DRUCKSACHE - NR. 2026-094-A

Anlagen: 11

ÖFFENTLICH

Befangenheit

Roland Maier, Rainer Kegreiß

Bebauungsplan "Gartenäcker"
- Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB
- Behandlung der im Rahmen der Einstellung ins Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Kontakt: Frau Alessandra Hütter I Amt für Stadtentwicklung
Tel: 07032 924-4161 I E-Mail: a.huetter@herrenberg.de

Bezug:	Nr.	Termin	Ö/N	Art
Gemeinderat	2022-107	27.09.2022	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	2025-102	22.07.2026	Ö	Beschlussfassung
Gemeinderat	2026-038	21.04.2026	Ö	Beschlussfassung
Ortschaftsrat Gültstein	2026-094	21.07.2026	Ö	zur Vorberatung
Gemeinderat	2026-094	28.07.2026	Ö	zur Beschlussfassung

I. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat stimmt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den im Zuge der Einstellung ins Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB (im ergänzenden Verfahren n. § 214 Abs. 4 BauGB) eingegangen Stellungnahmen entsprechend Spalte 4 (Beschlussempfehlung) der Anlage 1 zu.

2. Der Bebauungsplan „Gartenäcker“ in der Fassung vom 02.07.2026 wird nach § 10 BauGB i.V. mit § 214 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) (erneut) als Satzung beschlossen (Anlage 2 - 5) und rückwirkend nach § 214 Abs. 4 BauGB zum 24.11.2022 in Kraft gesetzt.

3. Die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ in der Fassung vom 02.07.2026 werden nach § 74 Abs. 1 und 7 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) mit § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO als Satzung beschlossen und rückwirkend zum 24.11.2022 in Kraft gesetzt.

II. Das Wesentliche im Überblick

- Der Bebauungsplan „Gartenäcker“ Herrenberg-Gültstein sowie die für den Geltungsbereich erlassenen örtlichen Bauvorschriften wurde am 27.09.2022 als Satzung beschlossen und ist mit der Bekanntmachung am 24.11.2022 in Kraft getreten.
- 14.05.2025: VGH stellt durchgreifende formelle und materielle Fehler im Verfahren fest und erklärt den Bebauungsplan „Gartenäcker“ für unwirksam.
- 22.07.2025: Beschluss zur Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs 4 BauGB.
- Behandlung der im Rahmen der Einstellung ins Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstige sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB (im ergänzenden Verfahren) eingegangenen Stellungnahmen.

Notizen

III. Sachverhalt

1. Leitbild Herrenberg 2035 / Beteiligung

Handlungsfeld	Leitsatz
1: Wohnen und Wohnumfeld 	Wohnangebote für alle Lebensphasen und Einkommensverhältnisse.
Ziele/Projekte	

Z3: Fokussierung der Wohnbauentwicklung, auch in Form von Mehrfamilienhäusern und verdichteten Einfamilienhäusern, auf die Siedlungsbereiche mit Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (Kernstadt, Affstätt und Gültstein)
Z4: Schaffung und Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken entsprechend dem lokalen Bedarf in den Stadtteilen mit Eigenentwicklung
Z5: Schaffung und Steuerung von Rahmenbedingungen zur Förderung von alternativen und vielfältigen Wohnraumangeboten für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen sowie für unterschiedliche Lebensphasen
P30: Fortführung und Abschluss der Neubaugebietsentwicklung ‚Gartenäcker' in Gültstein

2. Erläuterungen zum Sachverhalt

Mit Beschluss vom 27.09.2022 wurde der Bebauungsplan „Gartenäcker" sowie die für den Geltungsbereich zu erlassenden örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan ist am 24.11.2022 mit der Bekanntmachung 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.

Der VGH hält als formellen Fehler des Bebauungsplans die Beteiligung der Öffentlichkeitnach § 3 Abs. 2 BauGB für nicht ordnungsgemäß. 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 ebenfalls nicht ermittelt. Die Belastung des Plangebiets durch Gewerbelärm sowie die Belastung der angrenzenden vorhandenen Bebauung durch planbedingten Straßenverkehrslärm wurden somit nicht ordnungsgemäß ermittelt.

Das Baugesetzbuch sieht mit § 214 Abs. 4 die Heilungsmöglichkeit von Fehlern, die zu einer Unwirksamkeit eines Bebauungsplans führen, vor. Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat in der

Sitzung vom 22.07.2025 mit DS 2025-102 beschlossen ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans „Gartenäcker“ durchzuführen.

Die Durchführung des Heilungsverfahrens erfolgt durch die Wiederholung des Verfahrensschritts, bei dem der Verstoß, der am weitesten zurückliegt, festgestellt wurde. Der VGH hat einen Fehler in der Öffentlichkeitsbeteiligung festgestellt, weshalb der Verfahrensschritt der Offenlage (Einstellung ins Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB) erneut durchzuführen ist.

