



LANDKREIS  
GÖPPINGEN

mquadrat  
kommunikative Stadtentwicklung  
Badstraße 44  
73087 Bad Boll

## Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) -4. Änderung“ in Gingen

hier: Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum ergänzenden Verfahren nach  
§ 214 Abs. 4 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o.g. Bebauungsplans in der  
Fassung vom 12.11.2018/27.07.2021 wie folgt Stellung:

### I. Umweltschutzamt

Naturschutz / [REDACTED]

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung.

Schutzgebiete sind nicht betroffen. Im Plangebiet befinden sich nach Aktualisierung durch die LUBW Kernflächen und Kernräume des Biotopverbunds mittlerer Standorte (s. Karte in der Anlage). Der Bebauungsplan wurde laut Begründung zum Bebauungsplan aus einem gültigen Flächennutzungsplan sowie einem Bebauungsplan von 1983 entwickelt. Leider berücksichtigt dieser Flächennutzungsplan trotz der Vorgaben des § 22 NatSchG den vorhandenen Biotopverbund nicht ausreichend. Da jedoch bereits ein Bebauungsplan auf der Fläche seit 1983 besteht, gelten aus unserer Sicht die gleichen Bedingungen wie für den Streuobstwiesenschutz nach § 33a NatSchG (s. unten). Demnach muss der Biotopverbund an dieser Stelle nicht weiter berücksichtigt werden.

Artenschutz: die naturschutzrechtlichen Belange des Artenschutzes wurden in den artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom 29.05.2018 sowie dessen Ergänzung vom 20.09.2018 im Rahmen der Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde vom 15.08.2018 und 09.10.2018 behandelt. Die Forderungen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen. Die Dokumentationen zur Anbringung von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen als CEF-Maßnahme zum Bebauungsplan vom 25.11.2019 und 04.04.2020 (insgesamt 12 Nistkästen Vögel

**Datum**  
20.09.2021

**Bauamt**

**Aktenzeichen**  
21 C 621.41

**Zuständig für Ihr Anliegen**  
[REDACTED]

**Dienstgebäude**  
Lorcher Straße 6  
73033 Göppingen

**Zimmer**  
[REDACTED]

**Telefon**  
[REDACTED]

**Telefax**  
[REDACTED]

**E-Mail**  
bauamt@lkgp.de

**Landratsamt Göppingen**  
Lorcher Straße 6  
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0  
Telefax 07161 202-1199  
www.landkreis-goepplingen.de

#### Öffnungszeiten:

Montag	08.00 – 15.30 Uhr
Dienstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 15.30 Uhr
Mittwoch	07.30 – 12.00 Uhr
Donnerstag	07.30 – 12.00 Uhr 13.30 – 17.30 Uhr
Freitag	07.30 – 12.00 Uhr

#### Bankverbindung:

Kreissparkasse Göppingen  
IBAN: DE87 6105 0000 0000 0000 79  
BIC: GOPS DE 6G

**USt-ID:**  
DE145469354

**Informationen zum Datenschutz:**  
www.lkgp.de/ds-info

und 10 Nistkästen Fledermäuse) liegen vor. Diesen kann zugestimmt werden.

Die Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft sowie Pflanzgebote werden begrüßt.

Streuobstwiesenschutz: es ist keine Genehmigung nach § 33a Absatz 2 Satz 1 NatSchG erforderlich, weil (wie auch der Vollzugshilfe vom 01.04.2021 zu entnehmen ist) der vorhandene Streuobstbestand durch den Satzungsbeschluss aus dem Jahr 1983 bereits als umgewandelt gilt und andernfalls ein Fall einer verfassungsrechtlich unzulässigen echten Rückwirkung vorliegt. Ein Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich, dies dürfte sich aus § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ergeben.

Folgende Festsetzungen sollten zusätzlich getroffen werden:

- Maßnahmen gegen Vogelschlag an großflächigen Glasfronten wie z.B.:
  - o Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen
  - o Verwendung alternativer, lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien
  - o Verhinderung von Durchsichten und Korridoren
  - o Einsatz von Glas ohne Reflexion zur Vermeidung von Spiegelungseffekten

Folgende Hinweise werden gegeben:

- Außenbeleuchtungen sind gemäß Bebauungsplan insektenfreundlich zu gestalten. Nachfolgende Aspekte sind dabei zu beachten:
  - o Beleuchtung nur im notwendigen Umfang, als Leuchtmittel sollen bevorzugt Natriumdampflampen und LED-Lampen verwendet werden.
  - o Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen und nicht heller als notwendig sind.
  - o Einsatz von Leuchtmitteln mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltvorrichtungen
  - o Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten und nicht über die Horizontale hinaus.
  - o Einsatz von staubdichten Gehäusen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen gemäß § 21 Abs. 3 NatSchG mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten sind.
- Gartenanlagen sind gemäß § 21a Naturschutzgesetz insektenfreundlich zu gestalten und Gartenflächen sind zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### Oberflächengewässer / XXXXXXXXXX

