Große Kreisstadt Herrenberg
Stadtteil Gültstein

Landkreis Böblingen

Herrenberg
die mitmachstadt

Bebauungsplan

„Gartenäcker“

Zusammenfassende Erklärung

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB vom 02.07.2026

Planbereich 82/12

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ treten mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 06.08.2026 rückwirkend zum 24.11.2022 in Kraft (nach § 214 Abs. 4 BauGB).

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

1. über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und
2. die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden,
3. und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

Vorwort: Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat bereits am 16.07.2023 den Aufstellungsbeschuss für den BP „Gartenäcker“ gefasst, um im Stadtteil Gültstein ein neues attraktives Wohngebiet zu entwickeln. Am 27.09.2022 hat der Gemeinderat der Stadt Herrenberg den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ jeweils als Satzung beschlossen. Mit öffentlicher Bekanntmachung vom 24.11.2022 sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

Die für die Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Umlegung wurde am 29.11.2022 beschlossen. Am 26.02.2023 ist der Umlegungsplan in Kraft getreten.

Mit Normenkontrollantrag vom 23.11.2023 wurde der Bebauungsplan Gegenstand der gerichtlichen Überprüfung durch den Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (VGH), der den Bebauungsplan mit Urteil vom 14.05.2025 für unwirksam erklärt hat.

Als wesentliche Gründe werden angeführt:

Der VGH hält als formellen Fehler des Bebauungsplans die Beteiligung der Öffentlichkeitnach § 3 Abs. 2 BauGB für nicht ordnungsgemäß:

- In der öffentlichen Bekanntmachung erfolgte ein irreführender Hinweis auf § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Der Fehler ist auch beachtlich.
- In der Bekanntmachung der Auslegung müssen die „verfügbaren“ umweltbezogenen Informationen angegeben werden. Das Geruchsgutachten („Ausbreitungsberechnung Geruch für das B-Plangebiet, Gartenäcker‘ in Gültstein und die Geruchsemissionen der Pferdehaltung Bräuning, iMA Richter & Röckle“) stammt in seiner Erstfassung vom 31. Mai 2021 und in seiner letzten Fassung vom 18. März 2022. Es hätte daher in seiner letzten Fassung bei der Bekanntmachung der vierten Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 15. Juni 2022 erwähnt werden müssen.

Weiterhin werden „Ermittlungs- und Bewertungsfehler“ in Bezug auf Lärmimmissionen aus den nördlich und nordöstliche des Plangebietes liegenden Gewerbegebieten gesehen. Die durch die östliche Zufahrt zum Plangebiet verursachten Lärmimmissionen wurden nicht ermittelt. Die Belastung des Plangebiets durch Gewerbelärm sowie die Belastung der angrenzenden vorhandenen Bebauung durch planbedingten Straßenverkehrslärm wurden somit nicht ordnungsgemäß ermittelt.

Zur Behebung des formellen Fehlers als auch der materiellen Bedenken des VGH wird ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt und der Bebauungsplan rückwirkend in Kraft gesetzt. Die vom VGH geltend gemachten Fehler und Bedenken sind im

Planentwurf bzw. im Zuge der öffentlichen Auslegungen entstanden. Deshalb ist dieser Verfahrensschritt zu wiederholen.

Der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens wurde durch den Gemeinderat der Stadt Herrenberg in öffentlicher Sitzung am 22.07.2025 gefasst und am 23.04.2026 in Herrenberg ortsüblich bekannt gemacht.

Folgende Gutachten / Untersuchungen wurden im Zuge des ergänzenden Verfahrens neu erstellt und dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025,
- Bebauungsplan Gartenäcker, ergänzendes Verfahren, Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 03. Februar 2026.

Der Umweltbericht wurde, unter Berücksichtigung der neu erarbeiteten Gutachten, aktualisiert:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gartenäcker – OT Gültstein“, g2-Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 17.06.2021, ergänzt 20.03.2026

Unter anderem wurden die folgenden inhaltlichen Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen:

- Konkretisierung Schallschutzfestsetzungen
- Konkretisierung der Gebäudehöhenfestsetzungen / Bezugshöhen
- Anpassungen an die aktuelle Rechtslage wurden ebenfalls aufgenommen (BauGB, BauNVO, PlanZV und LBO aktuelle Fassung).

