

Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen,
die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und
der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind:

REGIERUNGSPRÄSIDIUM FREIBURG
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE, ROHSTOFFE UND BERGBAU
Albertstraße 5 - 79104 Freiburg i. Br., Postfach, 79095 Freiburg i. Br.

E-Mail: abteilung9@rpf.bwl.de - Internet: www.rpf.bwl.de
Tel.: 0761/208-3000, Fax: 0761/208-3029

Freiburg i. Br., 27.03.2017
Durchwahl (0761)
Name:
Aktenzeichen: 2511 // 17-02324

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan "Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) - 4. Änderung", Gemeinde Gingen an der Fils, Lkr. Göppingen (TK 25: 7324 Geislingen an der Steige-West);

hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 28.02.2017

Anhörungsfrist 13.04.2017

B Stellungnahme

Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.

1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Keine

2 Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten. Aus hydrogeologischer Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Im Original gezeichnet



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

Dachverband der Natur-
und Umweltschutzverbände
in Baden-Württemberg
(§ 51 Naturschutzgesetz)

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

LNV-Arbeitskreis Göppingen
Sprecher:

21.07.2021

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom 28.02.2017 Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom Telefon/E-Mail

/ lnv-ak-goeppingen@lnv-bw.de

Bebauungsplanverfahren „Marrbacher Öschle - 4- Änderung“ in Gingen a.d.F.
hier: Stellungnahme

Sehr geehrter

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren. Das Ergebnis der Sitzung des LNV-AK-Göppingen vom 13.03.2017 können Sie dem nachfolgenden Protokollauszug entnehmen. Er ist zugleich als LNV-Stellungnahme im Namen der nach § 3 UmRBG und § 51 NatSchG anerkannten Naturschutzvereinigungen zu sehen.

Bebauungsplanverfahren „Marrbacher Öschle(Marrbachöschle), 4. Änderung“ in Gingen;
hier: Beteiligung der Behörden und TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB
(Unterlagen unter www.m-quadrat.cc)

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Norden und Westen) und der Dammstraße entlang der Böschung der Bahntrasse (Osten) sowie der Bahnhofstraße im Süden besteht der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992). Dieser Bebauungsplan wurde zuletzt von der bestehenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße bis auf Höhe des Grundstücks Donzdorfer Straße 33 (Flst. 2490) geändert und an die neuen Planungsvorstellungen angepasst (3. Änderung 2013). Für die Bereiche der 3. Änderung schreiten sowohl die Erschließung als auch die Bebauung zügig voran, so dass die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ bis auf Höhe der nördlichen Grenze der 3. Änderung näher rückt. Für den Bereich ab dem Flst. 2490 – inklusive – (Grundstück Donzdorfer Straße 33) bis zum Marrbach gilt noch der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ in der Fassung von 1983. Teile der in diesem Teil des Bebauungsplans vorgesehenen Erschließungsanlagen wurden bisher nicht umgesetzt, erscheinen aus heutiger Sicht verbesserungsfähig und entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielen der Gemeinde. Durch eine geeignetere Erschließung soll die Bebauung der Baulücken zwischen der bestehenden Bebauung in diesem Bereich (Gebäude Donzdorfer Straße 28, 30, 32 u. 33 mit zugehörigen Garagen und Nebenanlagen) erleichtert werden. Die Planung aus dem Jahr 1983 soll an die geänderten städtebaulichen Vorstellungen angepasst werden. Hierzu ist die Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ erforderlich. Der Flächennutzungsplan ist somit nach Abschluss des

Bebauungsplanverfahrens gem. § 13a BauGB, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans, im Zuge der Berichtigung anzupassen. Auf dem Flst. 2490 wurde Anfang des 20. Jahrhunderts ein Landwirtschaftlicher Betrieb in Form einer Schweinemastanlage mit Wohnhaus und Stallanbau betrieben. Das dreigeschossige Gebäude mit Anbau und Brücke als direkte Verbindung zur Bahnanlage wurde 1913, damals außerhalb des Ortes, unmittelbar an der Bahnlinie Stuttgart - Ulm als erbaut. Die Anlage ist ein charakteristisches Beispiel frühzeitiger Massentierhaltung im 20. Jahrhundert. Die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ist jedoch bereits seit Jahrzehnten eingestellt. Eine Wiederaufnahme der ehemals betriebenen landwirtschaftlichen Nutzung, d.h. Schweinemast ist in dem vorhandenen Gebäudebestand nicht mehr möglich. Ein Abbruch des Gebäudebestandes ist aufgrund von Denkmalschutz (Gebäudebestand mit Ausnahme des Wohnhausneubaus ist als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG) nicht möglich. An der Erhaltung der Gebäude besteht aus wissenschaftlichen (architektur- und landwirtschaftsgeschichtlichen) sowie heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse. Auch aufgrund der Nähe zur umgebenden Wohnbebauung (Gebäudebestand entlang der Donzdorfer Straße und im Bereich der 3. Änderung) erscheint eine Wiederaufnahme der ehemals ausgeübten Nutzung nicht möglich. Die Ansiedlung neuer land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Plangebiet ist nicht mehr städtebauliches Ziel der Gemeinde. Das Plangebiet soll künftig überwiegend dem Wohnen dienen. Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird deshalb, analog zu den angrenzenden Bereichen der 3. Änderung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die anwesenden Mitglieder der nach § 3 UmRBG anerkannten Naturschutzvereinigungen und die über ihre Mitgliedschaft im LNV-BW (§ 51 NatSchG) zur Abstimmung berechtigten Mitglieder des LNV-AK-Göppingen erheben gegen den vorliegenden Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans insoweit keine Bedenken.

Sie regen jedoch an, dass:

- * für die geplanten Einzel- und Doppelhäuser als Firstrichtung möglichst der West-Ost-Verlauf
- * eine wasserdurchlässige Gestaltung von Stellplätzen, Hofbereichen, Garagenvorplätzen und Zugangswegen
- * die Verwendung ausschließlich insektenfreundlicher Leuchtmittel für die dauerhafte Außenbeleuchtung
- * ein Pflanzgebot für einen heimischen und standortsgerechten Laubbaum oder Streuobstbaum für jedes Baugrundstück

in den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Letztlich verweisen die Mitglieder des LNV-AK-Göppingen auf weitergehende bzw. alternative Möglichkeiten zu Artenschutzmaßnahmen am Haus, wie sie unter www.artenschutz-am-haus.de -> Dokumente -> Broschüre Artenschutz am Haus empfohlen werden. Sie stellen sinnvollere Alternativen zu den im Gelände aufgehängten und somit in ihrer Funktion als nicht nachhaltig zu erachtenden Fledermaus- und Vogelnistkästen dar und sind bei neuen Baugebieten sicherlich eine Überlegung wert.

Mit freundlichen Grüßen



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Südwest •
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Bahnhofstraße 5
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

3. 6 bis Mathvstraße

Zeichen: FS.R-KAK-L(A) MU
Az.: TÖB-KAR-17-10933

27.03.2017

Ihre Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 28.02.2017

Bebauungsplan "Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)- 4. Änderung" in Gingen
rechts der Bahnlinie Stuttgart - Neu-Ulm, Strecken Nr. 4700 von km 53,33 bis km 53,45

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der DB AG als Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Neuaufstellung/Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm und Erschütterungen. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Prof. Dr. Utz-Hellmuth Felcht

Vorstand:
Berthold Huber
Dr. Richard Lutz
Ronald Pofalla
Ulrich Weber

Unser Anspruch:



Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter



2/2

Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutschen Bahn AG frühzeitig zu beteiligen. Bei der Bauausführung sind ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bahnbetriebs zu beachten, da Kabel und Leitungen auch außerhalb von DB-eigenem Gelände verlegt sein können.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Deutschen Bahn AG



Anlage: -



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Datum
06.04.2017

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen
Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt
@landkreis-goeppingen.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle), 4. Änderung“ in Gingen an der Fils

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz

Vorbemerkungen

Im Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan von 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992 und 3. Änderungen 2013).

Gebietsbeschreibung

Auf dem Plangebiet stehen bereits Gebäude sowie große Streuobstbestände, es sind gärtnerisch genutzte Flächen mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Baumhöhlungen, zahlreiche Nisthilfen, Holzspaltenquartiere) vorhanden. Diese stellen potentielle Habitate für verschiedene geschützte Arten da. Bereits bei der artenschutzrechtlichen Prüfung für die 3. Änderung konnten zahlreiche Arten nachgewiesen werden. Es ist daher eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierungen durch einen qualifizierten Fachgutachter auch für den Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 4. Änderung notwendig. In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Kartierungsergebnisse und notwendige Maßnahmen zum Artenschutz in Karten darzustellen und zu beschreiben.

Es sollte dabei mit berücksichtigt werden, dass mit den südöstlich gelegenen Grundstücken ein großer Streuobstbestand bereits überplant wurde und somit ein größerer Druck auf die wenigen noch bestehenden Streuobstbestände besteht. Als Ausgleich sollten daher auch die Neupflanzung von Streuobstbäumen bzw. die Erhöhung von Gehölzen mit Pflanzbindung vorgesehen werden.

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-440
www.landkreis-goeppingen.de

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GOPS DE 6G

USt-ID:
DE145469354

Weiterhin wird angeregt, falls eine neue Beleuchtung im Gebiet vorgesehen ist, diese insektenfreundlich einzurichten (Natriumdampflampen oder LED-Leuchte).

Eine abschließende Stellungnahme kann aufgrund der fehlenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht erfolgen.

Oberflächengewässer

Es wird gebeten, das hochwassergefährdete Grundstück 2481 aus dem Planentwurf der 4. Änderung zu streichen und erst nach Lösung der Hochwasserproblematik weiter zu verfolgen. Insbesondere auch deshalb, weil die überbaubare Fläche im Änderungsentwurf gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan weiter in das Überschwemmungsgebiet hineinreicht als dies bisher der Fall ist.

Begründung:

Seit 2014 besteht hinsichtlich der Ausweisung von neuen Baugebieten innerhalb von Überschwemmungsgebieten ein prinzipielles Bauverbot (vgl. § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz, (WHG)). Neue Baugebiete dürfen nur ausnahmsweise innerhalb der sogenannten HQ100-Flächen zugelassen werden, wenn alle der folgenden Voraussetzungen nachgewiesen werden (vgl. § 78 Abs. 2 WHG):

1. Es bestehen keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung oder es können solche nicht geschaffen werden.
2. Das neu auszuweisende Gebiet grenzt unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet an.
3. Eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden sind nicht zu erwarten.
4. Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes werden nicht nachteilig beeinflusst.
5. Die Hochwasserrückhaltung wird nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum wird umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen.
6. Der bestehende Hochwasserschutz wird nicht beeinträchtigt.
7. Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind nicht zu erwarten.
8. Die Belange der Hochwasservorsorge werden beachtet.
9. Das Bauvorhaben wird so errichtet, dass bei einem Hochwasser, welches statistisch einmal in 100 Jahren erreicht oder übertroffen wird (HQ 100), keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Da es unwahrscheinlich ist, dass der Nachweis zu Ziffer 1 gelingen kann, wird empfohlen, bis zur Lösung der Hochwasserproblematik am Marrbach Abstand von der Ausweisung einer, gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan, größeren Baufläche auf Grundstück 2481 zu nehmen.

Westlich des Grundstückes 2481 ist zudem die Ausweisung einer Mischverkehrsfläche innerhalb des Gewässerrandstreifens (fünf Meter gemessen ab der Böschungsoberkante, vgl. § 38 WHG i.V. mit § 29 Wassergesetz (WG) Baden-Württemberg) geplant.

Der bereits vorhandene Schotterweg genießt Bestandsschutz. Ein Ausbau des Weges bzw. ein Näherrücken an den Bach ist jedoch nur möglich, wenn die Voraussetzungen nach § 38 Abs. 5 WHG (unbillige Härte, öffentliches Interesse) vorliegen. Da weder im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan der Weg derart nah am Bach verläuft noch im Bestand ein Zwangspunkt besteht (derzeit unbebaut), sind aus hiesiger Sicht Ausnahmetatbestände nicht gegeben. Es wird daher gebeten, den gesetzlichen Abstand zum Gewässer einzuhalten.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Bodenschutz

Das Baugebiet „Marrbacher Öschle“ liegt im Bereich von sehr hochwertigen Böden im Landkreises Göppingen mit einer Bodenzahl von 64. Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um wertvollen Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen mit einer Gesamtbewertung der natürlichen Bodenfunktionen von 2,83 (hoch).

Es ist eine Eingriff-Ausgleichs-Bilanzierung zu erstellen, wobei der Eingriff in den Boden möglichst schutzgutbezogen auszugleichen ist. Bei dem Eingriff in den Boden ist von einem hohen Ausgleichsbedarf auszugehen.

Um die anfallende Menge an verwertbarem Boden zu ermitteln, bedarf es eines bodenkundlichen Fachgutachtens (Bestandsaufnahme), damit Bodenverwertung und bodenbezogener Ausgleich fundiert geplant werden können. Diese sind im Umweltbericht detailliert darzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die Böden im Bereich der öffentlichen Wege und Zufahrtsstraßen berücksichtigt werden, sondern vielmehr auch die verwertbaren Böden der eigentlichen Baugrundstücke gesichert und andernorts zur Bodenverbesserung aufgetragen werden.

Wie dies planerisch und organisatorisch möglich sein könnte, würden wir gerne mit Ihnen beraten. Ausgleichsflächen für einen Oberbodenauftrag müssen im Vorfeld bekannt sein. Die Größe der Auftragsfläche ist über die Massenbilanz zu errechnen und im Bodenmanagementkonzept darzulegen.

Minimierungsmaßnahmen, wie Sicherung und Wiederverwertung von Boden auf privaten Flächen im Plangebiet, können nicht als Ausgleich angerechnet werden und geben daher keine Ökopunkte.

Bei den Erschließungsarbeiten sollte auf größtmögliche Schonung des Bodens geachtet werden. Dies ist durch ein Bodenmanagementkonzept und bodenkundliche Baubegleitung sicherzustellen

Im Hinblick auf Immissionsschutz, Grundwasserschutz und Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

II. Gesundheitsamt

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine fachlichen Einwände.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass auf Grund der Lärmbelastung durch die Bahnstrecke die im Schallschutzgutachten aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind.

III. Straßenverkehrsamt

Die aktuelle Fassung des Bebauungsplanentwurfs weist gegenüber der letzten Änderung eine Verschmälerung der Dammstraße sowie den Wegfall der ursprünglichen Wendemöglichkeit aus. Aus den nachfolgenden Gründen sieht die Straßenverkehrsbehörde die vorherige Lösung als sinnvoller an:

Die Gemeinde führt als Begründung für die Planänderung die geringe Verkehrsdichte aufgrund der Erschließung von lediglich zwei Grundstücken an. Auch wenn, wie von der Gemeinde angeführt, die Müllfahrzeuge nicht einfahren müssen, verbleiben dennoch Rettungsfahrzeuge oder auch Anlieferungen mit großen Fahrzeugen. Diese wären gezwungen, wieder rückwärts aus der Dammstraße heraus zu rangieren, da diesen ein Wenden auf den privaten Grundstückszufahrten nur schwerlich möglich sein wird. Dies in einem verkehrsberuhigten Bereich, der auch Kindern zum Spielen zur Verfügung gestellt werden soll.

IV. Abfallwirtschaftsbetrieb

Im Interesse einer reibungslosen und unproblematischen Entsorgung wird zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung genommen:

Der AWB, als öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger im Sinne von § 2 der Abfallwirtschaftssatzung in Verbindung mit § 20 KrWG, betreibt im Rahmen der Überlassungspflicht die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden und überlassenen Abfälle. Er ist bemüht, allen Einwohnern bürgerfreundliche Lösungen zur Entsorgung ihrer Abfälle anzubieten. Er ist jedoch gleichzeitig verpflichtet, bei der Durchführung der Entsorgung die geltenden Vorschriften zum Schutz des eingesetzten Personals und Maschinen und sonstige gesetzlichen Regelungen zu beachten. In diesem Sinne wirkt der AWB im Zuge einer Beteiligung von Trägern Öffentlicher Belange bei Bauleitplanungen auf die Einhaltung dieser Vorschriften hin.

Sollten die einschlägigen Vorschriften, die in der Regel Mindeststandards enthalten, im Zuge der Planung nicht eingehalten werden, so ist der AWB nicht verpflichtet, mit Abfallsammelfahrzeugen in diese Gebiete hineinzufahren und angefallenen und bereitgestellten Müll dort abzuholen. In diesen Fällen kann er gemäß § 8 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung einen anderen Bereitstellungs-ort für Abfälle (z.B. Sperrmüll) und Abfallgefäße bestimmen, an dem die Mindeststandards eingehalten werden. Die im betroffenen Baugebiet wohnenden Anlieger müssen dann selbst ihre Abfälle dort hinbringen.

Durch die uns vorgelegte Planung sind Belange der Abfallwirtschaft berührt. Die entsprechenden Anforderungen an die Planung basieren insbesondere auf folgenden Rechtsgrundlagen:

- UVV¹ „Allgemeine Vorschriften“ (VBG² 1)
- UVV „Fahrzeuge“ (VBG 12)
- UVV „Kraftbetriebene Arbeitsmaschinen“ (VBG 5)
- UVV „Müllbeseitigung“ (VBG 126)
- Straßenverkehrsordnung (StVO)
- Normen / DIN EN 349
- Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)
- Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Göppingen in der jeweils gültigen Fassung

A. Allgemeines

- Verkehrsflächen sind so großzügig zu planen, dass eine Straßenführung gemäß den UVV Müllbeseitigung möglich ist.
- Es ist von der An- und Durchfahrt dreiachsiger Abfallsammelfahrzeuge mit Überständen bis zu 4 m und einem Gesamtgewicht bis zu 30 t auszugehen. Auf diese Fahrzeuge beziehen sich die nachfolgend dargestellten Mindestanforderungen an die Bauleitplanung.
- Die abfallwirtschaftlichen Belange und der Hinweis, in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind, sollten grundsätzlich immer zusammen mit Erläuterungen, unter welchen Voraussetzungen welche Straßen von Entsorgungsfahrzeugen zu befahren sind, in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen werden.
- Flächen für evtl. Sammelplätze für Abfälle oder Abfallbehälter sollten zur Vermeidung späterer Konflikte unter Anliegern bereits im Bebauungsplan vermerkt und in der Planzeichnung enthalten sein.