Auch wenn für das angrenzende Gewässer Marbach eine Hochwasserschutzmaßnahme geplant ist, verbleibt bei der Ausweisung von Baugebieten in unmittelbarer Gewässernähe immer ein Restrisiko. Der Hochwasserschutz am Marbach wird vermutlich auf ein sogenanntes HQ100 bemessen, so dass voraussichtlich bei einem Extremereignis immer noch Teile des Geltungsbereichs betroffen sind. Im Hinblick auf den Klimawandel und auf die steigende Anzahl extremer Abflusssituationen hält die untere Wasserbehörde eine hochwasserangepasste Bauweise der betroffenen Bereiche für unabdingbar. Es sollten daher in Ziffer III. 9 des Textteils folgende Ergänzungen/Änderungen eingearbeitet werden: Im letzten Satz des 1. Abschnittes bitten wir um Ergänzung der **§§ 78 – 78 c WHG** (anstelle § 78 WHG). Da es keinen 100%ig sicheren Hochwasserschutz gibt, schlagen wir vor, im 1. Satz des 2. Abschnittes das Wort „beseitigen“ durch „**reduzieren**“ zu ersetzen. Im letzten Satz dieses Abschnittes halten wir den Austausch des Wortes „sollten“ durch „**müssen**“ für dringend angezeigt.

Altlasten / [REDACTED]

Im Plangebiet sind zum momentanen Stand keine Eintragungen vorhanden.

Abfall / [REDACTED]

Es ist zu prüfen, ob durch Festsetzungen im Bebauungsplan ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes erreicht werden kann (§ 3 Abs.3 LKreiWiG). Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden zu erwartenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden.

Bodenschutz / [REDACTED]

Mit der in Kap. 6.3.4.1 des Umweltberichts genannten Vorgehensweise besteht Einverständnis. Es wird angeregt, eine bodenkundliche Baubegleitung zu benennen, die das Bodenkonzept erstellt und die Durchführung überwacht.

Des Weiteren wird auf die Stellungnahmen vom 07.04.2017 und 21.08.2018 verwiesen.

Abwasser / [REDACTED]

Keine Anmerkungen

Grundwasserschutz / [REDACTED]

Keine Bedenken.

Immissionsschutz / [REDACTED]

Die Stellungnahme wird nachgereicht.

**II. Landwirtschaftsamt** / [REDACTED]

Die Gemeinde Gingen plant mit dem vorliegenden Vorhaben in ein reguläres Verfahren zu wechseln und damit die Abkehr vom vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB. Laut dem Umweltbericht sind die zum Ausgleich notwendigen 1.050 Ökopunkte dem kommunalen Ökokonto entnommen worden. Planexterne Maßnahmen, die weitere landwirtschaftliche Flächen benötigen würden, sind nach Kenntnis des Landwirtschaftsamts zum derzeitigen Stand nicht notwendig.

Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.

**III. Straßenverkehrsamt** / [REDACTED]

Aus verkehrsrechtlicher Sicht bestehen keinen Bedenken gegen die Planung.

**IV. Gesundheitsamt** / [REDACTED]

Nach Durchsicht der aktuellen Planunterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes gegen den o. g. Bebauungsplan weiter keine grundsätzlichen fachlichen Einwände.

Das Herstellen von Zisternen, die im Textteil, im Abschnitt II. „örtliche Bauvorschriften“ unter Punkt 6 „Anlagen zum Sammeln, Versickern und Verwenden von Niederschlagswasser“ festgeschrieben sind, wird begrüßt.

Die Bauherren sind auf das Merkblatt „Speicherung von Regenwasser in Zisternen“ und der Anzeigenpflicht über das Anzeigeformular nach § 13 (4) der TrinkwV vom Landratsamt Göppingen hinzuweisen.

Zusätzlich wird auf die bereits erfolgten Stellungnahmen vom 07.04.2017 bzw. 21.08.2018 verwiesen.

## **V. Amt für Vermessung und Flurneuordnung /**

Die dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu Grunde liegenden Geobasisdaten des Liegenschaftskatasters entsprechen nicht dem aktuellen Stand.

## **VI. Bauamt /**

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken.

Nachfolgende Anregungen und Hinweise werden gegeben:

### **II Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

##### **Zu Dachaufbauten**

Für Doppelhäuser wurde folgende Festsetzung vorgegeben:

Dachaufbauten von Doppelhäusern sind einheitlich und achssymmetrisch zur Gebäudetrennwand auszubilden.

