urteil des VG Stuttgart vom 05.02.2013, Az.: 2 K 287/12).

Für die Beurteilung des jeweiligen Einzelfalls sind vor allem der beabsichtigte Zweck des Vorhabens und das Ausmaß des Zielkonflikts sowie die damit verbundenen Auswirkungen heranzuziehen. Damit ist Maßstab für die raumordnerische Vertretbarkeit die Abwägung nach den Maßstäben des § 7 Abs. 2 ROG und damit auch die Berücksichtigung der Grundsätze der Raumordnung einschließlich der bundesrechtlichen Grundsätze des § 2 Abs. 2 ROG.

Aufgabe der Raumordnung ist es, unterschiedliche Anforderungen an den Raum aufeinander abzustimmen und die auf der jeweiligen Planungsebene auftretenden Konflikte auszugleichen sowie Vorsorge für einzelne Nutzungen und Funktionen des Raums zu treffen. Leitvorstellung bei der Erfüllung der Aufgabe der Raumordnung und Landesplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt (vgl. § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 ROG, § 2 LplG).

Im vorliegenden Fall ist folglich entscheidend, ob die Erweiterung des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung des ROG abwägungsfehlerfrei am vorgesehenen Standort geplant werden könnte.

Dies ist vorliegend der Fall:

- a) Die Erweiterung des Aldi- und des Drogeriemarktes am geplanten Standort dient der Grundversorgung der Gemeinde Gärtringen und entspricht damit insbesondere den von § 2 Abs. 2 Nr. 1 - 4 ROG aufgestellten Grundsätzen der Raumordnung.

Danach sind unabhängig von räumlichen und strukturellen Unterschieden ausgeglichene infrastrukturelle Verhältnisse anzustreben. Dabei ist die nachhaltige Daseinsvorsorge zu sichern. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Städte und ländliche

Räume auch künftig ihre vielfältigen Aufgaben für die Gesellschaft erfüllen können. Die Versorgung mit Dienstleistungen und Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, vor allem die Erreichbarkeit von Einrichtungen und Angeboten der Grundversorgung für alle Bevölkerungsgruppen, ist zur Sicherung von Chancengerechtigkeit und zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen in angemessener Weise zu gewährleisten.

Bei der Gemeinde Gärtringen handelt es sich um eine Gemeinde ohne zentralörtliche Funktion im Verdichtungsraum Stuttgart. Die Gemeinde verfügt derzeit neben dem zu erweiternden Aldi-Markt über zwei weitere Lebensmittelmärkte: einen Netto-Markt im Ortskern mit einer Verkaufsfläche von lediglich 500 m<sup>2</sup>, und einen Edeka-Markt mit einer Verkaufsfläche von ca. 950 m<sup>2</sup> südlich des Plangebiets auf der anderen Seite der S-Bahnlinie. Ansonsten weist die Gemeinde nur ein kleinteiliges Angebot auf, bestehend aus zwei Bäckereien, einer Metzgerei sowie einem Getränkeladen. Daraus resultiert eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung von ca. 254 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner. Dieser Wert liegt erheblich unter dem Bundesdurchschnitt von 435 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner und bedingt einen hohen Kaufkraftabfluss in die umliegenden Kommunen.

Durch die geplante Erweiterung der Märkte um rund 300 bzw. 120 m<sup>2</sup> erhöht sich dieser Wert auf ca. 278 m<sup>2</sup> / 1.000 Einwohner und bleibt damit noch immer weit unter dem Bundesdurchschnitt. Mit der geplanten Erweiterung der beiden Märkte würde sich die Verkaufsflächenausstattung verbessern und damit zur Sicherung der Grundversorgung bzw. nachhaltigen Daseinsvorsorge der Gemeinde Gärtringen beitragen.

Aufgrund der nicht integrierten Lage des Marktes wurden diverse Alternativstandorte untersucht, die letztlich aber nicht besser geeignet sind und keine Verbesserung der Nahversorgung für die Gemeinde Gärtringen darstellen würden. Für den Standort spricht dabei insbesondere seine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr: So liegt er nicht nur fußläufig zum Bahnhof von Gärtringen und damit an der S-Bahnstrecke S1 zwischen Herrenberg und Kirchheim unter Teck, sondern auch fußläufig zu den Busstationen Gärtringen-Bahnhof, -Riedbrunnen und -Schelmenwiesen, die eine Verbindung zur Ortsmitte von Gärtringen, seinen westlichen Wohngebieten und zum Teilort Gärtringen-Rohrau (sowie zu den