B. Straßen und Sammelplätze

- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend breit sein (s. S. 5). Neben einer vorauszusetzenden Fahrzeugbreite von 2,50 m müssen diese einen

¹ UVV = Unfallverhütungsvorschriften

² VBG = Vorschriftensammlung der Berufsgenossenschaften

ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern, Randsteinen, unbefestigten Fahrbahn­rändern, Teilen baulicher Anlagen oder sonstiger Bebauung, natürlicher und angelegter Bepflanzung etc. aufweisen. Eine Mindestdurchfahrtsbreite von 3,50 m (Fahrzeugbreite zzgl. 0,5 m Sicherheitsabstand zu beiden Seiten) ist einzuhalten. Bei Straßenunebenheiten, Seitenneigung usw., kann diese Mindestbreite entsprechend höher sein. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit auch bei der Anlage von Flächen für das Verbringen von geräumtem Schnee zu berücksichtigen, ebenso bei Lage und Dimensionierung von Parkbuchten, Hydranten etc., sowie bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen.

- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend dimensionierte Kurvenradien (s. S. 5) aufweisen, sodass dreiachsige LKW mit einem Gesamtgewicht bis zu 30 t und konstruktionsbedingten Überhängen bis zu 4 m dort ohne zu rangieren durchfahren können. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit auch bei der Anlage von Flächen für das Verbringen von geräumtem Schnee etc. zu berücksichtigen, ebenso bei Lage und Dimensionierung z.B. von Parkbuchten, Hydranten etc., sowie bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen.
- Wendeanlagen (s. S. 6) sind für die Benutzung durch Abfallsammelfahrzeuge so zu bemessen, dass der Mindestdurchmesser 21 m (20 m Wendekreis zzgl. 1 m für die Außenseite der Fahrzeugüberhänge) nicht unterschritten wird. Verkehrsinseln auf Wendeanlagen sind erst ab einem Durchmesser von 25 m zulässig (max. 3 m Durchmesser für Bepflanzung). An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von parkenden Fahrzeugen frei zu halten. Der Ausfuhradius darf 10 m nicht unterschreiten.
- Sofern von der Wendeanlage nicht befahrbare Stichwege abzweigen, müssen für die Anlieger dieser Wege in den Mündungsbereichen entsprechend dimensionierte Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich Bereitstellen der Abfallbehälter zuzüglich Reserveraum für Sperrmüll/ Gelbe Säcke angelegt werden.
- Wendehämmer (s. S. 7) sind für die Benutzung durch Abfallsammelfahrzeuge so einzurichten, dass maximal nur ein zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für Fahrzeugüberhänge (bis zu 4 m) zu berücksichtigen.
- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen ausreichend tragfähig sein, d.h. für die Achslast eines dreiachsigen Abfallsammelfahrzeugs (bis ca. 30 t Gesamtgewicht) hinsichtlich des Untergrundes und des Straßenbelages dauerhaft geeignet sein.
- Straßen, welche von Abfallsammelfahrzeugen befahren werden, müssen eine ausreichende lichte Höhe haben. Auf eine Höhe von mindestens 4 m über den Fahrbahnrand dürfen keine vorstehende natürliche (z.B. Bäume) oder künstliche Hindernisse, welche in den Luftraum über die Fahrbahn ragen, vorhanden sein. Dieses Erfordernis gilt ganzjährig und ist somit z.B. auch bei der laufenden Korrektur des natürlichen Wuchses von Pflanzen entlang dieser Straßen zu beachten, ebenso z.B. bei einer Entfernung von Überhängen aus Eis oder Schnee.
- Steigungen und Gefälle sollten, auch hinsichtlich des Straßenbelages, so angelegt werden, dass für Abfallsammelfahrzeuge ein gefahrloses Befahren zu allen Jahreszeiten und auch unter erschwerten Witterungsbedingungen möglich ist. Fahrzeugüberhänge bis zu 4 m sind auch hier zu beachten. Ein Erfordernis des Einsammelns in Bergfahrt (z.B. bei geplanten Einbahnstraßen oder sonst notwendigem Bergverkehr, s. auch § 35 Abs. 6 StVO) ist zu vermeiden. Das Sammeln soll grundsätzlich nur in Vorwärtsfahrt geschehen.
- Es muss sichergestellt werden, dass Abfälle bei der Einsammlung nicht über verkehrsreiche Straßen zum Fahrzeug transportiert werden müssen (= pro Stunde mehr als 500 – 600 Fahrzeuge).
- Die Anlage von Bodenwellen und Bodensenken sowie LKW-Sperren und ähnlichen Zu- und Durchfahrtsbeschränkungen können aufgrund der geringen Bodenfreiheit des Abfallsammelfahrzeugs zur Nichtbefahrbarkeit des dahinter befindlichen Gebiets führen. Gleiches gilt für überstehende Kanalschächte, auch in der Bauphase.
- Bei der Anlage von Erschließungsstraßen muss darauf geachtet werden, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter für den Straßen- und Fußgängerverkehr keine Gefahr oder Behinderung zu erwarten ist (z.B. Neigung des Geländes, Breite der Verkehrsflächen usw.).

- Bei Sackgassen, welche über keine Wendeeinrichtungen verfügen, sind Sammelplätze zur dauernden oder zeitlich befristeten Bereitstellung von Abfallbehältern der jeweils betroffenen Anlieger zuzüglich Reserveraum für Sperrmüll im Mündungsbereich der nächsten vom Abfallsammelfahrzeug befahrbaren Straße einzurichten.
- Die störungsfreie Durchfahrt durch die von den Abfallsammelfahrzeugen zu benutzenden Straßen ist dauerhaft sicher zu stellen.
- Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden. Auch muss die Anfahrt durch das Abfallsammelfahrzeug und ein problemloses Laden möglich sein. Ggf. müssen Halte- und Parkverbotszonen eingerichtet werden.
- Sammelplätze sind auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und deren Abfallbehälter einschl. Gelben Säcken abzustimmen. Es muss eine ausreichende Fläche zur Bewegung der Behälter einkalkuliert werden und für eine Bereitstellung von Sperrmüll.
- Abfallsammelfahrzeuge befahren grundsätzlich nur öffentliche Straßen. Eigentümer von Privatstraßen können dem AWB Geh- und Fahrrechte zur Durchführung der öffentlichen Müllabfuhr, rechtswirksam und auf ihre Kosten einräumen. Der AWB, wie auch die beauftragten Unternehmer sind von der Haftung für Schäden, welche im Zuge des Fahrens und Einsammelns auf und an den Privatstraßen entstehen können, freizustellen. Eigentümer von Privatstraßen haben für diese Fälle auf ihre Kosten für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Andernfalls wird vom AWB ein Sammelplatz für Abfälle außerhalb der Privatstraße(n) auf öffentlichem Straßenraum festgelegt, welcher den Anliegern verbindlich zur Benutzung vorgeschrieben ist.

Die dargestellten Vorgaben dienen dazu, Emissionen zu vermeiden und einen sachgerechten Umgang mit Abfällen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sicher zu stellen. Sofern diese Vorgaben nicht übernommen werden, ist im Rahmen der integrativen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit vorhersehbaren und erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu rechnen, sofern Abfälle nicht am gewünschten Bereitstellungsort abgeholt werden können oder dürfen.

Die Erfahrung zeigt zudem, dass es insbesondere bei der Nichtanfahrbarkeit von Zufahrtstraßen und beim Festlegen von abweichenden Bereitstellungsorten regelmäßig zu nicht unerheblichen Beschwerden der Anwohner kommt. In diesen Fällen weisen wir auf die Planungszuständigkeit der Städte und Gemeinden hin.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Zum Entwurf des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle – 4. Änderung“ in Gingen a. d. Fils bestehend zum zeichnerischen Teil folgende Anmerkungen und Hinweise:

- die Flurstücksnummern 2447/2, 2478, 2492, 2548/15 und 2548/29 sollten so platziert werden, dass sie nicht durch die Planzeichen verdeckt werden. Wenn sie nicht innerhalb des Flurstücks eingetragen werden können, sollten sie mit einem Zuordnungspfeil versehen werden.
- die Flurstücksnummern 2476, 2554 und 2555 sollten noch eingetragen werden.
- bei den Flurstücken Nrn. 2448, 2479, 2487, 2490 und 2495 sind die Nutzungsartengrenzen wie Flurstücksgrenzen dargestellt. Dies verwirrt und sollte geändert werden.
- beim Flurstück Nr. 2495 sollte noch der Straßename „Im Marrbacher Öschle“ eingetragen werden.
- beim Flurstück Nr. 2493 sind unabgemarkte und geplante Flurstücksgrenzen dargestellt. Dieses Flurstück ist bisher noch nicht aufgeteilt worden. Die Planunterlage entspricht somit nicht dem Liegenschaftskataster. Die Grenzen innerhalb dieses Flurstücks sind als geplante Grenzen bzw. Nutzungsartengrenzen darzustellen.
- bei der Angabe zum Stand der Planunterlagen ist das Wort „Allgemeinen“ zu löschen. Den Begriff „Allgemeines Liegenschaftskataster“ hat es nie gegeben. Seit dem Frühjahr 2013 werden die Da-

ten des Liegenschaftskatasters im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geführt.

VI. Landwirtschaftsamt

Im Plangebiet ist bislang teilweise Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird aufgehoben. Die neue Planung sieht insgesamt Wohngebiet vor.

Im Plangebiet befinden sich auf Flst.Nr. 2490 (bisher MD) Wirtschaftsgebäude, in denen früher Schweinehaltung betrieben wurde (). Dieser Sachverhalt ist in der vorläufigen Begründung zur Planung unter Ziff.5.3 erwähnt und beurteilt. Der aktuelle Baugenehmigungsstand auf dieser früheren Hofstelle ist uns nicht bekannt.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich auf Flurstück Nr. 2479 die Hofstelle des früheren landwirtschaftlichen Betriebes , Donzdorfer Straße 35. Diese grenzt bisher an MD, künftig an WA. Nach unserer Kenntnis hat dieser Betrieb seine Nutztierhaltung beendet. Vor diesem Hintergrund bestehen gegen die Planänderung keine Bedenken.

VII. Bauamt

Ergänzend zur Stellungnahme des Landwirtschaftsamts wird zur Gültigkeit der Baugenehmigung für den Schweinestall auf Flst. Nr. 2490 darauf hingewiesen, dass die genehmigte Nutzung eines Gebäudes nach der Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg (Urteil vom 04.03.2009 – 3 S 1457/07) trotz zwischenzeitlicher Nutzungsaufgabe Bestandsschutz genießt, solange die Baugenehmigung bezüglich der Nutzung nach § 43 Abs. 2 LVwVfG wirksam bleibt. Danach bleibt ein Verwaltungsakt wirksam, solange und soweit er nicht zurückgenommen, widerrufen, anderweitig aufgehoben oder durch Zeitablauf oder andere Weise erledigt ist. Eine Erledigung auf andere Weise kann durch ausdrücklich erklärten, aber auch durch einen durch schlüssiges Verhalten bestätigten Verzicht auf die genehmigte Nutzung geschehen, wobei ein entsprechender dauerhafter und unzweifelhafter Verzichtwille unmissverständlich und unzweifelhaft zum Ausdruck kommen muss. Hiervon kann zum Beispiel ausgegangen werden, wenn die bisherige Nutzung in ihrer genehmigten Bandbreite auf Dauer durch eine funktional andere Nutzung ersetzt wird.

Da eine andere Nutzung des am 18.09.1913 genehmigten Schweinestalls jedenfalls nicht baurechtlich genehmigt wurde, wird empfohlen zu klären, ob der Eigentümer auf die Genehmigung verzichtet.

Auf die Ausführungen des VGH Baden Württemberg in seinem Urteil vom 23.06.2016 in der Normenkontrollsache zur Gültigkeit des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle, 3. Änderung“ auf Seite 14 wird Bezug genommen.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage: übrige Planunterlagen zurück

Fax Eingang

Bürgermeisteramt Gemeinde Gingen/Fils
Bahnhofstraße 25

73333 Gingen/Fils

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils				
Eing.: 18. April 2017				
BM	SEK	OA	BA	FW
BHF	HA	BÜ	R	zdA.

Gingen/Fils, den 13. April 2017

**Ihr Schreiben vom 24.03.2017: 4. Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“
Artenschutzrechtliche Untersuchung Baugebiet Marrbacher Öschle 4. Bauabschnitt**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

ich nehme Bezug auf Ihr Schreiben vom 24.03.2017 mit der Aufforderung zu einer Stellungnahme zur geplanten 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle.

Zunächst stelle ich fest, dass anhand des Beschlusses des Gemeinderats und der zugehörigen Beschlussvorlage vom 21.02.2017 (VL 9/2017) nicht ersichtlich war und ist, dass es im Anschluss daran eine Auslegung des Vorentwurfs mit der Möglichkeit zur Stellungnahme geben würde. Erst durch Ihr Schreiben – zehn Tage nach Beginn der Auslegungsfrist – wurde ich darauf aufmerksam.

Die nunmehr durchgeführte Bürgerbeteiligung stellt aber bestenfalls einen netten Versuch dar, die von der Planung betroffenen Bürger Glauben zu machen, sie wären in den Planungsprozess aktiv eingebunden. Vielmehr ist die Situation dergestalt, dass die Planung inhaltlich schon sehr weit fortgeschritten ist, da der Plan auch schon in seinen Details ausgearbeitet ist. Um einen solchen Planstand zu realisieren, bedarf es mindestens 6-12 Monate Vorlauf, von der ersten Skizze bis zum Plan in der vorliegenden Fassung. Es gab in den zurückliegenden Monaten aber keine für die Öffentlichkeit wahrnehmbaren Anzeichen – z.B. in Form einer Beauftragung des Planungsbüros Mezger etc. – welche hätten erkennen lassen, dass eine Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle bevorsteht. Der nun vorliegende Vorentwurf ist daher höchstwahrscheinlich Ausfluss nicht-öffentlicher Beratungen. Dementsprechend ist bereits infolge dieses Gebarens die Aufrichtigkeit der jetzt durchgeführten Beteiligung infrage zu stellen.

Wäre der Gemeinde ernsthaft an einem Dialog gelegen gewesen, hätte sie vor Einleitung der planerischen Ausgestaltung die Bürger eingebunden.

Zum nunmehr eingeleiteten Änderungsverfahren und dem Vorentwurf wird wie folgt Stellung genommen:

Es ist generell nicht nachvollziehbar, weshalb vier Jahre nach Abschluss des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle nunmehr eine Abkehr von den bisher geltenden Festsetzungen angestrebt wird, obgleich sich der Gemeinderat damals gerade bewusst für eine Reduzierung des Änderungsplangebiets, unter Beibehaltung der Festsetzungen des Plans von 1983 für den von Ihnen als 5. Abschnitt bezeichneten Bereich entschieden hatte. Das mit Beschluss vom 21.02.2017 eingeleitete Änderungsverfahren kommt quasi aus heiterem Himmel.

Das Aufstellen eines Bebauungsplans hat stets unter der Prämisse zu erfolgen, dass die Last der herzustellenden öffentlichen Erschließungsstraßen und -flächen gleichmäßig verteilt wird. Das dem Vorentwurfsplan zur 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle zugrunde liegende Erschließungskonzept folgt jedoch augenscheinlich nicht dem Grundsatz der Gleichbehandlung. Dies betrifft sowohl die äußere als auch die innere Erschließung des Plangebiets.

- Äußere Erschließung – Donzdorfer Straße

Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Die für den Ausbau aufzubringenden Flächen wären gleichmäßig auf die durch die Donzdorfer Straße erschlossenen Grundstücke verteilt worden. Es wären somit sowohl Anlieger links, als auch rechts der Donzdorfer Straße flächenmäßig belastet worden. Der Vorentwurf zur 4. Änderung weicht vom Prinzip der Gleichbehandlung komplett ab. Eine Verringerung der Ausbaubreite und der einseitige Entfall des Gehwegs ist im Sinne des Flächensparens zunächst zu begrüßen. Die sich dadurch ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, sodass die Anlieger südwestlich der Donzdorfer Straße durch den neuen Entwurfsplan komplett vom Flächenbeitrag entlastet und damit massiv begünstigt werden. Die Verringerung der Ausbaubreite beträgt 1,5 m bzw. 2,5 m im Bereich zwischen Donzdorfer Straße 25 bis 29. Weshalb diese Grundstücke nicht auch ihren Beitrag zur Erschließung leisten müssen, ist unergründlich. Bedenkt man zudem, dass die betreffenden Grundstücke auch nicht in das Umlegungsverfahren „Marrbacher Öschle Nord“ einbezogen sind, obgleich sich durch die erstmalige Erschließung für die Flst. 2551/1 und 2552/4 eine Bebaubarkeit gem. §34 BauGB ergibt, wird die Gefälligkeit gegenüber den Eigentümern Häfele und Hieber offenkundig. Dabei wurden die Eheleute Häfele durch Art und Weise der Umsetzung des Baugebiets Marrbacher Öschle doch bereits ausreichend mit Vorteilen gegenüber dem Gros der Beteiligten bedacht.

