

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

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

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

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

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

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

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

Ihr Schreiben vom 28.02.2017

Anhörungsfrist 13.04.2017

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

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

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

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

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

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

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

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Im Original gezeichnet


Dipl.-Ing. (FH)



Landesnaturschutzverband
Baden-Württemberg e.V.

Landesnaturschutzverband BW · Olgastraße 19 · 70182 Stuttgart

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

Anerkannte Natur- und
Umweltschutzvereinigung
(§ 3 Umweltrechtsbehelfsgesetz)

[REDACTED]

LNV-Arbeitskreis Göppingen
Sprecher: [REDACTED]

[REDACTED]
21.07.2021

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

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

Sehr geehrter Herr [REDACTED]

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

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

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

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

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

Sie regen jedoch an, dass:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

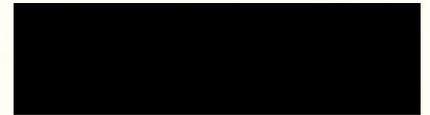




Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Region Südwest
Bahnhofstraße 5 • 76137 Karlsruhe

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

🚊 3, 6 bis Mathystraße



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

27.03.2017

Ihre Zeichen:

Ihr Schreiben vom: 28.02.2017

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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

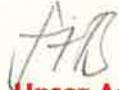
Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen, sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung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

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

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

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




Unser Anspruch:

 **Profitabler Qualitätsführer
Top-Arbeitgeber
Umwelt-Vorzetter**



2/2

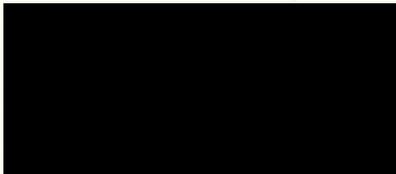
Im Hinblick auf die Verkehrssicherheit ist das zu bebauende Grundstück mit einem dauerhaften Zaun, ohne Öffnung, zum Bahngelände hin abzugrenzen. Diese Maßnahme dient zum Schutz der Personen und Fahrzeuge vor den Gefahren des Eisenbahnbetriebes.

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

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

Mit freundlichen Grüßen
Deutschen Bahn AG

i.V.



i. A.



Anlage: -

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

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

Oberflächengewässer / [REDACTED]

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

Begründung:

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

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

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

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

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

Altlasten / [REDACTED]

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

Bodenschutz / [REDACTED]

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

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

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

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

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

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

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

II. Gesundheitsamt / [REDACTED]

Gegen die Planung bestehen grundsätzlich keine fachlichen Einwände.

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

III. Straßenverkehrsamt / [REDACTED]

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

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

IV. Abfallwirtschaftsbetrieb / XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

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

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

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

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

A. Allgemeines

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

B. Straßen und Sammelplätze

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

¹ UVV = Unfallverhütungsvorschriften

² VBG = Vorschriftensammlung der Berufsgenossenschaften

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

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

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

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

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

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung /

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

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

ten des Liegenschaftskatasters im Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) geführt.

VI. Landwirtschaftsamt / [REDACTED]

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

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

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

VII. Bauamt

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlage: übrige Planunterlagen zurück

Fax Eingang

Bürgermeisteramt Gemeinde Gingen/Fils
Bahnhofstraße 25

73333 Gingen/Fils

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

Gingen/Fils, den 13. April 2017

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

Sehr geehrter Herr Bürgermeister

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

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

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

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

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

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

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

- Äußere Erschließung – Donzdorfer Straße

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

- Innere Erschließung – „Ringstraße“

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

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

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

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

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

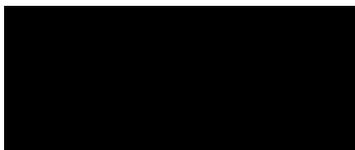
Die Gemeinde wäre daher gut beraten, den Plan bis zur Auslegung gem. § 3.1 BauGB von Grund auf zu überarbeiten, und im Sinne des Interessenausgleichs die von der Planung betroffenen Bürger in den weiteren Planungsprozess einzubinden. Eine Wiederholung des bereits von der 3. Änderung bekannten

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen



Fax-Eingang

Gingen, 13.4.2017

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

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

Sehr geehrter Bürgermeister

Ø RA

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

1. Artenschutzrechtliche Untersuchung

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

2. Bebauungsplan Marrbacher Öschle

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

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

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

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

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

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

Die erneute Veränderungssperre erachte ich als gegenstandslos, da die Gemeinde in rechtsirriger Weise die Löschung des Umlegungsvermerks verweigert hat und mich damit an der rechtmäßigen Nutzung meines Eigentums gehindert hat. Laut Urteil des Bundesgerichtshofs ist das Urteil des OLG vom 22.12.2015 rechtskräftig und somit der Umlegungsbeschluss vom 30.04.2014 aufgehoben. Trotz zweimaliger Aufforderung meines Rechtsanwalts, den Umlegungsvermerk aus dem Grundbuch zu löschen, wurde dies von der Verwaltung ignoriert (s. Schreiben vom 06.12.2016 und 27.12.2016). Durch die Löschung des Umlegungsvermerks hätte ich die Möglichkeit gehabt, meine Grundstücke neu zu ordnen bzw. über mein Eigentum zu verfügen.

Dieser Vorgang ist auch beim Notariat Geislingen/Stg. aktenkundig. Nach Telefonat und Schriftverkehr mit Herrn Notar [REDACTED] wollte dieser den Umlegungsvermerk ohne Einwilligung der Verwaltung der Gemeinde Gingen nicht löschen. Meines Erachtens hätte es dieser Einwilligung nicht bedurft, da das Urteil des OLG über der Gemeinde steht. Herr Notar [REDACTED] hat in einem Schriftsatz nochmals versucht, die Verwaltung zur Einwilligung zu bewegen. Auch dieser Versuch scheiterte an der Ignoranz der Verwaltung. Sollte mir durch die Nichtlöschung Schaden entstehen, behalte ich mir vor, gegen die Gemeinde juristische Schritte in die Wege zu leiten.