Nachbargemeinden Aidlingen, Ehningen, Nufringen u.a.) herstellen. Auch an die BAB 81 und die B 14 ist der Standort unmittelbar angeschlossen. Damit ist der Standort im Hinblick auf die Versorgung der Einwohner Gärtringens, insbesondere die zahlreichen Auspendler, zentral und verkehrsgünstig gelegen. Die maßvolle Erweiterung dieser seit Jahren ansässigen Märkte, denen maßgeblich die überaus wichtige Aufgabe der Gewährleistung der Grundversorgung für die Gemeinde zukommt, ohne beeinträchtigend zu wirken, entspricht daher den o.g. Grundsätzen der Raumordnung. Es handelt sich um eine Maßnahme zur Schaffung einer ausreichenden Versorgungsstruktur unter Berücksichtigung der aktuellen Bedarfslage.

- b) Die hier infrage stehenden Änderungsbereiche 2a und 2b sind nahezu vollständig aufgesiedelt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes soll zudem im Wesentlichen durch eine interne Neuaufteilung und Neuorganisation der Verkaufsfläche erreicht werden; baulich wird das Gebäude nur durch einen untergeordneten Anbau auf dem bestehenden Parkplatzbereich erweitert. Anders als bei den untersuchten Alternativstandorten gehen die geplante Erweiterung und Modernisierung der Märkte also nicht mit einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme einher. Insofern entspricht die Planung den Belangen der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme im Freiraum und der sparsamen Inanspruchnahme von Naturgütern nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 6 ROG und § 1a Abs. 2 BauGB. Regionale Grünzüge oder Grünzäsuren sind von der Planung nicht betroffen.
- c) Aus den vorgenannten Aspekten kann der Grundsatz der Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 ROG zurücktreten. Im Ortskern der Gemeinde Gärtringen selbst besteht aufgrund der dichten Bebauung und der gewachsenen Strukturen keine geeignete Fläche für einen großflächigen Lebensmittelmarkt, erst recht nicht für einen Verbundstandort zusammen mit einem Drogeriefachmarkt.

Insofern erweist sich die Erneuerung am bestehenden Standort als am besten mit den Grundsätzen der Raumordnung vereinbar. Insgesamt wäre der durch die Zielabweichung angestrebte Zustand also planbar gewesen, wenn der Weg der Planung statt der Abweichung gewählt worden wäre. Demnach liegt raumordnerische Vertretbarkeit vor.

## 2. Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung werden durch die beantragte Zielabweichung nicht berührt.

Unter den Grundzügen der Planung versteht man die den Ausweisungen des Landesentwicklungs- bzw. Regionalplans zugrundeliegende und in ihm zum Ausdruck kommende planerische Konzeption. Berührt sind diese Grundzüge, wenn durch die Zielabweichung in das Interessengeflecht des Plans, also in den planerischen Willen des Plangebers eingegriffen wird. Es muss angenommen werden können, die Abweichung liege noch im Bereich dessen, was der Plangeber gewollt hat oder gewollt hätte, wenn er den Grund für die Abweichung gekannt hätte (vgl. BVerwG, Urteil v. 16.12.2010, Az.: 4 C 8/10).

Nach PS 3.3.7.2 S. 2 (Z) LEP sollen Einzelhandelsgroßprojekte vorrangig an städtebaulich integrierten Standorten ausgewiesen, errichtet oder erweitert werden (Integrationsgebot). Wie bereits festgestellt, ist die entscheidungsgegenständliche Rewe-Erweiterung aufgrund ihrer zu jeglicher Wohnbebauung deutlich abgesetzten Lage als nicht integriert zu beurteilen. Das hier betroffene Integrationsgebot ist zusammen mit dem Konzentrationsgebot, dem Kongruenzgebot und dem Beeinträchtigungsverbot eine konkrete Ausformung des Zentrale-Orte-Konzeptes in der Landes- und Regionalplanung. Eine Abweichung vom Integrationsgebot muss somit immer auch im Zusammenhang mit den Auswirkungen auf die inhaltlich verbundenen anderen Gebote betrachtet werden. Das Zentrale-Orte-Konzept ist nach dem Landesentwicklungsplan im Übrigen dort gelockert, wo es um die Sicherung der Grundversorgung geht.