Doppelhäuser stellen eine verdichtete Bauweise dar: auf zwei Baugrundstücken erfolgt hinsichtlich einer seitlichen Grundstücksgrenze eine Grenzbebauung.

Somit kann die Realisierung über zwei getrennte Bauanträge erfolgen und damit zeitlich versetzt zur Ausführung kommen. Doppelhaushälften sind damit nicht grundsätzlich als spiegelgleiche Baukörper anzusehen und müssen auch nicht flächengleich erfolgen. Insofern ist aus der gängigen Rechtsprechung zu Doppelhäusern eine achssymmetrische Anordnung nicht ableitbar.

#### **2. Einfriedigungen**

Für Mauern und feste Einfriedigungen wurde folgende Festsetzung getroffen:

Mauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5m zulässig. Höhere Aufschüttungen müssen angeböschet werden.

Der Begriff Einfriedigung, heute als Einfriedung bezeichnet, bezeichnet eine Anlage zur Abgrenzung eines Grundstückes nach außen.

Eine Mauer stellt eine bauliche Anlage dar, welche über dem Gelände errichtet wird, eine Stützmauer dient dazu, senkrechte Geländesprünge zu gestalten.

Der Begriff Mauern sollte durch Stützmauern ersetzt bzw. zu ergänzt werden.

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.

VII. Die Stellungnahme der Kreisarchäologie wird gegebenenfalls nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

gez.



Anlagen: Karte Luftbild Planungsraum und Biotopverbund



Von: [REDACTED]

An: [REDACTED]

Datum:

AW: Bebauungsplan "Marrbacher Öschle, 4. Änderung" in Gingen  
Donnerstag, 23. September 2021 09:27:11

Guten Morgen, [REDACTED]

[REDACTED] Hier die fehlende Stellungnahme:

Immissionsschutz / [REDACTED]

Der teilweise bebaute Planbereich des Bebauungsplans Marrbacher Öschle 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 nach DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau". Im WA betragen diese bis zu 14dB(A).

Bauen ist auch dann erlaubt, wenn nach Ausschöpfung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden (siehe Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung von Möhler+Partner, Bericht Nr. 070-5772-01, 6.1 und 6.2). Vom Gutachter wurden deshalb für den Bebauungsplan Festsetzungen für passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden vorgeschlagen, insbesondere im Hinblick auf besonders schützenswerte Räume (Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen entsprechend der Außenlärmpegel nach DIN 4109). Diese wurden unter Ziffer 10 der Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.

Gegen den Bebauungsplan bestehen deshalb keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

\*\*\*\*\*

Barbara Hauerstein

Bauamt

Lorcher Straße 6

73033 Göppingen

[REDACTED]  
Fax: [\(07161\)202-2190](tel:071612022190)

E-Mail:

Amtspostfach: [bauamt@lkgp.de](mailto:bauamt@lkgp.de)

[REDACTED]  
Homepage: [www.lkgp.de](http://www.lkgp.de)

Öffnungszeiten:

Mo 08.00 - 15.30 Uhr

**Von:** [NABU Baden-Württemberg](#)  
**An:** [REDACTED]  
**Betreff:** Automatische Antwort: Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB zum ergänzenden Verfahren  
Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 4. Änderung in Gingen a. d. Fils  
**Datum:** Donnerstag, 5. August 2021 13:07:40

---

Guten Tag!

Vielen Dank für Ihre E-Mail. Wir werden uns umgehend um Ihr Anliegen kümmern, beziehungsweise Ihre E-Mail an die zuständigen Mitarbeiter/innen weiterleiten. Bitte verstehen Sie, dass aufgrund der vielen Zuschriften, die uns täglich erreichen, und der oftmals komplexen Fragen, nicht alle eingehenden E-Mails innerhalb einer Woche beantwortet werden können. Dennoch ist uns Ihr Anliegen wichtig! Allgemeine Informationen finden Sie auch im Internet auf unserer Homepage unter [www.NABU-BW.de](http://www.NABU-BW.de).

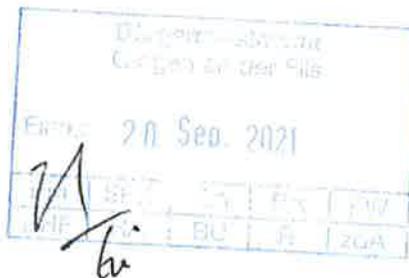
Freundliche Grüße sendet Ihnen das Team des NABU Baden-Württemberg!