Redaktionelle Änderungen in der Bebauungsplanbegründung wie z.B. Ortsangaben (östlicher Bereich / anstelle westlichen Bereiches), die unmittelbar aus dem Kontext ablesbar sind, wurden zudem berücksichtigt.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans aus dem Jahr 2022 wurde unverändert übernommen.

1 Umweltbelange

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** berücksichtigt wurden:

Zum Bebauungsplan „Gartenäcker, wurden von der Stadt Herrenberg folgenden umweltbezogenen Stellungnahmen, die die maßgeblichen Umweltbelange untersuchten eingeholt:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gartenäcker – OT Gültstein“, g2-Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 17.06.2021, ergänzt 20.03.2026.
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025 (im Zuge des ergänzenden Verfahrens).
- Bebauungsplan Gartenäcker, ergänzendes Verfahren, Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 03. Februar 2026 (im Zuge des ergänzenden Verfahrens).

- Ausbreitungsberechnung Geruch für das B-Plan-Gebiet „Gartenäcker“ im Gültstein und die Geruchsemissionen der Pferdehaltung Bräuning, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen, 18.03.2022.

1.1 Umweltbericht und Artenschutz

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz (einschließlich Artenschutz), die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 14 f. BNatSchG wurde ebenfalls berücksichtigt.

- Der **Umweltbericht** „Gartenäcker – OT Gültstein“, g2-Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 17.06.2021, ergänzt 20.03.2026“

ist gemäß § 2a BauGB Teil der Begründung.

Durch den Bebauungsplan „Gartenäcker“ ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter. Der Umweltbericht zeigt die Eingriffe durch die Planung und definiert mögliche Maßnahmen zur Vermeidung (V), Minderung (M), Kompensierung (A) sowie dem vorgezogenen Funktionserhalt (CEF) und zur Sicherung des Erhaltungszustands (FCS).

Schutzgut Mensch: Baubedingt sind die Auswirkungen zeitlich begrenzt und nicht erblich. Anlagenbedingt verbleiben keine erheblichen Eingriffe. Für die siedlungsnahe Erholung stehen im weiteren Umfeld ausreichend Flächen zur Verfügung. Bezüglich der Schalleinwirkungen und den Geruchsimmissionen wird auf 1.3 und 1.4 verwiesen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen: Anlagebedingt verbleiben Eingriffe, die aufgrund des Umfangs der Inanspruchnahme von Lebensraumstrukturen für Zauneidechse, Mauereidechse und Europäische Vogelarten als erheblich eingestuft wurden. Durch Vermeidungsmaßnahmen (u. a. Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Hauptbrut- bzw. Aktivitätszeiten) sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) wird die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Maßnahmen sind:

- M: Gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke
- M: Randeingrünung der Baugrundstücke
- M: Gestaltung der öffentlichen Grünflächen
- M: Straßenbaumpflanzungen
- M: Leuchtmittel im Außenbereich
- V: Bauzeitenbeschränkung
- V: Schutz von Biotopstrukturen
- CEF: Gehölz(höhlen)brüter
- A / CEF: Entwicklung von Saumvegetation/Ersatzhabitat Zaun- und Mauereidechse
- CEF: Zaun- und Mauereidechse

Unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahme „Bauzeitenbeschränkung“ sowie die CEF-Maßnahmen „Gehölz(höhlen)brüter“ und „Zaun- und Mauereidechsen“ umgesetzt werden – was durch die Ökologische Baubegleitung bestätigt wurde –, sind die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Planung nicht erfüllt; eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG war nicht erforderlich.

Schutzgut Boden und Fläche: Mit der Realisierung des Bebauungsplans kommt es zu Neuversiegelungen, da hiervon Böden mit hoher bis sehr hoher Filter- und Pufferfunktion betroffen sind, wird der Eingriff als erheblich eingestuft. Zu Minderung des Eingriffes dienen u.a.:

- M: Reduzierung des Versiegelungsanteils
- M: Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen
- V: Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen

Schutzgut Wasser: Durch die Versiegelung ist mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Maßnahmen zur dezentralen Regenwasserversickerung/ -rückhaltung sind nur unter erschwerten Bedingungen möglich, da die Böden nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweisen. Nach Umsetzung der vorgesehen Maßnahmen verbleiben keine erheblichen Eingriffe.