In dieses Interessengeflecht des Plans wird durch die vorliegende Planung nicht eingegriffen. Denn das Vorhaben dient – wie bereits unter Ziff. II.1 ausgeführt – der Grundversorgung der Gemeinde Gärtringen, besser geeignete Alternativstandorte liegen nicht vor, und das Vorhaben beeinträchtigt die genannten weiteren Ausprägungen des Zentrale-Orte-Konzeptes nicht unverhältnismäßig (vgl. zu diesem Maßstab Goppel in Spannowsky/Runkel/Goppel, Kommentar zum ROG, 2. A. 2018, § 6 Rn. 31 f.).

Hierzu hat die Gemeinde Gärtringen eine überzeugende Auswirkungsanalyse (GMA-Gutachten vom 18.10.2021) vorgelegt, nach der - mit Ausnahme des Integrationsgebots – alle Einzelhandels-Plansätze eingehalten sind. Die Pendler-Verflechtungen des Standorts und der damit einhergehende erhöhte Streukundenanteil und die Agglomerationslage von Aldi- und Drogeriemarkt wurden dabei in die Untersuchung mit einbezogen.

Danach beschränkt sich das Einzugsgebiet der Agglomeration im Wesentlichen auf die Gemeinde Gärtringen. 80 - 85 % der zukünftigen Umsätze stammen aus der Gemeinde selbst. Aufgrund von Umsatzumverteilungseffekten i.H.v. unter 2 – max. 6 % wird die Funktionsfähigkeit der Ortskerne der umliegenden Gemeinden (Nufringen, Ehningen, Aidlingen) nicht wesentlich beeinträchtigt. Für weitere Nachbarkommunen bewegen sich die Umsatzumverteilungseffekte in einer noch geringeren Größenordnung, sodass keine relevanten Umsatzumverteilungseffekte hervorgerufen werden. In Gärtringen selbst werden sich die Umverteilungseffekte gegenüber dem Edeka- und dem Netto-Markt auf rund rd. 6-7 % beschränken. Beim Edeka-Markt handelt es sich dabei um einen leistungsstarken Markt, bei dem eine Gefährdung durch die Erweiterung des Aldi- und Drogeriemarktes ausgeschlossen werden kann. Zudem liegt dieser Markt auch in nicht-integrierter Lage im Gewerbegebiet und ebenfalls außerhalb des Siedlungs- und Versorgungskern der Gemeinde. Der Netto-Markt, der demgegenüber in integrierter Lage im Ortskern von Gärtringen angesiedelt ist, versorgt aufgrund seiner Kleinflächigkeit und der bestehenden Standortrestriktionen vor allem das fußläufige Einzugsgebiet der umliegenden Wohngebiete und hat daher wenig Überschneidungen zum Aldi-Markt. Konzentrations- und Kongruenzgebot sowie das Beeinträchtigerungsverbot werden vom vorliegenden Vorhaben somit erfüllt.

Zusammenfassend trägt die Modernisierung und maßvolle Erweiterung des Aldi- und des Drogeriefachmarkts zur Erreichung des elementaren Ziels der Sicherung der Daseinsvorsorge bei, ohne dabei in erheblichem Maße die schützenswerten Ortskerne bzw. andere Standorte zu beeinträchtigen und ohne gleichzeitig Freiflächen in Anspruch zu nehmen bzw. die Natur und Landwirtschaft negativ zu beeinflussen. Vielmehr wird durch den Anschluss an vorhandene Strukturen und die flächensparende Planung der Leitvorstellung eines sparsamen Umgangs mit Flächen entsprochen. Das Vorhaben steht folglich nicht im Widerspruch zur planerischen Konzeption des Landesentwicklungsplans. Es kann angenommen werden, dass die Abweichung noch im Bereich dessen liegt, was der Plangeber intendiert hat.

Der Regionalverband Stuttgart äußert keine Bedenken und trägt die Zielabweichung mit.

Zum Teil erteilen die beteiligten Träger öffentlicher Belange Hinweise für das Bebauungsplanverfahren bzw. verweisen auf die in ihren Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren erteilten Hinweise. Diese sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abzuarbeiten. Anhaltspunkte dafür, dass sich hieraus eine nicht lösbare Konfliktlage ergeben könnte, sind von den zuständigen Behörden weder vorgetragen noch sind sie ersichtlich.