NABU (Naturschutzbund Deutschland)  
Landesverband Baden-Württemberg e.V.  
Tübinger Straße 15, 70178 Stuttgart  
Vorsitzender: Johannes Enssle / VR 1756, Amtsgericht Stuttgart

Tel.: 0711 96 67 20, Fax: -33  
E-Mail: [NABU@NABU-BW.de](mailto:NABU@NABU-BW.de)

EISENMANN · WAHLE · BIRK & WEIDNER  
Partnerschaftsgesellschaft von Rechtsanwälten mbB  
Stuttgart · Dresden

Gemeinde Gingen an der Fils  
Bahnhofstraße 25  
73333 Gingen



Vorab per Telefax: 07162 9606-66

Stuttgart, 16. September 2021

Bitte stets angeben: 2525/17 HR/sh

Hofmann / Gemeinde Gingen/Fils (Bebauungsplan Marrbacheröschle 4. Änderung)

Sekretariat: [REDACTED]

E-Mail: [heer@ewb-rechtsanwaelte.de](mailto:heer@ewb-rechtsanwaelte.de)

**Ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung.**

**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

[REDACTED] Eigen-

gentümer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und 2481/3,

[REDACTED] Eigen-

tümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2490, sowie

[REDACTED] Eigen-

tümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2491.

Sämtliche Grundstücke liegen innerhalb des Bebauungsplanänderungsgebiets der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“.

Dr. Eberhard Wahle  
Of Counsel

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht

Dr. Judith Schaupp-Haag  
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Ulrich Weidner

Prof. Dr. Wolfgang Winkelbauer

Dr. Helmut Schuster  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Prof. Dr. Hans Büchner

Ralf Bärsch  
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht

Dr. Thomas Weber  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Dr. Reinhard Heer  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger  
Fachanwalt für Baurecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech  
Fachanwalt für Baurecht  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Isabella C. Maier  
Fachanwältin für Baurecht und  
Architektenrecht

Dr. Stefan Mühlbauer  
Fachanwalt für Baurecht und Architektenrecht

Dr. Thorsten Alexander  
Fachanwalt für Strafrecht

Prof. Dr. Olaf Hohmann

Carl Rudolf Grommelt  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Henning Struck  
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Felix Rauscher

Judith Becker  
Fachanwältin für [REDACTED]

Ann Kathrin Schreiner

Gerolf Waldsauer

Fabian Kissinger

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,  
AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart  
Börsenstraße 17 (Ecke Olgastraße)

Tel: +49 (0) 711 - 23023  
Fax: +49 (0) 711 - 2382355

01097 Dresden  
Palaisplatz 4 (Haus des Straßenverkehrs)

Tel: +49 (0) 351 - 8143291  
Fax: +49 (0) 351 - 8143263

[www.EWB-Rechtsanwaelte.de](http://www.EWB-Rechtsanwaelte.de)

Kanzlei Dresden:  
RA Bärsch, RA Dossmann

Dr. Hellmut Eisenmann (1951-1997)  
Notar

Namens und in Vollmacht unserer Mandanten werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung im ergänzenden Verfahren 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 im ergänzenden Verfahren verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Dies auch und gerade im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan zur „Aufhebung von Teilbereichen des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“, der nicht Gegenstand des ergänzenden Verfahrens ist.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße durch die vorgesehene 4. Änderung (und die 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 sowie die o.g. 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. Diese Thematik wird weder im Entwurf noch in der Begründung des Bebauungsplans behandelt.

Obgleich die vormals geplante Ringstraße auch im Entwurf (Planstand: 27.07.2021) weiterhin nicht mehr enthalten ist, so werden das Flurstück 2481/3, und in besonderem Maße das Flst. Nr. 2490 über Gebühr belastet, allein um das Flst. Nr. 2487 zu erschließen. Das Grundstück Flst. Nr. 2487 ist bereits über die Donzdorfer Straße erschlossen und wird darüber hinaus über den bereits vorhandenen Dammweg zusätzlich erschlossen, so dass es einer bauplanerischen Inanspruchnahme von Drittgrundstücken nicht bedarf.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 10 auf Seite 6 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen nicht belegt und wird lediglich behauptet); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 4. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal zukünftig der Individualverkehr mittels Pkw gemäß vielfachen politischen Zielsetzungen abnehmen wird.

Soweit die plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise entsprechend ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird (12.8 der Begründung), trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig als unwirksam festgestellten Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, die weiterhin verfolgte Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) zu rechtfertigen.

2. Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits

und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch weiterhin im Rahmen der 4. Änderung.