- M: Regenwasserversickerung/-rückhaltung
- M: Regenwasserrückhaltung
- V: Schutz des Grundwassers

Schutzgut Klima und Luft: Negative Auswirkungen ergeben sich durch die Überbauung bislang kaltluftproduzierender Flächen, aufgrund das der Kaltluftabfluss von der Bebauung wegverläuft, wurde die Beeinträchtigung als nicht erheblich eingestuft.

- M: Verbesserung des Mikroklimas
- M: Allgemeiner Klimaschutz

Schutzgut Landschaft und Erholung: Mit der Realisierung werden Obstbäume entfernt, die durch Neupflanzungen nicht vollständig zu kompensieren sind. Auswirkungen auf die Erholungsinfrastruktur sind nicht zu erwarten. Der Eingriff wird als nicht erheblich eingestuft.

- M: Begrünung Baugrundstücke
- M: Wegeverbindungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Der Verlust landwirtschaftlicher Flächen kann nicht in adäquaten Flächenumfang kompensiert werden, ein gewisser wirtschaftlicher Ausgleich kann über den Verkauf von Bauland entstehen. Im Plangebiet nachgewiesene archäologische Funde wurden vor Beginn der Erschließungsarbeiten durch Rettungsgrabungen gesichert. Weitere erhebliche Eingriffe sind nicht zu erwarten.

Da die Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie das Schutzgut Boden innerhalb des Plangebietes nicht vollständig ausgeglichen werden können, wurden zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

- Ausgleichsmaßnahme A 2 / FCS 1 – Entwicklung von Saumvegetation auf einer südexponierten Böschung am Langweg (Flurstück 5836 Gemarkung Gültstein), außerhalb des Geltungsbereichs.
- Ausgleichsmaßnahme A 3 – Landschaftsentwicklung Stauchhalde (Flurstück 1422 Gemarkung Gültstein/Mönchberg): Umwandlung von Acker in extensives Grünland, Neuanlage von Gehölzstrukturen, Anlage von Lesesteinhaufen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden:
Zum Ausgleich der durch die Bebauung und Erschießung entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zusätzlich Maßnahmen auf Grundlage vertraglicher Vereinbarungen gemäß § 11 BauGB und sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen herangezogen.

Mit der Hinzunahme der externen Ausgleichsmaßnahmen können die entstehenden Eingriffe als insgesamt ausgeglichen eingestuft werden.

Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wurden bereits umgesetzt, auf den Umweltbericht (g2-Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 17.06.2021, ergänzt 20.03.2026) wird verwiesen.

1.2 Verkehrsuntersuchung

Um die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung zu analysieren und zu bewerten wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Diese dient auch als Beurteilungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung und zur Fehlerheilung der vom VGH gerügten Ermittlungs- und Bewertungsfehler. Auf die Verkehrsuntersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) wird verwiesen:

- **Verkehrsuntersuchung** zum Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025, mit redaktioneller Anpassung am 02.07.2026.

Die Verkehrsuntersuchung fasst die verkehrlichen Auswirkungen u.a. folgendermaßen zusammen (S. 24f.):

„[…] Bei der verkehrlichen Bewertung wurden die Auswirkungen der Gebietsentwicklung für alle Verkehrsteilnehmer berücksichtigt.

Bezogen auf den Kfz-Verkehr kann auch weiterhin von einem leistungsfähigen und umfeldverträglichen Ablauf ausgegangen werden.

Für den Radverkehr sind keine eigenständigen Radverkehrsanlagen vorgesehen, die Führung gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn ist aber in der vorliegenden Tempo-30-Zone einsatzgerecht.