- Innere Erschließung – „Ringstraße“

Die Festsetzung der Verkehrsfläche für die „Ringverbindung“ ist völlig inakzeptabel, da hierdurch ein bereits gem. Bebauungsplan bebaubares und voll erschlossenes Grundstück mit einer Verkehrsfläche von ca. 140 qm belegt wird. Das bisherige Baufenster, auf welchem sich ein landwirtschaftlicher Schuppen befindet, wird durch diese Erschließungsstraße sogar abgeschnitten. In Anbetracht der Tatsache, dass sich durch diese „Ringstraße“ in Bezug auf das Flst. 2481/3 eine Mehrfacherschließung ergibt, wodurch mein Grundstück keinerlei Aufwertung erfährt, ist es völlig unverhältnismäßig, dass die Straße im Bereich der Flst. 2481/3 und 2481 lediglich auf meinem Grundstück und die nordöstliche Straßengrenze quasi bündig mit meiner Grundstücksgrenze verlaufen soll, während sich die Gemeinde mit Ihrem Flurstück 2481 schadlos halten will. Die planerische Gestaltung als Verbindungsstraße, anstatt einer Sackgasse stellt allenfalls einen unsinnigen Wunsch dar, der der städtebaulichen Anforderlichkeit

entbeht, denn die Ringstraße würde abgehend von der Kreuzung Ludwigstraße eine zweite Direktverbindung in den Marren darstellen. Aufgrund der kürzeren Wegstrecke im Vergleich zum Verlauf der Donzdorfer Straße würde die Ringstraße durch das Nutzerverhalten faktisch zur Hauptverbindung werden. Dies kann nicht Sinn und Zweck einer Inneren Erschließung sein. Die Planung als Durchgangsstraße ist sowohl hinsichtlich ihres Verlaufs als auch der Ausbaubreite nicht tragbar, zumal an anderer Stelle – konkret die Dammstraße – als Sackgasse mit geringer Ausbaubreite geplant wird. In der vorläufigen Planbegründung wird hierzu ausgeführt, dass ein Fußweg von 75m zum Aufstellen der Mülltonnen an einem für die Entsorgungsfahrzeuge anfahrbaren Platz zumutbar sei. Dementsprechend erstreckt sich das Flächensparen offenbar nur auf jene Bereiche, von denen die gemeindeeigenen Grundstücke tangiert sind, da an der Dammstraße laut Planbegründung eine Sackgasse mit auf 4,0 m verringerter Ausbaubreite auskömmlich erscheint. Hier ist die vorläufige Planbegründung inkonsistent und es drängt sich der Eindruck auf, als stelle die Festsetzung der Ringstraße auf dem Flurstück 2481/3 eine Retourkutsche für die kritische Begleitung des vorangegangenen Bebauungsplan- und Umlegungsverfahrens dar. In der Planbegründung ist von einem neuen „Erschließungskonzept“ die Rede, welches durch die vorliegende Planung realisiert werden soll, allerdings bleibt die Planbegründung sämtliche Erläuterung hierzu schuldig. Es wäre sehr hilfreich, wenn die Gemeinde die betroffenen Eigentümer an deren Gedankengänge bzgl. des Konzepts für die Erschließung teilhaben lassen könnte.

Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle beinhaltet Festsetzungen, die fundamentale Auswirkungen für meine im Plangebiet befindlichen Flurstücke zur Folge haben und massive Einschnitte und Nachteile für mein Eigentum im Sinne des Art. 14 GG darstellen. Insofern lehne ich den zeichnerischen Teil samt der Bauvorschriften in Gänze ab, da der Vorentwurfsplan gerade insbesondere für meine Flurstücke 2481/3 und 2481/2 im Vergleich zu den bisher geltenden Festsetzungen erhebliche Nachteile beinhaltet. Hierzu zählt unter anderem:

Die Umwidmung des bisher durch den gültigen Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiets (MD) in ein allgemeines Wohngebiet (WA), stellt einen massiven Eingriff in die Nutzbarkeit meines nach Art. 14 GG geschützten Eigentums dar. Die Ausweisung eines WA ist daher für mich inakzeptabel. Ich betreibe Streuobstbau und trage dadurch zum Erhalt der für die Region prägenden Kulturlandschaft bei. Mittlerweile pflege und erhalte ich einen Bestand von ca. 240 Bäumen. Dabei kann die Ernte und deren Verarbeitung keine Rücksicht auf die in einem allgemeinen Wohngebiet geltenden Emissionsrichtlinien nehmen. Das Verarbeiten der Ernte erfolgt auf meinen Flurstücken 2481/2 und 2481/3 mit dem Wohnhaus und angeschlossenen landwirtschaftlichen Schuppen. Die Verarbeitung der Ernte erfordert Maschineneinsatz und ist daher mit den geltenden Vorschriften in einem Wohngebiet, insbesondere an Wochenenden, nicht vereinbar. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets würde mir daher faktisch die Möglichkeit entziehen, dem Streuobstbau in bisheriger Art und Umfang nachzukommen. Die extensive Nutzung meiner Grünlandflächen stellt ein ökologisches Gesamtkonzept dar, das auch das bodenschonende Abweiden durch Weidevieh beinhaltet. Ein Teil des landwirtschaftlichen Schuppens auf Flst. 2481/3 stellt daher einen Winterunterstand für Weidevieh dar. Der Erhalt des Dorfgebiets ist daher unabdingbare Voraussetzung, für den Fortbestand meines Streuobstbaus. Der Entzug des Dorfgebiets mit der Umwidmung in ein allgemeines Wohngebiet käme daher einer Enteignung gleich.

Da es sich bei der vorliegenden Auslegung mit Gelegenheit zur Stellungnahme um eine Bürgerbeteiligung außerhalb des üblichen Verfahrens handelt, vermutlich mit der Intention, die grundlegende Haltung der Betroffenen zu erfragen, belasse ich es an dieser Stelle bei der Stellungnahme hinsichtlich der Grundzüge der Planung. Diese Planungsgrundzüge sind weder sachlich nachvollziehbar, noch tragbar. Auch mangelt es an der städtebaulichen Erforderlichkeit, sodass bereits dadurch die rechtliche Haltbarkeit des Vorentwurfs anzuzweifeln ist.

Die Gemeinde wäre daher gut beraten, den Plan bis zur Auslegung gem. § 3.1 BauGB von Grund auf zu überarbeiten, und im Sinne des Interessenausgleichs die von der Planung betroffenen Bürger in den weiteren Planungsprozess einzubinden. Eine Wiederholung des bereits von der 3. Änderung bekannten

modus operandi, der konstruktive Kritik nicht zulässt, wird jedenfalls keine langfristig bestandskräftige Lösung hervorbringen.

Auch die mit Schreiben vom 24.03.2017 ergangene Ankündigung, Sie stünden nach Ende der Auslegungsfrist zu einem Gespräch bereit, wirkt auf mich sehr befremdlich. Da die Gemeinde selber im Änderungsplangebiet nur einen marginalen Flächenanteil besitzt, wäre es geboten gewesen, im Vorfeld das Gespräch mit den Beteiligten zu suchen, anstatt alle Privaten mit rücksichtsloser Ausübung der Planungshoheit vor vollendete Tatsachen zu stellen. Ich darf diesbezüglich auch darauf hinweisen, dass Sie ohne Angabe von Gründen ein vermittelndes Gespräch unter Leitung des Abgeordneten Hermann Färber MdB, welcher sich als Mediator angeboten hatte, abgelehnt haben.

Zum Zwecke der artenschutzrechtlichen Begehung gestatte ich der von Ihnen beauftragten Biologin nach vorheriger telefonischer Ankündigung die Begehung meiner Grundstücke. Die Ankündigung hat mindestens zwei Arbeitstage vor der geplanten Begehung zu erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

fax-Eingang

Gingen, 13.4.2017

An die
Gemeinde Gingen an der Fils
Bahnhofstr. 25
73333 Gingen

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils				
Eing.: 18. April 2017				
Bm	SEK	OA	BA	FW
BHF	HA	BÜ	R	zdA.

Sehr geehrter Bürgermeister

Ø RA

bezugnehmend auf Ihre Schreiben vom 24.03.2017 04.04.2017 möchte ich zur geplanten
4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle Stellung nehmen.

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung

Gegen das Betreten meines Grundstücks zur Artenschutzrechtlichen Untersuchung habe ich nur unter der Bedingung nichts einzuwenden, dass ich vor der Begehung informiert werde, wann diese stattfindet. Für wen arbeitet Frau oder ist sie eine unabhängige Gutachterin? Sollte Frau im Namen und auf Rechnung der Firma m-quadrat tätig sein, ist sie befangen. In dem Fall stellt sich die Frage nach der Sinnhaftigkeit dieser Maßnahme, da im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB keine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgeschrieben ist und bei einer objektiven Befangenheit das Ergebnis der Untersuchung wohl schon feststehen dürfte und die Maßnahme folglich nur Kosten verursacht.

2. Bebauungsplan Marrbacher Öschle

Die neu geplante „Ringstraße“ ist für mich in mehrerlei Hinsicht völlig inakzeptabel:

- Die neu geplante Durchgangsstraße bzw. Ringstraße zur inneren Erschließung des Änderungsplangebiets belastet vorwiegend mein Grundstück mit Flst.-Nr. 2490. Meiner Meinung nach ist es nicht fair, einen einzelnen Grundstückseigentümer derart zu belasten, zumal der Wunsch nach einer durchgehenden Verbindung keine Notwendigkeit darstellt, sondern vielmehr eine unverhältnismäßige Flächenverschwendung darstellt. Eine Sackgassenlösung, wie es der bestehende Plan vorsieht, ist wesentlich vorteilhafter und nicht weniger praktikabel.
- Die Gemeinde ist im Besitz des Flurstücks 2481 (970 und 942 qm). Betrachtet man diesen Bereich zusammen mit dem Flst. 2487 wäre auch hier eine von meinem Grundstück losgelöste Erschließung möglich. Dies schafft zum einen Flexibilität bei der Umsetzung und spart in erheblichem Maß Fläche.
- Der Verlauf der Ringstraße auf meinem Flst. 2490 ist auch aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten inakzeptabel. Meine bisherige Erschließung führt über einen Weg in der Mitte des Grundstücks, das so groß ist, dass es beidseitig von der bisher vorhandenen Privaterschließungsstraße bebaut werden könnte, sofern dies von mir im Bedarfsfall gewünscht wäre. Die neu geplante Ringstraße hingegen würde nun in der nördlichen Hemisphäre des Flurstücks 2490 zum Liegen kommen, obgleich sämtliche zur Erschließung erforderliche Infrastruktur bereits an anderer Stelle, in der Mitte des Grundstücks vorhanden ist.

- Die geplante Straßenführung der Ringstraße würde kurz vor meinem Stallgebäude mit großem Radius in nördliche Richtung abzweigen. Dies wiederum würde die seit 1913 in Betrieb befindliche Dungele und Jauchegrube tangieren. Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung werden diese Anlagen jedoch benötigt (s. Schreiben vom 21.02.2017).

Wie Sie in Ihrem Schreiben Marrbacher Öschle (4. Änderung) bemerken, ist die Gebäudeanlage aus wissenschaftlichen, architektonischen und landwirtschaftlich heimatgeschichtlichen Gründen als Kulturdenkmal lt. § 2 DschG ausgewiesen. Aus diesen Gründen ist die Anlage nur zum landwirtschaftlichen Zweck nutzbar. In diesem Zusammenhang weise ich Sie darauf hin, dass bereits deswegen das Gebiet weiterhin als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen sein muss, da ich sonst im Besitz eines für keine andere, als eine landwirtschaftliche Nutzung, denkmalgeschützten Gebäudes wäre, welches ich erhalten und pflegen muss, aber inmitten eines allgemeinen Wohngebiets nicht mehr bestimmungsgemäß nutzen dürfte. Dies käme faktisch einer Enteignung gleich.

Auch die Infrastruktur (Kanalisation und Wasseranschluss) ist vorhanden, mein Grundstück ist somit voll erschlossen. (Anschlussgebühren wurden von meinem Vater entrichtet)

Wie von der Verwaltung immer wieder betont wird, hat die Gemeinde in hohem Maße Interesse, am Fortbestand des Streuobstbaus auf der Gemarkung Gingen. Mein Grundstück ist eine Streuobstwiese, von welcher jedes Jahr eine nicht unerhebliche Ernte unterschiedlicher Obstsorten geerntet wird, die zu Apfelsaft, -wein und Einkellerungsobst verarbeitet wird. Die Wiese wird weder chemisch gedüngt noch die Bäume mit chemischen Substanzen behandelt, somit ist das Obst völlig unbelastet.

Die erneute Veränderungssperre erachte ich als gegenstandslos, da die Gemeinde in rechtsirriger Weise die Löschung des Umlegungsvermerks verweigert hat und mich damit an der rechtmäßigen Nutzung meines Eigentums gehindert hat. Laut Urteil des Bundesgerichtshofs ist das Urteil des OLG vom 22.12.2015 rechtskräftig und somit der Umlegungsbeschluss vom 30.04.2014 aufgehoben. Trotz zweimaliger Aufforderung meines Rechtsanwalts, den Umlegungsvermerk aus dem Grundbuch zu löschen, wurde dies von der Verwaltung ignoriert (s. Schreiben vom 06.12.2016 und 27.12.2016). Durch die Löschung des Umlegungsvermerks hätte ich die Möglichkeit gehabt, meine Grundstücke neu zu ordnen bzw. über mein Eigentum zu verfügen. Dieser Vorgang ist auch beim Notariat Geislingen/Stg. aktenkundig. Nach Telefonat und Schriftverkehr mit Herrn Notar wollte dieser den Umlegungsvermerk ohne Einwilligung der Verwaltung der Gemeinde Gingen nicht löschen. Meines Erachtens hätte es dieser Einwilligung nicht bedurft, da das Urteil des OLG über der Gemeinde steht. Herr Notar hat in einem Schriftsatz nochmals versucht, die Verwaltung zur Einwilligung zu bewegen. Auch dieser Versuch scheiterte an der Ignoranz der Verwaltung. Sollte mir durch die Nichtlöschung Schaden entstehen, behalte ich mir vor, gegen die Gemeinde juristische Schritte in die Wege zu leiten.

Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen,
die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung
der Behörden eingegangen sind:



Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Südwest •
Gutschstraße 6 • 76137 Karlsruhe

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien
Region Südwest
Gutschstraße 6
76137 Karlsruhe
www.deutschebahn.com

➡ 3, 6 bis Mathystraße



Ihre Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 13.07.2018

**Bebauungsplan "Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)" – 4. Änderung,
Gemarkung Gingen**

rechts der Bahnlinie Stuttgart – Neu-Ulm, Strecken Nr. 4700 von km 53,33 bis km 53,44

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren.

Gegen die Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen von Seiten der Deutschen Bahn AG hinsichtlich der TöB-Belange keine Einwendungen, wenn folgende Hinweise und Anregungen beachtet und berücksichtigt werden.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt den Bauherren, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherren entsprechende Abschirmungen anzubringen.

...

Deutsche Bahn AG
Sitz: Berlin
Registergericht:
Berlin-Charlottenburg
HRB: 50 000
USt-IdNr.: DE 811569869

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Michael Odenwald

Vorstand:
Dr. Richard Lutz,
Vorsitzender

Alexander Doll
Berthold Huber
Prof. Dr. Sabina Jeschke
Ronald Pofalla
Martin Seiler

Unser Anspruch:



**Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorreiter**



Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Abstände der Pflanzorte sind so wählen, dass der Abstand zur Grenze gleich der Endwuchshöhe der Bäume und der Sträucher ist. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Hinweis:

Die DB Immobilien ist umgezogen, wir sind nun unter folgender Adresse zu erreichen:

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe

Mit freundlichen Grüßen
Deutschen Bahn AG

Anlage: -



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Datum
21.08.2018

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen
Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt
@landkreis-goeppingen.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung in Gingen an der Fils

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz

Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Es befindet sich östlich des Plangebietes das nach § 30 NatSchG geschützte Biotop „Gehölze an der Bahnlinie O Gingen“, dieses liegt jedoch außerhalb des Eingriffsbereiches.

Artenschutz:

Die mit Stellungnahme vom 06.04.2017 geforderte artenschutzrechtliche Prüfung wurde nachgereicht.

Die Brutvogelkartierung ergab ein Vorkommen ubiquitärer und streng geschützter Arten wie Rotmilan und Turmfalke sowie Arten der Vorwarnliste und ein Vorkommen der als gefährdet eingestuften Rauchschwalbe (RL Baden-Württemberg). Mit den Kompensationsmaßnahmen für die Artengruppe der Vögel besteht grundsätzlich Einverständnis.

Demnach sind Gehölzrodungen und Fällungen nur außerhalb der Gehölzschonzeit von Oktober – Februar zulässig. Des Weiteren werden die vorhandenen **Nistkästen im Zeitraum Oktober – Februar, außerhalb der Brutperiode umgehängt.** Die Nistkästen sind **spätestens im jeweiligen Winterhalbjahr vor Baubeginn** umzuhängen.

Durch die **CEF-Maßnahme** ist der Verlust von 6 natürlichen Baumhöhlen durch das **Aufhängen von 12 Nistkästen im räumlichen Umfeld** auszugleichen.

Im Plangebiet wurde eine hohe Fledermausaktivität festgestellt. Laut Gutachter ist es von hoher Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Auf

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-440
www.landkreis-goeppingen.de

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GOPS DE 6G

USt-ID:
DE145469354

Artniveau wurden nur Abendsegler und Zwergfledermaus bestimmt, das Vorkommen weiterer Arten ist aber bereits in Artenschutzuntersuchungen von 2011 und 2013 nachgewiesen worden. In den vorhandenen Baumhöhlen und Gebäuden wurden keine Fledermausnachweise erbracht. Dennoch besteht grundsätzlich ein Habitatpotential in Form von Tagesverstecken in Rindenspalten und Baumhöhlen. Der Verlust potentieller Tagesverstecke ist durch **das Ausbringen von 6 Fledermauskästen im räumlichen Umfeld vor Baubeginn** auszugleichen.

