

IV. Begründung

zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung und den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

1. Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung

Für den Bereich zwischen der Donzdorfer Straße (Norden und Westen) und der Dammstraße entlang der Böschung der Bahntrasse (Osten) sowie der Bahnhofstraße im Süden bestand der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992).

Dieser Bebauungsplan wurde in einem ersten Schritt 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 dieser 3. Änderung sind sowohl die Erschließung als auch die Bebauung in den letzten Jahren zügig vorangeschritten, so dass die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ bis auf Höhe der nördlichen Grenze der 3. Änderung nahezu abgeschlossen ist.

Für den Bereich ab dem Flst. 2490 – inklusive – (Grundstück Donzdorfer Straße 33) bis zum Marrbach galt zum Zeitpunkt der Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans noch der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ in der Fassung von 1983.

Teile der in diesem Teil des Bebauungsplans vorgesehenen Erschließungsanlagen wurden bisher nicht umgesetzt, sind 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. Die 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 20.11.2018 als Satzung beschlossen und ist im Anschluss durch öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses In-Kraft getreten.

Im Jahr 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren zum benachbarten 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.

Diese Entscheidung betraf nicht den Bereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbachöschle. Trotz dessen beabsichtigt die Gemeinde nun für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchzuführen und auch für den vorliegenden Bebauungsplan einen Umweltbericht zu erstellen.

Das nunmehr angestrebte ergänzende Verfahren zur 4. Änderung des Bebauungsplans dient somit der Erstellung eines Umweltberichts zum Bebauungsplan und Abschluss dieses Verfahrens im regulären Verfahren mit Umweltbericht und nicht nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht.

Im Zuge dessen soll noch eine klarstellende Festsetzung zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, die keine Gebäude sind und nicht überdachten Terrassen im Bebauungsplan getroffen werden. Die Notwendigkeit hierzu hat sich im Zuge der Bauanträge im angrenzenden Erschließungsbereich der 3. Änderung gezeigt.

2. Übergeordnete Planungen

Regionalplanung:

Östlich des Plangebietes verläuft die als Vorranggebiet festgelegte Trasse für den Ausbau von Schienenverkehr (Ziel der Regionalplanung). Nutzungen oder Maßnahmen, die dem Ziel der Erweiterung der Filstalstrecke im Abschnitt Plochingen-Geislingen um ein drittes Gleis entgegenstehen, wären unzulässig. Die Bebauungsplanänderung ist jedoch auf die Flächen unterhalb des hohen Bahndamms beschränkt. Durch die Planung wird das regionalplanerische Ziel nicht beeinträchtigt oder behindert.

Die Gemeinde ist der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet und als Siedlungsbereich (Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit) festgelegt. Zum Zweck der Freiraumsicherung, d.h. zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme ist in diesen Gemeinden eine Bruttowohndichte von 60 EW/ha vorgegeben. Der Regionalplan weist ausdrücklich auf den möglichen Ausgleich zwischen Bauflächen mit höherer und mit niedrigerer Verdichtung hin.

Durch die geplante Bebauung wird eine annähernd diesem Zielwert entsprechende Wohndichte erreicht (s. städtebauliche Kenndaten).

Flächennutzungsplanung:

Bei Aufstellung des Bebauungsplans im Zeitraum 2017/2018 war das Plangebiet im zu diesem Zeitpunkt gültigen Flächennutzungsplan zwar bereits als bestehende Mischbauflächen (M) und bestehende Wohnbauflächen (W) dargestellt, die Abgrenzung der Art der baulichen Nutzungen zueinander im Bebauungsplan wich jedoch geringfügig von der Darstellung des Flächennutzungsplans ab.

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde die Darstellung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt, so dass die Darstellung des Flächennutzungsplans 2035 des Gemeindeverwaltungsverbands Mittlere Fils – Lautertal (Rechtswirksamkeit Juli 2019) nun mit den Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans übereinstimmt.

3. Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983, im südlichen Bereich umfasst der Geltungsbereich auch einen Teil der 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 2013 (Anm.: der Bebauungsplan Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) – 3. Änderung wurde zwischenzeitlich durch Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts wegen Verstoßes gegen § 13a BauGB und damit wegen eines Verfahrensfehlers für unwirksam erklärt).

4. Lage/Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des Änderungsbereiches wird im Norden durch den Marrbach und der parallel zu diesem verlaufenden Donzdorfer Straße (inklusive), im Osten durch die Dammstraße (inklusive), im Westen durch die Donzdorfer Straße begrenzt und erstreckt sich nach Süden bis ungefähr auf Höhe mittig zwischen der Ludwigstraße und dem Bronnenweg.

Die genaue Abgrenzung des Bebauungsplans der 4. Änderung ergibt sich wie bisher aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan in der hier vorliegenden Fassung.

5. Verfahren

Der Bebauungsplan wurde 2018 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Im Jahr 2020 hat das Bundesverwaltungsgericht im Normenkontrollverfahren zum benachbarten Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3. Änderung festgestellt, dass bei diesem das Verfahren nach § 13 a BauGB keine Anwendung finden könne.