Die Fußgänger werden entlang der Hauptverkehrsstraßen in Gültstein auf straßenbegleitenden Gehwegen geführt. Diese entsprechen historisch bedingt nicht immer den heutigen Anforderungen, z. B. bezogen auf die Breiten, sind aber nach wie vor einsatzgerecht. Die Gehwege werden einseitig in das Neubaugebiet bis zur ersten Einmündung geführt. Danach erfolgt die Führung im Gebiet im Mischverkehr. Dies ist bei den sehr geringen Kfz-Verkehrsmengen von ca. 500 Kfz/24h auch noch einsatzgerecht. Zudem ist in Nord-Südrichtung im Gebiet eine durchgängige verkehrsberuhigte Verbindungsachse vorgesehen, über die die Fußgänger direkt an die Kappstraße angebunden werden können.

Im Bereich des ÖPNV ist im Bestand ein Grundangebot gegeben, das auch von den künftigen Einwohnern so mitgenutzt werden kann. Ggf. ergibt sich durch die neuen Nutzer auch die Möglichkeit das ÖPNV-Angebot zu erweitern.

Zusammenfassend kann aus verkehrlicher Sicht festgehalten werden, dass der Bebauungsplan mit den beschriebenen Einschätzungen umsetzbar ist.“

Zudem ist festzustellen, dass alle Knotenpunkte auch nach Aufsiedlung des Gebietes weiterhin gut leistungsfähig sind.

1.3 Schalltechnische Untersuchung

Zur Fehlerheilung der vom VGH gerügten Ermittlungs- und Bewertungsfehler wurde im Zuge des ergänzenden Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung

- „Bebauungsplan Gartenäcker, ergänzendes Verfahren, **Schalltechnische Untersuchung**, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 03. Februar 2026“

neu erarbeitet.

In der Nachbarschaft des Plangebietes (WA, MI, Gemeinbedarf) bestehen diverse gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen. Das Plangebiet ist zudem den Schalleinwirkungen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (ca. 90 m nördlich des Plangebiets verlaufende Bahnstrecke der Ammertalbahn, Streckenabschnitt Gültstein-Altingen), ausgesetzt.

In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Schalleinwirkungen aus den umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen, dem Straßen- und Schienenverkehr sowie die Schallemissionen aus planungsbedingten Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Erschließungsstraßen ermittelt und bewertet. Darüber hinaus erfolgte eine schalltechnische Ermittlung und Bewertung der planungsbedingten Kfz-Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen in der Nachbarschaft des Plangebiets) außerhalb des Plangebiets.

Die Schalltechnischen Untersuchung kommt u.a. zum Ergebnis, dass es zu Überschreitungen der Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm kommt. Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte für Straßenverkehrslärm für Allgemeine Wohngebiete im Tag- und Nachtzeitraum sowie der zusätzlichen Schalleinwirkungen durch Schienen- und Gewerbelärm im Plangebiet, wird im vorliegenden Fall empfohlen, die im Plangebiet erforderlichen Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzkonzept) auf Grundlage der Gesamtschallimmissionen zu bemessen. Dieses Schallschutzkonzept umfasst:

- die Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 zur Bemessung einer ausreichenden Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (in Abhängigkeit der Raumart) gegen Außenlärm (siehe Ausführungen in Kapitel 8.2.1, Schalltechnische Untersuchung)
- die Installation von Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung bei Außen-Schallpegeln von > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (siehe Ausführungen in Kapitel 8.2.2, Schalltechnische Untersuchung).

Der Empfehlung wurde gefolgt. Entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz wurden getroffen (Textteil Ziff. 10.1, Ziff. 10.2). Ergänzt wird das Schallschutzkonzept durch eine Bedingte Festsetzung Ziff. 14.2 („Bedingte Zulässigkeit zum Schutz vor Schalleinwirkungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung“).

Die durch planinduzierten Kfz-Verkehr verursachten Pegelerhöhungen an den angrenzenden Straßenabschnitten liegen unterhalb der nach Nr. 7.4 TA Lärm kumulativ maßgeblichen Schwelle von 3 dB(A); erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind insoweit nicht zu erwarten.

1.4 Geruchsuntersuchung

Die bestehenden landwirtschaftlichen und sonstigen Betriebe genießen in ihrem genehmigten Zustand Bestandsschutz. Entsprechende Baugenehmigungen liegen vor. Bezüglich des Pferdehofes Pferdehof (Altinger Straße 57) liegt ein bestätigter Antrag des Baurechtsamtes auf Reduzierung der genehmigten Pferdezahl der Pensionspferdehaltung in der Altinger Straße 57 und ein Teilverzicht für die Stallgebäude in der Altinger Straße 57-57/2 vor. Außerdem wird auf die Dunglege /Festmistlager verzichtet.

