Stadt Herrenberg

Bebauungsplan
und Örtliche Bauvorschriften

„SÜDUMFAHRUNG GÜLTSTEIN, 1. TEILÄNDERUNG NEBRINGER STRASSE 82.11/1“

Vorentwurf vom 20.02.2026

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
4 Konzeption
5 Erschließung / Technische Infrastruktur
6 Gutachten / Untersuchungen
7 Umweltbericht
8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften
10 Flächenbilanz
11 Bodenordnung / Folgeverfahren
12 Auswirkungen des Bebauungsplans
13 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

baldauf ARCHITEKTEN STADTPLANER

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0
Fax: 07 11 / 9 67 87-22
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart
HRB 726388
St.Nr.: 99041/02271

1 Erfordernis der Planaufstellung

1.1 Anlass der Planung

In der Stadt Herrenberg, im Stadtteil Gültstein ist ein historisch gewachsenes, familiengeführtes, gewerbliches Unternehmen für Grünflächenpflege, Winterdienste und Grauflächenreinigung ansässig. Das Unternehmen (Firma SCHMIDT WEISSGRÜN GmbH) möchte in unmittelbarer Nachbarschaft des bestehenden Betriebsgeländes, auf Flächen die sich bereits im Eigentum der Familie befinden, Betriebserweiterungen vorsehen. Die Firma benötigt zur langfristigen Standortsicherung auf diesen Flächen Erweiterungsmöglichkeiten.

Die Stadt Herrenberg nimmt dies zum Anlass Flächen für die entsprechenden Nutzungen „Grünflächenpflege, Winterdienste und Grauflächenreinigung“ auszuweisen und der Firma damit in unmittelbarer Nachbarschaft, südlich des bestehenden Betriebsgelände, Erweiterungsflächen zu ermöglichen.

Um dem Wunsch des Unternehmens Rechnung zu tragen, ist der rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein“, Nebringer Straße, in Teilbereichen zu ändern, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist ebenfalls notwendig.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziele und Zweck der Planung sind den bestehenden Betrieb bzw. Standort flächenmäßig zukunftssicher zu machen.

Der Gemeinderat der Stadt Herrenberg hat daher am 17.03.2026 beschlossen, für den Bereich den Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen. Der Geltungsbereich umfasst ein Plangebiet von ca. 1,95 ha.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Die Stadt Herrenberg, die Kernstadt, ist als Mittelzentrum festgelegt. Die Stadt liegt im Verdichtungsraum und entlang der Landesentwicklungsachse Stuttgart – Böblingen/Sindelfingen – Herrenberg –(Horb am Neckar), wie im Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 festgelegt.

Die Stadt Herrenberg ist im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart vom 22.07.2009 (zuletzt geändert 28.04.2023), als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit (PS 2.4.1.4 (Z)) ausgewiesen. Zum Siedlungsbereich gehören die Kernstadt, Affstätt sowie Gültstein. In Herrenberg-Gültstein ist zudem ein Standort, als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen in der Raumnutzungskarte festgelegt.

Das Plangebiet befindet sich in einen „Gebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet (PS 3.2.2 (G))“. Bei der Darstellung handelt es sich um einen Grundsatz (G) der Raumordnung. Dieser ist in der Abwägung einzustellen. Südlich davon verläuft die Kreisstraße 1036, die dem regionalen Verkehr dient, sowie im Norden grenzt die Wohnbebauung von Gültstein an.

Dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ stehen keine raumbedeutsamen Ziele entgegen.

Abbildung 1: Auszug aus der Raumnutzungskarte vom 22.07.2009 des Verband Region Stuttgart mit Abgrenzung des Plangebietes in Schwarz.

2.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen (1. Fortschreibung Flächennutzungsplan 1993) ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche und Aussiedlerhof ausgewiesen.

Zusätzlich befindet sich der südliche Teil des Plangebiet in der Wasserschutzgebietszone III/IIIA sowie der restliche Teil in der Wasserschutzgebietszone III/IIIB.

Durch das Bebauungsplanverfahren „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ sollen, wie bereits eingangs dargelegt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bestehenden „Betriebes für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ geschaffen werden.

Die Ansiedlung eines solchen Betriebes ist zwar grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet möglich. Wenn die Nutzung jedoch auf eine Art eines gewerblichen Betriebes beschränkt werden soll und alle sonst in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, entspricht der Gebietscharakter nicht mehr dem eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO. Für diesen Fall ist es städtebaurechtlich zulässig und geboten, ein Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ festzusetzen.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit für den Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ nicht gegeben. Daher ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

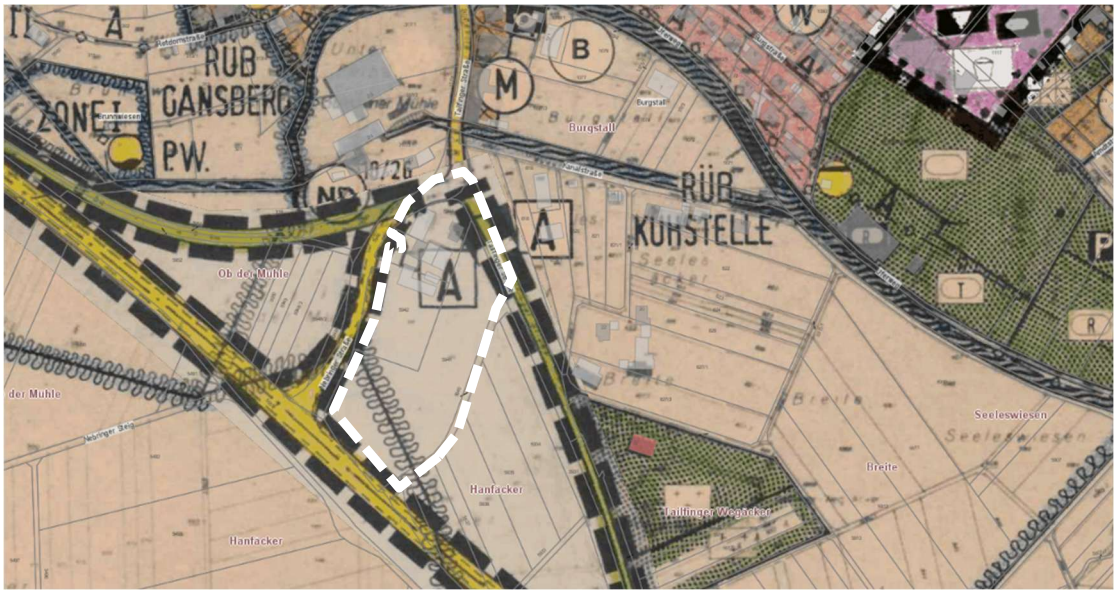

Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen vom 18.11.1994 (1. Fortschreibung Flächennutzungsplan 1993), weiß markiert ist die Lage des Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“.

