

Öffentliche Bekanntmachung

4. Änderung Marrbacher Öschle

Öffentliche Bekanntmachung - ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung in Gingen a.d. Fils – Veröffentlichung zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

In öffentlicher Sitzung am 20.11.2018 hat der Gemeinderat der Gemeinde Gingen a.d. Fils den Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung nebst den dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften jeweils als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurden durch die öffentliche Bekanntmachung am 29.11.2018 in Kraft gesetzt.

Aufgrund eines Festsetzungsfehlers betreffend der Festsetzungen bezüglich der Traufhöhen, der Nebenanlagen und zu den Garagen, überdachten und offenen Stellplätze wurden die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung“ vom Verwaltungsgerichtshof Baden – Württemberg (VGH) am 23.04.2026 für unwirksam erklärt.

Um diesen Mangel des Bebauungsplans zu beheben, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 21.07.2026 beschlossen, ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Der Gemeinderat hat am 21.07.2026 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung i.d.F. vom 12.11.2018 / 19.10.2021 / 25.07.2023 / 21.07.2026 gebilligt und beschlossen, die erforderliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB durch Veröffentlichung des im Rahmen des erneuten ergänzenden Verfahrens überarbeiteten Bebauungsplans sowie die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Nach Abschluss des ergänzenden Verfahrens ist beabsichtigt, den Plan gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend auf den Zeitpunkt seines ursprünglichen Inkrafttretens (29.11.2018) wieder in Kraft zu setzen.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung wird im Norden durch den Marrbach, im Osten durch die Dammstraße (inklusive), im Westen durch die Donzdorfer Straße (inklusive) begrenzt und erstreckt sich nach Süden bis ungefähr auf Höhe mittig zwischen der Ludwigstraße und dem Bronnenweg.

Für den räumlichen Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans i.d.F. vom 12.11.2018 / 19.10.2021 / 25.07.2023 / 21.07.2026 maßgebend.

Der Planbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:



I. Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan wurde 2018 aufgestellt. Ziel der Planung war und ist weiterhin, die Bebauung der Bereiche zwischen der bestehenden Bebauung im Plangebiet durch eine geeignetere Erschließung zu erleichtern und an die geänderten städtebaulichen Vorstellungen anzupassen.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans wurden aufgrund eines Festsetzungsfehlers betreffend der Festsetzungen bezüglich der Traufhöhen, der Nebenanlagen und zu den Garagen, überdachten und offenen Stellplätze vom Verwaltungsgerichtshof Baden - Württemberg (VGH) für unwirksam erklärt (Urteil vom 23.04.2026).

Diese Festsetzungsfehler sollen durch das vorliegende ergänzende Verfahren geheilt werden.

Es wird auf eine Festsetzung der Traufhöhen verzichtet. Durch die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen und die getroffene Regelung zu den Dachformen und Dachneigungen besteht eine ausreichende städtebauliche Steuerung.

Ebenfalls wird nunmehr auf eine Festsetzung zu Nebenanlagen verzichtet. Die außerhalb der Baugrenzen verbleibenden Bereiche sind im Plangebiet so gering, dass die Steuerung der Genehmigungsbehörde überlassen bleiben kann.

Im Fall der Garagen, überdachten Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze wird die Festsetzung dahingegen geändert, dass diese außerhalb der Baugrenzen und zusätzlich festgesetzten Flächen nicht zulässig sind und ergänzend im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans Flächen für diese entlang der Straße „Im Marrbacher Öschle“ im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) festgelegt.

Da sich die Rechtsprechung auch in Hinblick auf die Steuerung der Besiedlungsdichte dahingehend entwickelt hat, dass die Festlegung einer maximalen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude zwischenzeitlich als ungeeignet angesehen wird, wird die Besiedlungsdichte künftig durch eine Relationszahl (d.h. Anzahl zulässiger Wohneinheiten in Bezug auf die Grundstücksgröße) gesteuert.

II. Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs.2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans i.d.F. vom 12.11.2018 / 19.10.2021 / 25.07.2023 / 21.07.2026 mit Textteil, Planteil und Begründung und dazugehörigen Anlagen einschließlich des Umweltberichts und der vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird in der Zeit

vom **Freitag, den 07.08.2026** bis **Freitag, den 18.09.2026**

je einschließlich

im Internet veröffentlicht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die oben genannten auszulegenden Unterlagen können in dem oben genannten Zeitraum im Internet auf der Homepage der Gemeinde Gingen a.d. Fils (<https://www.gingen.de/leben-wohnen/bauen-wohnen/bebauungsplaene>) sowie auf der Homepage vom Büro m-quadrat Bad Boll (<http://www.m-quadrat.cc/downloads.php>) eingesehen werden.