- a) Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen den in dem „großflächig“ vorgesehenen Dorfgebiet (MD) zulässigen Nutzungen und dem angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet (WA) wurden nicht untersucht und nicht gelöst. Die Gemeinde verkennt die Immissionskonfliktlage, wenn hierbei allein auf den status quo (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan) abgestellt wird; maßgeblich ist vielmehr die nach dem Bebauungsplan zugelassene und damit mögliche Nutzung, sowie ein daraus resultierender Immissionskonflikt. Gleiches gilt im Übrigen im Hinblick auf die auf der Westseite der Donzdorfer Straße vorhandene Wohnbebauung und die nordöstlich gelegenen Wohngebäude Donzdorfer Straße 37 und 41, die ggf. einen Schutzanspruch gegenüber einer dorfgebietstypischen Nutzung und damit verbundenen Immissionen geltend machen, was im Ergebnis dazu führt, dass solche Nutzungen nicht realisierbar wären.

Die nach § 5 BauNVO (MD) typischerweise vorgesehenen Nutzungen sind weder städtebaulich angezeigt und zu rechtfertigen, noch gewollt. Der Umstand, dass die dortigen Eigentümer die bisherige Nutzungssituation beibehalten wollen, insbesondere die weiterhin gewollte Nutzung als Streuobstwiesen, kann nicht durch die Ausweisung eines Dorfgebiets städtebaulich geplant werden. Hinzu kommt, dass im nordwestlichen Bereich seit Jahrzehnten bereits 3 Wohnhäuser existent sind.

Städtebaulich passender und sachgerechter ist daher das mit dem Baulandmobilisierungsgesetz im Juni dieses Jahres rechtlich neu ermöglichte „Dörfliche Wohngebiet“ (MDW) und die damit typischerweise zulässigen Nutzungen (vgl. § 5a BauNVO). Statt einem Dorfgebiet (MD) ist daher ein Dörfliches Wohngebiet (MDW) auszuweisen.

- b) Zusätzlich rückt das WA, welches im südlichen Bereich des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, noch näher an den landwirtschaft-

lichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 die als (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, als WA festgesetzt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hat das Landratsamt Göppingen – Bauamt - darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich. Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt 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 weiterhin noch nicht erfolgt und 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. Insbesondere hat der VGH Mannheim im ersten Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – zur 3. Änderung auf Seite 14 des Urteils auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen.

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.

Aus der anlässlich des anhängigen Normenkontrollverfahrens zum Bebauungsplan 4. Änderung eingeholten Stellungnahme der Möhler und Partner Ingenieure AG vom 12.10.2020 ergeben sich keine anderweitigen Gesichtspunkte; in diesem Zusammenhang wird auch auf die schriftsätzlichen Ausführungen hierzu im Normenkontrollverfahren - 8 S 2898/19 – 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.

5. Befremdlich ist, dass die Gemeinde jetzt eine Umweltprüfung für das Gesamtgebiet beabsichtigt, nachdem - ohne sachgerechte Untersuchung und auf Basis eines unwirksamen Bebauungsplans 3. Änderung - ca. 2/3 des „Marrbacher Öschle“ bebaut wurden und damit wertvolle Natur und Umwelt zerstört wurde. Dies umso mehr, als – auch durch entsprechende Hinweise der Fachbehörden – von Anfang offenkundig war, dass ein Verfahren nach § 13a BauGB unzulässig ist. Offensichtlich sollten und wurden in der Vergangenheit Fakten geschaffen, um einen Konflikt mit Natur und Umweltbelangen zu vermeiden, weil andern-

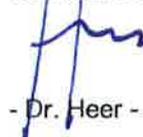
falls – bei einer ordnungsgemäßen Umweltprüfung von Anfang an – sich herausgestellt hätte, dass eine Bebauung des „Marrbacher Öschle“ nicht möglich ist.

Der Umweltbericht vom 27.07.2021 ist methodisch fehlerhaft, nachdem dort als „Bestand“ der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 (Abb. 16 des Umweltberichts) zugrunde gelegt wurde (vgl. Seite 29 des Umweltberichts). Dies führt zwangsläufig zu falschen Ergebnissen bei der hierzu angestellten Öko-Punkte-Betrachtung; richtigerweise ist vom Ist-Zustand auszugehen.

Ergänzend wird auf das bisherige Vorbringen und die Stellungnahmen im Rahmen der 4. Änderung bzw. die Schriftsätze des Unterzeichners in dem beim VGH Mannheim anhängigen Normenkontrollverfahren - 8 S 2898/19 – verwiesen, soweit sich diese nicht unmittelbar auf die Unzulässigkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB beziehen und ein solches im ergänzenden Verfahren nicht mehr durchgeführt wird.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Rechtsanwalt



- Dr. Heer -

Gemeinde  
Gingen an der Fils  
Bahnhofstraße 25  
73333 Gingen

DATUM  
16. September 2021

#### **4. Änderung 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,

bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) und umfassend in seiner Stellungnahme vom 20.03.2013 im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) hat der Verfasser der Auffassung der Gemeinde und der von ihr beauftragten Planer widersprochen und eine Beplanung des Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) nach § 13a BauGB in Abrede gestellt.