Nach der Aussage im Gutachten (Seite 25), dass im Gebiet Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen sowie für den nicht vermeidbaren Verlust an Tagesverstecken CEF-Maßnahmen ergriffen würden, erscheint das Aufhängen von 6 Fledermauskästen etwas dürftig. Im Rahmen der Bebauung des südlichen Teils des Baugebietes Marrbacher Öschle wurde bereits ein größerer Streuobstbestand entfernt. Es liegen für diesen Bereich zwei artenschutzrechtliche Untersuchungen aus den Jahren 2011 und 2013 vor. In beiden Gutachten wurden Zwergfledermaus, Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Mausohr nachgewiesen. Die Zwergfledermaus war im gesamten Untersuchungsgebiet flächendeckend aktiv. Beide Gutachten weisen auf den Verlust an Jagdhabitat durch eine Bebauung hin und empfehlen eine langfristige Sicherung verbleibender Streuobstbestände auf Gemeindefläche.

In der vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchung von 2018 fehlt eine ausreichende Abschätzung der Betroffenheit der Fledermäuse, die vom Gutachter nachzureichen ist. Es ist zu konkretisieren, welche Auswirkungen der weiter fortschreitende Verlust an Streuobstflächen auf die lokale Fledermauspopulation hat. Bei dieser Einschätzung ist der durch Bebauung bereits entstandene Verlust an Jagdhabitat zu berücksichtigen.

Zwar stellen Jagdhabitate an sich keine geschützten Lebensräume wie Fortpflanzungs- und Ruhestätten dar, wenn jedoch die Bebauung von Nahrungsflächen immer weiter zunimmt und die verbleibenden Flächen immer kleiner werden, kann nicht mehr grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass ausreichend Ausweichflächen im für die Tiere erreichbaren Umfeld vorhanden sind.

Es ist daher vom Gutachter einzuschätzen, ob es sich um den Verlust eines essentiellen Nahrungshabitats handelt, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation führen kann.

Abhängig davon wie der Gutachter letztlich die Auswirkungen des Verlusts an Jagdhabitat einschätzt, sind ggf. zusätzliche Schutz- bzw. Erhaltungsmaßnahmen zu planen.

In Bezug auf sämtliche umzuhängenden und neu anzubringenden **Nist-/Fledermauskästen sind der unteren Naturschutzbehörde zuvor geeignete Flächen auf einem Kartenausschnitt anzuzeigen**. Diese müssen ggf. dinglich gesichert werden. Alle Kästen sind **dauerhaft zu erhalten und entsprechend regelmäßig zu reinigen, abgängige sind zu ersetzen**.

Im Plangebiet befinden sich zwei Bäume, die Habitatpotential für totholzbewohnende Käfer aufweisen. Es sind Angaben zu machen, ob diese **Bäume mittels Pflanzbindung gesichert** werden können.

Falls nicht, sind die **Bäume durch einen geeigneten Fachgutachter zu beproben und bei einer Besiedelung die Arten zu bestimmen**. Der Vorschlag der Gutachterin die Bäume nach Fällung aufzustellen, um sie weiterhin als Lebensstätte zu erhalten, macht ohne vorherige Beprobung keinen Sinn, da diese Maßnahme nicht bei allen Käferarten erfolgversprechend angewendet werden kann.

Ein Vorkommen weiterer planungsrelevanter Arten(gruppen) wie Amphibien, Reptilien und Haselmäusen kann ausgeschlossen werden.

Nach Überprüfung der Aktualisierung der Offenlandkartierung 2017, kann ein Vorkommen des FFH Lebensraumtyps 6510 Magere Flachland-Mähwiese ausgeschlossen werden.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet schließt im Süden, Westen und Norden an bestehende Bebauung an. Im Osten ist es durch den zum Teil als Biotop gesetzlich geschützten Gehölzstreifen „Gehölze an der Bahnlinie O Gingen“ zum Außenbereich hin ausreichend eingrünert. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden.

Es bestehen aus Naturschutzsicht keine grundsätzlichen Bedenken gegenüber der Bebauungsplanänderung. Die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens sind Bestandteil des Bebauungsplans und vollumfänglich umzusetzen.

Eine abschließende Stellungnahme erfolgt nach Vorlage der konkretisierten Aussagen zur Betroffenheit von Fledermäusen und der Angabe der Flächen für das Aufhängen der Nist- / Fledermauskästen.

Immissionsschutz

Der teilweise bebaute Planbereich liegt zwischen Donzdorfer Straße und Dammstraße. Dort soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie zwei Dorfgebiete (MD) ausgewiesen werden. Östlich, in einer Entfernung von ca. 40m, verläuft die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm.

Wegen der damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler+Partner im Mai 2018 durchgeführt. Trotz der 4m hohen Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse kommt es im Planbereich des Nachts zu erheblichen Überschreitungen der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im WA betragen diese bis zu 14dB(A). Die deshalb vom Gutachter für den Bebauungsplan vorgeschlagenen Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden wurden unter Ziffer 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Diesbezüglich werden von hier aus keine weiteren Anregungen vorgebracht.

Im Textteil (Teil B) unter „III. Hinweise“ wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe der Bahnstrecke (elektrische Oberleitung) mit Beeinflussung durch magnetische Felder zu rechnen ist. Dies klingt beunruhigend, auch unter dem Gesichtspunkt „gesunde Wohnverhältnisse“.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen so zu betreiben, dass sie in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die im Anhang 1a der Verordnung über elektromagnetische Felder-26.BImSchV genannten Grenzwerte nicht überschreiten, wobei Niederfrequenzanlagen mit einer Frequenz von 50 Hertz die Hälfte des in Anhang 1a genannten Grenzwertes der magnetischen Flussdichte nicht überschreiten dürfen. Immissionen anderer Niederfrequenz- oder Hochfrequenzanlagen sind dabei mit zu berücksichtigen.

Nach hiesiger Abschätzung werden bei einem Abstand von 40m vorgenannte Grenzwerte deutlich unterschritten, was aber durch einen Sachkundigen überprüft werden sollte. Auf der Grundlage dieser Überprüfung könnte dann der Hinweis entsprechend umformuliert werden oder ganz entfallen.

Weitere Anregungen oder zu beachtende Fakten werden von hier aus nicht vorgebracht.

Oberflächengewässer

Für den zeichnerischen Teil fehlt die Legende zu den beiden dargestellten Hochwasserereignissen „HQ 100 und HQ Extrem“. Wir bitten diesbezüglich um Ergänzung. Für den HQ-Extrembereich sollte gemäß Hochwasserschutzgesetz II (Bundesgesetzblatt vom 05.07.2017, S. 2193) bzw. § 78b Abs. 1, Nr. 2 WHG der Hinweis mit aufgenommen werden, dass innerhalb des Risikogebiets (= HQ Extrem) eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich ist.

Ansonsten herrscht Einverständnis mit den Ausführungen in Ziffer 9 der Begründung zum Thema Gewässer und Überflutungsflächen.

Altlasten

Im Plangebiet sind keine Eintragungen im Bodenschutz- und Altlastenkataster vorhanden.

Bodenschutz

Auch im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB sind die Umweltbelange zu prüfen. Angesichts der im Plangebiet vorhandenen hochwertigen Böden behalten die Anregungen aus der Stellungnahme des Landratsamtes vom 06.04.2017 ihre Gültigkeit:

Um die anfallende Menge an verwertbarem Boden zu ermitteln, bedarf es einer einfachen bodenkundlichen Kartierung, damit die Bodenverwertung geplant werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass nicht nur die Böden im Bereich der öffentlichen Wege und Zufahrtsstraßen berücksichtigt werden, sondern viel mehr auch die verwertbaren Böden der eigentlichen Baugrundstücke gesichert werden.

Bei den Erschließungsarbeiten sollte auf größtmögliche Schonung des Bodens geachtet werden.

Im Hinblick auf die Bereiche Grundwasserschutz und Abwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken oder Anregungen.

II. Straßenverkehrsamt

Aus unserer Sicht ist nicht zweifelsfrei ersichtlich, wie die Erschließung des Gebäudes Nr. 33 erfolgen soll.

Zudem sollte geklärt werden, ob der Weg im Norden des Gebiets als Fußweg oder landwirtschaftlicher Weg gewidmet wird.

III. Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle – 4. Änderung“ in Gingen a. d. Fils haben wir zum zeichnerischen Teil folgende Anmerkungen und Hinweise:

Die Flurstücksnummern 2450, 2455, 2481, 2491, 2516, 2548/15 und 2548/29 sind so zu platzieren, dass sie nicht durch Planzeichen oder Text verdeckt werden. Wenn sie nicht innerhalb des Flurstücks eingetragen werden können, sind sie mit einem Zuordnungspfeil zu versehen. Die Flurstücksnummern 2476, 2479/3 und 2492/9 sind noch einzutragen.

IV. Landwirtschaftsamt

Mit der 4. Änderung wird der nördliche Bereich des Baugebietes Marrbacher Öschle geändert.

Zur Änderungsplanung 2017 in diesem Bereich (u.a. insgesamt WA statt MD) haben wir am 06.04.2017 eine Stellungnahme abgeben. Darin haben wir auf die frühere Schweinehaltung auf Flst. Nr. 2490 hingewiesen, deren baurechtlichen Bestandsschutz (auch bzgl. des Umfangs) wir nicht kennen.

Die jetzige Planung sieht (neben Änderungen in der Erschließung) wieder die Ausweisung von MD im überwiegenden Teil des Plangebietes vor. Begründet wird dies u.a. damit, dass die „derzeit nicht ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung...im Plangebiet möglich“ wäre (Begründung zum Bebauungsplan Ziff. 12.1). Die Planung auf den Flurstücken Nr. 2491 und 2492 sieht weiterhin WA vor.

Im Bereich des Filstales überwiegen Winde aus Nordwest und Südost. In Abhängigkeit vom Umfang des ggf. vorhandenen Bestandsschutzes der früheren Schweinehaltung auf Flst. Nr. 2490 können im nordöstlichen Bereich der Flurstücke Nr. 2491 und 2492 Geruchshäufigkeiten von über

10% bzw. auch über 15% auftreten. Damit können die nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiet zulässigen Richtwerte überschritten werden.

V. Bauamt

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Anregungen und Bemerkungen zum Entwurf Textteil (Teil B):

Zu I. Planungsrechtliche Festsetzungen:

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlage

Mit Textfassung

"Die Bezugshöhe (BH) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln."

"Die EFH kann von der BH abweichen."

Da keine Festsetzung der EFH zur BH vorliegt, wird folgende Textfassung vorgeschlagen:

„Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist nicht mit der Bezugshöhe (BH) zu verwechseln und kann daher abweichen.“

6. Stellung der baulichen Anlagen

Mit Textfassung

"Die Stellung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung von Hauptgebäuerichtungen festgesetzt."

wird die Stellung des Gebäudes nach seiner Länge geregelt. Für Satteldach- und Walmdachgebäude besteht somit keine grundsätzliche Festsetzung zur Orientierung der Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite.

Die Begriffe Hauptgebäuerichtung, Hauptfirstrichtung und Haupttraufrichtung können rahmengebende Kriterien darstellen, so z.B.

bei Flachdächern die Hauptgebäuerichtung

bei Sattel-, Walmdächer die Hauptfirstrichtung

bei anderen Dachformen die Haupttraufrichtung.

10. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Lärmschutzmaßnahmen

Die Schalltechnische Untersuchung der Möhler + Partner Ingenieure AG vom Mai 2018 kann im Kapitel 6.1 zum Ergebnis:

Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können aufgrund der geometrischen Lage keine Verbesserung mehr erzielen.

Damit sind passive Schallschutzmaßnahmen vom Bauherren für das geplante Bauvorhaben zumindest durch geeignete Grundrissorientierung und im Nahbereich der Bahnlinie durch bauliche Maßnahmen erforderlich.

Es wird empfohlen auf die Schalltechnische Untersuchung explizit hinzuweisen.

Zu II. Örtliche Bauvorschriften:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachdeckung und Dachbegrünung

In der Aufzählung der zulässigen Dachfarben wurde von der Farbe des Anthrazit "anthrazitfarben" spricht anthrazitfarbig aufgenommen.

Zur Farbbestimmung wird empfohlen in Klammer die Farbe „Schwarzgrau“ einzufügen.

3. Einfriedigungen

Textfassung

"Mauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angeböschert werden."

Da die Begriffe Mauer und feste Einfriedigung unter dem Oberbegriff Einfriedigungen gefasst sind; liegen keine Festsetzungen zu Stützmauern vor.

Über den Punkt 5 Aufschüttungen und Abgrabungen, sind diese flächenhafte auf max. 0,75m beschränkt.

Damit bestehen für nicht flächenhafte Ausbildungen auch für Stützmauern keine Höhenbegrenzungen.

6. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser.

Aus den Textfassungen ergeben keine Hinweise zum Versickern von Niederschlagswasser (angesammeltes Regenwasser).

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass von den örtlichen Bauvorschriften nur unter den sehr engen Voraussetzungen des § 56 Abs. 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) befreit werden kann. Es wird angeregt zu prüfen, ob weniger restriktive Festsetzungen sinnvoll wären.

VI. Seitens des **Gesundheitsamtes** bestehen keine Anregungen oder Bedenken.

Die Stellungnahme der **Kreisarchäologie** wird ggf. nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

**An das
Bauamt**

im Hause

Umweltschutzamt

Aktenzeichen
22.3 – 364.52

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail

Göppingen, den 09.10.2018

Bebauungsplans „Marbacher Öschle 4.Änderung“ nach § 13 a BauGB der Gemeinde Gingen

Aus naturschutzfachlicher Sicht wird zum o.a. Bebauungsplan der Gemeinde Gingen abschließend wie folgt Stellung genommen:

Die mit Stellungnahme vom 15.08.18 nachgeforderten artenschutzfachlichen Ergänzungen wurden nachgereicht. Der Verlust von Nahrungshabitaten von Fledermäusen wird von der Gutachterin als nicht erheblich eingeschätzt, da in der Umgebung ausreichende Nahrungsquellen verfügbar sind. Die Einschätzung kann von der unteren Naturschutzbehörde so mitgetragen werden. Die Erhöhung der Anzahl der Fledermauskästen von 6 auf 10 Stück wird begrüßt.

Für die Ausbringung der Fledermauskästen wurden die gemeindeeigenen Flurstücke Nr. 2826 und 2447/1 auf Gemarkung Gingen angegeben. Es wird davon ausgegangen, dass dies auch die Standorte für die 12 Vogelnistkästen sind. Mit den Standorten besteht Einverständnis.

Die potentiell von totholzbewohnenden Käferarten besiedelten zwei Bäume sind durch Pflanzbindung im Bebauungsplan gesichert, dies wird aus Naturschutzsicht begrüßt.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind **Gehölzrodungen und Fällungen nur außerhalb der Gehölzschonzeit von Oktober – Februar** zulässig. Des Weiteren werden die vorhandenen **Vogelnistkästen im Zeitraum Oktober – Februar**, außerhalb der Brutperiode umgehängt.

Die Nistkästen sind **spätestens im jeweiligen Winterhalbjahr vor Baubeginn** umzuhängen.

Durch die **CEF-Maßnahme** ist der Verlust von 6 natürlichen Baumhöhlen durch das **Aufhängen von 12 Nistkästen im räumlichen Umfeld** auszugleichen.

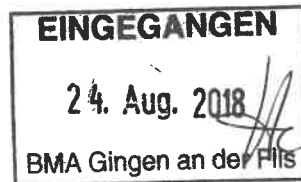
Der Verlust potentieller Fledermaustagesquartiere ist durch **das Ausbringen von Fledermauskästen im räumlichen Umfeld vor Baubeginn** auszugleichen. Die Anzahl wird von 6 auf **10 Fledermauskästen** erhöht.

Aus Naturschutzsicht konnten alle offenen Punkte durch die Ergänzungen zum Bericht Artenschutz geklärt werden. Bei Berücksichtigung der beschriebenen Artenschutzmaßnahmen bestehen keine Bedenken gegenüber dem Bebauungsplan.

Die Maßnahmen des Artenschutzgutachtens sind Bestandteil des Bebauungsplans und vollumfänglich umzusetzen. Die Umsetzung der CEF-Maßnahmen und weiterer Artenschutzmaßnahmen ist der unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Gemeinde Gingen
Bahnhofstr. 25
73333 Gingen

24.08.2018



Betreff: 4. Änderung Bebauungsplan Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)

Nach Einsichtnahme des geänderten Bebauungsplanes, der mein Grundstück (FlstNr. 2490) in einer Art und Weise in Anspruch nimmt, kann von mir in keinem Fall akzeptiert werden.

