Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft
Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen

42. Änderung des Flächennutzungsplans

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

Gemarkung Herrenberg, Stadtteil Gültstein

Vorentwurf vom 20.02.2026

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

1 Erfordernis der Planaufstellung
2 Inhalt der 42. Flächennutzungsplanänderung
3 Umweltbericht
4 Auswirkungen der Planung

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

Die in der Stadt Herrenberg, im Stadtteil Gültstein ansässige Firma Schmidt WeissGrün GmbH für Grünflächenpflege, Winterdienste und Grauflächenreinigung benötigt zur langfristigen Standortsicherung Erweiterungsflächen. Die Firma möchte in unmittelbarer Nachbarschaft südlich des bestehenden Betriebsgeländes, auf Flächen die sich bereits im Eigentum des Unternehmens befinden, die Erweiterung vorsehen. Der Stadt Herrenberg liegt eine entsprechende Anfrage vor.

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

Um die Erweiterungsmöglichkeit für die Firma zu schaffen, ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein“ Herrenberg – Gültstein Planbereich 82.11, in Teilbereichen sowie die Änderung des Flächennutzungsplans notwendig. Der Flächennutzungsplan, (rechtswirksam seit 18.11.1994, mit seinen Änderungsverfahrens) sieht für den maßgeblichen Bereich „Fläche für Landwirtschaft“ und „Aussiedler“ vor.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dies soll mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ im Parallelverfahren erfolgen.

Ziele und Zwecke der Flächennutzungsplanänderung ist, den bestehenden Standort der Firma flächenmäßig zukunftssicher und die betriebliche Erweiterung möglich zu machen.

Der Gemeinsame Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen hat daher am 23.04.2026 beschlossen, die 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein. 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren „Südumfahrung Gültstein. 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ durchzuführen. Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst ein Plangebiet von ca. 1,95 ha.

2 Inhalt der 42. Flächennutzungsplanänderung

2.1 Planinhalt des rechtswirksamen Flächennutzungsplans

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen „Flächennutzungsplan 1.

Fortschreibung 1993“ ist der maßgebliche Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Aussiedler“ dargestellt.

Zudem befindet sich der südliche Teil des zu ändernden Bereichs in der Wasserschutzgebietszone III/IIIA sowie der nördliche Teil in der Wasserschutzgebietszone III/IIIB.

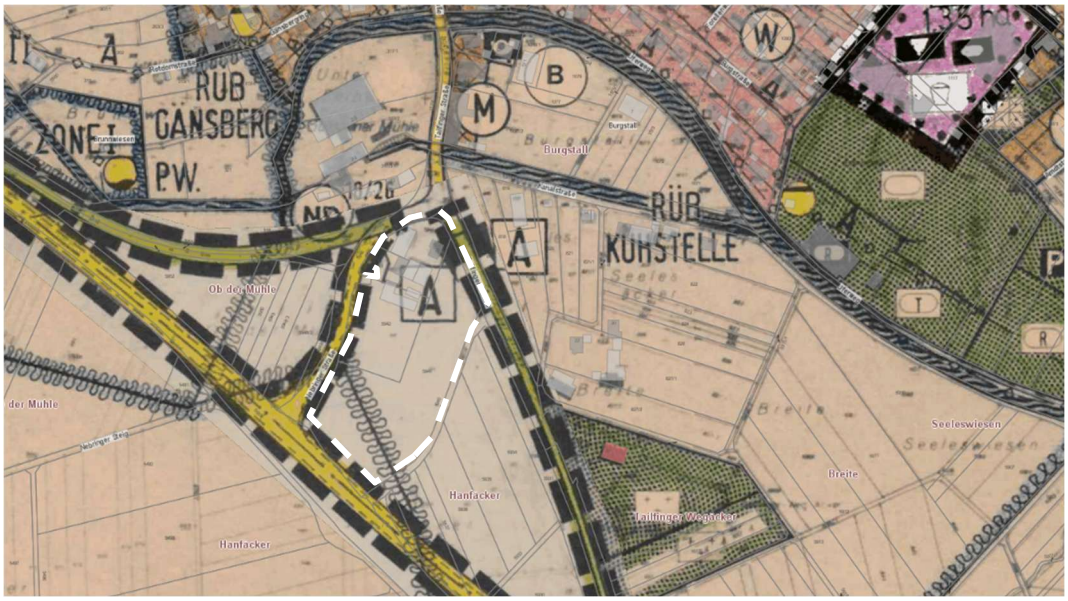

Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn – Nufringen „Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung 1993“, weiß markiert Abgrenzung des Bebauungsplans „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ und Abgrenzung der vorliegenden 42. Flächennutzungsänderung.

Die südlich angrenzende Kreisstraße 1036 und die westlich angrenzende Nebringer Straße sind bereits als örtliche/überörtliche Verkehrsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt. Ansonsten grenzen unmittelbar an den Änderungsbereich „nur Flächen für Landwirtschaft“ an, z.T. ebenfalls mit Eintrag [A] Aussiedler. Bauflächen folgen erst im weiteren Verlauf der Nebringer Straße Richtung Ortslage. In Fortführung der Tailfinger Straße, mit entsprechendem Abstand zum Plangebiet, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Freidhof dargestellt. Dies entspricht auch dem tatsächlichen Bestand.