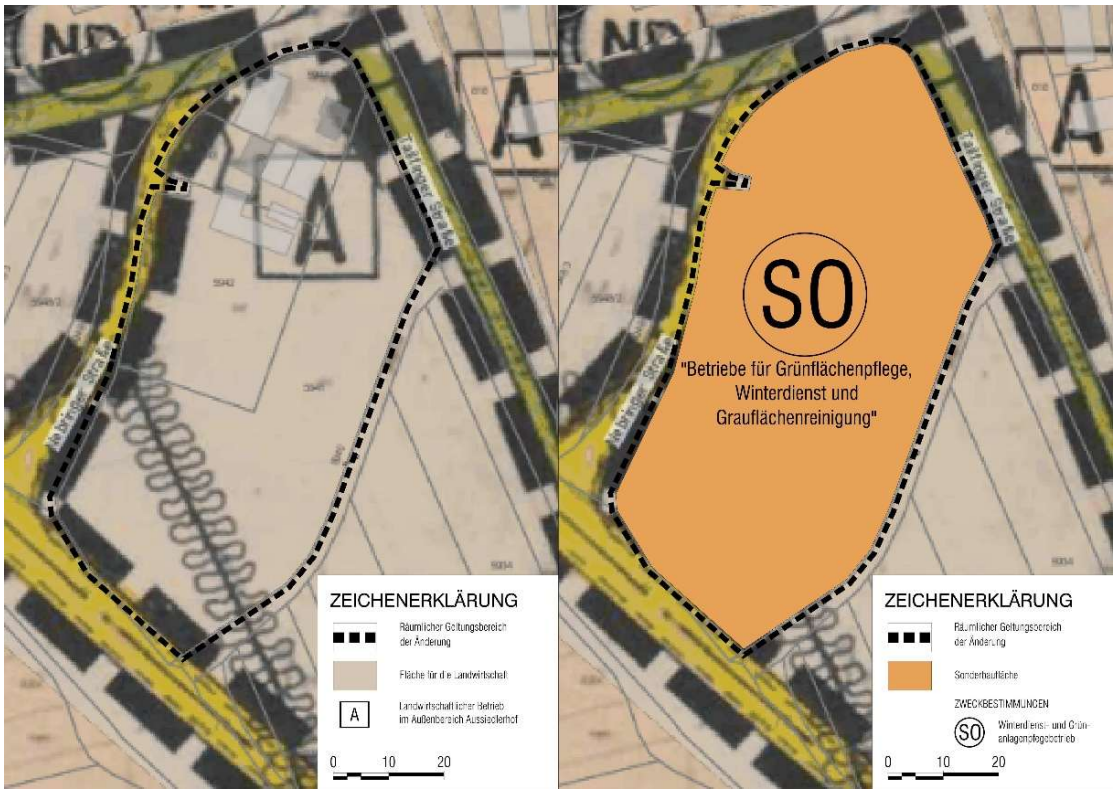

Abbildung 3: **Links**: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen vom 18.11.1994 (1. Fortschreibung Flächennutzungsplan 1993); **Rechts:** Auszug aus der 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet ist Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein“, i.K.g. am 11.02.1999. Der Bebauungsplan setzt für die vorliegend zu überplanende Fläche „landwirtschaftliche Fläche – Gärtnerei“ fest. Der Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein“, wird für den Bereich „Nebringer Straße“, für die Erweiterung des Betriebes geändert. Vorgesehen ist die Festsetzung eines Sondergebiets „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“.

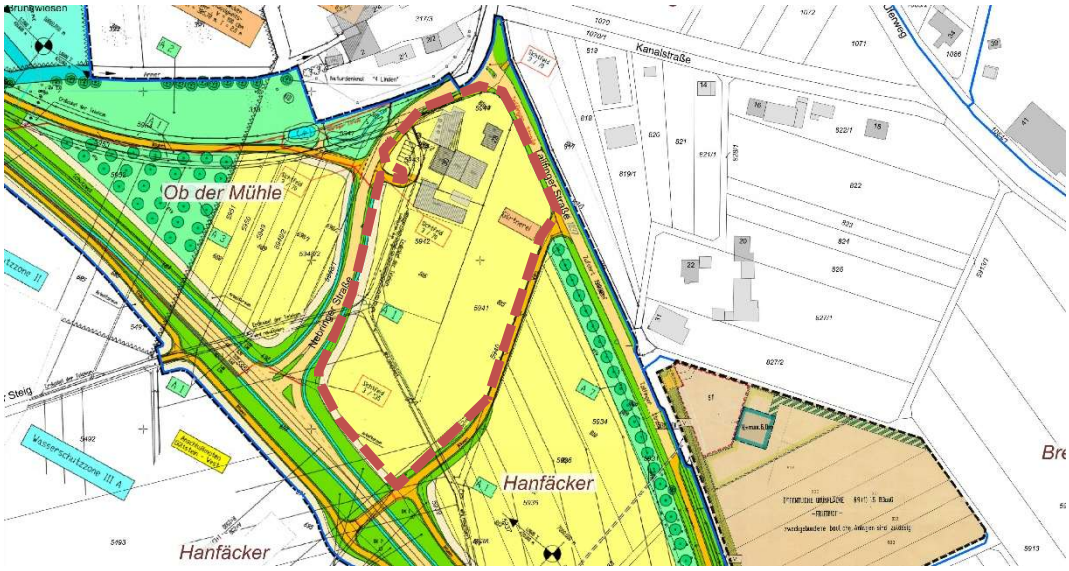

Abbildung 4: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein“ mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ in Rot.

Östlich von Geltungsbereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Friedhof Gültstein“, der seit dem 12.11.1983 Rechtskraft hat. In diesen wird nicht eingegriffen.

2.4 Schutzgebiete

Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope und FFH-Mähwiesen sind im Plangebiet selbst sowie der direkten Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Brunnwiesen – Herrenberg/Gültstein“, dass die Schutzzone III und IIIA festsetzt und seit dem 11.07.1973 rechtskräftig ist (LUBW Nr. 115.026). Die entsprechende Rechtsverordnung dazu muss beachtet werden (siehe Hinweis C4).

2.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Gemäß Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPHVAnl) aus dem Jahre 2021 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwasser- und Starkregenereignissen zu erheben und in die Planung einzustellen.

Laut Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg (HWGK) ist das Plangebiet nicht von Überflutungsflächen bei Hochwasserereignissen betroffen.

Das Plangebiet ist gemäß der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg nur in geringem Maße von Starkregenereignissen betroffen. Wie in Abbildung 5 dargestellt,

zeigen sich lediglich kleinere Flächen im nördlichen Bereich des Plangebiets als potenziell gefährdet. Die Gefährdung durch Starkregen im Plangebiet ist insgesamt als gering zu bewerten.