1. Für mich ist es nicht nachvollziehbar, daß mein Grundstück (FlstNr. 2490) dazu beansprucht wird, um auf dem Grundstück (FlstNr. 2487) Bauplätze zu schaffen. Dies ist auch nicht im Sinne des Laut seiner Aussage will er weiterhin sein Grundstück in jetziger Form (Gemüsegarten und Streuobstwiese) erhalten und nicht zu Bauland umnutzen.
Sollte die Gemeinde und Eugen Hofmann auf dem Flurstück 2487 Bauplätze schaffen wollen, gibt es andere Lösungen z.B. über die gemeindeeigene Fläche FlstNr. 2481 mit einer Stichstraße von der Donzdorfer Straße kommend entlang des Flurstücks 2481 parallel verlaufend zum Bahndamm, um dann rechtwinklig entlang des Flurstücks 2481 in Richtung Dorfmitte, je zur Hälfte auf den Flurstücken 2481 und 2487 abzubiegen.
Wer Bauplätze schaffen will, soll die Erschliessung dieser tunlichst auf eigenem Grund tun. Siehe Schreiben vom 13.04.2017.
Bei der Besprechung am 07.11.2017 wurde vom Planer die Frage in Raum gestellt, ob wir unsere Grundstücke im jetzigem Zustand erhalten wollen. Das wurde von allen Eigentümern mit Nachdruck bejaht. Siehe Protokoll, falls eines geführt wurde.
2. Die Straße, die auf meinem Grundstück (FlstNr. 2490) verlaufen soll, mit einer geplanten Breite von 5,50m ist so für mich völlig unakzeptabel. Wie Ihnen schon mehrfach mitgeteilt, steht mein Grundstück weder für Straßenbau noch für Bauland zur Verfügung.
Außerdem ist der jetzige Fahrweg, der zu meinem Grundstück, Häusern und Stallgebäude führt, seit seiner Erbauung im Jahre 1913 völlig ausreichend und wird es auch weiterhin sein.
3. In dem Fahrweg auf meinem Grundstück befindet sich auch, das habe ich der Verwaltung schon mehrmals mitgeteilt, eine von meinem Vater erbaute Kanalisation. Deshalb ist eine erneute Erschließung meines Grundstücks nicht diskutabel.
4. Auf meinem Grundstück (FlstNr. 2490) befinden sich ca. 40 Streuobstbäume, die von meiner Familie gepflegt werden. Der Obstertrag wird zur Einkellerung, Apfelsaft und -wein verarbeitet. Der Rest geht zur Fruchtsaftmanufaktur Geiger, Schlat.
5. Wiederaufnahme der Tierhaltung (s. Schreiben vom 21.02.2017 und 13.04.2017)

6. Parkstreifen entlang der Donzdorfer Straße

Die bisher angelegten Parkbuchten sind zum großen Teil mit Wohnmobilen, Wohnwagen, Anhänger und Firmenfahrzeugen belegt. Auch das ist ein unnötiger Verbrauch von Grund und Boden. Die Inanspruchnahme von Flächen für diese Parkbuchten, zumal sie nur zu Lasten der Grundstückseigentümern auf einer Seite der Donzdorfer Straße gehen ist so nicht tragbar.

7. Bei einer Zusammenkunft am 03.02.2011 mit _____ und
im kleinen Sitzungssaal des Rathauses wurde von mir klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, daß eine Bebauung meiner Grundstücke in keiner Form zur Verfügung stehen. Daran hat sich nichts geändert und es wird sich auch nichts ändern.
Siehe meine Schreiben vom 11.01.2011, 16.04.2012 und 30.04.2012.

Auch die Art und Weise wie diese 4. Änderung des Bebauungsplanes zustande kam, ist äußerst fragwürdig, zumal sich einige Gemeinderäte und die stellvertretende Bürgermeisterin darüber gewundert haben, davon nicht informiert gewesen zu sein.

In verschiedenen Schreiben von mir wurde der Verwaltung in unmißverständlicher Weise mitgeteilt, daß ich meine Grundstücke zu keiner Art von Bebauung zur Verfügung stelle.
Aus all den genannten Gründen wird die erneute 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle von mir aufs schärfste abgelehnt.

Außerdem stellt sich für mich die Frage, warum ich mich rechtfertigen muß, daß ich meine Grundstücke zur Bebauung nicht zur Verfügung stelle.

Abschließend möchte ich nochmals darauf hinweisen, daß die von Hick mehrfach versprochene Bürgernähe auf jeden Fall meiner Familie und mir in keiner Weise wiederfahren ist.

21.02.2017

An die
Gemeinde Gingen an der Fils
Bahnhofstr. 25
73333 Gingen

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils				
Eing. 21. Feb. 2017				
BA	SEK	OA	BA	FW
BHF	HA	RM	R	zdA.

Betr.: geplante Änderung Bebauungsplan Marrbachöschle, Flurstück 2490, Punkt 5.3

Es ist richtig, wie in der Sitzungsvorlage vom 13.02.2017 zu lesen ist, daß der Schweinestall auf Flurstück 2490 zur Zeit nicht genutzt wird.

Nicht richtig ist jedoch Ihrer Aussage nach, daß das Stallgebäude in dem jetzigen Zustand nicht genutzt werden kann. Die Bausubstanz des Stallgebäudes ist in einem Zustand, der eine Tierhaltung jederzeit ermöglicht. Ich werde deshalb mit erneuter Tierhaltung beginnen.

Auch richtig ist, daß die gesamte Hofanlage unter Denkmalschutz steht.

Auf Grund dieser Tatsache ist nur eine landwirtschaftliche Nutzung möglich.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung werde ich mich detailliert dazu äußern.

EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER

Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB

Stuttgart · Dresden

Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25

73333 Gingen

Vorab per Telefax: 07162 / 960 666

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils					
Eing.: 14. Aug. 2018					
EM	SEK	OA	BA	FW	
BHF	HA	BÜ	R	zdA.	

Stuttgart, 10. August 2018

Bitte stets angeben: 2525/17 HR/mk

Hofmann ./.. Gemeinde Gingen/Fils (Bebauungsplan Marrbacheröschle 4. Änderung)

Sekretariat:

E-Mail:

4. Änderung des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ sowie

Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“

Hier: **Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt, vertreten wir in dieser Angelegenheit

Herrn

ist Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und

2481/3,

Herrn

ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2490,

sowie

Herr

Dr. Eberhard Wahle

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann

Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Thomas Weber

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger

Fachanwalt für Strafrecht

Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech

Fachanwalt für Erbrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Isabella C. Maier

Fachanwältin für Familienrecht

Mediatorin

Dr. Stefan Mühlbauer

Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander

Fachanwalt für Strafrecht

Dr. Olaf Hohmann

Carl Rudolf Grommelt

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Henning Struck

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stefan Hauser

Dr. Felix Rauscher

Judith Becker

Fachanwältin für Familienrecht

Ann-Kathrin Schreiner

Udo Waldsauer

Fachanwalt für Arbeitsrecht

Fachanwalt für Versicherungsrecht

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,
AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart

Bopserstraße 17 (Ecke Olgastraße)

Tel: +49 (0) 711-23823

Fax: +49 (0) 711-2382555

E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelt.de

01097 Dresden

Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)

Tel: +49 (0) 351-8143291

Fax: +49 (0) 351-8143263

E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelt.de

www.EWB-Rechtsanwaelt.de

Kanzlei Dresden:

RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)
Notar

Herrn _____ sowie
Herrn _____ als Eigen-
tümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2491.

Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ bzw. des Bebauungsplanänderungsgebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung sowie die Aufhebung von Teilbereichen folgende **Einwendungen** vorgebracht:

1. Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung der des Straßenausbaus erforderliche – über das im Gemeindeeigentum befindliche Flst. 2508 – erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ zu gleichen Teilen auf die südwestlich und nordöstlich der Donzdorfer Straße gelegenen Flurstücke verteilt, so dass auf beiden Seiten für den Straßenausbau eine Flächeninanspruchnahme von 2,5 m Breite resultiert hätte. Eine Lastengleichheit war durch den damaligen Bebauungsplan und seine Festsetzungen gewährleistet.

Der Entwurf zur 4. Änderung und die vorgesehene Teilaufhebung verletzen nunmehr den bisher gewährleisteten Grundsatz der Lastengleichheit.

Eine Verringerung der Ausbaubreite und der einseitige Entfall des Gehweges wird im Sinne des Flächensparens begrüßt. Die sich dadurch ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße durch die vorgesehene 4. Änderung und die beabsichtigte Teilaufhebung („Teilfläche 1“) des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden.

Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als die Grundstücke Donzdorfer Straße 25 bis 29 ihre Erschließung ausschließlich über die Donzdorfer Straße erhalten. Offensichtlich werden die Bebauungsplanänderung bzw. die Aufhebung einseitig zugunsten der Grundstücke Donzdorfer Straße 25 bis 29 vorgenommen.

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die Teilaufhebung verletzen damit das Gebot der Lastengleichheit.

Obgleich die bisher geplante Ringstraße im Entwurf (Planstand 22.06.2018) nicht mehr enthalten ist, so werden die Flurstück 2481/3 und in besonderem Maße Flst. 2490 über Gebühr belastet, um Flst. 2487 zu erschließen. Das Grundstück Flst. 2487 ist bereits über die Donzdorfer Straße erschlossen und wird darüber hinaus über den bereits vorhandenen Dammweg zusätzlich erschlossen, so dass es einer Inanspruchnahme von Drittgrundstücken nicht bedarf.

2. Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt der zulässigen Nutzungen in einem WA einerseits und einem MD andererseits besteht auch im Rahmen der 4. Änderung und ist weder gelöst noch berücksichtigt.

Wie bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußert, rückt das WA noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst. 2490 heran, weil im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Flächen weiterhin, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung als WA festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Baurechtsamt des Landratsamts Göppingen darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. 2490 vorhanden ist. Das Landwirtschaftsamt hat daher das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist bisher noch nicht abschließend geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde Im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Ergänzend wird auf das Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 3. Änderung bzw. der beiden Normenkontrollverfahren verwiesen.

3. Festzuhalten ist, dass nach der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.05.2018 – auch im Hinblick auf die geänderten Berechnungsgrundlagen für den Schienenverkehr seit dem Jahr 2015 – sich die Lärmkonfliktsituation gegenüber der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 3. Änderung verschlechtert hat (Erhöhung! der Beurteilungspegel).

Darüber hinaus sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Annahmen getroffen (z.B. wird auf Seite 9 der Untersuchung davon ausgegangen, dass 80 % der Fahrzeuge auf leisere Verbundstoffklotzbremsen umgerüstet sind..), ohne dass diese belegt oder als gegeben dargelegt sind.

Eine Konfliktlösung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung nicht. Es wird lediglich auf passive Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend umgesetzt und im Übrigen auch nicht umsetzbar sind.

Ergänzend wird auf das Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 3. Änderung bzw. der beiden Normenkontrollverfahren verwiesen.

4. Das erstellte Gutachten zeigt eine hohe artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebiets auf, insbesondere für die Vogelwelt sowie Käferarten und Fledermäuse.

Entgegen der Annahme im Gutachten sind im Rahmen einer Umsetzung der Bebauungsplanung die Verbotstatbestände gemäß § 44

BNatSchG tangiert. Die vorgeschlagenen CEF- Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht statthaft und ausreichend.

Ergänzend wird auf das Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 3. Änderung bzw. der beiden Normenkontrollverfahren verwiesen.

5. Eine Bebauungsplanänderung im Verfahren gemäß §13a BauGB ist nicht statthaft.

Vorliegend handelt es sich nicht um Flächen der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Abzustellen ist hierbei auf die tatsächliche Situation der Außenbereichsflächen.

Weiter sind bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Flächen aus dem Gebiet der 3. Änderung sowie des vorliegenden Plangebiets der 4. Änderung zusammen zu betrachten, da beide Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Bei dieser gebotenen Gesamtbetrachtung wird Fläche von „weniger als 20.000 m²“ gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB überschritten. Damit wäre eine umweltrechtliche Vorprüfung geboten, die nicht erfolgt ist.

Ergänzend wird auf das Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 3. Änderung bzw. der beiden Normenkontrollverfahren verwiesen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen,

die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden vorangegangener ergänzender Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB eingegangen sind:



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Datum
20.09.2021

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen
Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt@lkgp.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) -4. Änderung“ in Gingen

hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum ergänzenden Verfahren nach
§ 214 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der
Fassung vom 12.11.2018/27.07.2021 wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich nach Aktualisierung durch die LUBW Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte (s. Karte in der Anlage). Der Bebauungsplan wurde laut Begründung zum Bebauungsplan aus einem gültigen Flächennutzungsplan sowie einem Bebauungsplan von 1983 entwickelt. Leider berücksichtigt dieser Flächennutzungsplan trotz der Vorgaben des § 22 NatSchG den vorhandenen Biotopverbund nicht ausreichend. Da jedoch bereits ein Bebauungsplan auf der Fläche seit 1983 besteht, gelten aus unserer Sicht die gleichen Bedingungen wie für den Streuobstwiesenschutz nach § 33a NatSchG (s. unten). Demnach muss der Biotopverbund an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt werden.

Artenschutz: die naturschutzrechtlichen Belange des Artenschutzes wurden in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 29.05.2018 sowie dessen Ergänzung vom 20.09.2018 im Rahmen der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2018 und 09.10.2018 behandelt. Die Forderungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Die Dokumentationen zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen als CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan vom 25.11.2019 und 04.04.2020 (insgesamt 12 Nistkästen Vögel

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-1199
www.landkreis-goepingen.de

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GOPS DE 6G

USt-ID:
DE145469354

Informationen zum Datenschutz:
www.lkgp.de/ds-info

und 10 Nistkästen Fledermäuse) liegen vor. Diesen kann zugestimmt werden.

Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote werden begrüßt.

Streuobstwiesenschutz: es ist keine Genehmigung nach § 33a Absatz 2 Satz 1 NatSchG erforderlich, weil (wie auch der Vollzugshilfe vom 01.04.2021 zu entnehmen ist) der vorhandene Streuobstbestand durch den Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1983 bereits als umgewandelt gilt und andernfalls ein Fall einer verfassungsrechtlich unzulässigen echten Rückwirkung vorliegt. Ein Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich, dies dürfte sich aus § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ergeben.

Folgende Festsetzungen sollten zusätzlich getroffen werden:

- Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten wie z.B.:
 - o Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
 - o Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
 - o Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
 - o Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Außenbeleuchtungen sind gemäß Bebauungsplan insektenfreundlich zu gestalten. Nachfolgende Aspekte sind dabei zu beachten:
 - o Beleuchtung nur im notwendigen Umfang, als Leuchtmittel sollen bevorzugt Natriumdampflampen und LED-Lampen verwendet werden.
 - o Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen und nicht heller als notwendig sind.
 - o Einsatz von Leuchtmitteln mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen
 - o Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten und nicht über die Horizontale hinaus.
 - o Einsatz von staubdichten Gehäusen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind.
- Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Oberflächengewässer

Auch wenn für das angrenzende Gewässer Marbach eine Hochwasserschutzmaßnahme geplant ist, verbleibt bei der Ausweisung von Baugebieten in unmittelbarer Gewässernähe immer ein Restrisiko. Der Hochwasserschutz am Marbach wird vermutlich auf ein sogenanntes HQ100 bemessen, so dass voraussichtlich bei einem Extremereignis immer noch Teile des Geltungsbereichs betroffen sind. Im Hinblick auf den Klimawandel und auf die steigende Anzahl extremer Abflusssituationen hält die untere Wasserbehörde eine hochwasserangepasste Bauweise der betroffenen Bereiche für unabdingbar. Es sollten daher in Ziffer III. 9 des Textteils folgende Ergänzungen/Änderungen eingearbeitet werden: Im letzten Satz des 1. Abschnittes bitten wir um Ergänzung der **§§ 78 – 78 c WHG** (anstelle § 78 WHG). Da es keinen 100%ig sicheren Hochwasserschutz gibt, schlagen wir vor, im 1. Satz des 2. Abschnittes das Wort „beseitigen“ durch „**reduzieren**“ zu ersetzen. Im letzten Satz dieses Abschnittes halten wir den Austausch des Wortes „sollten“ durch „**müssen**“ für dringend angezeigt.

Altlasten

Im Plangebiet sind zum momentanen Stand keine Eintragungen vorhanden.

Abfall

Es ist zu prüfen, ob durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs.3 LKreiWiG). Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Bodenschutz

Mit der in Kap. 6.3.4.1 des Umweltberichts genannten Vorgehensweise besteht Einverständnis. Es wird angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung zu benennen, die das Bodenkonzzept erstellt und die Durchführung überwacht.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen vom 07.04.2017 und 21.08.2018 verwiesen.

Abwasser

Keine Anmerkungen

Grundwasserschutz

Keine Bedenken.

Immissionsschutz

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

II. Landwirtschaftsamt

Die Gemeinde Gingen plant mit dem vorliegenden Vorhaben in ein reguläres Verfahren zu wechseln und damit die Abkehr vom vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Laut dem Umweltbericht sind die zum Ausgleich notwendigen 1.050 Ökopunkte dem kommunalen Ökokonto entnommen worden. Planexterne Maßnahmen, die weitere landwirtschaftliche Flächen benötigen würden, sind nach Kenntnis des Landwirtschaftsamts zum derzeitigen Stand nicht notwendig.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

III. Straßenverkehrsamt

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keinen Bedenken gegen die Planung.

IV. Gesundheitsamt

Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o. g. Bebauungsplan weiter keine grundsätzlichen fachlichen Einwände.

Das Herstellen von Zisternen, die im Textteil, im Abschnitt II. „örtliche Bauvorschriften“ unter Punkt 6 „Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser“ festgeschrieben sind, wird begrüßt.

Die Bauherren sind auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ und der Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hinzuweisen.

Zusätzlich wird auf die bereits erfolgten Stellungnahmen vom 07.04.2017 bzw. 21.08.2018 verwiesen.

V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung

Die dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu Grunde liegenden Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters entsprechen nicht dem aktuellen Stand.

VI. Bauamt

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Nachfolgende Anregungen und Hinweise werden gegeben:

II Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zu Dachaufbauten

Für Doppelhäuser wurde folgende Festsetzung vorgegeben:

Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.

Doppelhäuser stellen eine verdichtete Bauweise dar: auf zwei Baugrundstücken erfolgt hinsichtlich einer seitlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung.

Somit kann die Realisierung über zwei getrennte Bauanträge erfolgen und damit zeitlich versetzt zur Ausführung kommen. Doppelhaushälften sind damit nicht grundsätzlich als spiegelgleiche Baukörper anzusehen und müssen auch nicht flächengleich erfolgen. Insofern ist aus der gängigen Rechtsprechung zu Doppelhäusern eine achssymmetrische Anordnung nicht ableitbar.

2. Einfriedigungen

Für Mauern und feste Einfriedigungen wurde folgende Festsetzung getroffen:

Mauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angeböschet werden.

Der Begriff Einfriedigung, heute als Einfriedung bezeichnet, bezeichnet eine Anlage zur Abgrenzung eines Grundstückes nach außen.

Eine Mauer stellt eine bauliche Anlage dar, welche über dem Gelände errichtet wird, eine Stützmauer dient dazu, senkrechte Geländesprünge zu gestalten.