### **3. Rechtsfolge**

Die zuständige Raumordnungsbehörde soll nach § 6 Abs. 2 ROG einem Antrag auf Abweichung von einem Ziel der Raumordnung stattgeben, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Damit ist die höhere Raumordnungsbehörde im Regelfall an die im Gesetz bestimmte Rechtsfolge gebunden. Aus wichtigem Grund oder in atypischen Fällen kann die Behörde jedoch nach insoweit eröffnetem Ermessen von der für den Normalfall vorgesehenen Rechtsfolge abweichen (vgl. Stelkens/Bonk/Sachs, 10. Aufl. 2022, VwVfG § 40 Rn. 26 m.w.N.) Im vorliegenden Fall ist kein atypischer Ausnahmefall ersichtlich, der eine Abweichung vom Regelfall zulassen würde. Insofern ist die beantragte Zielabweichung zuzulassen.

### **III.**

Die Gebührenentscheidung beruht auf § 10 Abs. 2 des Landesgebührengesetzes.

### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe beim Verwaltungsgericht Stuttgart, Augustenstraße 5, 70178 Stuttgart, Klage erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Lena Mitsdörffer

## Verteiler der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg Theodor-Heuss-Straße 4 70174 Stuttgart	<a href="mailto:poststelle@mlw.bwl.de">poststelle@mlw.bwl.de</a>
Verband Region Stuttgart Kronenstraße 25 70174 Stuttgart	<a href="mailto:planung@region-stuttgart.org">planung@region-stuttgart.org</a>
Landratsamt Böblingen Parkstraße 16 71034 Böblingen	<a href="mailto:posteingang@lrabb.de">posteingang@lrabb.de</a> ; <a href="mailto:behoerdenbeteiligung@lrabb.de">behoerdenbeteiligung@lrabb.de</a>
Polizeipräsidium Ludwigsburg Friedrich-Ebert-Straße 30 71638 Ludwigsburg	<a href="mailto:ludwigsburg.pp@polizei.bwl.de">ludwigsburg.pp@polizei.bwl.de</a>
Bundesnetzagentur Bonn Tulpenfeld 4 53113 Bonn	<a href="mailto:info@bnetza.de">info@bnetza.de</a> ; <a href="mailto:226.Postfach@BNetzA.de">226.Postfach@BNetzA.de</a>
Deutsche Telekom Technik GmbH Karlsruhe, Technik Niederlassung Südwest Postfach 100164 76231 Karlsruhe	<a href="mailto:T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de">T-NL-SW-PTI-21.Bauleitplanungen@telekom.de</a>
Unitymedia GmbH/Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	<a href="mailto:ZentralePlanungND@vodafone.com">ZentralePlanungND@vodafone.com</a>
Telefónica Germany GmbH & Co	<a href="mailto:o2-mw-BlmSchG@telefonica.com">o2-mw-BlmSchG@telefonica.com</a>
Netze BW GmbH Schelmenwasenstraße 15 70567 Stuttgart	<a href="mailto:bauleitplanung@netze-bw.de">bauleitplanung@netze-bw.de</a>
Transnet BW GmbH Pariser Platz Osloer Straße 15 - 17 70173 Stuttgart	<a href="mailto:bauleitplanung@transnetbw.de">bauleitplanung@transnetbw.de</a>
Vermögen und Bau Baden-Württemberg Amt Ludwigsburg	<a href="mailto:poststelle.amtlb@vbv.bwl.de">poststelle.amtlb@vbv.bwl.de</a>

Karlsplatz 5 71638 Ludwigsburg	
Landesamt für Geoinformation und Land- entwicklung Postfach 10 29 62 70025 Stuttgart	<a href="mailto:poststelle@lgl.bwl.de">poststelle@lgl.bwl.de</a>
Stadtwerke Herrenberg Stuttgarter Straße 92 71083 Herrenberg	<a href="mailto:stadtwerke@herrenberg.de">stadtwerke@herrenberg.de</a>
Zweckverband Bodensee-Wasserversor- gung Hauptstraße 163, 70563 Stuttgart	<a href="mailto:Planauskunft@bodensee-wasserver-&lt;br/&gt;sorgung.de">Planauskunft@bodensee-wasserver- sorgung.de</a>
Sparkassen-IT GmbH & Co. KG – Planaus- kunft	<a href="mailto:planauskunft@sparkassen-it.de">planauskunft@sparkassen-it.de</a>
Handwerkskammer Region Stuttgart Heilbronner Straße 43 70191 Stuttgart	<a href="mailto:info@hwk-stuttgart.de">info@hwk-stuttgart.de</a>
Industrie- und Handelskammer Region Stuttgart Bezirkskammer Böblingen Steinbeisstraße 11 71034 Böblingen	<a href="mailto:info.bb@stuttgart.ihk.de">info.bb@stuttgart.ihk.de</a>
Kreishandwerkerschaft Böblingen Schönaicher Straße 18 71032 Böblingen	<a href="mailto:info@kh-boeblingen.de">info@kh-boeblingen.de</a>
NABU Gärtringen-Nufringen-Rohrau Randenstraße 10 71083 Herrenberg	<a href="mailto:info@nabu-gaertringen.de">info@nabu-gaertringen.de</a>
Landesnaturschutzverband Baden-Würt- temberg e.V. Olgastraße 19 70182 Stuttgart	<a href="mailto:info@lnv-bw.de">info@lnv-bw.de</a>
ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad- Club - Ortsgruppe Herrenberg/Oberes Gäu Geranienstraße 3	<a href="mailto:herrenberg@adfc-bw.de">herrenberg@adfc-bw.de</a>

