

Öffentliche Bekanntmachung

Erneute Veröffentlichung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ in Gingen a.d. Fils

Der Gemeinderat der Gemeinde Gingen a.d. Fils hat am 25.07.2023 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan gebilligt und beschlossen diese nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu veröffentlichen.

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Teil der Gemeinde nahe dem Bahnhof und wird im Osten durch die Dammstraße (inklusive), im Westen durch die Donzdorfer Straße (inklusive) und im Süden durch die bestehende Bebauung nördlich der Bahnhofstraße begrenzt und erstreckt sich nach Norden bis ungefähr auf Höhe mittig zwischen der Ludwigstraße und dem Bronnenweg.

Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2023 maßgebend.

Der Planbereich ist im folgenden Planausschnitt dargestellt:



Ziele und Zwecke der Planung

Im Jahr 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3. Änderung festgestellt, dass bei diesem das Verfahren nach § 13 a BauGB keine Anwendung finden könne. Der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3. Änderung wurde deshalb aufgrund eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt.

Auf Grund dessen hat die Gemeinde für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchgeführt und auch für den vorliegenden Bebauungsplan einen Umweltbericht erstellt.

Um für das Quartier wieder verbindliches und den städtebaulichen und umbaugestalterischen Zielen der Gemeinde entsprechendes Planungs- und Bauordnungsrecht zu schaffen, wird mit dem vorliegenden Verfahren der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB nunmehr mit Umweltbericht aufgestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Öffentlichkeit wurde zum Entwurf des Bebauungsplans bereits von 25.08.2023 bis zum 25.09.2023 beteiligt. Aufgrund eines technischen Fehlers waren jedoch die zu diesem Zweck auf der Homepage der Gemeinde eingestellten Unterlagen nicht im gesamten Zeitraum der Veröffentlichungsfrist einsehbar. Deshalb wurde die Beteiligung vom 06.11.2023 bis zum 06.12.2023 wiederholt.

Wegen einer Schulungsmaßnahme und aus krankheitsbedingten Gründen musste das Rathaus am Freitag, den 01. Dezember 2023 geschlossen bleiben. Aus diesen Gründen wird die Auslegung erneut wiederholt.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung und Umweltbericht, die Schalltechnische Untersuchungen vom 18.10.2022, dem 13.12.2012 und vom 24.03.2011, das geotechnische Gutachten vom 09.05.2011, die Artenschutz-Voruntersuchung vom 05/2023 sowie der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung werden

vom Freitag, 19.01.2024 bis einschließlich zum Freitag, 23.02.2024 – je einschließlich (Veröffentlichungsfrist)

im Internet veröffentlicht.

Bestandteil der veröffentlichten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen 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 (temporäre Beeinträchtigungen durch Lärm u. Schadstoffe während der Bautätigkeiten), Arten und Biotope (Auswirkungen auf geschützte Tierarten der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und holzbewohnende Käfer, Beeinträchtigungen der Streuobstbestände, Auswirkungen auf die Biodiversität und den Biotopverbund), Boden/Wasser (Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung und Überformung der Böden, Oberflächenwasserabfluss, Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung), Klima/Luft (Auswirkungen auf die Kaltluft- und Frischluftproduktion, Auswirkungen auf das Mikroklima sowie Schadstoffemissionen), Landschaftsbild und Erholung (Auswirkungen auf die Erholungsqualität und Erreichbarkeit umliegender Erholungsräume und des

Landschaftsbilds), 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 (Bilanzieller Kompensationsüberschuss, Eingriffe werden als ausgeglichen betrachtet).