Der Begriff Mauern sollte durch Stützmauern ersetzt bzw. zu ergänzt werden.

Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass von den örtlichen Bauvorschriften nur unter den sehr engen Voraussetzungen des § 56 Abs. 5 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) befreit werden kann. Es wird angeregt zu prüfen, ob weniger restriktive Festsetzungen sinnvoll wären.

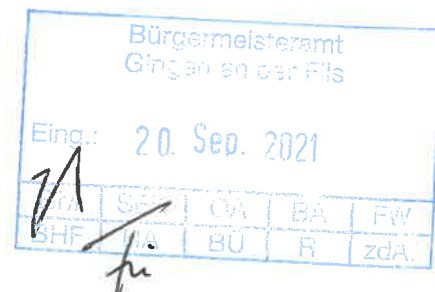
VII. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Anlagen: Karte Luftbild Planungsraum und Biotopverbund

16.09.2021

An die
Gemeinde Gingen an der Fils
Bahnhofstr. 25
73333 Gingen



Betr.: Bebauungsplan Marrbacher Öschle 4. Änderung

Gegen den Bebauungsplan Marrbacher Öschle 4. Änderung habe ich folgende Einwendungen:

1. Der Ausbau der Donzdorfer Straße wird einseitig zu Lasten der Grundstückseigentümer auf der rechtsseitigen Strassenseite ausgeführt. Mißachtung der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern.
2. Stichstraße auf Grundstück 2490
Eine Stichstraße über das Flurstück 2490 zu bauen, nur um das Flurstück 2487 zu erschliessen, ist eine absolute Unmöglichkeit und wird von mir mit Nachdruck abgelehnt. Herr hat in mehreren Bauabschnitten sein Grundstück entlang der Donzdorfer Straße so bebaut, dass er von dieser aus sein dahinterliegendes Grundstück nicht mehr anfahren kann.
Daher ist es für mich nicht nachvollziehbar, mein Grundstück seitens der Gemeinde so zu verplanen.
3. Schweinemästerei
Es ist richtig, dass in dem Stallgebäude gegenwärtig keine Tierhaltung stattfindet, die aber jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Daher muss seitens der Gemeinde dies in der Planung berücksichtigt werden.
Weiterhin wird auf dem Flurstück 2490 Streuobstbau betrieben, der Grasertrag wird zu Heu und Öhmd verarbeitet. Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung wird das Heu und Öhmd zur Versorgung der Tiere benötigt.

Aus diesen Gründen ist die Planung von der Gemeinde für mich inakzeptabel.

Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen

DATUM
16. September 2021

4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)

Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) und umfassend in seiner Stellungnahme vom 20.03.2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) hat der Verfasser der Auffassung der Gemeinde und der von ihr beauftragten Planer widersprochen und eine Beplanung des Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) nach § 13a BauGB in Abrede gestellt.

An dieser Stelle wird auf die der Gemeinde vorliegende Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 verwiesen, die damit Teil dieser Stellungnahme wird.

Die Gemeinde hat bis zuletzt an ihrer falschen und rechtswidrigen Auffassung festgehalten und ließ erst jetzt, mehr als ein Jahr nach dem Richterspruch des Bundesverwaltungsgerichts von dieser falschen und rechtswidrigen Überzeugung und Herangehensweise ab und versucht nun die 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im sog. Regelverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB auf den Weg zu bringen. Offensichtlich vermag nicht einmal ein höchstichterlicher Spruch die Starrköpfigkeit der Entscheidungsträger in Gingen zu bändigen und wenn, dann nur Zeit verzögert. Es verwundert, dass nun offensichtlich eine gewisse Einsicht Einzug hält, auch wenn sich dieser Eindruck bei genauerem Hinsehen sehr bald zerstreut, wie die folgenden Ausführungen zeigen werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung werden folgenden Einwendungen vorgebracht:

- Der Bereich 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ist vollständig nach § 13a BauGB erschlossen und aufgesiedelt worden. Dabei sind die in der Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 genau beschriebenen, wertvollen Streuobstbestände nahezu vollständig vernichtet worden. Nur einige wenige Bäume haben diesen

Eingriff überlebt. Wie bereits in der Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 prognostiziert, entpuppt sich das im Bebauungsplanung verankerte Pflanzgebot für hochstämmige Streuobstbäume auf den Baugrundstücken als Farce.

Im gesamten Gebiet sind bei den Neupflanzungen allenfalls Buschbäume auf schwachwachsenden Unterlagen vorzufinden, die zudem häufig unter Vergreisungssymptomen im Jugendstadium leiden, da keine fachgerechte Pflege- und Schnittmaßnahmen durchgeführt werden. Einzig und allein verblieben ist der im vorgelegten Umweltbericht beschriebene alte Streuobstbaumbestand auf Flst.-Nr. 2491 mit seiner hohen Bedeutung für die Biodiversität als Biotop und Kaltluft sammelfläche. Der vorgelegte Umweltbericht versucht in unzulässiger Weise dessen Bedeutung und Wertigkeit zu minimieren, indem auf die Erschließung und die bereits erfolgte Bebauung des Bereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) und der durch diese Inanspruchnahme nicht mehr vorhandenen Wechselwirkung und den dadurch fehlenden Biotopverbund verweist. Dass dieser Eingriff rechtswidrig auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgte, bleibt im vorgelegten Umweltbericht unerwähnt, wodurch dem Untersuchungsgebiet durch die Eingriffe drumherum eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund testiert wird. Diese Einstufung ist somit Folge des rechtswidrigen geschaffenen Istzustands, aufgrund dessen die im Umweltbericht gewählte Betrachtungsweise als sachlich falsch eingestuft und damit gerügt werden muss. Sie lässt jedoch die wahre Intension der Gemeinde, als Auftraggeberin des Umweltberichts unverblümt erkennen.

- Der vorgelegte Umweltbericht ist methodisch grob fehlerhaft und legt zudem Zeugnis über die fehlende Ortskenntnis der Verfasser des Umweltberichts ab. So wird mehrfach im Zusammenhang mit dem Flst.-Nr. 2490 auf das Gebäude Donzdorfer Straße 33 referenziert, das nicht existiert und nach verständiger Würdigung der örtlichen Gegebenheit auf Flst.-Nr. 2479 bzw. auf dem durch Wegmessen neu entstandenen Flst.-Nr. 2479/3 nur verortet werden könnte, die jedoch außerhalb des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) liegen.
- Die systematische Minderung der biologischen Wertigkeit und des Bodens zielt ausschließlich auf eine rasche Bebaubarkeit des Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ab, da sich die Gemeinde durch den privatrechtlich geschlossenen Notarvertrag des Flst.-Nr. 2492 betreffend in unzulässiger Weise bindet. In diesem Vertrag wird dem bisherigen Eigentümer des Flst.-Nr. 2492 die Bebaubarkeit der neu zu bildenden Baugrundstücke bereits zugesichert, durch einen vertraglich geregelten Rückkauf von fertig erschlossenen Baugrundstücken. Eine solche bebauungsplanmäßige Bebaubarkeit ist jedoch ohne die Inanspruchnahme des angrenzenden Flst.-Nr. 2491 mit seinem wertvollen alten Streuobstbaumbestand nicht realisierbar. Schon aufgrund dieser vertraglichen Bindung ist die Gemeinde unverhohlen bemüht, die ökologische Wertigkeit des wertvollen alten Streuobstbestands kleinzureden und dessen Verlust durch den Eingriff im vorgelegten Umweltbericht kleinzurechnen, indem sie auf das vorhandene Baurecht des Bebauungsplans von 1983 referenziert. Die anschließend vorgenommene Bilanzierung, die die Beplanung nach dem Bebauungsplan von 1983 der Beplanung der 4. Änderung gegenüberstellt, ist schlicht falsch, da der Istzustand, also der Zustand vor dem Eingriff, unberücksichtigt bleibt. An dieser Stelle sei angemerkt, dass von dem Bebauungsplan Marrbacher Öschle von 1983 bis zum heutigen Tage auf Flst.-Nr. 2491 nichts umgesetzt ist.
- Wessen Interessen die Gemeinde bei der gewählten Bilanzierung verfolgt, ist jedoch nicht eindeutig auszumachen. Neben ihrem eigenen, rechtlich fragwürdigen Streben nach vermarktungsfähigem Bauland auf den in Privateigentum befindlichen Grundstücken, überlässt sie durch den mit dem bisherigen Eigentümer des Flst.-Nr. 2492 geschlossenen privatrechtlichen Vertrag den Gewinn an der Vermarktung des fertig erschlossenen Baulands dem bis-

herigen Eigentümer, der gemäß § 11 des privatrechtlichen Vertrags 900 bis 1000 m² fertig erschlossenes Bauland zum Preis von 180 €/je m² von der Gemeinde zurück erwerben kann, nachdem er sein Grundstück als unerschlossenes Rohbauland für 60 €/je m² zuvor an die Gemeinde verkauft hat. Der Kaufpreis für den Rückerwerb setzt sich aus dem fiktiven Wert nach der Umlegung von 86 €/je m² (60 €Ankaufpreis und 26 €vermeintlicher Umlegungsvorteil) und den prognostizierten Erschließungskosten von 100 €/je m² zusammen, also 186 €/je m², gerundet 180 €/je m². Gegenwärtig vermarktet die Gemeinde Baugrundstücke im Marrbacher Öschle für 310 €/je m². Weshalb sie in dieser Bilanzierung trotz klammer Kasse und jährlich wiederkehrender Hebesatzerhöhungen auf die Mehreinnahmen von 130 €/je m² generös verzichtet, bleibt ihr Geheimnis und lässt nur den einen Schluss zu, dass sie ohne Rücksicht auf Verluste an der Generierung und Vermarktung der Flächen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) interessiert ist. Genau wie sie es bereits im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) handhabte, in dem insgesamt 8 fertig erschlossene Baugrundstücke durch das oben geschilderte Auf- und Rückkaufmodell durch ehemalige Grundstückseigentümer zurückerworben werden konnten und dies obwohl nach Aussage der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen bestanden habe. Vor diesem Hintergrund bleibt der mehrfach bekundete Wille zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit durch die Eigentümer des Flst.-Nr. 2491 geflissentlich ungehört und lässt sich nur durch die Existenz der bereits von der Gemeinde im Frühjahr 2017 eingegangenen privatrechtlichen Bindung das bisherige Flst.-Nr. 2492 betreffend begründen, die damit als unzulässige Vorwegnahme des Bebauungsplans 4. Änderung Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) anzusehen ist.

- In ihrer Bilanzierung der Umweltauswirkungen geht die Gemeinde davon aus, dass allein das Vorhandensein eines Bebauungsplanes, hier der Bebauungsplan von 1983, genügt und der tatsächliche Istzustand der beplanten Fläche keine Rolle spielt. Sie vergleicht die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Marrbacher Öschle von 1983 und der aktuellen 4. Änderung, s. Umweltbericht 7.2.2 S. 29ff und stellt diese einander gegenüber, indem sie die Differenz aus beiden Bebauungsplänen bildet. Der aktuelle Istzustand bleibt völlig unberücksichtigt. In Abschnitt 6.3.3.2, S. 24, versteigt sie sich sogar zur Bezugnahme auf den Bebauungsplan Marrbacher Öschle von 1983, und leitet aus dem daraus entstandenen Baurecht ab, dass der Streuobstbestand im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) als umgewandelt und damit als wertlos und zur Beseitigung freigegeben gelte. Dies geschieht vor dem deutlich offenbar werdenden Hintergrund, dass die Zahl der auszugleichenden Ökopunkte so gering wie möglich zu halten. Dass die Minuspunkte, die sich aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ergeben, mit den von ihr erworbenen Ökopunkte aus der Hochwasserschutzmaßnahme Barbarabach verrechnet werden, ist bemerkenswert. Die Hochwasserschutzmaßnahme Barbarabach soll weite Teile des Ortskerns vor Hochwasser schützen, hierfür ist der Abflussschnitt bemessen. Wenn jedoch durch den Aufwuchs von Gehölz im Bachbett, das neue Habitate schafft und der Gemeinde zu Ökopunkten verhilft, die Fließgeschwindigkeit erheblich reduziert wird, sinkt die Abflussmenge pro s und führt damit zu einer negativen Auswirkung auf den Hochwasserschutz. Diese Herangehensweise wirkt sich somit nicht nur negativ auf den Hochwasserschutz und die letzten verbliebenen, ökologisch wertvollen Flächen im Marrbacher Öschle aus, sondern ist schlicht falsch. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) unmissverständlich deutlich gemacht, dass es bei einer Anwendung des § 13a BauGB auf den Istzustand des beplanten Gebiets ankommt und nicht, ob in der Vergangenheit bereits ein Bebauungsplan, der nie umgesetzt worden ist, für dieses Gebiet aufgestellt worden ist. Gleiches gilt für die Bilanzierung der Umweltauswirkungen, die sich durch einen Bebauungsplan ergeben.

16. SEPTEMBER 2021

SEITE 4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Getriebene ihres eigenen Handelns ist und dies durch fehlerhaftes Vorgehen in ihrem Sinne durchzusetzen versucht, um an ihr Ziel zu gelangen. Aufgrund der Fehlerhaftigkeit ihres Handelns wäre sie gut beraten, den tatsächlichen Istzustand des Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) beizubehalten.

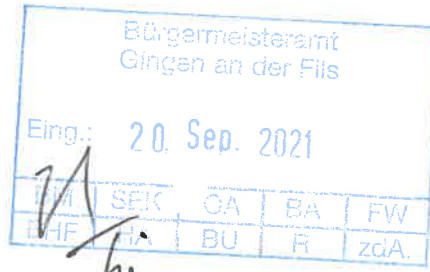
gez.

EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER

Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB

Stuttgart · Dresden

Gemeinde Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen



Vorab per Telefax: 07162 9606-66

Stuttgart, 16. September 2021

Bitte stets angeben: 2525/17 HR/sh

Hofmann ./ Gemeinde Gingen/Fils (Bebauungsplan Marrbacheröschle 4. Änderung)

Sekretariat:

E-Mail:

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung.

Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt, vertreten wir in dieser Angelegenheit

Herrn

als Ei-

gentümer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und 2481/3,

Herrn

als Eigen-

tümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2490, sowie

Herrn

als Eigen-

Herrn

tümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2491.

Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“.

Dr. Eberhard Wahle
Of Counsel

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Thomas Weber
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Dr. Reinhard Heer
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsingner
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Isabella C. Maier
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin

Dr. Stefan Mühlbauer
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Thorsten Alexander
Fachanwalt für Strafrecht

Prof. Dr. Olaf Hohmann

Carl Rudolf Grommelt
Fachanwalt für Versicherungsrecht

Dr. Henning Struck
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Rauscher

Judith Becker
Fachanwältin für Familienrecht

Ann-Kathrin Schreiner

Gerolf Waldsauer

Fabian Kissinger

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,
AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart
Bopserstraße 17 (Ecke Olgastraße)
Tel: +49 (0) 711-23823
Fax: +49 (0) 711-2382555
E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelt.de

01097 Dresden
Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)
Tel: +49 (0) 351-8143291
Fax: +49 (0) 351-8143263
E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelt.de

www.EWB-Rechtsanwaelt.de

Kanzlei Dresden:
RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)
Notar

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung im ergänzenden Verfahren folgende **Einwendungen** vorgebracht:

1. Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung der des Straßenausbaus erforderliche – über das im Gemeindeeigentum befindliche Flst. 2508 – erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ zu gleichen Teilen auf die südwestlich und nordöstlich der Donzdorfer Straße gelegenen Flurstücke verteilt, so dass auf beiden Seiten für den Straßenausbau eine Flächeninanspruchnahme von 2,5 m Breite resultiert hätte. Eine Lastengleichheit war durch den damaligen Bebauungsplan und seine Festsetzungen gewährleistet.

Der Entwurf zur 4. Änderung im ergänzenden Verfahren verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Dies auch und gerade im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur „Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“, der nicht Gegenstand des ergänzenden Verfahrens ist.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße durch die vorgesehene 4. Änderung (und die Teilaufhebung („Teilfläche 1“) des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“) von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als die Grundstücke Donzdorfer Straße 25 bis 29 ihre Erschließung ausschließlich über die Donzdorfer Straße erhalten. Offensichtlich werden die Bebauungsplanänderung sowie die o.g. Aufhebung einseitig zugunsten der Grundstücke Donzdorfer Straße 25 bis 29 vorgenommen.

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans sowie die Teilaufhebung verletzen damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird weder im Entwurf noch in der Begründung des Bebauungsplans behandelt.

Ogleich die vormals geplante Ringstraße auch im Entwurf (Planstand: 27.07.2021) weiterhin nicht mehr enthalten ist, so werden das Flurstück 2481/3, und in besonderem Maße das Flst. Nr. 2490 über Gebühr belastet, allein um das Flst. Nr. 2487 zu erschließen. Das Grundstück Flst. Nr. 2487 ist bereits über die Donzdorfer Straße erschlossen und wird darüber hinaus über den bereits vorhandenen Dammweg zusätzlich erschlossen, so dass es einer bauplanerischen Inanspruchnahme von Drittgrundstücken nicht bedarf.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 10 auf Seite 6 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen nicht belegt und wird lediglich behauptet); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 4. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal zukünftig der Individualverkehr mittels Pkw gemäß vielfachen politischen Zielsetzungen abnehmen wird.

Soweit die plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise entsprechend ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird (12.8 der Begründung), trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig als unwirksam festgestellten Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, die weiterhin verfolgte Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) zu rechtfertigen.

2. Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits

und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch weiterhin im Rahmen der 4. Änderung.