71083 Herrenberg	
Bauernverbände Kreis Böblingen, Calw, Esslingen, Freudenstadt eV	<a href="mailto:lbv@lbv-bw.de">lbv@lbv-bw.de</a>
Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Olgastraße 13 70182 Stuttgart	<a href="mailto:ZD-kar-stg@eba.bund.de">ZD-kar-stg@eba.bund.de</a> ; <a href="mailto:poststelle@eba.bund.de">poststelle@eba.bund.de</a>
Deutsche Bahn AG - DB Netz Region Süd- west	<a href="mailto:dbnetz.suedwest@deutschebahn.com">dbnetz.suedwest@deutschebahn.com</a> <a href="mailto:dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com">dbsimm.nl.kar.flaeche@deutschebahn.com</a>
VVS-Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart GmbH Rotebühlstraße 121 70178 Stuttgart	<a href="mailto:kontakt@vvs.de">kontakt@vvs.de</a>
Gemeinde Aidlingen Hauptstraße 6 71134 Aidlingen	<a href="mailto:poststelle@aidlingen.de">poststelle@aidlingen.de</a>
Gemeinde Deckenpfronn Marktplatz 1 75392 Deckenpfronn	<a href="mailto:gemeinde@deckenpfronn.de">gemeinde@deckenpfronn.de</a>
Gemeinde Ehningen Königstraße 29 71139 Ehningen	<a href="mailto:gemeinde@ehningen.de">gemeinde@ehningen.de</a>
Gemeinde Hildrizhausen Herrenberger Straße 13 71157 Hildrizhausen	<a href="mailto:info@hildrizhausen.de">info@hildrizhausen.de</a>
Gemeinde Nufringen Hauptstraße 28 71154 Nufringen	<a href="mailto:gemeinde@nufringen.de">gemeinde@nufringen.de</a>
Stadt Böblingen Marktplatz 16 71032 Böblingen	<a href="mailto:stadt@boeblingen.de">stadt@boeblingen.de</a>
Stadt Herrenberg Marktplatz 5 71083 Herrenberg	<a href="mailto:stadt@herrenberg.de">stadt@herrenberg.de</a>
Stadt Sindelfingen	<a href="mailto:stadt@sindelfingen.de">stadt@sindelfingen.de</a>

Rathausplatz 1 71063 Sindelfingen	
Landesamt für Geologie, Rohstoffe u. Bergbau / Abt. 9, RP Freiburg Albertstr. 5 79104 Freiburg i. Br.	<a href="mailto:abteilung9@rpf.bwl.de">abteilung9@rpf.bwl.de</a>
Abteilung 4  im Hause	<a href="mailto:Abteilung4@rps.bwl.de">Abteilung4@rps.bwl.de</a> <a href="mailto:karsten.grothe@rps.bwl.de">karsten.grothe@rps.bwl.de</a>
Abteilung 5  im Hause	<a href="mailto:Abteilung5@rps.bwl.de">Abteilung5@rps.bwl.de</a> <a href="mailto:Birgit.Mueller@rps.bwl.de">Birgit.Mueller@rps.bwl.de</a>
Abteilung 8  im Hause	<a href="mailto:Abteilung8@rps.bwl.de">Abteilung8@rps.bwl.de</a> <a href="mailto:Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de">Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de</a>

Nachrichtlich an:

Gemeindeverwaltungsverband Gärtringen - Ehningen	<a href="mailto:info@gaertringen.de">info@gaertringen.de</a>
Gemeinde Gärtringen	<a href="mailto:Samsel@gaertringen.de">Samsel@gaertringen.de</a> ; <a href="mailto:A.Lassel@baldaufarchitekten.de">A.Lassel@baldaufarchitekten.de</a>