Diese Entscheidung betraf nicht den Bereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbachöschle. Trotz dessen beabsichtigt die Gemeinde nun für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchzuführen und auch für den vorliegenden Bebauungsplan einen Umweltbericht zu erstellen.

Im vorliegenden Planbereich soll dies durch ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erfolgen und das Bebauungsplanverfahren im regulären Verfahren abgeschlossen werden.

6. Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich die ehem. Schweinemästerei mit Wohnhaus und Stallanbau von 1913 (Dammstraße 33), als Sachgesamtheit ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG.

Das Kulturdenkmal wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Dem öffentlichen Erhaltungsinteresse des Kulturdenkmals wurde auch planungsrechtlich Rechnung getragen.

Im Sinne der Innenentwicklung und der damit einhergehenden Reduzierung der Bebauung im Außenbereich werden die Baugrenzen im Bereich des Kulturdenkmals etwas ausgeweitet. Es verbleibt jedoch weiterhin ein ausreichender Respektabstand zu dem Kulturdenkmal. Die im Osten des Kulturdenkmals geplante großflächige Erschließungsanlage (Ausbau Dammstraße mit Wendeanlage), die nach Auffassung der Gemeinde tatsächlich zu einer Beeinträchtigung des Kulturdenkmals geführt hätte entfällt ganz.

7. Artenschutz

Da aufgrund der Biotopausstattung des Plangebiets und dem näheren Umfeld dieses ein Vorkommen von verschiedenen streng geschützten Arten nicht im vornherein sicher ausgeschlossen werden konnte, wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt.

Das Arteninventar wurde erhoben und darauf aufbauend eine artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens vorgenommen.

Auszugsweise sind die Ergebnisse nachfolgend dargestellt:

„Das Gebiet ist aufgrund seines Struktureichtums nachgewiesenermaßen von hoher Bedeutung für die Vogelwelt. Bei der Planung wird daher berücksichtigt, inwieweit wertvolle Gehölze erhalten werden können. Der Verlust der natürlichen Baumhöhlen wird bereits bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch sog. CEF-Maßnahmen ausgeglichen, wohingegen die Nistkästen erst bei konkreter Bauabsicht umgehängt werden müssen und noch so lange am Platz erhalten bleiben können.

Zum anderen gibt es im Gebiet einige Verdachtsbäume für die Holzbewohnenden Käferarten. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass diese vom Eremit bzw. dessen Larven bewohnt sind, sollten sie ebenfalls von der Planung ausgespart bleiben. Ist dies technisch nicht möglich, ist eine Umsetzung des Stammes in eine Ersatzfläche vorzusehen.

Fledermäuse nützen das Gebiet ausgiebig zur Jagd, Quartiere konnten im Gebiet jedoch nicht lokalisiert werden. Durch die strukturreiche Ausstattung und den Insektenreichtum ist das Vorhabensgebiet nachgewiesenermaßen für Zwergfledermaus und Abendsegler ein attraktives Jagdgebiet, zudem sich auch ein Gewässer in der näheren Umgebung befindet. Von weiteren Arten ist aufgrund der Detektor-Frequenzen auszugehen.

Auch für die Fledermäuse werden daher im Gebiet Schutz- und Verminderungsmaßnahmen vorgeschlagen sowie für den nicht vermeidbaren Verlust an Tagesverstecken CEF-Maßnahmen ergriffen.

Weitere Anhang-IV-Arten sind aufgrund des Mangels an geeigneten artspezifischen Habitaten nicht im Gebiet zu erwarten und müssen daher auch nicht weiter betrachtet werden.

Die Beeinträchtigungen für Vögel und Anhang-IV-Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist bei fachgerechter Umsetzung der aufgezeigten Verminderungs- und CEF-Maßnahmen nicht mit Verbotstatbeständen hinsichtlich des §44, Abs. 1, 2 und 3 verbunden.“

Die detaillierten Ergebnisse der Erhebungen und fachlichen Beurteilungen sind dem Gutachten zu entnehmen (Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle IV“, Ergebnisse der Geländeuntersuchungen, Franziska Eich Dipl.-Biologin, Erstellungsdatum: 29.05.2018). Das vollständige Gutachten liegt als Anlage der Begründung bei.

Die unter dem Verdacht der Besiedlung mit holzbewohnenden Käferarten stehende Bäume sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Aufgrund der Lage dieser (einer außerhalb der Baugrenzen, der zweite auf einem auch künftig privaten Bauplatz der aber als Hausgarten

genutzt wird) besteht die realistische Möglichkeit, dass diese weiterhin erhalten bleiben können und nicht bereits vorsorglich entfernt werden müssen. Deshalb sind diese im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt. Sollten ein dauerhafter Erhalt nicht möglich sein, sind diese vor Entfernung näher zu untersuchen. Sollte die Besiedlung durch geschützte Käferarten hierbei nicht ausgeschlossen werden können sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte zu ergreifen (z.B. versetzen in eine Ersatzfläche unter fachkundiger Aufsicht).