Für den am südlichen Rand des Plangebiets innerhalb MI 2 bestehenden Pferdehof (Altinger Straße 57) wurde eine Ausbreitungsberechnung Geruch erstellt (2021) und 2022 auf Grundlage aktualisierter Rahmenbedingungen fortgeschrieben

- „**Ausbreitungsberechnung Geruch** für das B-Plan-Gebiet „Gartenäcker“ im Gültstein und die Geruchsemissionen der Pferdehaltung Bräuning, iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Gerlingen, 18.03.2022“

Im Ergebnis wurden an den nördlich (MI 2 (A)) und östlich gelegenen Baufelder (WA 2 (A)) – je nach Betriebsvariante – eine geringe Überschreitung Geruchstundenhäufigkeiten ermittelt. Die bauliche Nutzung dieses Bereichs wird daher über eine bedingte Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB in der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans an die Aufgabe der Tierhaltung bzw. den Nachweis der Gebietsverträglichkeit gekoppelt.

2 Verfahren / Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden:

Wie eingangs dargelegt wurde der Beschluss zur Durchführung des ergänzenden Verfahrens nach Vorberatung im Ortschaftsrat von Gültstein am 15.07.2025 durch den Gemeinderat der Stadt Herrenberg in öffentlicher Sitzung am 22.07.2025 gefasst und am 23.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.

Am 21.04.2026 hat der Gemeinderat, nach Vorberatung im Ortschaftsrat von Gültstein am 15.04.2026, in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gartenäcker“ gebilligt und beschlossen, die Veröffentlichung im Internet durchzuführen und mit diesem Schritt die förmliche Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und Abs. 4, 4a Abs. 3 BauGB zu wiederholen. Die ortübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet erfolgte am 23.04.2026.

Die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum von Freitag, den 24.04.2026 bis einschließlich Dienstag, den 26.05.2026 statt. Die Benachrichtigung und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in einer Abwägungstabelle dargestellt, Abwägungsvorschläge sowie ein Beschlussvorschlag hierzu formuliert.

2.1 Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1.1 Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen fünf (drei) Stellungnahmen ein. Wobei es sich jeweils bei zwei Schreiben um inhaltsgleiche Stellungnahmen gehandelt hat. Inhaltlich haben die Stellungnahmen folgende wesentlichen Punkte aufgeführt:

- MI-Festsetzung Etikettenschwindel
- MI-Festsetzung wurde nur aus schalltechnischen Gründen getroffen
- MI-Festsetzung nur zur Reduzierung der Abstandsfläche getroffen
- Die verkehrliche Untersuchung ist fehlerhaft.
- Die der Verkehrsuntersuchung zugrunde liegenden Annahmen / Parameter / Grundlagen sind nicht sachgerecht und zutreffend.
- Da die Verkehrsuntersuchung Fehler aufweist, ist auch die Schalltechnische Untersuchung, die auf fälschlichen Verkehrsbelastungszahlen ausgerichtet ist, anzuzweifeln.
- Die der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde liegenden Annahmen / Parameter / Grundlagen sind nicht sachgerecht und zutreffend und im Ergebnis damit nicht korrekt.

Die jeweiligen Anregungen wurden in Zusammenarbeit von Verwaltung / Fachplanern und rechtlicher Beratung jeweils im Einzelnen in der Abwägungstabelle mit einem Abwägungs- und Beschlussvorschlag versehen und vom Gemeinderat entsprechend dem Beschlussvorschlag abgewogen. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit haben zu keinen Änderungen in den Unterlagen geführt. Lediglich in der Verkehrsuntersuchung kam es zu einer redaktionellen Anpassung in der Bezeichnung der Anlagen Blätter Nr. 3.2.1.5 und Nr. 3.3.1.2. Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, die fachplanerischen Ergebnisse und rechtliche Einschätzung hierzu liegen vor und bescheinigen die Unbedenklichkeit der Planung.