Die genannten Unterlagen liegen zusätzlich während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Gingen a.d. Fils, Bahnhofstraße 25, 73333 Gingen a. d. Fils im Foyer zu den üblichen Öffnungszeiten öffentlich aus.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen und umweltbezogener Stellungnahmen sind verfügbar (mit schlagwortartiger Kurzcharakterisierung):

- **Umweltbericht zum Bebauungsplan** mit Darlegung der Ziele des Umweltschutzes, der Feststellung des aktuellen Zustands und Bewertung der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaft, Beschreibung und Bewertung der baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Planung auf die betroffenen Schutzgüter Mensch (Beeinträchtigungen durch Lärm u. Schadstoffe sowie Auswirkungen auf die Landwirtschaft), Kultur- und Sachgüter (Auswirkungen auf das Kulturdenkmal ehem. Schweinemästerei), Arten und Biotope (Auswirkungen auf geschützte Tierarten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer, Beeinträchtigungen der Streuobstbestände, Auswirkungen auf den Biotopverbund), Boden/Wasser (Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung und Überformung der Böden, Oberflächenwasserabfluss und bestehende Gewässer, Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluftproduktion u. Luftaustausch, Veränderungen des lokalen Klimas und Mikroklimas), Landschaftsbild und Erholung (Auswirkungen auf die Erholungsqualität und das Landschaftsbild), Darstellung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich bzw. Kompensation der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe im Plangebiet, der Ermittlung des verbleibenden Kompensationsdefizits

sowie Empfehlung der Verwendung planexterner vorgezogener Kompensationsmaßnahmen aus dem Ökokonto (Maßnahme Verlegung und Ausbau Barbarabach) zur schutzgutübergreifenden und vollständigen Kompensation des verbleibenden Defizits.

- **Artenschutzrechtliche Untersuchung** zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle IV“, Ergebnisse der Geländeuntersuchungen (Erstellungsdatum: 29.05.2018) mit Informationen zu Ablauf, Umfang und angewandten Methoden der Untersuchung von Flora und Fauna im Plangebiet, den Untersuchungsergebnissen, der Einschätzung der Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna, der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sowie der empfohlenen Schutz-, Verminderungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die betroffenen Artengruppen Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer;
- **Ergänzung zum Bericht Artenschutz** (Erstellungsdatum: 20.09.2018) mit ergänzenden Einschätzungen zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf Nahrungshabitat und potenzielle Tagesverstecke von Fledermäusen und genaue Darlegung von Umfang und Lage der geplanten artenschutzrechtlichen Maßnahmen für Fledermäuse und holzbewohnende Käfer;
- **Dokumentation Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen** (Stand 25.11.2019) d.h. Dokumentation der durchgeführten Umsetzung eines ersten Teils der erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse;
- **Dokumentation Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen Ergänzung zum Bericht vom 25.11.2019** (Stand 04.04.2020) d.h. Dokumentation der durchgeführten Umsetzung der restlichen erforderlichen vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse;
- **Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Gingen an der Fils Bebauungsplan Marrbachöschle 4. Änderung**, (Bericht Nr. 070-5772-01, Möhler+Partner Ingenieure AG, Stand 14.05.2018) mit den Ergebnissen der Untersuchung der Schallimmissionen durch Verkehrslärm im Gebiet (im vorliegenden Fall durch die angrenzende Bahntrasse), der Wirkung der umgesetzten Schallschutzwand, zu den Möglichkeiten weiterer aktiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, sowie den empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet;
- **Stellungnahme des Gutachters** zu den im Zuge des Normenkontrollverfahrens geäußerten Einwendungen zur schalltechnischen Untersuchung (Möhler+Partner Ingenieure AG, 12.10.2020) d.h. zu der in der Schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan angewandten Rechenmethode, zur Wirkung der umgesetzten Schallschutzwand für das Plangebiet und zur Verlängerung der Schallschutzwand, zur Möglichkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet, zu den vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen, zur Zumutbarkeit der Immissionsbelastung in den Außenbereichen des Plangebiets und zur Immissionsbelastung.
- **Stellungnahme des Gutachters** zur Schutzbedürftigkeit eines dörflichen Wohngebiets im Plangebiet (Möhler+Partner Ingenieure AG, 02.04.2022) d.h. zur Fragestellung, ob die Ausweisung eines Dörflichen Wohngebiets anstelle eines Dorfgebiets zu einer Verschärfung der Anforderungen an den Schallschutz im Plangebiet führen würde.
- **Stellungnahme des Gutachters** zur Auswirkungen der Schallschutzwand auf das Gebiet der 4. Änderung Marrbacher Öschle (Möhler+Partner Ingenieure AG, 04.07.2022) d.h. Darlegung der Pegelminderungen im Plangebiet durch die umgesetzte Schallschutzwand entlang der Bahnlinie.
- **Untersuchung der umgesetzten Schallschutzwand** zum Schutz der Bebauung im Bebauungsplan Marrbachöschle – 4. Änderung, (Möhler+Partner Ingenieure GmbH, 10.07.2026) mit Angaben zur Schutzwirkung der tatsächlich umgesetzten Schallschutzwand.