2.2 Planinhalt der 42. Änderung des Flächennutzungsplans“

Wie eingangs dargelegt, soll durch das Bebauungsplanverfahren „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung eines bestehenden Betriebes für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung geschaffen werden. Der Bebauungsplan sieht ein Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ vor. 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 städte-baurechtlich zulässig und geboten, ein Sondergebiet „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“ festzusetzen.

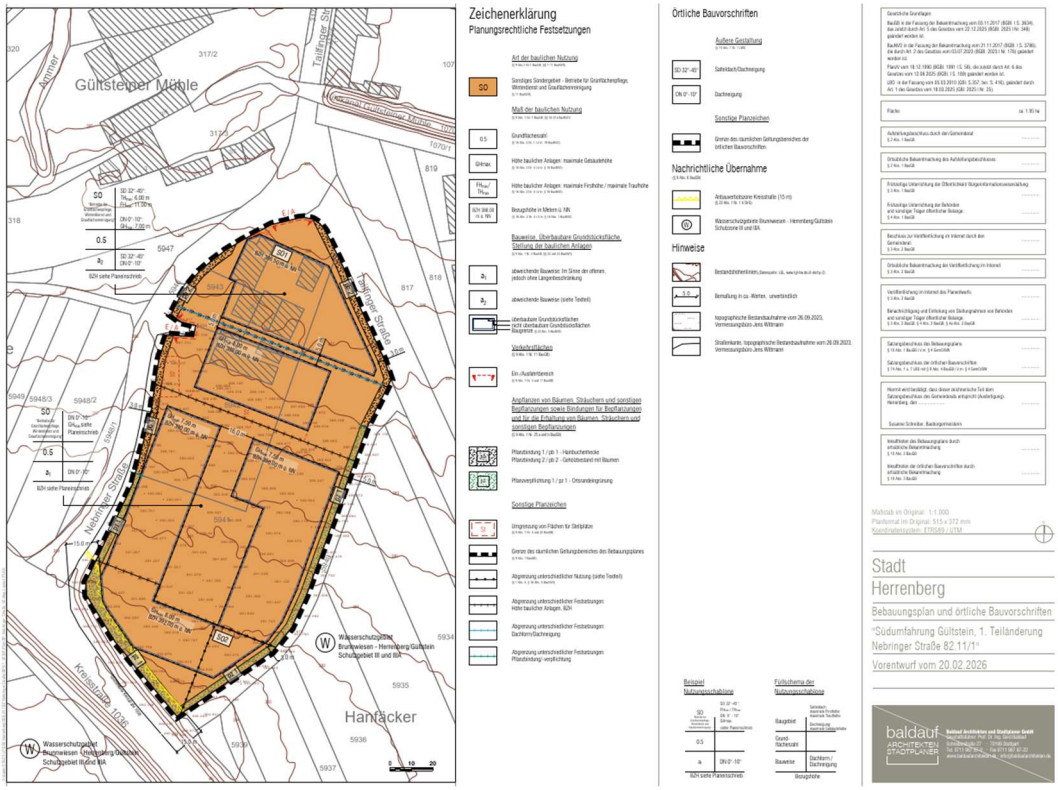

Abbildung 2: Bebauungsplan „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“, Stand 20.02.2026.

2.2.1 Sonderbaufläche

Wie bereits ausgeführt, ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der besagte Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ und „Aussiedler“ dargestellt. Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist damit nicht gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig.

Maßgeblicher Inhalt der vorliegenden 42. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Änderung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Sonderbaufläche (SO) mit der Zweckbestimmung „Betriebe für Grünflächenpflege, Winterdienst und Grauflächenreinigung“.