Die darüber hinaus erforderlichen CEF-Maßnahmen (12 Vogelnistkästen, 6 Fledermauskästen) werden bestimmungsgemäß außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf öffentlichen Flächen umgesetzt, fachkundig begleitet, überprüft und dokumentiert werden.

Aufgrund der weiteren Inanspruchnahme von Jagdhabitaten von Fledermäusen, bat das Landratsamt um eine gutachterliche Einschätzung, ob es sich im vorliegenden Fall um den Verlust eines essenziellen Nahrungshabitats handelt, der zu einer erheblichen Beeinträchtigung der lokalen Fledermauspopulation führen kann. Darüber hinaus waren nach Auffassung des Landratsamtes die gutachterlich vorgeschlagene Anzahl an Fledermauskästen etwas knapp bemessen. Aufgrund dessen wurde vom Fachgutachter eine Ergänzung zum Artenschutzgutachten erarbeitet. Diese Ergänzung liegt der Begründung als Anlage bei. Der Fachgutachter schätzt die Erheblichkeit des Verlustes aufgrund der Ausweichmöglichkeiten in unmittelbarer und erreichbarer Nähe als gering ein. Die Anzahl der Fledermauskästen wurde zwar aus gutachterlicher Sicht als ausreichend erachtet, da die Tiere sich dort auch gesellig aufhalten können. Dennoch wird die Anzahl auf die vom Landratsamt empfohlene Anzahl von 10 Fledermauskästen erhöht. Sowohl diese ergänzenden gutachterlichen Einschätzungen als auch die Maßnahmenflächen wurden mit dem Landratsamt einvernehmlich abgestimmt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit einer Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegen.

Die Maßnahmen wurden zwischenzeitlich umgesetzt. Die Dokumentation der Umsetzung der CEF-Maßnahmen liegt der Begründung als Anlage bei.

8. Schall/Lärmimmissionen

Östlich des Plangebietes verläuft die Bahnstrecke Stuttgart – Ulm. Bereits im Zuge der Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden die möglichen aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke im Bereich des Plangebietes realisiert.

Die im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans konzipierte und im Zuge der Erschließung dieses Bereich hergestellte Schallschutzwand dient auch dem vorliegenden Plangebiet. Die Lärmschutzwand verläuft auch über die gesamte Länge des Bebauungsplangebiets des vorliegenden Bebauungsplans zuzüglich einer Überstandslänge von 40 m. Einer derart große Überstandslänge wäre allein für das Baufeld der 3. Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich gewesen.

Zur Einschätzung der Auswirkungen der Bahnstrecke auf das aktuelle Plangebiet wurde erneut eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das vollständige Gutachten liegt in der Anlage bei. Das Ergebnis des Gutachtens (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 070-5772-01 vom 14.05.2018) wird im nachfolgenden auszugsweise wiedergegeben.

„An den Plangebäuden werden die Orientierungswerte der DIN 18005 bis zu 14 dB im allgemeinen Wohngebiet (WA) nachts und bis zu 10 dB im Dorfgebiet nachts überschritten. Auch die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden an allen Gebäuden überschritten, dabei treten an den bahnnahen Gebäuden nachts Überschreitungen an allen 4 Gebäudeseiten auf.

Tagsüber treten nur an den bahnzugewandten Gebäudeseiten der nächstgelegenen Gebäude Überschreitungen um bis zu 2 dB auf. Die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden tagsüber eingehalten.

Aufgrund der nächtlichen Überschreitungen der Orientierungswerte an den Gebäuden bedarf es zusätzlicher Schallschutzmaßnahmen, die gesunde Wohnverhältnisse ermöglichen. (...)

Der bereits errichtete aktive Schallschutz ist das Ergebnis der Untersuchungen zum Schallschutz im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplans. Es handelt sich um eine 4 m hohe Schallschutzwand entlang der Böschungskante des Bahndamms. Weitere aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets können aufgrund der geometrischen Lage keine Verbesserungen mehr erzielen.

Entsprechend Beiblatt 1 zur DIN 18005 [2] ist ein ungestörter Schlaf bei gekippten Fenstern ab Beurteilungspegeln von etwa 45 dB(A) nachts häufig nicht mehr möglich. Zumindest sollten Schlafräume an Fassaden mit Beurteilungspegeln von mehr als 49 dB(A) nachts im allgemeinen Wohngebiet bzw. 54 dB(A) im Dorfgebiet (Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV) durch Grundrissorientierung vermieden werden.

Da bei dem vorliegenden Bauvorhaben die Beurteilungspegel nachts an allen Gebäudeseiten zwischen 49 dB(A) und 58 dB(A) betragen, ist eine geeignete Grundrissorientierung zumindest im Nahbereich zur Bahnlinie nicht umsetzbar bzw. zweckmäßig. In diesem Fall müssen Fenster von Schlafräumen, mit mechanischen Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Damit wird auch bei geschlossenen Fenstern die Möglichkeit eines ausreichenden Luftwechsels gewährleistet.

Passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden werden durch Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen konkretisiert. Diese werden in der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ geregelt.

Durch die Neufassung der DIN 4109 vom Januar 2018 können auch erhöhte Schallimmissionen im Nachtzeitraum sachgerecht berücksichtigt werden. Daher wird vorgeschlagen, auch im vorliegenden Fall die passiven Schallschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-1 festzusetzen.“

Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im Zuge des Normenkontrollverfahrens gegen die hiesige 4. Änderung wurden Einwendungen auch zu der schalltechnischen Untersuchung vorgebracht. Zu diesen Einwendungen hat der Gutachter eine Stellungnahme verfasst. Diese Stellungnahme (12.10.2020) liegt ebenfalls in der Anlage bei.

9. Gewässer, Überflutungsflächen

Nördlich des Plangebietes verläuft der Marrbach. Der Marrbach ist bis zu seiner Einmündung in die Fils naturfern ausgebaut und durch verschiedene Durchlässe eingengt. Bereits der erste Durchlass unter dem Bahndamm ist bei erhöhtem Wasserabfluss eingestaut.

Hierdurch werden große Flächen im nördlichen Bereich der Gemeinde bei Hochwasserereignissen mittlerer Wahrscheinlichkeit (HQ-100 statistisch alle 100 Jahre stattfindenden Hochwasserereignisse) und bei Extremereignissen (HQ-Extrem statistisch alle 1000 Jahre) überflutet.

Die Gemeinde ist derzeit bereits intensiv dabei die Ursachen für diese Überflutungen zu beseitigen und hierdurch die Hochwassergefahr des Marrbaches zu entschärfen. Hierzu soll der Marrbach (Querschnitt, Durchlässe usw.) ertüchtigt werden. Die Planungen zur Lösung der Hochwasserproblematik des Marrbaches sind bereits weit gediehen. Die Gemeinde befindet sich derzeit in intensiver Abstimmung mit der Deutschen Bahn und dem Landratsamt bzgl. der Umsetzung der Maßnahmen.

Aus den aktuellen Hochwassergefahrenkarten wird ersichtlich, dass auch im vorliegenden Plangebiet kleinere Flächen im nördlichen Bereich im Hochwasserfall überflutet werden. Im Fall eines 100jährigen Hochwassers (HQ-100) sind diese Flächen auf das Flurstück 2481 begrenzt, im Falle eines Extremhochwassers (HQ-Extrem) erstrecken sich die Überflutungsflächen auch auf das angrenzende Flurstück 2481/3. Die Überflutungstiefen sind innerhalb des Plangebietes in beiden Szenarien jedoch nicht besonders hoch und liegen zwischen 0 und maximal 25 cm.

Das am meisten betroffenen Grundstück 2481 befindet sich in Eigentum der Gemeinde, eine bauliche Nutzung bzw. Vermarktung als Bauland wird erst stattfinden, wenn der Gewässerausbau umgesetzt ist und hierdurch die Überflutungsgefährdung beseitigt wurde.

Nachteilige Auswirkungen auf Ober- und Unterlieger sind hierdurch auszuschließen, Hochwasserschutzanlagen bestehen derzeit im Plangebiet nicht, somit sind auch Beeinträchtigungen solcher auszuschließen.

Prinzipiell wäre eine Bebauung dieses Grundstücks innerhalb der HQ-100 Flächen nur durch Einzelfallgenehmigung möglich, wenn nachgewiesen ist, dass die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt, der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und das Bauvorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird. Aufgrund der überschaubaren Betroffenheit erscheinen diese Kriterien prinzipiell erfüllbar.

Das angrenzende Grundstück in Privateigentum ist nur in sehr geringem Umfang betroffen (Flächenanteil, Überflutungstiefe, ausschließlich bei Extremereignissen). Die Baugrenzen innerhalb der Überflutungsflächen werden auf diesem Grundstück nur in sehr geringem Maße ausgeweitet (ca. 60 m²). Durch eine Bebauung innerhalb der sehr kleinräumigen HQ-Extrem-Flächen mit geringen Überflutungstiefen sind Gefährdungen von Leben und Gesundheit sowie erhebliche Sachschäden durch die Planung nicht zu befürchten.

10. Planungsziele und Planungskonzeption

Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 sieht vor das Plangebiet über eine einseitig angebaute und dem Verlauf der Dammstraße folgenden Stichstraße mit Wendeanlage am Ende, die bestehende Donzdorfer Straße sowie eine kurze ringförmige Verbindungsstraße nach Süden zu erschließen.

Nachdem die zentralen Bereiche des Bebauungsplans durch die 3. Änderung des Bebauungsplans in Form von zwei Ringstraßen erschlossen wurden, ergibt sich auch für den nördlichen Teil des Gebietes die Möglichkeit eine verbesserte Erschließung der Flächen zu schaffen.

Die Erschließung des Plangebietes ist nun durch zwei Stichstraßen von Donzdorfer Straße aus vorgesehen. Die Breite der Stichstraßen ist auf Begegnungsverkehr PKW/LKW ausgelegt.