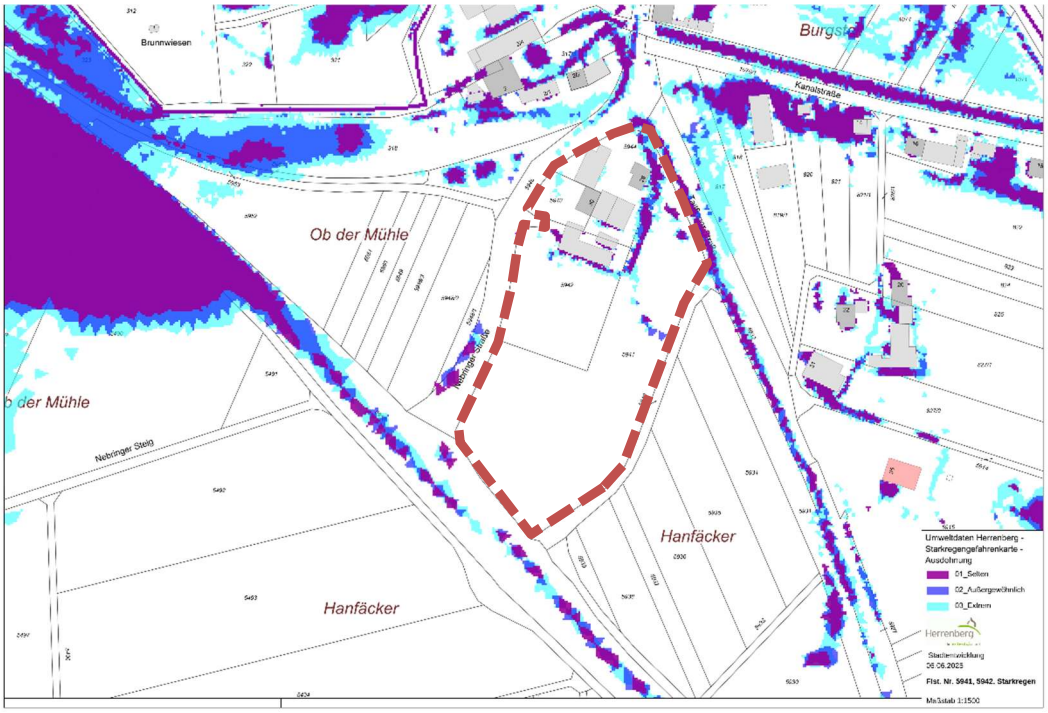

Abbildung 5: Auszug aus der Starkregengefahrenkarte der Stadt Herrenberg, rot markiert ist die Lage des Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Gültstein ist einer von 8 Stadtteilen (inkl. Kernstadt) der Stadt Herrenberg und liegt südöstlich der Kernstadt. Westlich des Siedlungsgebietes von Gültstein verläuft die Autobahn 81 sowie nördlich die Bundesstraße 296, wodurch Gültstein eine verkehrsgünstige Lage besitzt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wohnbebauung vom Stadtteil Gültstein, grenzt an den Außenbereich. Begrenzt wird das Plangebiet im Süden von der Kreisstraße 1036, im Osten durch einen landwirtschaftlichen Weg sowie im Nordosten durch die Tailfinger Straße und im Westen von der Nebringer Straße.

Nördlich des Plangebietes befindet sich die Gültsteiner Mühle und östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie südöstlich der Friedhof von Gültstein.

Abbildung 6: Luftbild, rot markiert ist die Lage des Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ (Quelle: Google maps, GeoBasisDe/BKG, Kartendaten 2024).

3.2 Erscheinungsbild und bestehende Nutzung

Das Erscheinungsbild wird im nördlichen Bereich des Plangebietes von den bestehenden Betriebsgebäude der Firma geprägt. Darunter fallen Zeltgaragen, Lagergebäude und die Wohngebäude der Betriebsinhabenden sowie Lager- und Abstellflächen für den Maschinenpark.

Zum anderen wird das Erscheinungsbild durch die Ortsrandlage und dem Übergang zur freien Landschaft geprägt. Wie die südliche Teilfläche des Plangebiets zeigt, sind in der Umgebung überwiegend Ackerflächen vorzufinden.

Die Topographie im Plangebiet steigt gleichmäßig in Richtung der südlich verlaufenden Kreisstraße 1036 an (ca. 1%).

Abbildung 7: Quelle Bilder Plangebiet street view, google maps

3.3 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,95 ha. Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 5941, 5942, 5943 und 5944.

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans.

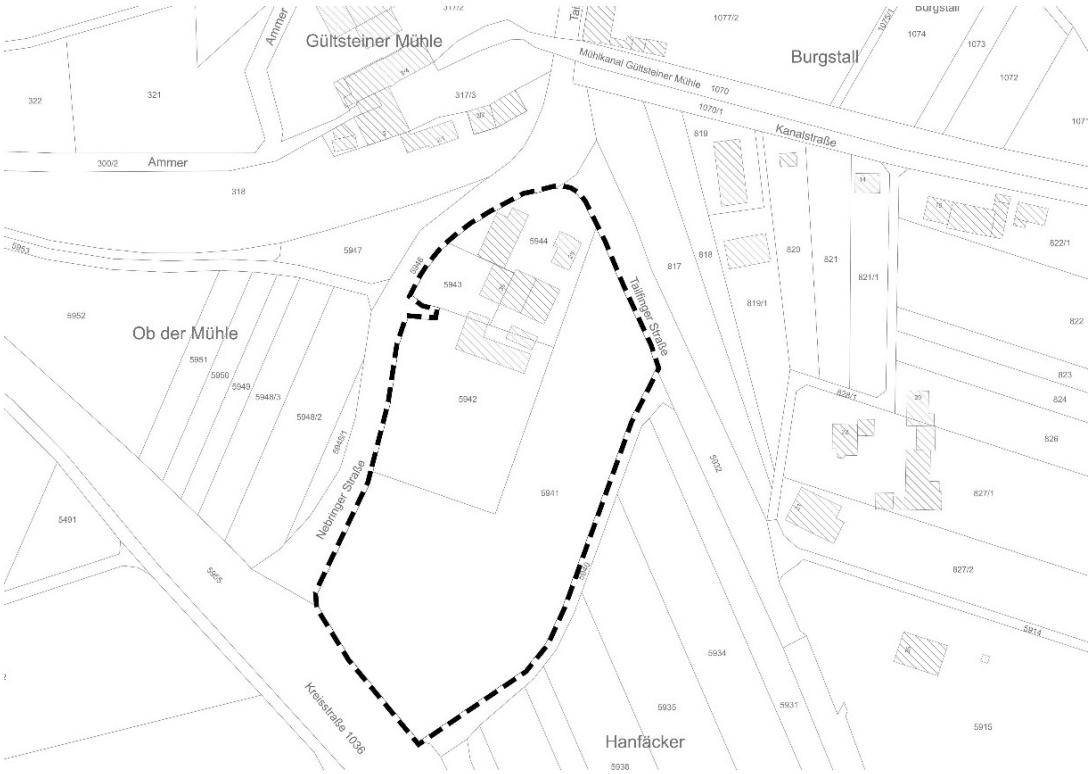

Abbildung 8: Geltungsbereich Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“

4 Konzeption

Der regional agierende, familiengeführte Betrieb SCHMIDT WEISSGRÜN GmbH, der als spezialisierter Betrieb im Bereich Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung tätig ist, plant angrenzend zum bestehenden Betriebsgelände seine Betriebserweiterung.