- **Stellungnahme des Gutachters** (Möhler+Partner Ingenieure AG, 16.08.2012) mit den Ergebnissen der schalltechnischen Berechnung für zwei Varianten der Lärmschutzwand.
- **Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen**, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind:
 - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau mit Informationen zu den lokalen geotechnischen Verhältnissen;
 - Landesnaturschutzverband BW mit Informationen zu möglichen Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden;
 - Deutsche Bahn AG mit Informationen zu Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn (Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen) sowie Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Geräten und andere auf magnetische Felder empfindliche Geräte in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke durch Elektrifizierung der Bahntrasse;
 - Landratsamt Göppingen mit Informationen zu potenziellen Habitaten für geschützte Tierarten im Plangebiet, zu vorhandenen Streuobstbeständen, zu Überschwemmungsflächen am nordöstlichen Rand des Plangebiets, zur Bodenqualität, zur landwirtschaftlichen Nutzung im und angrenzend an das Plangebiet;
 - Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zu Emissionen durch Maschineneinsatz aufgrund des betriebenen Streuobstbaus im Plangebiet, zur Tierhaltung im Plangebiet (Winterunterstand für Weidevieh);
 - Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zur beabsichtigten Wiederaufnahme der Tierhaltung, zum Streuobstbestand im Plangebiet und dessen Nutzung.
- **Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen**, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingegangen sind:
 - Deutsche Bahn AG mit Informationen zu Immissionen aus Betrieb und Unterhaltung der Eisenbahn (Luftschall, Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussung durch magnetische Felder) sowie Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Geräten und andere auf magnetische Felder empfindliche Geräte in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke durch Elektrifizierung der Bahntrasse;
 - Landratsamt Göppingen mit Informationen zu bestehenden Schutzgebieten, zu noch erforderlicher gutachterlicher Einschätzung zur Auswirkung auf Nahrungshabitate der Fledermäuse, zu Ergebnissen der Offenlandkartierung 2017 (magere Flachland-Mähwiese), zur Beeinträchtigung des Landschaftsbilds, zu Immissionen von Niederfrequenz- und Hochfrequenzanlagen aus dem Bahnbetrieb, zu den HQ-Extremflächen im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, zu Altlasten, zu vorherrschenden Windrichtungen im Filstal und potentiellen Geruchsmissionen durch die frühere Schweinehaltung im Plangebiet;
 - Landratsamt Göppingen mit Informationen zu der gutachterlichen Einschätzung der Erheblichkeit der Planung auf Nahrungshabitate der Fledermäuse und den vorgeschlagenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen;
 - Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zur beabsichtigten Wiederaufnahme der Tierhaltung, zum Streuobstbestand im Plangebiet und dessen Nutzung;
 - Stellungnahme der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk & Weidner mit Hinweisen zu ungeklärtem Umfang der genehmigten Schweinehaltung im Plangebiet, zu Schallimmissionen durch Schienenverkehr im Plangebiet.
- **Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen**, die im Zuge vorangegangener ergänzender Verfahren bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden eingegangen sind:

- Landratsamt Göppingen mit Informationen zu bestehenden Schutzgebieten und dem Biotopverbund, zu den durchgeführten artenschutzrechtlichen Untersuchungen, zu den umgesetzten Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen), zum Streuobstwiesenschutz, zu Maßnahmen für den Tierschutz (Vogelschlag, insektenfreundliche Außenbeleuchtung, insektenfreundliche Gestaltung von Gartenanlagen), und zum Hochwasserschutz entlang des Marrbachs;
- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zur Wiederaufnahme der Tierhaltung in den Stallgebäuden der ehemaligen Schweinemästerei, zum Streuobstbestand im Plangebiet, dessen Bedeutung für die Biodiversität, den Biotopverbund und als Kaltluftsammlerfläche sowie zum betriebenen Streuobstbau im Plangebiet;
- Stellungnahme der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk & Weidner mit Hinweisen zur weiterhin gewollten Nutzung der Streuobstwiesen im Plangebiet, zur landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und den damit einhergehenden Immissionen, zu Schallimmissionen durch Schienenverkehr im Plangebiet, zu artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, zur Methodik und Ergebnis des Umweltberichts;
- Landratsamt Göppingen mit Informationen zum Habitatpotenzial der bestehenden Streuobstwiese, Hinweisen zur Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, zur Gestaltung der öffentlichen Grünflächen;
- Stellungnahme der Rechtsanwälte Eisenmann Wahle Birk & Weidner mit Hinweisen zur landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und den damit einhergehenden Immissionen, zu Schallimmissionen durch Schienenverkehr im Plangebiet, zu ökologischer Bedeutung des Plangebiets für Vögel, Käfer und Fledermäuse und artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, zur Methodik und Ergebnis des Umweltberichts, zum verbliebenen alten Streuobstbestand und dessen ökologischem Wert.

Während der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse info@gingen.de übermittelt werden.

Bei Bedarf können die Stellungnahmen auch auf anderem Weg abgegeben werden (schriftlich oder mündlich zur Niederschrift während der üblichen Öffnungszeiten).

Sollte eine persönliche Information zur Planung, oder eine mündliche Stellungnahme zur Niederschrift zur Planung gewünscht werden, ist dies während der üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Gingen a.d. Fils (Bahnhofstraße 25, 73333 Gingen a.d. Fils) möglich.

Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Kontaktdaten der Verfasserin bzw. des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Veröffentlichungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Gingen a. d. Fils, den 30.07.2026

gez.

Marius Hick

Bürgermeister