Die Dammstraße ist hierdurch in weiten Teilen nicht mehr zu Erschließung erforderlich und kann als Fußweg verbleiben. Auf einen Ausbau als Erschließungsstraße und Herstellung der Wendeanlage kann hierdurch verzichtet werden.

Beim Ausbau der Donzdorfer Straße kann, wie im restlichen Straßenverlauf bereits umgesetzt, auch im Bereich des aktuellen Plangebietes auf den nördlichen und westlichen straßenbegleitenden Fußweg verzichtet werden.

Auf der Süd- und Ostseite der Donzdorfer Straße wurde der Gehweg beibehalten und für den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen durch die neue Bebauung im Plangebiet öffentliche Parkplätze erstellt. Der Fußweg wurde deshalb auch auf der Ostseite belassen, da dieser auch dem sicheren Zugang zu diesen Parkplätzen dient. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Grundstücke auf der Westseite der Donzdorfer Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut waren. Der Fußweg ist somit bis zum aktuellen Plangebiet auf der Ostseite der Donzdorfer Straße geführt. Dies wird im nun vorliegenden Plangebiet sinnvoller Weise fortgesetzt. Ein Wechsel des Fußweges auf die Westseite hätte zur Folge, dass die Donzdorfer Straße hierzu im Kreuzungsbereich zu queren wäre. Im weiteren Verlauf ist der Fußweg der Straßenseite zugeordnet, auf der der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung befindet (östlich und südlich der Donzdorfer Straße), so dass Bewohner dieser nicht direkt bei Verlassen des Grundstücks auf der Straße stehen und sicher entlang der Fahrbahn laufen können.

Die Entwässerung ist, analog zum restlichen Gebiet und wie im AKP bereits vorgesehen, im Mischsystem geplant. Die Wasserversorgung soll über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes erfolgen.

Aufgrund der Kürze der Stichstraße kann auf Wendeanlagen am Ende dieser verzichtet werden. Durch den abgehenden Stich im längeren der beiden ist in diesem zumindest ein Wenden durch Rückstoßen möglich.

Für Müllfahrzeuge ist jedoch keine Andienung gem. den Regelwerken des Abfallwirtschaftsbetriebes möglich. Die Müllbehälter sind deshalb am Tag der Abholung an der Donzdorfer Straße aufzustellen. Aufgrund der Kürze der Wegstrecke (max. ca. 80m) und nahezu planem Gelände, ist dies auch vertretbar. Der Straßenraum der Donzdorfer Straße ist ausreichend dimensioniert, um die Müllbehälter am Tag der Abholung entlang dieser aufzustellen.

Diese Stichstraßen werden als Mischverkehrsflächen zur gleichberechtigten Nutzung durch den Automobilverkehr, Fußgängerverkehr und jeglicher sonstigen Art der täglichen Nutzung z.B. zu Spiel, Aufenthalt, Kommunikation ausgebaut. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens ist eine gemeinschaftliche Nutzung durch Kraftfahrzeuge, Fußgänger und spielenden Kindern möglich.

11. Umweltbericht

Der Bebauungsplan wurde 2018 als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Aufgrund einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts zum benachbarten Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3. Änderung hat die Gemeinde beschlossen, für den gesamten Bereich „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ eine Umweltprüfung durchzuführen und auch für den vorliegenden Bebauungsplan einen Umweltbericht zu erstellen (s. hierzu 6. Verfahren).

In dem nunmehr vorliegenden Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Der Umweltbericht liegt der Begründung gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil bei.

Die vorliegende Planung führt zu geringfügig größeren Eingriffen im Vergleich zum Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983. Diese werden durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen.

12. Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird beibehalten. Das heißt die südliche Baureihe ist entsprechend der bereits in der 3. Änderung geplanten Nutzung zum Wohnen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die restlichen Teile des Plangebietes sind im Bebauungsplan bislang als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Von den Eigentümern des Gebietes wird für den Erhalt des Plangebietes als Dorfgebiet plädiert, da dieses die unabdingbare Voraussetzung für den Fortbestand des betriebenen Streuobstbaus (Ernte und deren Verarbeitung, Nutzung von Schuppen als Winterunterstand für Weidevieh) und der bestimmungsgemäßen Nutzung der denkmalgeschützten landwirtschaftlichen Gebäude sei.

Unter Berücksichtigung des Vorbehalts der Wiederaufnahme der Landwirtschaft wird die Festsetzung der besagten Teile des Plangebietes als Dorfgebiet beibehalten.

So wäre auch künftig, neben der geplanten Nachverdichtung mit Wohngebäuden, die derzeit nicht ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung, unter Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung mit Wohngebäuden, im Plangebiet möglich.

Durch die Planung rückt zwar das Allgemeine Wohngebiet näher an die ehemalige Schweinemästerei auf dem Grundstück 2490 heran, allerdings erfordert die derzeitige Nutzung auf diesem Grundstück keinen größeren Abstand.

Seit Jahrzehnten findet auf dem Grundstück keine landwirtschaftliche Tierhaltung mehr statt. Der Eigentümer betreibt derzeit ein Metallbau und Schlossereiunternehmen. Der Stall wird als Werkstatt und Lager genutzt, die unbebauten Teile des Grundstücks weitgehend als Obstbaumwiese

Eine Nutzung der bestehenden Gebäude für den ehemaligen Zweck (Schweinemastanlage) ist derzeit nicht möglich. Hierfür erscheinen umfassende Umbauten erforderlich. Dass dies unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes möglich wäre, erscheint äußerst fraglich.

Somit sind Immissionskonflikte nicht zu erwarten.

Ein Landwirt, der sich im Dorfgebiet niederlassen will, muss auf die Wohnnutzung nicht wesentlich mehr Rücksicht nehmen, als er schon in der Vergangenheit hätte nehmen müssen.

Eine endgültige Problemlösung kann auf der nachgeordneten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die städtebaulich nicht gewünschten und dem bestehenden und geplanten Gebietscharakter nicht entsprechenden Nutzungen sind ausgeschlossen. Diese würden zu Konflikten mit der bestehenden Struktur führen und dem geplanten Charakter des Gebietes widersprechen.

Insbesondere werden im Dorfgebiet auch Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Vergnügungsstätten würden zu erheblichen Beeinträchtigungen und Konflikten mit der umgebenden bestehenden Bebauung/Nutzungen sowie den Planungen der Gemeinde führen. Vergnügungsstätten wären mit diesen nicht verträglich und würden zu einer Abwertung des Quartiers (Trading-down) führen und sind deshalb nicht zulässig.

Das Plangebiet befindet sich im Übergang zu angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten. Im Plangebiet selbst sind ebenfalls überwiegend Wohngebäude vorhanden. Ziel der Gemeinde ist, dass das Gebiet auch künftig nicht übermäßig durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist und in seinem Erscheinungsbild erhalten bleibt. Aus diesem Grund sind Fremdwerbearlagen im Plangebiet ausgeschlossen.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Ebenso wie die Art der baulichen Nutzung wird auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) des bestehenden Bebauungsplans beibehalten.

Die festgesetzte GRZ im WA entspricht den von der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen (d.h. WA 0,4). In den Bereichen des MD sind die gesetzlich möglichen Obergrenzen von 0,6 auf 0,4 reduziert. Dies wird beibehalten.

Zusätzlich zur GRZ wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Regelung zur maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe, Gebäudehöhe) im gesamten Plangebiet ergänzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung lässt eine der Lage und städtebaulichen Prägung des Plangebietes entsprechende, verträglich dichte, auf den Bestand und die umgebende Bebauung abgestimmte, bauliche Nutzung bzw. Gebäudekubatur zu. Im Bereich des WA werden die bestehenden Gebäudehöhen beibehalten. Im Bereich des MD sind die festgesetzten Gebäudehöhen in Anlehnung an den bestehenden Gebäudebestand festgelegt.

12.3 Bauweise

Die zulässige Bauweise des bestehenden Bebauungsplans wird auch weitgehend beibehalten (im Dorfgebiet Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude offene Bauweise, südliche Baureihe Einzel- und Doppelhäuser mit Längenbeschränkung). Durch die Festsetzung zusammenhängender Baufelder, wären Baukörper von bis zu 50 m Länge zulässig. Dies ist im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht gewünscht. Es wird im überwiegenden Teil des Plangebiets eine Längenbeschränkung in Anlehnung an den Baubestand festgesetzt. Einzig der Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude wird hiervon ausgenommen. Der bestehende Baubestand erreicht hier bereits derzeit eine Länge von nahezu 50 m.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

Die bestehenden Baugrenzen werden an das geänderte Erschließungskonzept angepasst. Darüber hinaus werden die bestehenden Einzelbaufenster durch zusammenhängende Baufelder ersetzt.

12.5 Nicht überbaubare Grundstückflächen (Nebenanlagen)

Um übermäßige Überbauung der nicht überbaubaren Grundstückflächen durch Nebenanlagen und nicht überdachten Terrassen zu verhindern, wodurch die das Gebiet prägenden durchgrüneten Gebäudefreiflächen und der Straßenraum beeinträchtigt würden, sind diese in ihrer zulässigen Art, Anordnung, Lage, Grundfläche und Kubatur begrenzt.

12.6 Stellung der baulichen Anlagen, Hauptgebäuerichtung

Die Hauptgebäuerichtungen werden an den Verlauf der angrenzenden Straßen angepasst festgesetzt, so dass sich die Gebäude in der zulässigen Hauptgebäuerichtung an den Straßenfluchten orientieren.

Im MD ist sowohl die trauf- oder giebelständige Anordnung der Gebäude zulässig, so dass eine abwechslungsreiche städtebauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht wird, was auch dem Baubestand in diesem Bereich entspricht.

Im WA wird die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Stellung der Hauptgebäude weitgehend beibehalten. Lediglich auf dem äußersten Bauplatz kann das Hauptgebäude künftig wahlweise trauf- oder giebelständig ausgerichtet werden.

12.7 Stellplätze und Garagen

Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche im Übergang zwischen dem Wohngebiet und dem Dorfgebiet von übermäßiger baulicher Nutzung zu schützen und hier weitgehend Gartenflächen und Freibereiche zu erhalten sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und außerhalb nur auf den Flächen zwischen den Baugrenzen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Um den öffentlichen Raum nicht zu stark durch Bebauung einzuengen sind mit Garagen und überdachten Stellplätze Mindestabstände zu diesen einzuhalten.

12.8 Verkehrsflächen

Innerhalb des Quartiers sollen die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen, d.h. zur gleichberechtigten Nutzung aller (Fußgänger, Radfahrer, KFZ) ausgestaltet werden. Die ermöglicht eine weitgehend barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums und gewährleistet ein attraktives und vielfältig nutzbares Wohnumfeld.

Der zu erwartende KFZ-Verkehr innerhalb des Gebietes ist so gering, dass ein Verzicht auf separate Verkehrsräume für die einzelnen Verkehrsteilnehmer möglich ist.

Die Donzdorfer Straße dient nicht nur der Anbindung des Plangebietes, sondern nimmt zusätzlich den Verkehr der angrenzenden bestehenden Siedlungsteile auf. Um ihrer verkehrlichen Funktion gerecht zu werden, insbesondere aber auch um als städtebauliches Bindeglied zwischen dem Plangebiet und den umgebenden bestehenden Siedlungsteilen dienen zu können wird diese als klassische Verkehrsfläche mit separat geführtem Fußweg und bis auf Höhe der Ludwigstraße mit parallelen öffentlichen Parkplätzen, gegliedert durch Baumquartiere ausgebaut.

Im Bebauungsplan „Marrbachöschle“ war seit dem Jahr 1983 auf der Westseite der Donzdorfer Straße ein Gehweg auf der Fläche der dort angrenzenden Grundstücke festgesetzt. Dieser Gehweg ist im Bebauungsplan nicht mehr ausgewiesen. Bereits in der 3. Änderung des Bebauungsplans wurde dieser aufgegeben, da ein einseitiger Gehweg entlang der Donzdorfer Straße als ausreichend erachtet wird. Auf der Süd- und Ostseite der Donzdorfer Straße wurde der Gehweg beibehalten und für den zusätzlichen Bedarf an Parkplätzen durch die neue Bebauung im Plangebiet öffentliche Parkplätze erstellt. Der Fußweg wurde deshalb auch auf der Ostseite belassen, da dieser auch dem sicheren Zugang zu diesen Parkplätzen dient. Hierbei wurde auch berücksichtigt, dass die Grundstücke auf der Westseite der Donzdorfer Straße bereits mit Wohnhäusern bebaut waren. Der Fußweg ist somit bis zum aktuellen Plangebiet auf der Ostseite der Donzdorfer Straße geführt. Dies wird im nun vorliegenden Plangebiet sinnvoller Weise fortgesetzt. Ein Wechsel des Fußweges auf die Westseite hätte zur Folge, dass die Donzdorfer Straße hierzu im Kreuzungsbereich zu queren wäre. Im weiteren Verlauf ist der Fußweg der Straßenseite zugeordnet, auf der der überwiegende Teil der bestehenden Bebauung befindet (östlich und südlich der Donzdorfer Straße), so dass

Bewohner dieser nicht direkt bei Verlassen des Grundstücks auf der Straße stehen und sicher entlang der Fahrbahn laufen können.

12.9 Wohneinheiten

Die Beschränkung der Wohneinheiten des bestehenden Bebauungsplans wird beibehalten. Eine übermäßig dichte Besiedlung, d.h. zu viele Wohneinheiten je Gebäude sind im überwiegenden Teil des Plangebietes nicht gewünscht und würden auch zu einer Überlastung der innerquartierlichen und auch der angrenzenden Verkehrsräume führen. Lediglich der Bereich um das denkmalgeschützte Gebäudeensemble ist hiervon weiterhin ausgenommen. Eine Umnutzung der Gebäude soll ermöglicht werden. In Anbetracht der bestehenden Kubatur der Gebäude wäre die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten nicht angemessen

12.10 Lärmschutzmaßnahmen

Parallel zum Plangebiet verläuft die Bahntrasse Stuttgart-Ulm. Der mögliche aktive Lärmschutz, d.h. Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, wurde bereits im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans umgesetzt.

Die Untersuchungen im Vorfeld der Planung haben ergeben, dass zusätzlich zu diesen aktiven Lärmschutzmaßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen, d.h. Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden erforderlich sind, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Diese sind entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen.

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

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Bebauung des Gebietes auf die Umwelt sind verschiedene Maßnahmen festgesetzt.

12.12 Pflanzgebote

Um den Straßenraum und insbesondere auch die privaten Hausgärten auch weiterhin zu durchgrünen sind Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt.

Um einen möglichst gebietstypischen Bewuchs zu schaffen, wurden Empfehlungen zur Verwendung geeigneter Arten gemacht.

13. Örtliche Bauvorschriften

Um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes zu schaffen, den öffentlichen Straßenraum nicht in übermäßigem Maße durch privat abgestellte Fahrzeuge zu belasten und um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten wurden die bauordnungsrechtlichen Regelungen aus dem Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans weitgehend auf den aktuellen Änderungsbereich übertragen.

Bei Dachformen und Dachneigungen wurde im Bereich des MD etwas abweichende Regelungen getroffen. Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind hier auf die bereits im Plangebiet befindlichen begrenzt. D.h. Pultdächer und Flachdächer sind hier nicht zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen entsprechen im Großteil des MD denen des angrenzenden WA. Lediglich im Bereich um das denkmalgeschützte Gebäude ist keine einzuhaltende Dachneigung festgesetzt. In diesem Bereich ist schon eine Mischung zwischen sehr steilen und äußerst flachgeneigten Dächern vorhanden.

Die zulässige Gestaltung von Einfriedungen wurde ebenfalls abgeändert. Hier wurden aus der Genehmigungspraxis abgeleitete Vorgaben aufgenommen.

14. Entwässerung

Gemäß aktuellem AKP von 1997 ist eine Entwässerung der Flächen aus dem Plangebiet im Mischsystem vorgesehen. Anschlusspunkte sind die bestehenden Mischwasserkanäle in den angrenzenden Straßen. Die dort vorhandenen Kanäle sind ausreichend dimensioniert. Dies wurde vom Ingenieurbüro Fritz Spieth im Zuge der 3. Änderung des Bebauungsplans geprüft und verschiedene Varianten der Entwässerung untersucht. In der Abwägung der untersuchten

Entwässerungsvarianten wurde in Abstimmung mit dem Landratsamt Göppingen festgelegt, dass das Plangebiet, wie im AKP bereits vorgesehen, im Mischsystem entwässert werden soll. Das aktuelle Plangebiet wird in selber weise entwässert insbesondere auch deshalb, weil Teile des Plangebietes bereits bebaut sind und in selber Weise entwässert werden.

Um die Abwasseranlagen der Gemeinde zu entlasten, den Wasserhaushalt zu schonen ist für jedes Gebäude eine Zisterne mit festgelegtem Volumen herzustellen.

15. Bodenordnung

Die Flächen befinden sich teils in öffentlichem, teils in Privateigentum. Zur Umsetzung der Planung ist eine Bodenordnung, d.h. Umlegung erforderlich.

16. Städtebauliche Kenndaten

Der Bereich der aktuellen 4. Änderung des Bebauungsplans umfasst nur Teile des Bebauungsplans „Marrbachöschle“ und beträgt 17.103 m² (1,7 ha).

Abzüglich der bestehenden und geplanten Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen verbleiben 13.947 m² Bauland.

Gemäß der festgelegten Grundflächenzahl (sowohl im Allgemeinen Wohngebiet als auch im Dorfgebiet von 0,4) ergibt sich hieraus ein Anteil überbaubarer Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 5.579 m².

Durch die Planung ist die Aufteilung der bislang unbebauten Flächen in ca. 19 Grundstücke möglich. Bei einer Bebauung mit Einzelhäusern werden somit ungefähr 38 Wohneinheiten (WE) entstehen. Zusammen mit den bestehenden 8 Wohneinheiten im Plangebiet sind somit ca. 46 Wohneinheiten bei vollständiger Bebauung des Plangebiets anzunehmen (27 WE/ha Bruttobauland).

Bei der derzeitigen durchschnittlichen Belegungsdichte der Gemeinde von 2,1 Bewohner je Wohnung (Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Stand Ende 2015) kann im Plangebiet Wohnraum für ca. 97 Einwohner geschaffen werden (57 EW/ha Bruttobauland).

27.07.2021



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

Anlagen

- 1. Artenschutzrechtliche Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle IV“, Ergebnisse der Geländeuntersuchungen**, (Franziska Eich Dipl.-Biologin, Erstellungsdatum: 29.05.2018)
- 2. Schalltechnische Untersuchung Gemeinde Gingen an der Fils Bebauungsplan Marrbachöschle 4. Änderung, Bericht Nr. 070-5772-01**, (Möhler+Partner Ingenieure AG, Stand 14.05.2018)
- 3. Ergänzung zum Bericht Artenschutz**, (Franziska Eich Dipl.-Biologin, Erstellungsdatum: 20.09.2018)
- 4. Dokumentation Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen**, (Stand 25.11.2019)
- 5. Dokumentation Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen Ergänzung zum Bericht vom 25.11.2019**, (Stand 04.04.2020)
- 6. Stellungnahme des Gutachters zu den im Zuge des Normenkontrollverfahrens geäußerten Einwendungen zur schalltechnischen Untersuchung**, (Möhler+Partner Ingenieure AG, 12.10.2020)
- 7. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung**, (Stand 27.07.2021)