Ziel ist es die Firma langfristig am bestehenden Standort zu sichern und Raum zu schaffen für zukünftige Entwicklungen. Für die nachhaltige Erweiterung des Betriebsgelände sowie die Gesamtentwicklung des Betriebes zu einem modernen und zukunftsorientierten Betrieb sind Flächen südlich des bestehenden Betriebsgelände vorgesehen, die aktuell als landwirtschaftliche Flächen genutzt werden. Auf den Erweiterungsflächen sollen neue Büroräume, Werkstätte und Hallen für einen attraktiven Arbeitsplatz sowie der Unterbringung von Maschinen und Materialien geschaffen werden.

Ergänzend zu den baulichen Anlagen für Betriebsgeräte ist die Errichtung von Mitarbeiterunterkünften vorgesehen. Diese dienen insbesondere Mitarbeitenden im Schichtdienst und saisonalen Angestellten und ermöglichen ein kurzfristiges und schnelles Reagieren auf Einsatzanforderungen, beispielsweise im Rahmen des Winterdienstes.

Der Bereich des bestehenden Betriebes wird in die Planung mit aufgenommen, da innerhalb dieser Flächen Umstrukturierungen vorgenommen werden, um die zukünftige Entwicklung Richtung Süden umsetzten zu können. Die planungsrechtliche Sicherung des bestehenden Betriebes mit den Betriebsleiterwohngebäuden kann zudem auf diese Weise erfolgen. Entsprechend wird die für das Plangebiet vorgesehene Art der baulichen Nutzung als Sonstiges Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ differenziert für Bereiche festgesetzt, innerhalb derer Mitarbeiterunterkünfte und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig sind. Hiermit wir auch eine generationenübergreifende Entwicklung ermöglicht.

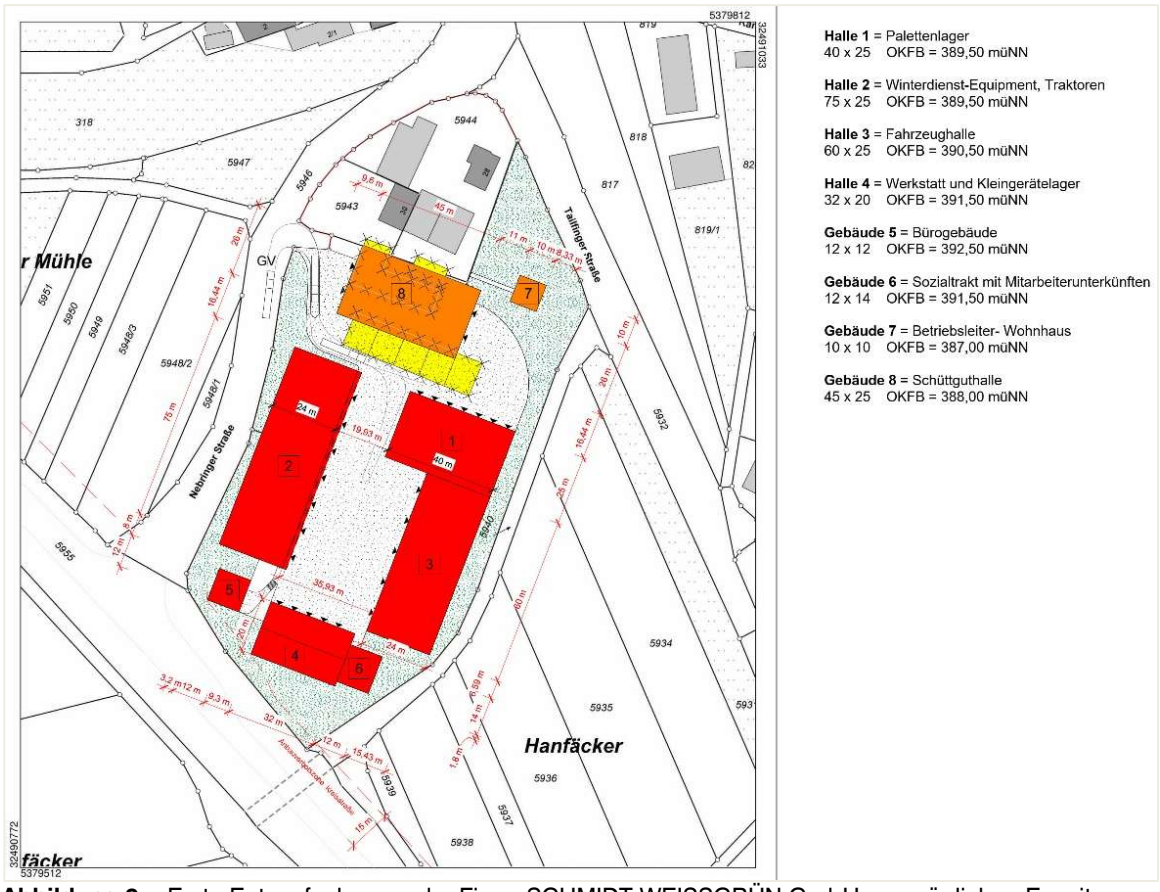

Abbildung 9: Erste Entwurfsplanung der Firma SCHMIDT WEISSGRÜN GmbH zur möglichen Erweiterung des Betriebsgelände (Planstand: 28.08.2025).

Aufgrund der Lage am Ortsrand beziehungsweise an der Ortseinfahrt Gültstein von der Kreisstraße 1036 wird angestrebt, die neuen Gebäude sensibel in das natürliche Gelände einzubinden.

Besondere Bedeutung kommt dabei der Fassaden- und Dachgestaltung sowie der Gestaltung der Außenanlagen zu, um einen ortsangemessenen Charakter zu entwickeln. Zur freien Landschaft und zur Kreisstraße 1036 rücken die Gebäude entsprechend ab. Eine umfassende Eingrünung des Gebietes in Form von Stauden, Gehölzen soll den Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen herstellen und der Ortsrandlage Rechnung tragen.

Abbildung 10: Skizze des ersten Entwurfes der Betriebserweiterung der Firma Schmidt WEISSGRÜN GmbH (Planstand 29.08.2025).

Ein Element der Planung des Betriebes ist der Aspekt der Nachhaltigkeit. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen sowie die schrittweise Elektrifizierung des Fuhrparks stellen wesentliche Bausteine zur langfristigen Sicherung des Standortes und zur zukunftsorientierten Weiterentwicklung des Betriebes dar.

Die verkehrliche Erschließung des Betriebsgeländes erfolgt ausschließlich über die Nebringer Straße unter Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungspunkte. Die südlichen Erweiterungsflächen werden westlich über die Nebringer Straße erschlossen, während die Bestandsgebäude weiterhin über die nördliche Zu- und Abfahrt an der Kreuzung Nebringer Straße / Tailfinger Straße angefahren werden.