- a) Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen den in dem „großflächig“ vorgesehenen Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden nicht untersucht und nicht gelöst. Die Gemeinde erkennt die Immissionskonfliktlage, wenn hierbei allein auf den status quo (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan) abgestellt wird; maßgeblich ist vielmehr die nach dem Bebauungsplan zugelassene und damit mögliche Nutzung, sowie ein daraus resultierender Immissionskonflikt. Gleiches gilt im Übrigen im Hinblick auf die auf der Westseite der Donzdorfer Straße vorhandene Wohnbebauung und die nordöstlich gelegenen Wohngebäude Donzdorfer Straße 37 und 41, die ggf. einen Schutzanspruch gegenüber einer dorfgebietstypischen Nutzung und damit verbundenen Immissionen geltend machen, was im Ergebnis dazu führt, dass solche Nutzungen nicht realisierbar wären.

Die nach § 5 BauNVO (MD) typischerweise vorgesehenen Nutzungen sind weder städtebaulich angezeigt und zu rechtfertigen, noch gewollt. Der Umstand, dass die dortigen Eigentümer die bisherige Nutzungssituation beibehalten wollen, insbesondere die weiterhin gewollte Nutzung als Streuobstwiesen, kann nicht durch die Ausweisung eines Dorfgebiets städtebaulich geplant werden. Hinzu kommt, dass im nordwestlichen Bereich seit Jahrzehnten bereits 3 Wohnhäuser existent sind.

Städtebaulich passender und sachgerechter ist daher das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Juni dieses Jahres rechtlich neu ermöglichte „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) und die damit typischerweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 5a BauNVO). Statt einem Dorfgebiet (MD) ist daher ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) auszuweisen.

- b) Zusätzlich rückt das WA, welches im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, noch näher an den landwirtschaft-

lichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 die als (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, als WA festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landratsamt Göppingen – Bauamt - darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich. Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist weiterhin noch nicht erfolgt und geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Ergänzend wird auf das Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 3. Änderung bzw. der beiden Normenkontrollverfahren verwiesen. Insbesondere hat der VGH Mannheim im ersten Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – zur 3. Änderung auf Seite 14 des Urteils auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen.

3. Festzuhalten ist, dass nach der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.05.2018 – auch im Hinblick auf die geänderten Berechnungsgrundlagen für den Schienenverkehr seit dem Jahr 2015 – sich die Lärmkonfliktsituation gegenüber der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 3. Änderung verschlechtert hat (Erhöhung! der Beurteilungspegel).

Darüber hinaus sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Annahmen getroffen (z.B. wird auf Seite 9 der Untersuchung davon ausgegangen, dass 80 % der Fahrzeuge auf leisere Verbundstoffklotzbremsen umgerüstet sind), ohne dass diese belegt oder als gegeben dargelegt sind.

Eine Konfliktlösung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung nicht. Es wird lediglich auf passive Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend umgesetzt und im Übrigen auch nicht umsetzbar sind.

Aus der anlässlich des anhängigen Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan 4. Änderung eingeholten Stellungnahme der Möhler und Partner Ingenieure AG vom 12.10.2020 ergeben sich keine anderweitigen Gesichtspunkte; in diesem Zusammenhang wird auch auf die schriftsätzlichen Ausführungen hierzu im Normenkontrollverfahren - 8 S 2898/19 – verwiesen.

4. Das erstellte Gutachten zeigt eine hohe artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebiets auf, insbesondere für die Vogelwelt sowie Käferarten und Fledermäuse.

Entgegen der Annahme im Gutachten sind im Rahmen einer Umsetzung der Bebauungsplanung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG tangiert. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht statthaft und ausreichend.

5. Befremdlich ist, dass die Gemeinde jetzt eine Umweltprüfung für das Gesamtgebiet beabsichtigt, nachdem - ohne sachgerechte Untersuchung und auf Basis eines unwirksamen Bebauungsplans 3. Änderung - ca. 2/3 des „Marrbacher Öschle“ bebaut wurden und damit wertvolle Natur und Umwelt zerstört wurde. Dies umso mehr, als – auch durch entsprechende Hinweise der Fachbehörden – von Anfang offenkundig war, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig ist. Offensichtlich sollten und wurden in der Vergangenheit Fakten geschaffen, um einen Konflikt mit Natur und Umweltbelangen zu vermeiden, weil andern-

falls – bei einer ordnungsgemäßen Umweltprüfung von Anfang an – sich herausgestellt hätte, dass eine Bebauung des „Marrbacher Öschle“ nicht möglich ist.

Der Umweltbericht vom 27.07.2021 ist methodisch fehlerhaft, nachdem dort als „Bestand“ der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (Abb. 16 des Umweltberichts) zugrunde gelegt wurde (vgl. Seite 29 des Umweltberichts). Dies führt zwangsläufig zu falschen Ergebnissen bei der hierzu angestellten Öko-Punkte-Betrachtung; richtigerweise ist vom Ist-Zustand auszugehen.

Ergänzend wird auf das bisherige Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 4. Änderung bzw. die Schriftsätze des Unterzeichners in dem beim VGH Mannheim anhängigen Normenkontrollverfahren - 8 S 2898/19 – verwiesen, soweit sich diese nicht unmittelbar auf die Unzulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB beziehen und ein solches im ergänzenden Verfahren nicht mehr durchgeführt wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



LANDKREIS
GÖPPINGEN

Datum
09.01.2023

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt@lkgp.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) – 4. Änderung“ in Gingen

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum erneuten ergänzenden Verfahren

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz

Zu dem oben bezeichneten Bebauungsplan wird von der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach Anhörung des Naturschutzbeauftragten wie folgt Stellung genommen:

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den o.g. Bebauungsplan, insofern

- die planungsrechtlichen Festsetzungen 9. (Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) und 11. (Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen)
- die örtlichen Bauvorschriften 1. (Äußere Gestaltung baulicher Anlagen) sowie
- die Hinweise 11. (Maßnahmen gegen Vogelschlag) und 12. (Verbot Schottergärten)

beachtet und umgesetzt werden.

Auf die Stellungnahmen der UNB vom 06.04.2017, 21.08.2018 und 20.09.2021 wird entsprechend verwiesen.

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-1199
www.landkreis-goeppingen.de

Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79
BIC: GOPS DE 6G

USt-ID:
DE145469354

Informationen zum Datenschutz:
www.lkgp.de/ds-info

Weitere Hinweise

Grundsätzlich wird es begrüßt, dass neben der Festsetzung des Rodungszeitpunktes sowie der Baufeldfreimachung auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar, zusätzlich die Bäume vor Rodung auf Winterquartiere von Fledermäusen zu überprüfen sind (vgl. Festsetzungen 9 im Textteil des o.g. Bebauungsplans).

Die uNB weist darauf hin, dass diese Kontrolle von einer fachlich versierten Person bzw. einem Gutachterbüro durchzuführen ist. In Abhängigkeit der Ergebnisse sind hier ggf. weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen umzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die artenschutzfachliche Kontrolle der zur Rodung vorgesehenen Bäume auf mögliche Winterquartiere von Fledermäusen ein entsprechend fachlich geeigneter und planerisch effizienter Zeitpunkt zu wählen ist. Ggf. kann es bereits vorab der Rodungen notwendig werden, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen, wie bspw. das Verschließen von geeigneten Öffnungen/Baumhöhlen etc. umzusetzen, um bei den Baumrodungen nicht die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auszulösen. In Abhängigkeit der Ergebnisse können zudem umfangreichere artenschutzrechtliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen umzusetzen sein.

Insbesondere die hochwertige Streuobstwiese weist aufgrund ihres alten Baumbestand ein hohes artenschutzfachliches Habitatpotential auf. Einige dieser Bäume weisen eine Vielzahl an Baumhöhlen, Rindenabbrüche etc. (Vögel und Fledermäuse) auf, ein Teil der Bäume wurden zudem aufgrund ihres Mulmmaterials und der Insektenspuren bereits Stand 2017 als „holzkäfer-verdächtig“ eingestuft. Weiter wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Festsetzung Nr. 9 (vgl. Textteil des o.g. Bebauungsplanes) die potentiell von geschützten holzbewohnenden Käfern als Larvenhabitat genutzten Bäume (vgl. die im Plan gekennzeichneten Bäume) vorrangig zu schützen und zu erhalten sind. Ist dies nicht umsetzbar, ist eine weitere artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen und geeignete artenschutzrechtliche Maßnahmen umzusetzen. Nach Einschätzung der UNB wird es voraussichtlich nicht umsetzbar sein, die Habitatpotentialbäume auf privaten Flächen zu erhalten. Das ggf. notwendige Versetzen des betroffenen Stammes in eine geeignete Ersatzfläche ist nur möglich wenn der Bauherr eine entsprechende Fläche zur Verfügung stellen kann. Aus Sicht der UNB kann bei privater Grundfläche nicht zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass eine geeignete Ersatzfläche zur Verfügung gestellt werden kann. Es wird hier dringend das Bereitstellen von gemeindeeigenen Flächen als mögliche geeigneten Ersatzfläche empfohlen, um einen artenschutzrechtlichen Konflikt auf Ebene des Bauvorhabens zu vermeiden.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass die artenschutzrechtlichen Untersuchungen bereits im Frühjahr 2017 durchgeführt wurden. Die Habitateignung des alten Baumbestandes innerhalb der hochwertigen Streuobstwiese, insbesondere das Vorliegen von natürlichen Baumhöhlen und den Bäumen mit entsprechenden Totholzanteil und Mulmmaterial ist aus Sicht der UNB bei den Bauvorhaben, bei welchen Baumrodungen unausweichlich sind, erneut zu überprüfen. Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass der Bauherr dafür verantwortlich ist, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften bei Umsetzung der Bauvorhaben eingehalten werden. Zu diesen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zählt u.a. das Artenschutzrecht gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Aus Sicht der UNB ist es für den o.g. Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) - 4. Änderung“ dringend zu empfehlen, dass die Gemeinde Gingen den Bauherren einen entsprechenden hinreichenden artenschutzrechtlichen Hinweis u.a. auf die notwendigen Artenschutzuntersuchungen und ggf. notwendigen umzusetzende Maßnahmen bezüglich der Fledermäuse und Holzkäfer übermittelt. Bei den künftigen Einzelbauvorhaben ist in diesen Fällen die UNB zu beteiligen, die möglichst frühzeitige Abstimmung mit der UNB wird empfohlen. Der hier notwendige fachgutachterliche Bericht ist der UNB vorab zur Prüfung einzureichen.

Im Umweltbericht (mquadrat kommunikative Stadtentwicklung vom 19.10.2021) werden im Kapitel 7.2.2. „Ermittlung des Kompensationsdefizits“ (Schutzgut Arten und Biotope) u.a. die planinterne Maßnahme M 15 (AM) (Pflanzung Einzelbäume (23) auf privaten Grundflächen) mit einer Gesamtbilanz von 11.960 Ökopunkten angerechnet. Vgl. hierzu die planungsrechtliche Festsetzung 11 (Textteil des o.g. Bebauungsplans), bei der je Baugrundstück ein hochstämmiger Streuobstbaum zu

pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist. Aus Sicht der UNB kann die tatsächliche Realisierung der Maßnahme M 15 und damit der notwendige Ausgleich auf privaten Flächen nicht garantiert werden. Es liegt hier in der Verantwortung der Gemeinde Gingen die tatsächliche Realisierung bzw. die tatsächliche Pflanzumsetzung zu kontrollieren und einzufordern bzw. sicherzustellen. Alternativ müssten aus Sicht der UNB bei nicht erfolgter Umsetzung das offene Ausgleichsdefizit durch andere planinterne oder –externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden oder über ein noch verfügbares Ökokonto der Gemeinde Gingen abgebucht werden.

Die UNB empfiehlt, dass die festgesetzte öffentliche Grünfläche blütenreich und insektenfreundlich (Blühfläche mit heimischen Arten) gestaltet wird und dauerhaft naturnah gepflegt wird.

Oberflächengewässer

Die Anregungen und Hinweise aus der vorherigen Beteiligung zum Textteil wurden berücksichtigt. Es besteht daher Einverständnis mit dem Planentwurf.

Altlasten, Abfall und Bodenschutz

Auf die Stellungnahmen vom 21.07.2017, 21.08.2018 und 20.09.2021 wird verwiesen.

Im Hinblick auf Grundwasserschutz und Abwasserbeseitigung werden keine Anregungen vorgebracht.

Immissionsschutz

In Abweichung zu den bisherigen Planungen soll neben dem allgemeinen Wohngebiet ein dörfliches Wohngebiet (anstelle eines Dorfgebiets) ausgewiesen werden.

Wegen der Verlärmung des Plangebiets durch die Bahnstrecke Stuttgart-Ulm in nur 40 m Nähe wurden Schalltechnische Untersuchungen angestellt.

Lärm

Die Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Möhler+Partner vom 14.05.2018 2018, bezieht sich auf das nach wie vor vorgesehene Allgemeine Wohngebiet und das Dorfgebiet, was ursprünglich vorgesehen war und setzt dementsprechend Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 vor.

Darüber hinaus gibt es eine gutachterliche Stellungnahme des Ingenieurbüros Möhler+Partner Ingenieure AG vom 02.04.2022 zur Schutzbedürftigkeit des nun geplanten dörflichen Wohngebiets. Hierauf wird aber im Textteil zum Bebauungsplan nicht verwiesen. Das Gutachten liegt dem Landratsamt auch nicht vor, weshalb zum Thema Lärmeinwirkungen auf das dörfliche Wohngebiet keine Ausführungen angestellt werden können.

Magnetische Felder

Wegen der unmittelbaren Nähe des Plangebiets zur elektrischen Oberleitung der Bahnstrecke Stuttgart-Ulm ist laut Stellungnahme der Deutschen Bahn AG mit einer Beeinflussung durch magnetische Felder zu rechnen.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Niederfrequenzanlagen so zu betreiben, dass sie in ihrem Einwirkungsbereich an Orten, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei höchster betrieblicher Anlagenauslastung die im Anhang 1a der Verordnung über elektromagnetische Felder - 26.BImSchV - genannten Grenzwerte nicht überschreiten. Da die Oberleitung schon lange besteht, sind die möglichen Auswirkungen des magnetischen Feldes der Oberleitung auf das Plangebiet zu ermitteln.

II. Bauamt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Zu 2. Maß der baulichen Nutzung - Höhe der baulichen Anlagen

Textfassung: „Die Bezugshöhe...beschreibt lediglich die Höhenlage des Gesamtgebäudes...“

Der Begriff Gesamtgebäude bezieht sich wohl auf alle Hauptgebäude, damit auf Doppelhäuser, Hausgruppen usw. m.E. wäre der Begriff Gebäude als ausreichend zu erachten.

Textfassung: „Die Gebäudehöhe (Gh max.) ist als höchster Punkt des Gebäudes definiert.“

Beispielsweise beim Pultdach wäre dies der höchste Punkt des Dachvorsprings und nicht der Schnittpunkt Außenhaut mit Außenwand. (Hinweis: Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Solarenergienutzung)

Textfassung: „Zur Gliederung des Baukörpers muss bei Pultdachgebäuden die Hauptfassade ab der max. zulässigen Traufhöhe um mindestens 1,5m zurückspringen.“

Der Begriff Hauptfassade bezieht sich auf die Firstseite (siehe Schemaschnitt), m.E. nicht die Giebelseiten.

Zu 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Zulassung baulicher Anlagen, welche keine Gebäude sind, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit bis zu 10% nicht überbaubarer Grundstücksflächen, sollte m.E. ein Nachweis Bestandteil des Bauantrags sein bzw. aus den Bauvorlagen hervorgehen.

Zu 8. Wohneinheiten

Der Begriff Wohneinheit beschreibt nicht deren Größe und trifft insoweit keine Beschränkung in der Nutzung hinsichtlich der Nutzeranzahl, somit sind kleine Wohneinheiten, in der früheren Bezeichnung Einliegerwohnung, großen Wohneinheiten wie Wohngemeinschaften gleichgestellt.

Grundsätzlich schließt die Begrenzung auf 2 WE die Nutzung im Sinne von Mehrfamilienwohnhäusern aus.

Zu 10. Lärmschutzmaßnahmen

Durch die Festsetzung bleibt die Umsetzung in der Verpflichtung des Eigentümers, des Antragstellers bzw. des Bauherrn.

II. Örtliche Bauvorschriften

Zu 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen -Dachform und Dachneigung Hauptgebäude

Textfassungen: „Flächige Anlagen zur Energiegewinnung müssen bei SD, WD und PD... in ihrer Höhenlage nur konstruktivbedingt und maximal 0,5m über diese hinausragen.“

„Bei Flachdächern sind Aufständereien mit einer maximalen Höhe von 1,0m zulässig.“

Flächige Anlagen zur Energiegewinnung sind damit als gesonderte technische Anlagen anzusehen und sind nicht Bestandteil des Bauteils Dach, insbesondere fallen diese nicht unter die Definierung höchster Punkt des Gebäudes.

Dachaufbauten

Textfassung: „Dachaufbauten auf einer Dachfläche sind in Form und Dimension einheitlich zu gestalten und nicht kombiniert möglich.“

Das Doppelhaus stellt baurechtlich ein Gebäude dar, insoweit werden die beiden Doppelhaushälften mit einer Dachfläche gestaltet.

Zu 3. Einfriedigungen

Textfassung: „Mauern, Stützmauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angebösch werden.“

Feste Einfriedigungen bzw. Einfriedigungen stellen auch Mauern dar.

Satz 2 bezieht sich wohl auf Stützmauern.

Textfassung: „Filigrane, durchlässige Zäune (z.B. Doppelstabmattenzaun) sind an der Grundstücksgrenze bis 1,0m Höhe zulässig.

Zäune stellen Einfriedungen dar, insoweit ist diese Textfassung m.E. als Ausnahme anzusehen.

Hecken sind keine feste bzw. toten Einfriedungen!

Textfassung: „Hecken und fest, blickdichte Element sind bis 1,80m Höhe zulässig...“

Auch feste, blickdichte Elemente entlang Grundstücksgrenzen können dem Begriff Einfriedungen zugeordnet werden; insoweit wiederum Ausnahme!