An dieser Stelle wird auf die der Gemeinde vorliegende Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 verwiesen, die damit Teil dieser Stellungnahme wird.

Die Gemeinde hat bis zuletzt an ihrer falschen und rechtswidrigen Auffassung festgehalten und ließ erst jetzt, mehr als ein Jahr nach dem Richterspruch des Bundesverwaltungsgerichts von dieser falschen und rechtswidrigen Überzeugung und Herangehensweise ab und versucht nun die 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im sog. Regelverfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB auf den Weg zu bringen. Offensichtlich vermag nicht einmal ein höchstrichterlicher Spruch die Starrköpfigkeit der Entscheidungsträger in Gingen zu bändigen und wenn, dann nur Zeit verzögert. Es verwundert, dass nun offensichtlich eine gewisse Einsicht Einzug hält, auch wenn sich dieser Eindruck bei genauerem Hinsehen sehr bald zerstreut, wie die folgenden Ausführungen zeigen werden.

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung werden folgenden Einwendungen vorgebracht:

- Der Bereich 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ist vollständig nach § 13a BauGB erschlossen und aufgesiedelt worden. Dabei sind die in der Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 genau beschriebenen, wertvollen Streuobstbestände nahezu vollständig vernichtet worden. Nur einige wenige Bäume haben diesen

Eingriff überlebt. Wie bereits in der Stellungnahme des Verfassers vom 20.03.2013 prognostiziert, entpuppt sich das im Bebauungsplanung verankerte Pflanzgebot für hochstämmige Streuobstbäume auf den Baugrundstücken als Farce.

Im gesamten Gebiet sind bei den Neupflanzungen allenfalls Buschbäume auf schwachwachsenden Unterlagen vorzufinden, die zudem häufig unter Vergreisungssymptomen im Jugendstadium leiden, da keine fachgerechte Pflege- und Schnittmaßnahmen durchgeführt werden. Einzig und allein verblieben ist der im vorgelegten Umweltbericht beschriebene alte Streuobstbaumbestand auf Flst.-Nr. 2491 mit seiner hohen Bedeutung für die Biodiversität als Biotop und Kaltluft sammelfläche. Der vorgelegte Umweltbericht versucht in unzulässiger Weise dessen Bedeutung und Wertigkeit zu minimieren, indem auf die Erschließung und die bereits erfolgte Bebauung des Bereichs der 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) und der durch diese Inanspruchnahme nicht mehr vorhandenen Wechselwirkung und den dadurch fehlenden Biotopverbund verweist. Dass dieser Eingriff rechtswidrig auf Grundlage des § 13a BauGB erfolgte, bleibt im vorgelegten Umweltbericht unerwähnt, wodurch dem Untersuchungsgebiet durch die Eingriffe drumherum eine geringe Bedeutung für den Biotopverbund testiert wird. Diese Einstufung ist somit Folge des rechtswidrigen geschaffenen Istzustands, aufgrund dessen die im Umweltbericht gewählte Betrachtungsweise als sachlich falsch eingestuft und damit gerügt werden muss. Sie lässt jedoch die wahre Intension der Gemeinde, als Auftraggeberin des Umweltberichts unverblümt erkennen.