- **Artenschutz-Voruntersuchung** zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 5. Änderung (07.08.2020, aktualisiert 05.2023) mit Informationen zu Ablauf, Umfang, Untersuchungsraum, den vorgefundenen Habitatstrukturen im Untersuchungsraum und der Bedeutung dieser für Flor und Fauna, dem zu erwartenden Artenspektrum im Plangebiet und den Einschätzungen der Auswirkungen der Planung auf Flora und Fauna und der Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sowie Einschätzung und Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise d.h. notwendigen weiteren Untersuchungen und Maßnahmen;
- **Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Gingen an der Fils Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 5. Änderung**, (Bericht Nr. 070-7247-01, Möhler+Partner Ingenieure AG, Stand 18.10.2022), **Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Gingen an der Fils Bebauungsplan Marrbachöschle 3. Änderung** (Bericht Nr. 070-3889-2, Möhler+Partner Ingenieure AG, Stand 13.12.2012), **Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Gingen an der Fils Bebauungsplan Marrbacher Öschle** (Bericht Nr. 050-3352, Möhler+Partner Ingenieure AG, Stand 24.03.2011) 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;
- **Geotechnisches Gutachten Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen / Fils** (09.05.2011) mit Informationen zum vorgefundenen Schichtaufbau des Untergrundes im Plangebiet (Oberboden, Deckschichten, Ablagerungen usw.), den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet, zur Bodenmechanik (Plastizität und Konsistenz der Böden), zu Altlasten- und Kampfmittelbelastung im Plangebiet.
- **Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen**, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangen sind:
 - Landratsamt Göppingen mit Hinweisen zur Artenschutz-Voruntersuchung, Informationen zum Zustand der CEF-Maßnahmen aus dem vorhergegangenen Bebauungsplanverfahren (3. Änderung), Hinweisen zur Ermittlung des Kompensationsdefizit, Hinweisen zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung, Hinweisen zur Betroffenheit von oberirdischen Gewässern und zum Immissionsschutz (Schutz vor Bahnlärm) im Plangebiet.
 - Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zu dem ehemals vorhandenen Streuobstbestand im Plangebiet, zur Umsetzung des festgesetzten Pflanzgebots für Einzelbäume im Plangebiet, zum Baumbestand im Plangebiet und den angrenzenden Flächen, zur Methodik des Umweltberichts und der Bilanzierung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht.
 - Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst 2490 (nördlich außerhalb dieses Plangebiet gelegenen Grundstücks), zu einer Wiederaufnahme der Tierhaltung (Schweinehaltung) auf diesem Grundstück und zu damit einhergehenden Immissionskonflikten im Plangebiet.
- **Stellungnahmen mit umweltbezogenen Informationen**, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingegangen sind:

- Landratsamt Göppingen mit weiteren Hinweisen zur Artenschutz-Voruntersuchung, Informationen zum Zustand der CEF-Maßnahmen aus dem vorhergegangenen Bebauungsplanverfahren (3. Änderung), zu als notwendig angesehenen weiteren CEF-Maßnahmen, zur Sicherung der noch vorhandenen Altbäume im Plangebiet, zu den Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzgebote auf Privatflächen).
- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zur Methodik des Umweltberichts und der Bilanzierung der Umweltauswirkungen im Umweltbericht, sowie zur Umsetzung des festgesetzten Pflanzgebots für Einzelbäume im Plangebiet.
- Stellungnahme der Öffentlichkeit mit Hinweisen zu dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Flst 2490 (nördlich außerhalb dieses Plangebiet gelegenen Grundstücks), zu einer geplanten Wiederaufnahme der Tierhaltung (Schweinehaltung) auf diesem Grundstück und zu damit einhergehenden Immissionskonflikten im Plangebiet, sowie zur Methodik des Umweltberichts.

Die genannten Unterlagen können unter <https://www.m-quadrat.cc/downloads.php> und auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.gingen.de/bauen-wirtschaft/bauen-wohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>) eingesehen werden.

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, per Telefax unter der Fax- Nr. 07162/9606-7011). Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Sollte eine persönliche Information zur Planung oder eine mündliche Stellungnahme zur Niederschrift zur Planung gewünscht werden, wird um vorherige Terminvereinbarung gebeten. Termine sind vorab telefonisch unter 07162-9606-30 zu vereinbaren.

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

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

Gingen a. d. Fils, den 11.01.2024

gez.

Marius Hick

Bürgermeister