Um die zukünftige Entwicklung der Firma auf dem Plangebiet zu gewährleisten, wird im vorliegenden Bebauungsplan die gesamte Fläche als Sonstiges Sondergebiet – „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ (SO) festgesetzt. Durch die Festsetzung wird der planungsrechtliche Rahmen geschaffen, um die langfristige Sicherung des Unternehmens am bestehenden Standort zu gewährleisten und gleichzeitig die Voraussetzungen für eine nachhaltige Betriebsentwicklung zu schaffen.

Wie eingangs bereits ausgeführt ist die Ansiedlung eines solchen Betriebes zwar grundsätzlich auch in einem Gewerbegebiet möglich. Wenn die Nutzung jedoch auf eine Art eines gewerblichen Betriebes beschränkt werden soll und alle sonst in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen ausgeschlossen werden, entspricht der Gebietscharakter nicht mehr dem eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO. Für diesen Fall ist es städtebaurechtlich zulässig und geboten, ein Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ festzusetzen. Zudem ist von Seiten des Plangebers an diesem Standort eine Entwicklung hin zu einem Gewerbegebiet städtebaulich nicht erwünscht.

Dementsprechend sind die Festsetzungen hinsichtlich überbaubarer Grundstücksfläche und des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen, an der betrieblichen Konzeption orientiert.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Erschließung

Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Nebringer Straße an die Kreisstraße 1036 an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Die Straßen sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplans.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebiets wird bestimmt durch die inneren Betriebsabläufe. Hierfür sind keine weiteren öffentlichen Erschließungsflächen von Nöten.

Die Stellplatzversorgung für die Mitarbeiter werden auf dem Grundstück realisiert werden. Die Andienung findet ebenfalls auf den Hofflächen im Plangebiet statt.

5.2 Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebietes (Nebringer Straße / Tailfinger Straße) besteht ein Leitungs- und Kanalnetz, an welches angeschlossen werden kann. Der Anschlusskanal besitzt die Dimension DN 200 mit durchschnittlich knapp 2% Gefälle. Für die genaue Einschätzung der Hydraulik, muss die Schmutzwassermenge berechnet werden.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt im Trennwassersystem, das heißt, Regen- und Schmutzwasser werden getrennt erfasst und abgeleitet. Das unbelastete Niederschlagswasser (nach DWA 102) muss aufgrund der geringen Dimension des Schmutzwasserkanals separat behandelt werden (Mulden, Versickerung, wenn vom Untergrund möglich).

Die Hofflächen/Zufahrten müssen versiegelt/abgedichtet werden. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebiet Zone III/IIIa.

Konkretisierung der Entwässerungsplanung folgt zum Entwurf.

6 Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist für das Plangebiet zu prüfen, ob die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets mit den vorhandenen umgebenden Nutzungen verträglich ist.

Zur grundsätzlichen Beurteilung sind im Zuge des Bebauungsplanverfahrens daher Fachgutachter zu beauftragen, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Schall, Verkehr, zu prüfen. Die erarbeiteten Gutachten / Untersuchungen werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten angeführten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten selbst.)

6.1 Schalltechnische Untersuchung

Im Rahmen des Vorentwurfs des Bebauungsplanänderungsverfahren wurden durch das Büro Dröscher + Partner erste Voruntersuchungen zu den Schallimmissionen durchgeführt und in den „Planungshinweise zum Schutz vor gewerblichen Schallimmissionen zum Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ dargestellt. Diese Unterlage liegt dem Bebauungsplan in der Fassung vom 16.02.2026 als Anlage bei.

Die schalltechnischen Planungshinweise enthalten folgende maßgeblichen Aussagen:

- Für Sonstige Sondergebiete (SO) ist die Schutzwürdigkeit gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) je nach Nutzungsart anzusetzen. Diese kann aufgrund der im SO vorgesehenen Nutzung („Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“) aus fachgutachterlicher Sicht „wie in einem Gewerbegebiet“ (wie GE) bewertet werden.
- Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte und des Irrelevanzkriteriums (Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm mindestens 6 dB(A) unterschritten) für Mischgebiete im Tagzeitraum ist an den maßgeblichen Immissionsorten (in der Nachbarschaft) (IO) IO 01 und IO 02, gegeben.
- Unterschreitung des Immissionsrichtwertes um mindestens 1 dB(A) im Nachtzeitraum. Da nachts an den Immissionsorten (IO) keine relevante gewerbliche Schallvorbelastung zu erwarten ist, ist keine Überschreitung der maßgeblichen Gesamtbelastung zu erwarten.

➢ Die im Plangebiet vorgesehene SO-Nutzung ist auf Grundlage der voraussichtlich vorgesehenen Bebauung und Betriebsweise aus schalltechnischer Sicht grundsätzlich realisierbar.

Aus den Planungshinweisen ergeben sich keine schalltechnischen Festsetzungen für den Bebauungsplan.

6.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens wurden die artenschutzrechtlichen Belange in einer Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung durch das Büro HPC AG mit Stand vom 30.07.2025 ermittelt. Auf dieser Grundlage wurden mögliche Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans abgeleitet. Auf die dem Bebauungsplan beigefügte „Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg, 30.07.2025“, wird verwiesen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis (S. 4 f.):

„1 Zusammenfassung

Die Schmidt Weissgrün GmbH beabsichtigt die Erweiterung ihres Betriebsgeländes. Zur planungsrechtlichen Sicherung ist in diesem Zuge die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans (B-Plan) „Nebringer Straße“ vorgesehen.

Zur Beurteilung des artenschutzrechtlichen Potenzials im Plangebiet wurde am 11.07.2025 eine Ortsbegehung durchgeführt. Diese bildete die Grundlage für eine Habitatstrukturanalyse mit Relevanzprüfung hinsichtlich der Bestimmungen des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG.

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Herrenberg-Gültstein. Es umfasst die Flurstücke Nrn. 5941 bis 5944 (Gemarkung Gültstein), auf einer Gesamtfläche von ca. 1,95 ha, und wird allseits von Straßen/Wegen begrenzt (Kreisstraße K 1036, Nebringer und Tailfinger Straße, Wirtschaftswege).

Der nördliche Teil des Plangebiets ist bereits fast vollständig bebaut und/oder versiegelt; es wird aktuell als Betriebsgelände der Schmidt Weissgrün GmbH genutzt. Neben zwei Hauptgebäuden (Büroräume, Maschinen- bzw. Lagerhalle/Werkstatt etc.) befinden sich hier u. a. zwei Wohnhäuser und Maschinenunterstände sowie kleinere, teils mit Gehölzen bestockte Grünflächen (Garten, Vielschnittwiese etc.). Der südliche Teil des Plangebiets wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Im Rahmen des B-Plans „Nebringer Straße, 1. Änderung“ soll das Plangebiet als sonstiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Es sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung auf die bisher noch unbebaute, südliche Teilfläche des Plangebiets geschaffen werden. Die Erschließung der geplanten Betriebsfläche ist aus westlicher Richtung vorgesehen. Bauliche Maßnahmen / Eingriffe an den Bestandsgebäuden im nördlichen Teil des Plangebiets sind in den kommenden Jahren nicht geplant.

Das Plangebiet bietet angesichts dessen Vornutzung (s. o.) großflächig nur sehr begrenzt Habitatpotenzial für europarechtlich geschützte Tierarten.

In Siedlungsgebieten häufig vorkommende Vögel können das Plangebiet und dessen Umfeld bereichsweise als Fortpflanzungs- und temporär als Nahrungshabitat nutzen. So besteht in den Bäumen bzw. Gehölzstrukturen sowie im Bereich des Gebäudebestands im Plangebiet grundsätzlich eine Bruteignung für Zweig- bzw. Höhlen- und Nischenbrüter. Im Bereich des Gebäudebestands im nördlichen Teil des Plangebiets sowie im näheren Umfeld könnten darüber hinaus Fledermäuse Ruhestätten vorfinden. Hinweise auf eine bisher erfolgende Nutzung durch Fledermäuse konnten innerhalb des Plangebiets im Zuge der Begehung allerdings nicht erbracht werden.

Im Bereich der südexponierten Straßenböschung der Kreisstraße K 1036 entlang der Südgrenze des Plangebiets ist zudem ein Vorkommen der europarechtlich geschützten Zauneidechse denkbar.

Abgesehen davon gibt es keine Hinweise auf ein Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich bedeutsamer Artengruppen oder Arten.

Die vorliegende artenschutzrechtliche Relevanzprüfung berücksichtigt die im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets vorgesehenen Baumaßnahmen (Erweiterung Betriebsgelände, Zufahrt) und die damit verbundenen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen. Der Eingriffsbereich befindet sich auf einer Ackerfläche sowie kleinflächig auf einer artenarmen Vielschnittwiese.

Im Zuge des Vorhabens kann eine Betroffenheit der ggf. südlich des Plangebiets vorkommenden Zauneidechsen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Um das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, wird entlang der Südgrenze des Plangebiets – im Falle von Baumaßnahmen während der Aktivitätszeit der Zauneidechse (Anfang April bis Ende Oktober) – die Anbringung eines Reptilienzauns empfohlen. Die genaue Lage des Reptilienzauns ist im Zuge einer ökologischen Baubegleitung sowie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Der Reptilienzaun kann nach Abschluss der Baumaßnahmen rückgebaut werden.

Mit dem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 (1) 1 bis 4 BNatSchG ist unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahme nicht zu rechnen.

Falls auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände der Schmidt Weissgrün GmbH (nördlicher Teil des Plangebiet) im Rahmen von Pflegemaßnahmen Gehölzfällungen erforderlich werden, sollten diese während der Wintermonate (Oktober bis Februar) erfolgen, um eine Betroffenheit von Brutvögeln auszuschließen.

Mögliche Neu- und Umbaumaßnahmen auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände der Schmidt Weissgrün GmbH (nördliche Teilfläche des Plangebiets) sind zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch nicht abschätzbar und daher nicht Gegenstand des vorliegenden Gutachtens. Falls in der Zukunft dahingehende Eingriffe notwendig werden, sind diese in einer separaten Unterlage artenschutzrechtlich zu bewerten.

<u>Grundsätzlich gültige Hinweise für Bebauungsplan und Bauvorhaben</u>

- *Viele Vogel- sowie auch Fledermausarten nutzen künstliche Unterschlupfe und Nisthilfen. Somit können im Zuge der Flächengestaltung Ruhe- und Nistmöglichkeiten angebracht bzw. bei dem Neubau von Gebäuden direkt in die Gebäudefassade integriert werden. Informationen dazu finden sich u. a. unter „artenschutz-am-haus.de“.*
- *In Anlehnung an § 21 (1) Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) wird empfohlen, auf insektenfreundliche Außenbeleuchtungen zurückzugreifen.“*

S. 26 f.

„Für Säugetiere, bis auf Fledermäuse, Reptilien, Amphibien, Insekten und Wirbellose, die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt werden, liegen im Plangebiet keine geeigneten Habitatstrukturen vor. Angesichts der südlich des Plangebiets vorhandenen, potenziellen Habitatstrukturen für die Zauneidechse wird baubedingt eine Vermeidungsmaßnahme erforderlich (s. Kap. 5.3.2). Unter Berücksichtigung dieser kann ausgeschlossen werden, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG, bezogen auf genannten Artengruppen, eintreten werden.

Auch für Fledermäuse sowie für europäische Brut-, Rast- und Zugvögel sowie Wintergäste können die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) 1 bis 3 BNatSchG vorhabenbezogen ausgeschlossen werden.

Auf Grundlage der erfolgten Habitatpotenzialanalyse wurde die Dicke Trespe angesichts der vorgefundenen Nutzungsstrukturen im Plangebiet sowie des Verbreitungsgebiets der Art als prüfrelevant eingestuft.“

S. 27 […]

„Im Zuge der Überplanung der südlichen und westlichen Teilflächen des Plangebiets kann das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 (1) 4 BNatSchG bezogen auf die Dicke Trespe mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.“

[B-Plan „Nebringer Straße, 1. Änderung“, Herrenberg - Gültstein, - Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, HPC, Rottenburg, 30.07.2025]

Die in der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung aufgeführten Empfehlungen werden im Bebauungsplan, soweit rechtlich möglich, berücksichtigt.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung des Bebauungsplans sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 2 BauGB 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.

Der Umweltbericht ist gem. § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung. Aufgrund des Umfangs ist der Umweltbericht als Anlage der Begründung beigefügt (Kapitel13).

Folgt zum Entwurf.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“

Bei der geplanten Nutzung handelt es sich grundsätzlich um eine gewerbegebiets- / industriegebietstypische Nutzung, die jedoch dahingehen konkretisiert wird, dass nur Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienste und Grauflächenreinigung zulässig ist.

Die inhaltliche Abgrenzung des Sondergebietes orientiert sich am Tätigkeitsspektrum, welches am Standort vertreten und für das Gebiet prägend ist sowie an der Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2025. Gemäß der Klassifikation ist die zulässige Nutzung dem Abschnitt N – Erbringung von wirtschaftlichen und technischen Dienstleitungen zuzuordnen. Innerhalb des Abschnittes wird die vorgesehene betriebliche Ausrichtung den folgenden Gruppen zugewiesen:

- Gruppe 81.2 – Reinigung von Gebäuden, Straßen und Verkehrsmitteln
- Gruppe 81.3 – Garten- und Landschaftsbau sowie Erbringung von sonstigen gärtnerischen Dienstleistungen.

Aus dieser Basis entwickeln sich die Festsetzungen zur Zulässigkeit innerhalb des Sondergebietes „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“.

Die **Grünflächenpflege** beinhaltet die fachgerechte Durchführung aller regelmäßigen und saisonalen Pflege-, Erhaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen an begrünten Außenanlagen wie Rasenflächen, Parkanlagen, Baum-, Hecken- und Strauchbestände, Blumenbeete, Spiel- und Liegewiesen sowie Straßenbegleitgrün zur Sicherung von Funktion, Ästhetik und Verkehrssicherheit.

Der **Winterdienst** umfasst Maßnahmen zur Schnee- und Glättebeseitigung auf öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Dazu gehören insbesondere die Räumung von Schnee und Schneematsch, das Streuen von abstumpfenden oder auftauenden Mitteln sowie vorbeugende Maßnahmen zur Glättevermeidung.

Die **Grauflächenreinigung** bezieht sich auf die regelmäßige Reinigung und Pflege befestigter Außenflächen wie Parkplätze, Gehwege, Einfahrten sowie vergleichbare asphaltierte oder gepflasterte Flächen. Ziel ist die Entfernung von Verschmutzungen aller Art (z. B. Laub, Unkraut, Ölreste, Gummiabrieb), um die Verkehrssicherheit, das äußere Erscheinungsbild und den Werterhalt der Flächen sicherzustellen.

Zur betrieblichen Nutzung sind im Sondergebiet, die hierfür erforderlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen, insbesondere Lagerhallen, Bürogebäude, Sozialräume, betriebsbedingte Werkstätten und Maschinenstellflächen, Garagen und Stellplätze etc. sowie alle notwendigen Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung des Betriebs (z. B. Strom, Wasser, Abwasser) zulässig.

Innerhalb der als SO2 gekennzeichneten Fläche sind zudem Mitarbeiterunterkünfte zulässig. Sie dienen der Unterbringung des Personals im Schichtdienst und darüber der betrieblichen Einsatzsicherung bei kurzfristigen Noteinsätzen infolge von Schneefall oder extremen Wetterlagen. Die Unterkünfte beinhalten Schlafmöglichkeiten mit Sozialräumen in Form von Aufenthaltsräumen mit gemeinschaftlichen Küchen- und Sanitärbereichen. Die temporären Unterbringungsmöglichkeiten gewährleisten Reaktionszeitgen von teilweise 30 Minuten. Bei den Mitarbeiterunterkünften handelt es sich explizit um keine dauerhafte Wohnnutzung, diese dienen lediglich dem vorübergehenden Aufenthalt (z.B. Schichtdienst, wie z.B. bei einer Arztbereitschaft oder saisonaler Arbeit, wie z.B. bei Erntehelfern).

Innerhalb der als SO1 gekennzeichneten Fläche sind neben den allgemeinen Bestimmungen des SO-Gebietes zudem Mitarbeiterunterkünfte, gemäß den Bedingungen in SO2 zulässig. Darüber hinaus sind dort Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, sofern sie in funktionalem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Festsetzung gewährleistet, dass hier keine Wohnnutzungen bzw. Wohngebäude entstehen, die dem klassischen Wohnen ohne Betriebsbezug zugeordnet werden können.

Durch die Festsetzung wird gezielt eine standortgebundene, gewerbliche Nutzung gesichert, die sich in ihrer konkreten Ausgestaltung von sonstigen gewerblichen oder industriellen Betrieben unterscheidet und daher eine spezifische städtebauliche Steuerung im Rahmen eines sonstigen Sondergebiets erfordert.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird abgeleitet aus der angrenzend vorhandenen räumlichen und baulichen Struktur des Ortes sowie der gewünschten baulichen Struktur und Entwicklung in diesem Bereich. Auf die Eingliederung der zukünftigen Bebauung in das städtebauliche sowie auch das landschaftliche Bild wird besonderer Wert gelegt (siehe auch Kapitel 4 „Konzeption“).

A2.1 Grundflächenzahl

Auf die Ausführungen in Kapitel 4 „Konzeption“ wird verwiesen.

Die Grundflächenzahlen und deren Überschreitungsoptionen sind festgesetzt, um im Sinne des sorgsamen Umgangs mit Grund und Boden eine gute Ausnutzung der Flächen im SO-Gebiet zu gewährleisten, gleichzeitig wird die Orts-Randlage und damit ein harmonischer Übergang der Bebauung in den angrenzenden Landschaftsraum, berücksichtigt.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

A2.2.1 Maximale Trauf-, First- und Gebäudehöhen (FH max., TH max. und GH max.)

Die Festsetzung der Gebäudehöhen ergibt sich aufgrund der tatsächlichen Gebäudehöhen der Bestandsbebauung sowie den geplanten Neubauten.

Die Höhenfestsetzungen berücksichtigen die Anforderungen der verschiedenen Gebäudetypologien und sind je nach Dachform (Satteldach: First- und Traufhöhen; flach geneigtem Dach: max. Gebäudehöhe) differenziert festgesetzt. Insgesamt wird darauf geachtet, dass die Höhenfestsetzungen der verschiedenen Typologien die

Erweiterung des Betriebsgelände ermöglicht. Zudem soll gewährleistet werden, dass sich die Dimensionierung der Baukörper in städtebaulich verträglichem Maße in das Orts- u. Landschaftsbild einfügt.

A2.2.2 Bezugshöhe (BZH)

Die Bezugshöhen über NN dienen als Bezug für die Bemessung der Gebäudehöhen, orientieren sich an den bestehenden Geländehöhen und berücksichtigen die vorhandene topographische Situation.

A2.2.3 Überschreitungen / Höhe Aufbauten / Solare Strahlungsenergie

Die Regelungen für technisch bedingte Aufbauten sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind, sich aus gestalterischen Gründen jedoch nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen.

Die Regelungen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie wurde getroffen, um eine ökologische Energieerzeugung zu ermöglichen. Dabei sollen aber auch die städtebaulichen Aspekte (Einsehbarkeit, Höhenentwicklung) ihre Berücksichtigung finden

A3 Bauweise

Die Bauweise wurde so gewählt, dass das geplante Vorhaben auf den Grundstücken verwirklicht werden kann.

Für den nördlichen Teil des Plangebiets wird die abweichende Bauweise a2 festgesetzt. die Bauweise berücksichtigt eine Grenzbebauung innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen. Damit wird den vorhandenen Gebäudestrukturen und -kubaturen und Grundstückgrenzen Rechnung getragen.

Für den südlichen Teil des Plangebiets wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise a1 festgesetzt. Diese entspricht in ihrer Grundstruktur der offenen Bauweise, wobei die Längenbeschränkung der Gebäude auf 50 m aufgehoben wird. Die Festsetzung trägt den besonderen städtebaulichen und funktionalen Anforderungen des „sonstigen Sondergebietes – Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ Rechnung. Die für diese Nutzungen typischen Betriebsabläufe erfordern längere, zusammenhängende Baukörper, um eine funktionale und wirtschaftliche Anordnung der Betriebsgebäude, Hallen und Nebenanlagen zu ermöglichen.

Der Charakter der offenen Bauweise bleibt trotz der abweichenden Regelung gewahrt, da die seitlichen Grenzabstände eingehalten werden und keine geschlossene Bauweise vorgesehen ist. Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung sowie negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind aufgrund der gewählten Bauweise und der festgesetzten baulichen Rahmenbedingungen nicht zu erwarten.

Die Festsetzungen zur Bauweise dienen insgesamt einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke sowie einer geordneten und funktionsgerechten Entwicklung des Plangebiets.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche ist ausreichend groß festgesetzt, damit die angedachte Betriebserweiterung möglich ist, jedoch auch einen begrenzenden

Rahmen vorgibt, damit die städtebaulichen Vorgaben seitens der Stadt Berücksichtigung finden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Kreisstraße K 1036. Die Anbauverbotszone von 15 m (außerorts) ist einzuhalten. Die bebaubaren Sondergebietsflächen berücksichtigen diese Vorgaben. Weitere Anforderungen sind ggfs. zu beachten.

A4.1 Stellplätze und Garagen

A4.1.1 Offene Stellplätze

Die Festsetzung soll die Stellplatzversorgung auf den Grundstücken in ausreichender Form gewährleisten. Dem Betrieb soll ein ausreichender Spielraum zur Gestaltung und sinnvollen Nutzung der Grundstücke eingeräumt werden.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Flächen für Garagen und Stellplätze festgesetzt, nicht aber die Zulassung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

A4.1.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carport)

Da die überbaubare Grundstücksfläche ausreichend großzügig festgesetzt ist, können notwendige Garagen (Carports) innerhalb der Baufenster untergebracht werden.

A4.2 Nebenanlagen

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO vorhanden.

A5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A5.1 Ein- und Ausfahrbereiche

Mit der Festsetzung der Ein- und Ausfahrbereiche wird gewährleistet, dass die Erschließung ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche Nebringer Straße erfolgt. Die Festsetzung berücksichtigt die bereits heute vorhandene Erschließungssituation.

A6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A6.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde die Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch die Maßnahme werden des Weiteren auch die Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert. Dadurch werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden.

Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser.

A6.2 Dachbegrünung

Die Festsetzung wurde zu Klimaschutzzwecken getroffen, um die mit der Bebauung einhergehende Versiegelung zu reduzieren und ökologische Funktionsverluste der Flächen zu kompensieren bzw. bereits bebaute Flächen künftig aufzuwerten.

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen.

Des Weiteren fügen sich begrünte Baukörper besser in das Landschaftsbild ein und dienen somit der Gestaltung des Gebietes.

A6.3 Oberflächenbelag Stellplätze / Hofflächen / gewerbliche Verkehrsflächen

Mit den Maßnahmen soll die negative Beeinflussung der Grundwasserneubildung sowie die Absenkung des Grundwasserspiegels vermieden oder zumindest reduziert werden. Die Festsetzung berücksichtigt zudem die Lage im Wasserschutzgebiet.

A7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Pflanzbindung / Pflanzverpflichtungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und den ökologischen Belangen. Sie tragen zur Grundwasserneubildung bei. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

A7.1 Pflanzbindung

A7.1.1 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Hainbuchenhecke

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie der Eingrünung des Gebiets.

A7.1.2 Pflanzbindung 1 (pb 1) – Gehölzbestand mit Bäumen

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Die Maßnahme dient der Vermeidung von Eingriffen in das Schutzgut Tiere /Pflanzen/ Biologische Vielfalt sowie der Eingrünung des Baugebiets. Die Gehölze verbessern das lokale Klima und die Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz-, Nahrungs-, und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

A7.2 Pflanzverpflichtung

A7.2.1 Pflanzverpflichtung 1 (pz 1) - Ortsrandeingrünung

Mit dieser Festsetzung sollen dichte Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und den Ortsrand harmonisch abrunden. Gleichzeitig dient die Bepflanzung der natürlichen Entwicklung des Gewässers und bietet Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

9 Begründung zu den Örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

B1.1.1 Dachform / -neigung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an der bestehenden und geplanten Bebauung im Plangebiet.

B1.1.2 Dachdeckung

Siehe Begründung zu Ziffer A6.2.

Die mögliche Begrünung der Dächer der Hauptgebäude und der Garagenbauten sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen sinnvoll.

Durch die Bestimmungen zur Dachgestaltung soll eine harmonische Dachlandschaft im Plangebiet geschaffen werden.

B1.1.3 Dachaufbauten

Die Beschränkung in Art und Größe der Dachaufbauten soll zu einem städtebaulich einheitlichen Erscheinungsbild beitragen. Berücksichtigt werden durch die Festsetzungen mehrere Faktoren: Die Außenwirkung des Plangebietes, die gewerbliche Ansprüche und die nachbarlichen Belange.

Die Festsetzung dient insgesamt dem einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbild an der Ortsrandlage von Gültstein.

B1.2 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Regelung soll verhindern, dass die Anlagen optisch zu stark in Erscheinung treten. (Es wird auf den Hinweis C9 im Textteil zur „Nutzung solarer Strahlungsenergie“ verwiesen.)

B2 Werbeanlagen

Werbeanlagen kommt eine besondere Bedeutung zu, da sie stadtbildprägend sind. Daher ist es wichtig diese zu beschränken und Regelungen zu treffen. Die besondere Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt und nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnbevölkerung und Straßenverkehrsteilnehmen werden dadurch vermieden.

Durch die Lage am Anschlussbereich der Kreisstraße 1036 sind deren Belange ebenso zu berücksichtigen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Das Sicherheitsbedürfnis der Gewerbetriebenden wird durch die Festsetzung ebenfalls berücksichtigt. Zudem wird die Durchlässigkeit für Kleingetier berücksichtigt.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich ohne Einschränkung zugelassen (siehe B4).

B3.2 Beleuchtungsanlagen

Die Festsetzung berücksichtigt die Außenwirkung des Plangebietes sowie die Verkehrssicherheit der angrenzenden Kreisstraße.

B4 Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Die Festsetzung dient der Klarstellung (Anwendungsbereich § 74 Abs. 1 S. 1 LBO im Verhältnis zur Nutzung erneuerbarer Energien).

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des 1,95 ha großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet:				**ca. 19.500 qm**
	davon Nutzung SO1	ca.	4.000 qm	
	davon Nutzung SO2	ca.	700 qm	
davon	überbaubare Grundstücksfläche			ca. 10.750 qm

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Für das Plangebiet kann die Erschließung weiterhin über die Nebringen Straße erfolgen. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Familie. Eine Umlegung ist nicht notwendig

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma abgeschlossen. Unter anderem werden die Kostentragung und die Verpflichtungen konkretisiert und geregelt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Realisierung des Bebauungsplans schafft die Stadt Herrenberg eine neue Sondergebietsfläche, wodurch der Standort gesichert und dem Erweiterungswunsch des ortsansässigen Unternehmens entsprochen werden kann. Das Vorhaben ist standortgebunden.

Herrenberg, den xx.xx.2026

……

Susanne Schreiber,

Baubürgermeisterin

13 Anhang: Umweltbericht mit integrierter Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung

Umweltbericht *mit integrierter Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, HPC, Rottenburg xx.xx.xxxx* ***folgt zum Entwurf***