- Der vorgelegte Umweltbericht ist methodisch grob fehlerhaft und legt zudem Zeugnis über die fehlende Ortskenntnis der Verfasser des Umweltberichts ab. So wird mehrfach im Zusammenhang mit dem Flst.-Nr. 2490 auf das Gebäude Donzdorfer Straße 33 referenziert, das nicht existiert und nach verständiger Würdigung der örtlichen Gegebenheit auf Flst.-Nr. 2479 bzw. auf dem durch Wegmessen neu entstandenen Flst.-Nr. 2479/3 nur verortet werden könnte, die jedoch außerhalb des Plangebiets der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) liegen.
- Die systematische Minderung der biologischen Wertigkeit und des Bodens zielt ausschließlich auf eine rasche Bebaubarkeit des Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ab, da sich die Gemeinde durch den privatrechtlich geschlossenen Notarvertrag das Flst.-Nr. 2492 betreffend in unzulässiger Weise bindet. In diesem Vertrag wird dem bisherigen Eigentümer des Flst.-Nr. 2492 die Bebaubarkeit der neu zu bildenden Baugrundstücke bereits zugesichert, durch einen vertraglich geregelten Rückkauf von fertig erschlossenen Baugrundstücken. Eine solche bebauungsplanmäßige Bebaubarkeit ist jedoch ohne die Inanspruchnahme des angrenzenden Flst.-Nr. 2491 mit seinem wertvollen alten Streuobstbaumbestand nicht realisierbar. Schon aufgrund dieser vertraglichen Bindung ist die Gemeinde unverhohlen bemüht, die ökologische Wertigkeit des wertvollen alten Streuobstbestands kleinzureden und dessen Verlust durch den Eingriff im vorgelegten Umweltbericht kleinzurechnen, indem sie auf das vorhandene Baurecht des Bebauungsplans von 1983 referenziert. Die anschließend vorgenommene Bilanzierung, die die Beplanung nach dem Bebauungsplan von 1983 der Beplanung der 4. Änderung gegenüberstellt, ist schlicht falsch, da der Istzustand, also der Zustand vor dem Eingriff, unberücksichtigt bleibt. An dieser Stelle sei angemerkt, dass von dem Bebauungsplan Marrbacher Öschle von 1983 bis zum heutigen Tage auf Flst.-Nr. 2491 nichts umgesetzt ist.
- Wessen Interessen die Gemeinde bei der gewählten Bilanzierung verfolgt, ist jedoch nicht eindeutig auszumachen. Neben ihrem eigenen, rechtlich fragwürdigen Streben nach vermarktungsfähigem Bauland auf den in Privateigentum befindlichen Grundstücken, überlässt sie durch den mit dem bisherigen Eigentümer des Flst.-Nr. 2492 geschlossenen privatrechtlichen Vertrag den Gewinn an der Vermarktung des fertig erschlossenen Baulands dem bis-

herigen Eigentümer, der gemäß § 11 des privatrechtlichen Vertrags 900 bis 1000 m<sup>2</sup> fertig erschlossenes Bauland zum Preis von 180 €/je m<sup>2</sup> von der Gemeinde zurück erwerben kann, nachdem er sein Grundstück als unerschlossenes Rohbauland für 60 €/je m<sup>2</sup> zuvor an die Gemeinde verkauft hat. Der Kaufpreis für den Rückerwerb setzt sich aus dem fiktiven Wert nach der Umlegung von 86 €/je m<sup>2</sup> (60 €Ankaufpreis und 26 €vermeintlicher Umlegungsvorteil) und den prognostizierten Erschließungskosten von 100 €/je m<sup>2</sup> zusammen, also 186 €/je m<sup>2</sup>, gerundet 180 €/je m<sup>2</sup>. Gegenwärtig vermarktet die Gemeinde Baugrundstücke im Marrbacher Öschle für 310 €/je m<sup>2</sup>. Weshalb sie in dieser Bilanzierung trotz klammer Kasse und jährlich wiederkehrender Hebesatzerhöhungen auf die Mehreinnahmen von 130 €/je m<sup>2</sup> generös verzichtet, bleibt ihr Geheimnis und lässt nur den einen Schluss zu, dass sie ohne Rücksicht auf Verluste an der Generierung und Vermarktung der Flächen im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) interessiert ist. Genau wie sie es bereits im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) handhabte, in dem insgesamt 8 fertig erschlossene Baugrundstücke durch das oben geschilderte Auf- und Rückkaufmodell durch ehemalige Grundstückseigentümer zurückerworben werden konnten und dies obwohl nach Aussage der Gemeinde eine hohe Nachfrage nach Bauplätzen bestanden habe. Vor diesem Hintergrund bleibt der mehrfach bekundete Wille zum Erhalt der ökologischen Wertigkeit durch die Eigentümer des Flst.-Nr. 2491 geflissentlich ungehört und lässt sich nur durch die Existenz der bereits von der Gemeinde im Frühjahr 2017 eingegangenen privatrechtlichen Bindung das bisherige Flst.-Nr. 2492 betreffend begründen, die damit als unzulässige Vorwegnahme des Bebauungsplans 4. Änderung Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) anzusehen ist.