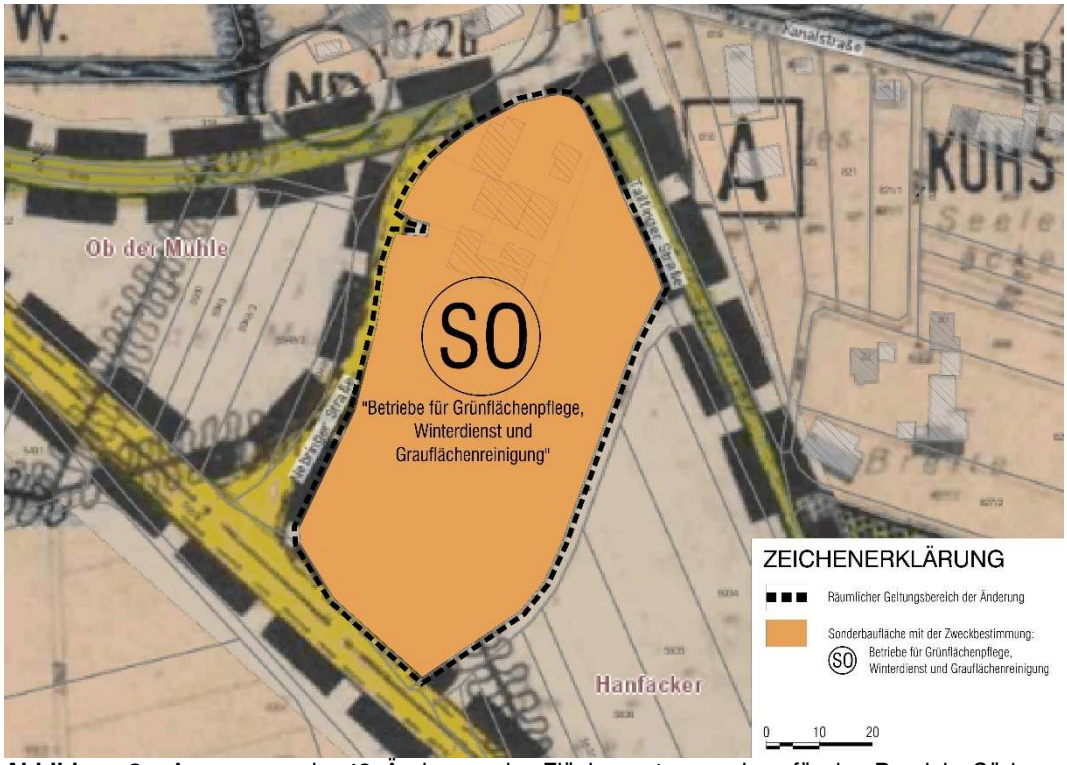

Abbildung 3: Auszug aus der 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“.

2.2.2 Übersicht Änderung / Bilanzierung

Für die Bilanzierung der Flächenänderungen im Zuge der 42. Änderung des Flächennutzungsplans kann festgehalten werden, dass im Vergleich zum rechtswirksamen Flächennutzungsplan 1,95 ha „Sonderbaufläche“ anstelle von 1,95 ha „Fläche für Landwirtschaft“ neu in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen werden. Dies ist im Weiteren jedoch differenzierter zu betrachten, da die Bestandsgebäude und die Betriebsflächen des bestehenden Betriebes vollumfänglich in dieser Fläche enthalten sind:

Das Erscheinungsbild wird im nördlichen Bereich des Plangebietes von den bestehenden Betriebsgebäude der Firma Schmidt WeissGrün GmbH geprägt. Darunter fallen u.a. Zeltgaragen, Lagergebäude, Maschinenabstellflächen und Wohnhäuser der Betriebsinhabenden sowie Lagerflächen. Ca. 0,87 ha sind für diese bestehenden Nutzungen in Ansatz zu bringen.

Bei der südliche Teilfläche des Plangebiets handelt es sich um Ackerflächen. (Diese Flächen befinden sich im Eigentum des Betriebes.) Bei den landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zukünftig für die Erweiterung des Betriebes in Anspruch genommen werden, handelt es sich um ca. 1,08 ha.

Abbildung 4: Luftbild, rot markiert ist die Abgrenzung der 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ (Quelle: Google maps, GeoBasisDe/BKG, Kartendaten 2024)

rechtswirksamer Flächennutzungsplan		**42. Änderung des Flächennutzungsplans**	
Fläche für die Landwirtschaft	1,95 ha	Sonderbaufläche	1,95
davon bereits betrieblich/ gewerblich genutzt	*0,87 ha*		*----*
davon neu in Anspruch genommen	*----*		*1,08 ha*

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ keine maßgeblichen neuen Flächeninanspruchnahmen vorbereitet werden. Ca. 1,08 ha werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Dieser Sachverhalt ist zu beachten, da sich das Plangebiet gem. Raumnutzungskarte des Verband Region Stuttgart in einen „Gebiet für Landwirtschaft, Vorbehaltsgebiet (PS 3.2.2 (G))“befindet. Bei der Darstellung handelt es sich um einen Grundsatz (G) der Raumordnung.

Abbildung 5: Auszug aus der Raumnutzungskarte vom 22.07.2009 des Verband Region Stuttgart mit Abgrenzung des Plangebietes in Schwarz.

Ergänzend wird ausgeführt, dass eine Betroffenheit von Schutzgebieten (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Nationalpark, Naturpark) bzw. Offenland-/ Wald-Biotope und FFH-Mähwiesen nicht gegeben ist.

3 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 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. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Der im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „„Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“ erarbeitete Umweltbericht ist zugleich Umweltbericht des vorliegenden Flächennutzungsplanänderungsverfahrens. Zum Bebauungsplan Entwurfsstand wird der Umweltbericht erarbeitet und dem FNP als Anlage beigefügt. *Folgt*

(Hinweis: Die im Zuge des Bebauungsplanungsverfahrens zu erarbeitenden Fachgutachten werden dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt, sind jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.)

4 Auswirkungen der Planung

Die 42. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „Südumfahrung Gültstein, 1. Teiländerung Nebringer Straße 82.11/1“schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Umsetzung (vorbereitender Bauleitplan).

Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Herrenberg – Deckenpfronn - Nufringen

Herrenberg, den xx.xx.2026

……

Nico Reith

Oberbürgermeister