Einstellung ins Internet (Öffentliche Auslegung):
Am 21.04.2026 hat der Gemeinderat, nach Vorberatung im Ortschaftsrat am 15.04.2026, in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gartenäcker“ gebilligt. Die Änderungen, die im ergänzenden Verfahren, im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen wurden, wurden zum Nachvollzug kenntlich gemacht. Maßgeblich wurden im Zuge des ergänzenden Verfahrens folgende Gutachten und Untersuchungen neu erstellt:

- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Fichtner Water Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025 (Anlage 9)
- Bebauungsplan Gartenäcker, ergänzendes Verfahren, Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 03. Februar 2026. (Anlage 10)

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften vom 20.03.2026 mit gemeinsamer Begründung vom 20.03.2026 einschließlich des Umweltberichts vom 20.03.2026 und die Anlagen zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften sowie die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2026 bis einschließlich 26.05.2026 im Internet veröffentlicht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erfolgte im selben Zeitraum.

In den in der Anlage 1 beigefügten Abwägungstabellen sind die von der Öffentlichkeit sowie von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und jeweils mit einem von der Verwaltung erarbeiteten Abwägungs- bzw. Beschlussvorschlag versehen. Die Erarbeitung der Abwägungsvorschläge erfolgte mit Unterstützung der Planungsbüros und der beratenden Rechtsanwaltskanzlei. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Abwägungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten. Ergänzend wird für die Abwägung auf die Begründung, die Fachgutachten und die übrigen Anlagen zu dieser Beschlussvorlage verwiesen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit:
Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden acht Vereine / Verbände direkt über die öffentliche Auslegung (Einstellung ins Internet) informiert. Von einem Verein/ Verband sowie von der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen (3) eingegangen. U.a. von den Klägern gegen den Bebauungsplan Gartenäcker aus dem Jahr 2022.
Diesen Stellungnahmen kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander nicht entsprochen werden bzw. werden diese zur Kenntnis genommen, auf die als Anlage 1 beigefügte Abwägungstabelle wird verwiesen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange:
17 der 45 am Verfahren beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben, welche in der Abwägungstabelle (Anlage 1) abgebildet sind. In Spalte 2 der Abwägungstabelle ist die Stellungnahme im Originaltext dargestellt, in Spalte 3 ist der Abwägungsvorschlag der Verwaltung und in Spalte 4 die Beschlussempfehlung enthalten.

Entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Spalte 3, Anlage 1) führten die Anregungen lediglich zu redaktionellen Ergänzungen der Hinweise im Textteil und einer Klarstellung in der Bebauungsplanbegründung. Änderung / Ergänzungen der Hinweise sind lediglich redaktioneller Art sind.

Satzungsbeschluss:
Der Bebauungsplan „Gartenäcker“ mit den zugehörigen Örtlichen Bauvorschriften kann (erneut) zur Satzung beschlossen werden.

3. Umsetzung

Der (erneute) Satzungsbeschluss ist im Anschluss ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung treten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Gartenäcker“ gem. §§ 10 Abs. 3, 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 24.11.2022 in Kraft.
Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der Zusammenfassenden Erklärung bei der Stadt Herrenberg eingesehen werden kann.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes können die Erschließungsarbeiten wieder aufgenommen werden.

4. Ressourceneinsatz

Ergänzendes Verfahren (alle Angaben brutto):

Verkehrsgutachten	21.600 Euro
Lärmgutachten	28.300 Euro
Umweltbericht	3.150 Euro
Bebauungsplan	31.200 Euro
Jur. Beratung	25.000 Euro
Summe	**109.250 Euro**

Kosten zur Sicherung der Baustelle und Artenschutzmaßnahmen (alle Angaben brutto):

Räumung der Baustelle	9.000 Euro
Bauzaunkontrolle	2.600 Euro
Bauzaunmiete	10.900 Euro
Reptilienschutzzaun	13.200 Euro
Ökologische Baubegleitung	750 Euro
Summe	**36.450 Euro**

IV. Anlagen:

Anlage 1: **Abwägungstabelle** zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden, sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit im Rahmen der Veröffentlichung im Internet zum Bebauungsplan Gartenäcker, Planbereich 82/12 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauG, Entwurf vom 20.03.2026

Bebauungsplan „Gartenäcker“ Planbereich 82/12 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauG bestehend aus:

Anlage 2	**Rechtsplan** vom 02.07.2026
Anlage 3	**Textteil** vom 02.07.2026
Anlage 4	**Begründung** vom 02.07.2026 einschließlich
Anlage 5	**Umweltbericht** ergänzt 20.03.2026
Anlage 6	**Rechtsplan** vom 02.07.2026 mit Nachvollzug Änderungen
Anlage 7	**Textteil** vom 02.07.2026 mit Nachvollzug Änderungen
Anlage 8	**Begründung** vom 02.07.2026 mit Nachvollzug Änderungen

Anlagen zum Bebauungsplan und den Örtlichen Bauvorschriften

Anlage 9	Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gartenäcker“ in Herrenberg, Fichtner Water & Transportation GmbH, Stuttgart, Dezember 2025
Anlage 10	Bebauungsplan Gartenäcker, ergänzendes Verfahren, Schalltechnische Untersuchung, Dr. Dröscher + Partner, Tübingen, 03. Februar 2026
Anlage 11	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

Susanne Schreiber	Alessandra Hütter
Baubürgermeisterin	Amt für Stadtentwicklung