Zu 4. Stellplätze

Textfassung: „Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.“

M.E. sollten in Abhängigkeit der Wohneinheitsgröße bzw. der Wohnfläche die Anzahl der Stellplätze bestimmt werden.

III. Hinweise

Zu 2. Bahnlinie

Textfassung: „In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen...“

„unserer“ ist m.E. durch „der“ zu ersetzen

Zu 9. Überschwemmungsgebiete, Risikogebiete

Sofern eine HQ-Betroffenheit vorliegt, sind die Flächen im Lageplan darzustellen.

Aus rechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass von den örtlichen Bauvorschriften nur unter den sehr engen Voraussetzungen des § 56 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) befreit werden kann. Es wird angeregt zu überprüfen, ob weniger restriktive Festsetzungen sinnvoll wären.

III. Landwirtschaftsamt

Seit der letzten Anhörung ist nun geplant, das nördliche Vorhabengebiet als Dörfliches Wohngebiet zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben an ein Dorfgebiet auch hier Immissionswerte bis 15 % zulässig sind. Ein entsprechender Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes würde begrüßt werden, um spätere Konflikte zu vermeiden.

Mit freundlichen Grüßen

Gemeinde Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen

**Vorab per Telefax: 07162/9606-7011
07162/9606-7030**

F-Mail

Telefon

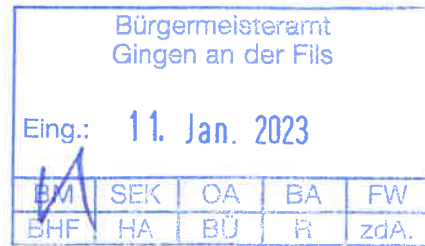
Datum

9. Januar 2023

Sekretariat

Unser Aktenzeichen
2525/17 HR/Jo

Seite
1/12



Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Helmut Schuster
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Reinhard Heer
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Henning Struck
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Rauscher *
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung.

**Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Bekanntmachung vom
24.11.2022)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir vertreten in dieser Angelegenheit

Herrn
mer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und 2481/3,

Herrn
des Grundstücks Flurstück Nr. 2490, sowie

als Eigentü-

als Eigentümer

Birk und Partner
Rechtsanwälte PartG mbB
Bopserstraße 17, 70180 Stuttgart
Telefon +49 711 23823
Telefax +49 711 2382555
kanzlei@birkundpartner.de
www.birkundpartner.de

Sitz der Gesellschaft Stuttgart
AG Stuttgart PR 721137
Steuernummer 93142/06686

Baden-Württembergische Bank
IBAN DE 53 6005 0101 0405 6206 07
BIC SOLADEST600

*angestellt

Herrn

als Eigentümer des

Grundstücks Flurstück Nr. 2491.

Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“.

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung im ergänzenden Verfahren folgende **Einwendungen** vorgebracht:

I.

1. In der Begründung zum Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Situation in Ziffer 1. unzutreffend dargestellt. Danach sei mit der 3. Bebauungsplanänderung (Bereich Bahnhofstraße bis Höhe Dammstraße 33) die neuen Planungsvorstellungen angepasst worden. Wie im Weiteren auch in der Begründung des Bebauungsplans ausgeführt, wurde die 3. Bebauungsplanänderung durch den Verwaltungsgerichtshof im Rahmen einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt. Die Planvorstellungen und die Festsetzungen der 3. Bebauungsplanänderungen sind damit nicht existent und können nicht argumentativ für die verfahrensgegenständliche 4. Bebauungsplanänderung Berücksichtigung finden. Erfolgt dies gleichwohl – wie im vorliegenden Verfahren 4. Änderung der Fall – bedingt dies nicht sachgerechte Annahmen und Zielsetzungen im vorliegenden Verfahren.
2. Darüber hinaus enthält die Begründung Ausführungen, die ausschließlich den Bereich der unwirksamen 3. Bebauungsplanänderung betreffen, z.B. die hergestellten beiden Ringstraßen sowie den erfolgten Ausbau der Donzdorfer Straße (ab Bahnhofstraße bis kurz vor Einmündung Ludwigstraße). Diese Ausführungen betreffen Sachverhalte außerhalb des

Bebauungsplangebiets und für vorliegendes Verfahren nicht von Relevanz; offensichtlich soll hierdurch eine städtebauliche Konzeption konstruiert werden, obwohl eine wirksame Bebauungsplanung hierfür nicht gegeben ist.

II.

1. Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 zu gleichen Teilen auf die südwestlich und nordöstlich der Donzdorfer Straße gelegenen Flurstücke verteilt, so dass auf beiden Seiten für den Straßenausbau eine Flächeninanspruchnahme von 2,5 m Breite resultiert hätte. Eine Lastengleichheit war durch den damaligen Bebauungsplan und seine Festsetzungen gewährleistet.

Der Entwurf zur 4. Änderung im ergänzenden Verfahren verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Dies unabhängig von dem Bebauungsplan zur „Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als die Grundstücke Donzdorfer Straße 25 bis 29 ihre Erschließung ausschließlich über die Donzdorfer Straße erhalten.

Die vorgesehene 4. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Obgleich die vormals geplante Ringstraße im Entwurf (Plandatum: 12.11.2018/19.10.2021/09.09.2022) nicht mehr enthalten ist, so werden das Flurstück 2481/3, und in besonderem Maße das Flst. Nr. 2490, hinsichtlich der Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen über Gebühr belastet, angeblich um das Flst. Nr. 2487 zu erschließen. Das Grundstück Flst. Nr. 2487 ist jedoch bereits über die Donzdorfer Straße erschlossen und wird darüber hinaus über den bereits vorhandenen Dammweg zusätzlich erschlossen, so dass es einer bauplanerischen Inanspruchnahme von Drittgrundstücken zu dessen Erschließung nicht bedarf.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 10 auf Seite 7 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 4. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird.

Soweit die plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird (12.8 der Begründung), trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche

Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen.

2. Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

- a) Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch im Rahmen der jetzigen 4. Änderung weiterhin.

Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen dem nunmehr „großflächig“ vorgesehenen dörflichen Wohngebiet (MDW) und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden nicht untersucht und nicht gelöst.

Darüber hinaus erkennt die Gemeinde die Immissionskonfliktlage, wenn darauf abgestellt wird, dass derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 stattfindet (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan). Bekanntlich besteht nach wie vor eine wirksame Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung (Schweinehaltung). Dies umso mehr, als der Eigentümer bzw. dessen Sohn beabsichtigen, zeitnah die Schweinehaltung wieder aufzunehmen. Es wurden bereits Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt und dem Veterinäramt geführt und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Schweinehaltung unter Einhaltung des Tierwohlindex Klasse 4 abgeklärt. Bauliche Veränderungen am Stallgebäude sind nicht vonnöten, so dass auch der – eigentlich im Hinblick auf die Bauleitplanung irrelevante – Einwand bzgl. des Denkmalschutzes verfehlt ist. Um eine Schweinehaltung gemäß Tierwohlindex Klasse 4 zu erzielen, ist es unabdingbar, dass das Flst. 2490 als Wiese für Freilauf und zur Futtergewinnung

nutzbar bleibt und nicht bebaut wird. Die unterstellte Nutzung als Lager ist insoweit unzureichend.

Ein daraus resultierender Immissionskonflikt mit einer angrenzenden Wohnnutzung (WA) wurde nicht untersucht und ist somit nicht gelöst.

Entsprechendes gilt auch in Bezug auf die auf der Westseite der Donzdorfer Straße vorhandene Wohnbebauung sowie die nordöstlich gelegenen Wohngebäude Donzdorfer Straße 37 und 41.

Die Festsetzung eines MDW ist daher für das Grundstück Flst. Nr. 2490 nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen. Es wird daher beantragt, für dieses Grundstück die Festsetzung eines Dorfgebiets (MD) - wie bisher – beizubehalten.

- b) Zusätzlich rückt das WA, welches im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil die im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, im südlichen Bereich nunmehr als WA festgesetzt werden sollen.

Das Landratsamt Göppingen – Bauamt – hat bereits im Rahmen der vorherigen Bebauungsplanung darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich; der Eigentümer bzw. dessen Sohn beabsichtigen daher auch eine Schweinehaltung zeitnah wieder aufzunehmen.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist weiterhin noch nicht erfolgt und geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Der VGH Mannheim hat dies bereits im Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – (zur 3. Änderung) auf Seite 14 thematisiert und auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die baugenehmigte Schweinehaltung.

3. Die Lärmimmissionskonfliktlage, insbesondere in Bezug auf den Bahnverkehrslärm, ist nicht ausreichend und sachgerecht gelöst.

Im Rahmen der Voruntersuchung im Jahr 2011 (Bericht 050-3352) wurden 2 Varianten (Wall-Wand und Lärmschutzwand) – jeweils bis Bahnkilometer 53,175 km - untersucht. Die Untersuchung erfolgte für das gesamte Gebiet entsprechend dem Bebauungsplan 1983. Durch die Verkleinerung des Gebiets im Zuge der 3. Änderung und dem hierzu erstellten Gutachten 070-3889-2 vom Dez. 2012 beschränkte sich die Betrachtung auf dieses entsprechend verkleinerte Gebiet.

Auf diesen Bericht vom Dez. 2012 wird im für die 4. Änderung erstellten Bericht 070-5772-01 vom Mai 2018 Bezug genommen und der Betrachtung die im Rahmen der 3. Änderung gebaute Lärmschutzwand bis

Bahnkilometer 53,3 km, also bis zur Unterführung, als Grundlage für die Untersuchungen verwendet.

Eine gebotene erweiterte Untersuchung bis zu Bahnkilometer 53,175 km wurde nicht vorgenommen. Entsprechendes ist auch nicht im Rahmen der Stellungnahme vom 02.04.2022 erfolgt, da sich diese Stellungnahme allein damit beschäftigt, ob im Hinblick auf die beabsichtigte Festsetzung MWD sich dadurch erhöhte Anforderungen ergeben. Diese Stellungnahme ist inhaltlich unzutreffend, weil eine dort angenommene „Gleichstellung hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit“ nicht gerechtfertigt ist (so aber in der Stellungnahme IB Möhler + Partner vom 02.04.2022 auf Seite 4 Mitte); dieser Ansatz ist verfehlt. Tatsächlich ist einem MDW ein erhöhter Schutzanspruch zuzumessen.

Festzuhalten ist, dass die in der Stellungnahme IB Möhler + Partner vom 04.07.2022 erwähnte Stellungnahme vom 12.08.2012 nicht ausgelegt wurde und auch nicht sonst zur Verfügung steht. Soweit in der Stellungnahme vom 04.07.2022 aufgrund der bestehenden Schallschutzwand eine Pegelminderung von mindestens 6 bis zu über 12 dB(A) am nordöstlichen Rand behauptet wird, ist dies inhaltlich nicht dargelegt. Darüber hinaus zeigt die Pegeldifferenzkarte auf, dass sehr unterschiedliche Pegelminderungen im Gebiet bestehen. Die Pegeldifferenzkarte trifft dagegen keine Aussage, ob ausreichender Schallschutz im gesamten Gebiet besteht.

In Anlage 5.3 des Berichts 070-5772-01 vom Mai 2018 wird der Wert 50 dB(A) nur in günstig gelegenen Bereichen erzielt, dagegen sind weite Teile höher lärmbelastet, bis zu einem Wert von 70 dB(A).

Berücksichtigt man weiter die Betrachtung des Bestands (vgl. Anlage 2.2 der Voruntersuchung im Jahr 2011 (Bericht 050-3352) vor Errichtung der Schallschutzwand bis km 53,3) ist in weiten Bereichen der 4. Änderung nur eine Verbesserung um 5 dB(A) zu verzeichnen.

Soweit das IB Möhler + Partner in seiner Stellungnahme vom 12.10.2020 darauf hinweist, dass in Bezug auf die 4. Änderung noch eine Überstandslänge von 40 m gegeben sei, ist diese Beurteilung nicht geeignet einen ausreichenden und sachgerechten Schallschutz zu belegen.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass nach der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.05.2018 – auch im Hinblick auf die geänderten Berechnungsgrundlagen für den Schienenverkehr seit dem Jahr 2015 – sich die Lärmkonfliktsituation gegenüber der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der 3. Änderung verschlechtert hat (Erhöhung der Beurteilungspegel).

Darüber hinaus sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Annahmen getroffen (z.B. wird auf Seite 9 der Untersuchung davon ausgegangen, dass 80 % der Fahrzeuge auf leisere Verbundstoffklotzbremsen umgerüstet sind), ohne dass diese belegt oder als gegeben dargelegt sind.

Eine Konfliktlösung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung nicht. Es wird lediglich auf passive Schallschutzmaßnahmen verwiesen, die im vorliegenden Bebauungsplanentwurf nicht hinreichend umgesetzt und im Übrigen auch nicht umsetzbar sind.

Durch die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen nur bis Bahn-km 53,3 ergibt sich für die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets von 1983 eine Ungleichbehandlung. Der Bereich der 3. Änderung (zukünftig als 5. Änderung vorgesehen) wird dabei durch aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) deutlich bessergestellt als der Bereich der 4. Änderung, deren Eigentümer auf zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen verwiesen werden, die zusätzliche Kosten für die Grundstückseigentümer bedingen.

Aus den Voruntersuchungen von 2011 ist eindeutig erkennbar, dass ein wirksamer aktiver Schallschutz für das Bebauungsplangebiet, auch und gerade für das Gebiet der 4. Änderung, einen Ausbau der Schallschutzwand bis mindestens Bahn-km 53,175 erforderlich macht.

4. Das erstellte Gutachten zeigt eine hohe artenschutzrechtliche Wertigkeit des Gebiets auf, insbesondere für die Vogelwelt sowie Käferarten und Fledermäuse.

Entgegen der Annahme im Gutachten sind im Rahmen einer Umsetzung der Bebauungsplanung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG tangiert. Die vorgeschlagenen CEF-Maßnahmen sind in diesem Zusammenhang nicht statthaft und ausreichend.

5. Befremdlich ist, dass die Gemeinde jetzt eine Umweltprüfung für das Gesamtgebiet durchgeführt, nachdem - ohne sachgerechte Untersuchung und auf Basis eines unwirksamen Bebauungsplans 3. Änderung - ca. 2/3 des „Marrbacher Öschle“ bebaut wurden und damit wertvolle Natur und Umwelt zerstört wurde. Dies umso mehr, als – auch durch entsprechende Hinweise der Fachbehörden – von Anfang offenkundig war, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig ist. Offensichtlich sollten und wurden in der Vergangenheit Fakten geschaffen, um einen Konflikt mit Natur und Umweltbelangen zu vermeiden, weil andernfalls – bei einer ordnungsgemäßen Umweltprüfung von Anfang an – sich herausgestellt hätte, dass eine Bebauung des „Marrbacher Öschle“ nicht möglich ist.

Der Umweltbericht vom 19.10.2021 ist methodisch fehlerhaft, nachdem dort als „Bestand“ der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (Abb. 16 des Umweltberichts) zugrunde gelegt wurde (vgl. Seite 29 des Umweltberichts). Dies führt zwangsläufig zu falschen Ergebnissen bei der hierzu angestellten Öko-Punkte-Betrachtung; richtigerweise ist vom Ist-

Zustand auszugehen, nachdem der Bebauungsplan jahrzehntelang keine Umsetzung erfahren hat.

Der verbliebene und im vorgelegten Umweltbericht beschriebene alte Streuobstbaumbestand auf Flst.-Nr. 2490, 2491 mit seiner hohen Bedeutung für die Biodiversität als Biotop und Kaltluft sammelfläche umfasst eine Fläche von mehr als 1 500m² und ist damit ein Streuobstbestand im Sinne des § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes (LLG), der zu erhalten ist. Der vorgelegte Umweltbericht versucht in unzulässiger Weise dessen Bedeutung und Wertigkeit zu minimieren, indem auf die Erschließung und die bereits erfolgte Bebauung des Bereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) und der durch diese Inanspruchnahme nicht mehr vorhandenen Wechselwirkung und den dadurch fehlenden Biotopverbund verweist. Dass dieser Eingriff rechtswidrig auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgte, bleibt im vorgelegten Umweltbericht unerwähnt, wodurch dem Untersuchungsgebiet durch die Eingriffe umliegend eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund attestiert wird. Diese Einstufung ist somit Folge des rechtswidrig geschaffenen Zustands (Bebauung), aufgrund dessen die im Umweltbericht gewählte Betrachtungsweise als sachlich falsch eingestuft und damit gerügt werden muss. Ferner ist die Einschätzung des LRA Göppingen/Umweltschutzamt vom 20.09.2021 in Bezug auf den Streuobstbestand unbehelflich, da der 1983 zur Satzung beschlossene Bebauungsplan keine Umwandlung des Streuobstbestands im Sinne des § 33a NatSchG darstellt. Durch die Änderung des Bebauungsplans ist vielmehr der Istzustand des Gebiets (vorhandene Streuobstwiese) maßgebend; auch nachdem der Bebauungsplan 1983 jahrzehntelang keine Umsetzung erfahren hat.

6. Dachaufbauten sollen erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig sein. Dadurch wird die bauliche Nutzbarkeit der Bestandsgebäude (mit geringerer Dachneigung) eingeschränkt, was sich im Zuge einer beantragten

Baugenehmigung zur Erstellung von Dachgauben am Gebäude Donzdorfer Straße 32 zeigte. Hier wurde auf die städtebauliche Zielsetzung und die Einhaltung der Minstdachneigung von 30° verwiesen und deshalb keine Befreiung von den Festsetzungen für dieses Bauvorhaben erteilt. Um Bestandsgebäuden auch mit geringerer Dachneigung die Möglichkeit zu eröffnen, Dachgauben einzubauen und damit den Dachraum zukünftig z.B. als Wohnraum nutzen zu können, wird beantragt, entsprechend Regelungen vorzusehen bzw. die örtlichen Bauvorschriften entsprechend anzupassen.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen