



LANDKREIS
GÖPPINGEN

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Datum
06.04.2017

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt
@landkreis-goeppingen.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle), 4. Änderung“ in Gingen an der Fils

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans wie folgt Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz /

Vorbemerkungen

Im Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan von 1983 (1. Änderung 1985, 2. Änderung 1992 und 3. Änderungen 2013).

Gebietsbeschreibung

Auf dem Plangebiet stehen bereits Gebäude sowie große Streuobstbestände, es sind gärtnerisch genutzte Flächen mit potentiellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Baumhöhlungen, zahlreiche Nisthilfen, Holzspaltenquartiere) vorhanden. Diese stellen potentielle Habitate für verschiedene geschützte Arten da. Bereits bei der artenschutzrechtlichen Prüfung für die 3. Änderung konnten zahlreiche Arten nachgewiesen werden. Es ist daher eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Kartierungen durch einen qualifizierten Fachgutachter auch für den Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 4. Änderung notwendig. In der artenschutzrechtlichen Prüfung sind die Kartierungsergebnisse und notwendige Maßnahmen zum Artenschutz in Karten darzustellen und zu beschreiben.

Es sollte dabei mit berücksichtigt werden, dass mit den südöstlich gelegenen Grundstücken ein großer Streuobstbestand bereits überplant wurde und somit ein größerer Druck auf die wenigen noch bestehenden Streuobstbestände besteht. Als Ausgleich sollten daher auch die Neupflanzung von Streuobstbäumen bzw. die Erhöhung von Gehölzen mit Pflanzbindung vorgesehen werden.

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-440
www.landkreis-goeppingen.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

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 verlorengehendem 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 Abschwemmmassen 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 /

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 Abfall­sam­melfahrzeugs 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 „Allgemein“ 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] Dammstraße 33b). 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] Donzdorfer Straße 35. 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



LANDKREIS
GÖPPINGEN

mquadrat
kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44
73087 Bad Boll

Datum
21.08.2018

Bauamt

Aktenzeichen
21 C 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt
@landkreis-goeppingen.de

Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 4. Änderung in Gingen an der Fils

hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Landratsamt nimmt zu dem Entwurf des o. g. Bebauungsplans wie folgt
Stellung:

I. Umweltschutzamt

Naturschutz /

Schutzgebiete sind innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden.
Es befindet sich östlich des Plangebietes das nach § 30 NatSchG geschützte
Biotop „Gehölze an der Bahnlinie O Gingen“, dieses liegt jedoch außerhalb
des Eingriffsbereiches.

Artenschutz:

Die mit Stellungnahme vom 06.04.2017 geforderte artenschutzrechtliche
Prüfung wurde nachgereicht.

Die Brutvogelkartierung ergab ein Vorkommen ubiquitärer und streng ge-
schützter Arten wie Rotmilan und Turmfalke sowie Arten der Vorwarnliste
und ein Vorkommen der als gefährdet eingestuften Rauchschwalbe (RL
Baden-Württemberg). Mit den Kompensationsmaßnahmen für die Arten-
gruppe der Vögel besteht grundsätzlich Einverständnis.

**Demnach sind Gehölzrodungen und Fällungen nur außerhalb der Ge-
hölzschonzeit von Oktober – Februar zulässig.** Des Weiteren werden die
vorhandenen **Nistkästen 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** auszu-
gleichen.

Im Plangebiet wurde eine hohe Fledermausaktivität festgestellt. Laut Gut-
achter ist es von hoher Bedeutung als Jagdhabitat für Fledermäuse. Auf

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Telefon 07161 202-0
Telefax 07161 202-440
www.landkreis-goeppingen.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

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, abgängig 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 eingrünert. 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 abgegeben. 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 Geruchsimmissionsrichtlinie (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 Hauptgebäuerichtungen 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 Hauptgebäuerichtung, Hauptfirstrichtung und Haupttraufrichtung können rahmende Kriterien darstellen, so z.B.

bei Flachdächern die Hauptgebäuerichtung

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 angebösch 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 ergeben 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



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				
HA	3F	OA	BA	FW
HF	HA	BU	R	zdA.

Stuttgart, 10. August 2018

Bitte stets angeben: 2525/17 HR/mk

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

Sekretariat:

E-Mail: heer@ewb-rechtsanwaelte.de

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

[REDACTED] Eigentümer der Grundstücke Flst. Nr. 2481/2 und
2481/3,[REDACTED] Eigentümer des Grundstücks Flurstück Nr. 2490,
sowie

Dr. Eberhard Wahle

Prof. Dr. Hans-Jörg Birk

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Frank Eisenmann

Fachanwalt für Steuerrecht

Fachanwalt für Baurecht, Arbeitsrecht

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

Dr. Thomas Weber

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fachanwalt für Baurecht, Arbeitsrecht

Dr. Reinhard Heer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Torsten Dossmann

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Martin Felsinger

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Bodo Missling

Dr. Tilo Wiech

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Hans-Jörg Birk

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Isabella C. Maier

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Dr. Stefan Mühlbauer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Fachanwalt für Baurecht

Dr. Thorsten Alexander

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Olaf Hohmann

Carl Rudolf Grommelt

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Dr. Henning Struck

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Stefan Hauser

Dr. Felix Rauscher

Judith Becker

Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Ann-Kathrin Schreiner

Udo Waldsauer

Fachanwalt für Verwaltungsrecht

www.EWB-Rechtsanwaelte.de

Sitz der Gesellschaft Stuttgart,

AG Stuttgart PR 720344

70180 Stuttgart

Bahnhofstraße 25 · 70534 Gingen

Tel.: 07162 960 666 · Fax: 07162 960 667

E-Mail: heer@ewb-rechtsanwaelte.de

www.EWB-Rechtsanwaelte.de

Dr. Hellmut Eisenmann (1951 - 1997)

 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



- Dr. Heer -

Bürgermeisteramt Gingen an der Fils				
Eing.: 22. März 2013				
BM	SEK	OA	BA	FW
BHF	HA	BÜ	R	zdA.

Stellungnahme
im Rahmen der
Öffentlichkeitsbeteiligung
zur 3. Änderung des
Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“

Gingen, 20. März 2013



Vorwort

„Gingen braucht Mitmacher“ lässt Bürgermeister [REDACTED] über die lokale Presse verkünden, aber doch bitte nur wenn sie im Einklang mit den hehren Zielen und „Visionen“ (vgl. Flyer des Bewerbers Marius Hick zur Bürgermeisterwahl 2010) des Bürgermeisters stehen.

Begibt sich der Bürger mit gutem Bürgerwissen und fundierter Sachkenntnis heraus aus der bequemen bürgerlichen Passivität und wird zum Mitmacher, obgleich er eine andere Sicht der Dinge hat als der Bürgermeister, aber dennoch das Wohl des Gemeinwesens stets im Auge behält - und zwar nicht nur das gegenwärtige, sondern auch das nachfolgender Generationen -, setzt er sich sehr schnell dem Verdacht aus, von ideologischer Verblendung getrieben und nur auf das eigene Wohlergehen bedacht zu sein. Fasst er gar wissenschaftlich, fundierte Erkenntnisse in Schriftform zusammen, so wird das Mitmachen bestenfalls durch Passivität der örtlichen Entscheidungsträger quittiert, anstatt in einen ergebnisoffenen Diskurs mit dem Bürger zu treten.

Demzufolge muss vermutet werden, dass der Gemeinde Gingen eher daran gelegen ist, eine möglichst große Bürgerpassivität zu erzielen und dies insbesondere dann, wenn es um zukunftsweisende Fragen für das Gemeinwesen der Gemeinde geht, da diese in der Regel nichtöffentlich vorberaten werden und anschließend nur noch in Form eines Beschlusses der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben werden.

Im Fall des „Marrbacher Öschle“ grenzt es schon an einen Versuch der Bürgerausschaltung, wenn der Planer Manfred M. dem Verfasser fernmündlich mitteilen lässt, dass ihm und der Gemeinde Gingen sehr daran gelegen wäre, wenn der Verfasser seine kritische Haltung aufgeben oder zumindest den Federkiel beiseite legen würde.

Beteiligung scheint damit nur erwünscht, wenn es darum geht, geeignete Standorte für Ruhebänke („Bänkle“) zu finden, was lediglich einen Akt der Unterhaltung des Bürgers darstellt. Zudem befördern diese „Bänkle“ die Bürgerpassivität in idealer Weise und zeigen, dass eine kritische Mitarbeit doch eher unerwünscht ist, auch wenn oder gerade weil sie nichts kostet!

Inhaltsverzeichnis

1	Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“	1
2	Betrachtung der fiskalischen, demografischen und sozialen Aspekte der Ausweisung der Baugebiets „Marrbacher Öschle“	3
2.1	Allgemeines	3
2.2	Äußere Rahmenbedingungen	4
2.3	Einordnung der Gemeinde Gingen an der Fils im Regionalplan	4
2.4	Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten in Gingen	6
2.5	Schlussfolgerungen	8
2.6	Bedenken	9
3	Zur Wahl des Bebauungsplanverfahrens im „Marrbacher Öschle“	11
4	Zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im „Marrbacher Öschle“	14
4.1	Allgemeines	14
4.2	Grundwasserstände im „Marrbacher Öschle“	15
4.3	Zu den Abwägungsvorschlägen der Gemeinde vom 04.12.2012	20
4.4	Schlussfolgerung	22
5	Schallschutztechnische Maßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“	24
5.1	Aktive Lärmschutzmaßnahmen	24
5.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen	25
6	Streuobstbestand im „Marrbacher Öschle“	27
6.1	Auswirkungen einer Bebauung auf den Streuobstbestand	27
6.2	Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Gebiets	28
A	Auswirkungen und Übertragbarkeit der Studie „Neubaugebiete und demografische Entwicklung – Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart“ auf die Gemeinde Gingen an der Fils	33
A.1	Auswahl der Modellkommunen in der Studie	34
A.2	Berechnungsgrundlagen	34
A.3	Kosten- und Einnahmenparameter	35
A.4	Berechnungsergebnisse der Studie	36

A.5 Erörterung und Fazit der Studie	37
---	----

1 Bedenken hinsichtlich der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) – 3. Änderung und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB i. V. mit §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB werden folgende Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) – 3. Änderung vorgetragen:

- Der Bedarf an Bauland in der Gemeinde Gingen ist im Sinne des §1 BauGB mit der Begründung zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ [1] nicht hinreichend begründbar. Eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung kann nur auf Grundlage der verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg erfolgen, die in den Planungen der Gemeinde gänzlich unberücksichtigt bleiben.
- Aufgrund der vorliegenden Daten des Statistischen Landesamt Baden-Württemberg ist eine Umsetzung eines Baugebiets von der Größe des „Marrbacher Öschle“ aufgrund der demografischen Struktur und Entwicklung, der Größe und räumlichen Lage der Gemeinde Gingen in der Region Stuttgart nicht zeitgemäß. Durch die Erschließung des Neubaugebiets „Marrbacher Öschle“ ist mittel- und langfristig mit negativen Auswirkungen auf die Finanzsituation der Gemeinde zu rechnen.
- Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB ist als nicht sachgerecht einzustufen.
- Die Bezugnahme der Gemeinde auf einen früheren, rechtskräftigen Bebauungsplan für das „Marrbacher Öschle“ rechtfertigt die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB nicht. Vielmehr soll dadurch die vorhandene ökologische Wertigkeit des Gebiets heruntergestuft und eine Umweltverträglichkeitsprüfung umgangen werden. **Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung vor Beginn der Umsetzung des Bebauungsplans eingefordert.**
- Im Zuge der Erschließung und der Rodung des vorhandenen Streuobstbestands wird die ökologische Wertigkeit des Gebiets zerstört. Die geplanten Maßnahmen zum Erhalt eines ökologischen „Restwerts“ sind ungeeignet.
- Eine ökologisch und wirtschaftlich vertretbare Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ ist nicht gegeben, so dass alle auf der derzeitigen Planungsgrundlage basierenden Planungsarbeiten nicht weiter zu verfolgen sind. Aus diesem Grund sind alle weiteren Planungsarbeiten und die Durchführung vorbereitender Maßnahmen, insbesondere Rodungen, mit sofortiger Wirkung

einzustellen, um weiteren Schaden von der Gemeinde und der Umwelt abzuwenden.

- Aufgrund der Grundwasserstände im Plangebiet „Marrbacher Öschle“ kann nicht ausgeschlossen werden, dass das „Marrbacher Öschle“ zumindest in Teilen für eine Bebauung ungeeignet ist oder die Bebauung mit einem erheblichen Mehraufwand für potenzielle Bauherren verbunden ist.
- Um gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen sind aktive Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet vorzusehen, hierzu liegen bislang keine nachprüfbaren Planunterlagen für deren Umsetzung vor. Es muss vermutet werden, dass die Gemeinde aufgrund hoher Investitionskosten keinerlei Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen für das Plangebiet „Marrbacher Öschle“ vorsieht.
- Bauanträge von Einzelbauvorhaben, die dem LRA Göppingen zur Genehmigung vorzulegen sind, sind bei nicht Vorhandensein von aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht genehmigungsfähig.

Eine detaillierte Darstellung und Erläuterung der vorgetragenen Bedenken ist den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

2 Betrachtung der fiskalischen, demografischen und sozialen Aspekte der Ausweisung der Baugebiets „Marrbacher Öschle“

2.1 Allgemeines

Mit dem Bestreben im „Marrbacher Öschle“ ein neues Baugebiet auszuweisen, soll laut Gemeindeverwaltung der verstärkten Nachfrage nach Baugrundstücken nachgekommen werden. Die Gemeindeverwaltung sieht in den nicht konkreten Nachfrageartikulationen einzelner Bauwilliger einen tatsächlichen Bedarf an Bauland, den die Gemeinde mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ nun gewillt ist zu schaffen. Bereits an dieser Stelle muss die Frage aufgeworfen werden, ob die bloße, nicht konkrete Nachfrageartikulation einzelner Bauwilliger den Bedarf und die Umsetzung eines Baugebiets von der Größe des „Marrbacher Öschle“ in einer Gemeinde wie Gingen mit ca. 4200 Einwohner rechtfertigen kann. Die demografische Entwicklung, das Wanderungsverhalten der Bevölkerung, der zunehmende Flächenverbrauch, sowie die fiskalischen Auswirkungen derartiger Projekte, scheinen dabei für die Gemeinde nicht von Belang zu sein. In [2] ist nachzulesen:

„Die demografische Entwicklung ist allein nicht ausschlaggebend für den tatsächlichen Bedarf. Der Gemeinde liegen vielfache Bewerbungen für einen Bauplatz vor, so dass der Bedarf vorhanden ist.“

Den Bedarf an Bauland an Interessensbekundungen an einem Bauplatz im „Marrbacher Öschle“ festzumachen, ist mehr als besorgniserregend, da diese „Nachfrage“ sehr leicht durch äußere Faktoren, wie der Eurokrise, künstlich stimuliert sein kann. Derartige Nachfragen sind sehr stark von der wirtschaftlichen Lage abhängig und stellen damit Momentaufnahmen dar. Sollten derartige Faktoren indirekt die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ bewirken, muss eine dauerhafte Demografiefestigkeit der Gemeinde bezweifelt werden. Die Schaffung von Bauland und die Umsetzung eines Bebauungsplans sind auf einen längeren Zeitraum angelegt, so dass ein solches Projekt einer genaueren und differenzierten Betrachtung bedarf. Dabei muss die demografische Entwicklung entgegen der oben zitierten Abwägung der Gemeinde eine gewichtige Rolle spielen.

Die oben zitierte Abwägung der Gemeinde lässt den Schluss zu, dass die demografische Entwicklung in den Überlegungen der Gemeinde nicht bedacht wird. Das Verhalten der Gemeindeverwaltung, die dieses Projekt bedingungslos durchzusetzen versucht, erweckt den Anschein, von einem kurzsichtigen Gewinnstreben getrieben zu sein, das sich jedoch schon in wenigen Jahren zum Nachteil für die Gemeinde auswirken wird, wenn die vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg für Gingen prognostizierte Bevölkerungsentwicklung eintritt. Das Statistische Landesamt Baden-Württemberg führt zur demographischen Entwicklung aus:

„„Demografiefest“ zu sein heißt, eine bedarfsgerechte Infrastruktur für die sich verändernde Bevölkerung zur Verfügung zu haben und den dauerhaften Bestand der Gemeinde zu sichern.“

Dass die Gemeinde Gingen aufgrund der vorliegenden Zahlen des Statistischen Lan-

desamt Baden-Württemberg zur Bevölkerungsentwicklung bis 2030 mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ „demografiefest“ ist oder wird, ist kritisch zu hinterfragen. Ebenso wie der Aspekt, dass durch die Erschließung eines Neubaugebiets ein effektives Mittel geschaffen sei, um die Folgen der Bevölkerungsentwicklung abzumildern.

2.2 Äußere Rahmenbedingungen

Kommunen sehen sich auf völlig unterschiedliche Weise der demografischen Entwicklung und deren Folgen ausgesetzt. Diese Folgen schlagen sich unmittelbar im Finanzhaushalt der einzelnen Kommunen nieder. Als probates Mittel zur Erschließung neuer Einnahmequellen erscheint daher die Ausweisung von Neubaugebieten. Darüber hinaus versprechen sich Kommunen hiervon eine mittelfristige Absenkung des Alterdurchschnitts der Bevölkerung. Hierbei wird jedoch in erheblichem Maße vernachlässigt, dass derartige Maßnahmen, wenn überhaupt, das Problem nur hinauszögern und enorme langfristige Belastungen für die Kommune und deren Einwohner bergen. Darüber hinaus wird der Aspekt des Flächenverbrauchs und der Zersiedlung nur unzureichend bedacht. Der verbindliche Regionalplan der Region Stuttgart und die Studie „Neubaugebiete und demografische Entwicklung - Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen der Region Stuttgart“ [3], die vom Verband der Region Stuttgart initiiert wurde, geben eine Leitlinie, um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Politik zu gestalten. Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die Gemeinde Gingen erläutert, der auf [3] basiert. Zudem ist in Anhang A eine Zusammenfassung von [3] enthalten.

2.3 Einordnung der Gemeinde Gingen an der Fils im Regionalplan

Am 19.10.2010 wurde der Regionalplan für die Region Stuttgart durch das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg gemäß §13 Abs. 1 LplG (Az.: 5R-2424-11/30) genehmigt und ist durch Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §13 Abs. 2 Satz 1 LplG im Staatsanzeiger Baden-Württemberg Nr. 44 und Eintritt der Verbindlichkeit gemäß §13 Abs. 2 Satz 3 LplG seit 12.11.2010 auch für die Gemeinde Gingen an der Fils bindend. Gemäß Abschnitt 2.1.1 des Regionalplans für die Region Stuttgart gehört die Gemeinde Gingen an der Fils zum Verdichtungsraum, da Gingen auf der Entwicklungsachse Stuttgart – Esslingen am Neckar – Plochingen – Göppingen – Geislingen an der Steige (– Ulm / Neu-Ulm) liegt. Die Gemeinde Gingen gehört damit zum Siedlungsbereich. Bezogen auf Bauflächen in diesen Siedlungsbereichen sieht der Regionalplan nachfolgende Regelung vor:

„Bauflächen in den Siedlungsbereichen: In den Gemeinden mit Siedlungsbereichen sind Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen für den aus der Eigenentwicklung sich ergebenden Bedarf zulässig. Darüber hinaus sind Bauflächen aufgrund von Wanderungsgewinnen zulässig.“ (Abschnitt 2.4.0.4 (Z) des Regionalplans [4]).

Für die Gemeinde Gingen können aus den weiteren Festlegungen in Abschnitt 2.4 in

[4] folgende Entwicklungsmöglichkeiten und Schlussfolgerungen für eine nachhaltige und sozioökonomische Entwicklung abgeleitet werden:

- Grundsätzlich darf die Gemeinde aufgrund ihrer Lage auf einer Entwicklungsachse bei der Bemessung des Siedlungsflächenbedarfs neben der natürlichen Bevölkerungsentwicklung auch Wanderungsgewinne bei der Bemessung des Siedlungsflächenbedarfs berücksichtigen, so diese vorhanden sind. Das bedeutet für die Planung des Siedlungsflächenbedarfs jedoch, dass Wanderungsgewinne zunächst vorhanden sein müssen, um in einem nächsten Schritt dieser Entwicklung Rechnung tragen zu können. Die Auswertung der Bevölkerungsentwicklung anhand der verfügbaren Daten des statistischen Landesamts, die in Kapitel 5 ausführlich dargestellt wird, lässt jedoch eher einen zunehmenden Trend hin zu Wanderungsverlusten erkennen.
- Gingen ist kein Schwerpunkt des Wohnungsbaus, wie dies bspw. UHINGEN ist, auf die die Siedlungstätigkeit in der Region Stuttgart konzentriert werden soll. Wanderungsgewinnen, die sich in der Region ergeben, soll in diesen Gemeinden, die als besonders geeignet eingestuft sind, Rechnung getragen werden durch die Gestaltung der dortigen Siedlungsstrukturen.
- Generell ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Erschließung und Zersiedlung neuer, unbebauter Flächen zu gewähren (vgl. [4] Abs. Zu 2.4.0.6 (Z)). Dieser unumstößliche Grundsatz liegt zum einen in der zu erwartenden demografischen Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland und im speziellen in der Region Stuttgart, auf die in Kapitel 5 detailliert eingegangen wird, zum anderen in der bisherigen Siedlungsstruktur und der sich hieraus ergebenden Möglichkeiten. Die Verpflichtung der heutigen Generation gegenüber zukünftigen zwingt uns alle zu einem verantwortungsvollen Umgang mit den noch vorhandenen Ressourcen. Dazu gehört an erster Stelle der verantwortungsvolle Umgang mit unbebauten Flächen, die gerade im Filstal zwischen Göppingen und Geislingen nur noch in sehr geringem Umfang vorhanden sind. Schon seit einigen Jahren zieht sich ein Siedlungsband durch das Filstal, das nur noch an wenigen Stellen durch Grünzäsuren durchbrochen wird. Die Zersiedlung dieser Restflächen würde die Eigenentwicklung der Gemeinde in Zukunft stark einschränken, wenn nicht gar unmöglich machen. Zunächst ist die vorhandene Infrastruktur angemessen auszulasten, was nicht allein auf das Straßennetz und den öffentlichen Personenverkehr begrenzt bleiben darf. Viel mehr muss hier das Hauptaugenmerk auf die vorhandene innerörtliche Infrastruktur gerichtet sein, zu der vor allem Straßen, Wasser- und Abwassernetze und deren Betrieb, Instandhaltung und Erneuerung zu zählen sind. Die finanziellen Aufwendungen für die Instandhaltung verursachen ein Vielfaches der Kosten, die durch die Erschließung neuer Baugebiete anfallen. Je geringer die Wohndichte, desto höher die Kosten, die sich pro Einwohner ergeben. Damit ist die Innenentwicklung ins Zentrum der Betrachtung zu rücken, die mit dem zeitnahen Weiterbau der B 10 bis Gingen/Ost eine neue Dynamik erlangen wird. Laut Regionalplan soll „der aus Modernisierung und Abriss resultierende Ersatzbedarf für Wohnungen (soll) auf den Flächen des wegfallenden Wohnungsbestandes realisiert werden“. Gerade im Innenbereich des bislang durch die B 10 geteilten Ortes

entstehen hierdurch Entwicklungschancen, die bereits jetzt im Hinblick auf die Ausweisung eines neuen Baugebiets nicht unerheblich sind.

- Gerade in sozialpolitischer Hinsicht ist die Ausweisung neuer Baugebiete kritisch zu hinterfragen, da die Folgekosten durch die Allgemeinheit mitfinanziert werden müssen. Durch die zu erwartenden Mehrkosten für den Betrieb, Instandsetzung und Erneuerung der Infrastruktureinrichtungen wird es der Gemeinde nicht gelingen, die momentane Attraktivität mittel- und langfristig zu sichern. Mehrkosten und höhere Ausgaben der Gemeinde stehen sinkenden Einnahmen gegenüber, die eine Folge von Wanderungsverlusten und des demografischen Wandels sind. Um die Mehrausgaben durch Einnahmen refinanzieren zu können, wird die Gemeinde gezwungen sein, die Gebühren- und Abgabenlast auf ihre Bürger zu erhöhen. Ein erster Schritt auf diesem Wege ist die bereits vollzogene Anhebung der Hebesätze, der bereits in 2012 ein weiterer Schritt folgen sollte, wovon alle Bürger der Gemeinde Gingen mittelbar oder unmittelbar betroffen sind.

2.4 Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsverhalten in Gingen

Die Verwaltung der Gemeinde Gingen begründet ihr Vorhaben das Gebiet des Marrbacher Öschles als Bauland auszuweisen dadurch, dass Gingen attraktiv sei und man durch die Ausweisung eines neuen Baugebiets Bürger aus anderen Gemeinden anziehen könne. Dabei sollen Wanderungsgewinne realisiert werden, die seit Jahren nicht vorhanden sind. Ob diese Strategie allerdings erfolgreich sein wird, ist angesichts der tatsächlichen Entwicklung des Wanderungsverhaltens mehr als fraglich. Trotz ausgeglichener Geburtenrate sank die Einwohnerzahl der Gemeinde Gingen in den vergangenen Jahren. Dieser Umstand ist die Folge des Wanderungsverhaltens der Bevölkerung. Der Trend zeigt hierbei deutlich, dass sich die Menschen wieder stärker in den Ballungszentren und großen Wirtschaftsstandorten der Region Stuttgart niederlassen. Dies lässt sich anhand der Grafik in Abb. 1 des Statistischen Landesamtes Baden Württemberg sehr deutlich zeigen. Die Grafik in Abb. 1 weist die durchschnittlichen jährlichen Wanderungssaldi aller zur Region Stuttgart zugehörigen Gemeinden der Jahre 2007-2009 bezogen auf je 1000 Einwohner auf und zeigt, dass außerhalb der Zentren in der Region Stuttgart negative Wanderungssaldi vorherrschen und somit die Kommunen Einwohner verlieren, die ihren Wohnsitz in die Ballungszentren verlagern. Der zunehmende Trend hin zu urbanen Wohnformen und damit weg vom Häuschen im Grünen wird durch diese Grafik eindrucksvoll unterstrichen. Es stellt sich somit die Frage, ob es ratsam ist, diesen Trend zu ignorieren oder gar so vermessen sein zu glauben, die Gemeinde Gingen könne hier eine Ausnahme bilden und diesem Trend trotzen. Dass dies völlig utopisch ist und jeglicher Grundlage entbehrt, beweisen die aktuellen Zahlen des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, für die Gemeinde Gingen. Diese Daten liegen bisher nur tabellarisch und nicht wie oben gesehen grafisch aufbereitet vor. Demnach weist die Gemeinde Gingen für das Jahr 2010 einen absoluten Wanderungssaldo von -106 Personen auf. Dieser Wert stellt einen dramatischen Anstieg der Fortgezogenen im Vergleich zu den Jahren zuvor dar. Von besonderem Interesse ist hierbei die Betrachtung der

