



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: 

**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 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:
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**

→ JTB



2/2

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.

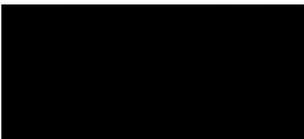
Hinweis:

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

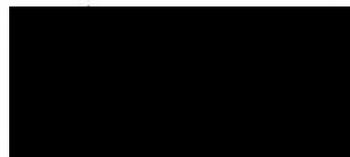
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe

Mit freundlichen Grüßen
Deutschen Bahn AG

i.V.



i. A.



Anlage: -

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 Abschichtung 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 Jagdhabitats 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 eingrünnt. 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 / [REDACTED]

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 / [REDACTED]

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 / [REDACTED]

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

Bodenschutz / [REDACTED]

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 / [REDACTED]

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 / [REDACTED]

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 / [REDACTED]

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 Geruchsimmisionsrichtlinie (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 Hauptgebäuderichtungen 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 Hauptgebäuderichtung, Hauptfirstrichtung und Haupttraufrichtung können rahmengebende Kriterien darstellen, so z.B.

bei Flachdächern die Hauptgebäuderichtung

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 ergehen 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.



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 Eugen Hofmann) Bauplätze zu schaffen. Dies ist auch nicht im Sinne des [REDACTED]. Laut seiner Aussage will er weiterhin sein Grundstück in jetziger Form (Gemüsegarten und Streuobstwiese) erhalten und nicht zu Bauland umnutzen.

Sollte die Gemeinde und [REDACTED] 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.

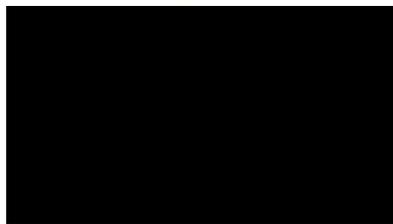
7. Bei einer Zusammenkunft am 03.02.2011 mit [REDACTED] im kleinen Sitzungssaal des Rathauses wurde von mir klar und unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, daß eine Bebauung meiner Grundstücke in keiner Form zur Verfügung stehen. Daran hat sich nichts geändert und es wird sich auch nichts ändern. 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 [REDACTED] 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	BÜ	R	zdA.

MF RA

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 · DresdenGemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25

73333 Gingen

Vorab per Telefax: 07162 / 960 666

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils				
Eing.: 14. Aug. 2018				
EM	SKV	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: [REDACTED]

E-Mail: [REDACTED]

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

Herr [REDACTED] Herr [REDACTED]
[REDACTED] ist Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und 2481/3,Herr [REDACTED] Herr [REDACTED]
[REDACTED] ist Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2490, sowieDr. Eberhard Wahle
Prof. Dr. Hans-Jörg Birk
Fachanwalt für VerwaltungsrechtDr. Frank Eisenmann
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Bau- und ArchitektenrechtDr. Judith Schaupp-Haag
Fachanwältin für VerwaltungsrechtDr. Ulrich Weidner
Prof. Dr. Wolfgang WinkelbauerDr. Helmut Schuster
Fachanwalt für VerwaltungsrechtProf. Dr. Hans Büchner
Ralf Bärtsch
Fachanwalt für Bau- und ArchitektenrechtDr. Thomas Weber
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für Bau- und ArchitektenrechtDr. Reinhard Heer
Fachanwalt für VerwaltungsrechtTorsten Dossmann
Fachanwalt für VerwaltungsrechtDr. Martin Felsinger
Fachanwalt für Strafrecht
Fachanwalt für VerkehrsrechtDr. Bodo Missling
Dr. Tilo Wiech
Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für VersicherungsrechtIsabella C. Maier
Fachanwältin für Familienrecht
MediatorinDr. Stefan Mühlbauer
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
Fachanwalt für VersicherungsrechtDr. Thorsten Alexander
Fachanwalt für StrafrechtDr. Olaf Hohmann
Carl Rudolf Grommelt
Fachanwalt für VersicherungsrechtDr. Henning Struck
Fachanwalt für VerwaltungsrechtStefan Hauser
Dr. Felix RauscherJudith Becker
Fachanwältin für Familienrecht
Ann-Kathrin SchreinerUdo Waldsauer
Fachanwalt für Arbeitsrecht
Fachanwalt für VersicherungsrechtSitz der Gesellschaft Stuttgart,
AG Stuttgart PR 72034470180 Stuttgart
Bopserstraße 17 (Ecke Olgastraße)
Tel: +49 (0) 711-23823
Fax: +49 (0) 711-2382555
E-Mail: Stuttgart@EWB-Rechtsanwaelte.de01097 Dresden
Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)
Tel: +49 (0) 351-8143291
Fax: +49 (0) 351-8143263
E-Mail: Dresden@EWB-Rechtsanwaelte.dewww.EWB-Rechtsanwaelte.deKanzlei Dresden:
RA Bärtsch, RA DossmannDr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)
Notar

Herrn [REDACTED] sowie
Herrn [REDACTED] 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
Rechtsanwalt