- In ihrer Bilanzierung der Umweltauswirkungen geht die Gemeinde davon aus, dass allein das Vorhandensein eines Bebauungsplanes, hier der Bebauungsplan von 1983, genügt und der tatsächliche Istzustand der beplanten Fläche keine Rolle spielt. Sie vergleicht die Umweltauswirkungen des Bebauungsplans Marrbacher Öschle von 1983 und der aktuellen 4. Änderung, s. Umweltbericht 7.2.2 S. 29ff und stellt diese einander gegenüber, indem sie die Differenz aus beiden Bebauungsplänen bildet. Der aktuelle Istzustand bleibt völlig unberücksichtigt. In Abschnitt 6.3.3.2, S. 24, versteigt sie sich sogar zur Bezugnahme auf den Bebauungsplan Marrbacher Öschle von 1983, und leitet aus dem daraus entstandenen Baurecht ab, dass der Streuobstbestand im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) als umgewandelt und damit als wertlos und zur Beseitigung freigegeben gelte. Dies geschieht vor dem deutlich offenbar werdenden Hintergrund, dass die Zahl der ausgleichenden Ökopunkte so gering wie möglich zu halten. Dass die Minuspunkte, die sich aus der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ergeben, mit den von ihr erworbenen Ökopunkte aus der Hochwasserschutzmaßnahme Barbarabach verrechnet werden, ist bemerkenswert. Die Hochwasserschutzmaßnahme Barbarabach soll weite Teile des Ortskerns vor Hochwasser schützen, hierfür ist der Abflussschnitt bemessen. Wenn jedoch durch den Aufwuchs von Gehölz im Bachbett, das neue Habitate schafft und der Gemeinde zu Ökopunkten verhilft, die Fließgeschwindigkeit erheblich reduziert wird, sinkt die Abflussmenge pro s und führt damit zu einer negativen Auswirkung auf den Hochwasserschutz. Diese Herangehensweise wirkt sich somit nicht nur negativ auf den Hochwasserschutz und die letzten verbliebenen, ökologisch wertvollen Flächen im Marrbacher Öschle aus, sondern ist schlicht falsch. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil zur 3. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) unmissverständlich deutlich gemacht, dass es bei einer Anwendung des § 13a BauGB auf den Istzustand des beplanten Gebiets ankommt und nicht, ob in der Vergangenheit bereits ein Bebauungsplan, der nie umgesetzt worden ist, für dieses Gebiet aufgestellt worden ist. Gleiches gilt für die Bilanzierung der Umweltauswirkungen, die sich durch einen Bebauungsplan ergeben.

16. SEPTEMBER 2021

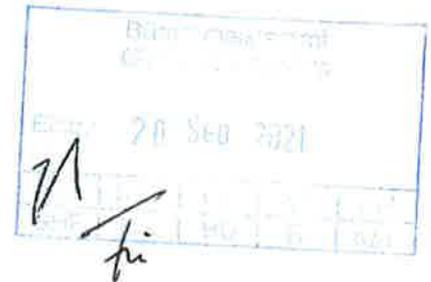
SEITE 4

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Gemeinde Getriebene ihres eigenen Handelns ist und dies durch fehlerhaftes Vorgehen in ihrem Sinne durchzusetzen versucht, um an ihr Ziel zu gelangen. Aufgrund der Fehlerhaftigkeit ihres Handelns wäre sie gut beraten, den tatsächlichen Istzustand des Bereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) beizubehalten.

gez.

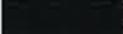
16.09.2021

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



Betr.: Bebauungsplan Marrbacher Öschle 4. Änderung

Gegen den Bebauungsplan Marrbacher Öschle 4. Änderung habe ich folgende Einwendungen:

1. Der Ausbau der Donzdorfer Straße wird einseitig zu Lasten der Grundstückseigentümer auf der rechtsseitigen Strassenseite ausgeführt. Mißachtung der Gleichbehandlung von Grundstückseigentümern.
2. Stichstraße auf Grundstück 2490  
Eine Stichstraße über das Flurstück 2490 zu bauen, nur um das Flurstück 2487 zu erschliessen, ist eine absolute Unmöglichkeit und wird von mir mit Nachdruck abgelehnt. Herr  hat in mehreren Bauabschnitten sein Grundstück entlang der Donzdorfer Straße so bebaut, dass er von dieser aus sein dahinterliegendes Grundstück nicht mehr anfahren kann.  
Daher ist es für mich nicht nachvollziehbar, mein Grundstück seitens der Gemeinde so zu verplanen.
3. Schweinemästerei  
Es ist richtig, dass in dem Stallgebäude gegenwärtig keine Tierhaltung stattfindet, die aber jederzeit wieder aufgenommen werden kann. Daher muss seitens der Gemeinde dies in der Planung berücksichtigt werden.  
Weiterhin wird auf dem Flurstück 2490 Streuobstbau betrieben, der Grasertrag wird zu Heu und Öhmd verarbeitet. Bei Wiederaufnahme der Tierhaltung wird das Heu und Öhmd zur Versorgung der Tiere benötigt.

Aus diesen Gründen ist die Planung von der Gemeinde für mich inakzeptabel.