2.1.2 Behördenbeteiligung

Von den insgesamt 46 angeschriebenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben 18 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. 5 Stellungnahmen hatten inhaltliche Anmerkungen, Bedenken oder Anregungen geäußert. Die übrigen Stellungnahmen hatten keine Anregungen / Einwände oder es bestand keine Betroffenheit.

Auf Grund der Anregungen des Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 83.1: Landesamtes für Denkmalpflege), des Landratsamtes Böblingen und des Regierungspräsidium Freiburg (Abteilung 9: Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) wurden im Textteil Ergänzungen in den bereits bestehenden Hinweisen aufgenommen:

Auf Grund der Anregungen des Landesamtes für Denkmalpflege wurde der Hinweis auf ein Kulturdenkmal im Textteil ergänzt und der entsprechende Hinweis (C1) zur Bau- und Kunstdenkmalpflege aufgenommen. Die Belange der archäologischen Denkmalpflege wurde zusammen mit dem Verweis auf den Abschlussbericht Rettungsgrabung im Hinweis (C1) aufgenommen.

Die Anregungen des Landratsamtes Böblingen führten zur Aufnahme von Hinweisen

- zu Schallimmissionen von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlagen, (C5)
- zu Altlasten, Nennung des Altstandortes im Hinweis (C4) und
- zum Grundwasserschutz um die wasserrechtliche Erlaubnis.

Aus den Anregungen des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- wurde der Hinweis (C2) zur „Geotechnischen Untersuchung“ um den Büronamen und das Baugrundgutachten sowie um die Empfehlung von grundstücksbezogenen (objektbezogenen) Baugrunduntersuchungen ergänzt (C3).

Die Anregungen wurden in Zusammenarbeit von Verwaltung / Fachplanern und rechtlicher Beratung jeweils im Einzelnen in der Abwägungstabelle mit einem Abwägungs- und Beschlussvorschlag versehen und vom Gemeinderat entsprechend den Beschlussvorschlag abgewogen.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung führen die Anregungen lediglich zu redaktionellen Ergänzungen des Bebauungsplan-Textteil bei den Hinweisen und einer Klarstellung in der Bebauungsplanbegründung. Für eine erneute öffentliche Auslegung bestand keine Notwendigkeit.

3 Satzungsbeschluss

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander fasste der Gemeinderat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.07.2026 die Satzungsbeschlüsse zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ in der Fassung vom 02.07.2026.

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ treten mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 06.08.2026 rückwirkend zum 24.11.2022 in Kraft (nach § 214 Abs. 4 BauGB).

4 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Dem Bebauungsplanverfahren „Gartenäcker“ geht die Wohnbauflächenbedarfsprognose aus dem Jahre 2011 voraus, die für den Stadtteil Gültstein den Bedarf mit einer Fläche von ca. 3,4 ha ermittelte. Das Plangebiet „Gartenäcker“ ist bereits im Flächennutzungsplan von 1993 als Wohnbaufläche dargestellt. Alternative Standorte mit einer adäquaten Größe stehen im Bereich von Gültstein nicht zur Verfügung. In der Folge wurde ein städtebaulicher Entwurf erstellt, für den mehrere Planungsvarianten untersucht wurden. Der städtebauliche Entwurf wurde am 28.07.2020 durch den Gemeinderat beschlossen und diente als Grundlage für den Bebauungsplan.

Die innerhalb der Ortslage vorhandenen 49 Baulücken (ursprüngliche Erhebungen von 2010) stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Alle Bemühungen der Stadt Herrenberg, die Baulücken im Bestand zu mobilisieren, führten bislang zu keinem nennenswerten Erfolg. So wurden die Grundstückseigentümer angeschrieben und eine kostenlose Bauplatzbörse eingerichtet. Um den vorhandenen Bedarf dennoch decken zu können, müssen neue Bauplätze geschaffen werden.

Die Stadt Herrenberg sieht in dem Bebauungsplan einzige Möglichkeit um dem ermittelten Wohnbauflächenbedarf im Stadtteil Gültstein gerecht zu werden.

Herrenberg, den 29.07.2026

Baubürgermeisterin, Susanne Schreiber