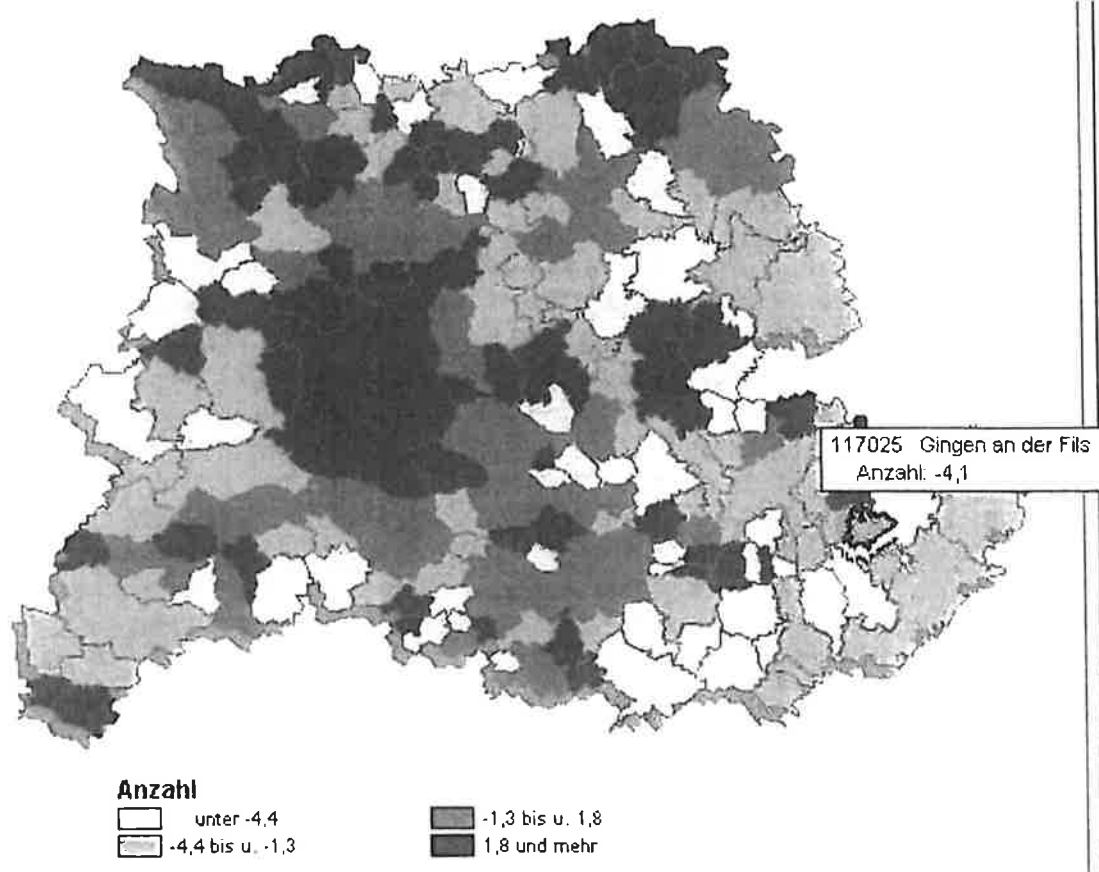


Abbildung 1: Durchschnittliche jährliche Wanderungssaldi aller zur Region Stuttgart zugehörigen Gemeinden der Jahre 2007-2009 bezogen auf je 1000 Einwohner gemäß Statistischem Landesamt Baden-Württemberg

Altersstruktur der Fortgezogenen. Hier entfallen zusammen 35% der Fortgezogenen auf die Altersgruppen der 20-25, 25-30 und der 30-35-Jährigen. Diese Entwicklung auf fehlendes Bauland oder ein zu geringes Angebot an Wohnraum zurückzuführen, ist eine abwegige Methode um die Ausweisung neuer Baugebiete zu begründen. Vielmehr belegt dieses Wanderungsverhalten den fortschreitenden Trend, Wohnen und Arbeiten stärker räumlich miteinander zu verknüpfen. Die junge Bevölkerung verlegt daher zunehmend den Wohnort und damit den Lebensmittelpunkt in die Nähe des Ausbildungs- oder Arbeitsplatzes. Die Gründe hierfür sind vielschichtig und können an dieser Stelle nur exemplarisch genannt werden. Zum einen bieten die Ballungszentren und großen Wirtschaftsstandorte der Region die größten Möglichkeiten in Bezug auf berufliche Qualifikation und Entwicklung. Zum anderen schätzen viele die kurzen Wege, die ein Leben im urbanen Bereich bietet und sind nicht bereit lange Wege in Kauf zu nehmen, um an den Arbeitsplatz zu gelangen. Darüber hinaus spielen für den Einzelnen soziale und kulturelle Angebote eine wesentliche Rolle, die im urbanen Umfeld wesentlich stärker vorhanden sind. Daher ist es nicht verwunderlich, dass dadurch in den Ballungszentren die größten Bevölkerungszuwächse zu verzeichnen sind, was zu Lasten der Bevölkerungszahl in den Gemeinden des weiter entfernt gelegenen Umlandes geht. Dennoch verzeichnet die Gemeinde derzeit

einen kurzfristig auftretenden Bedarf an neuem Bauland, der mit der Ausweisung eines Baugebiets mit ca. 70 Bauplätzen im „Marrbacher Öschle“ gedeckt werden soll. Damit würde ein Überangebot an Bauland geschaffen, das hohe Folgekosten nach sich zieht und eine nachhaltige und behutsame Gemeindeentwicklung mehr als in Frage stellt. Das häufig anzutreffende Argument, dass nur durch den Zuzug junger Familien die örtliche Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen mittel- und langfristig erhalten werden kann, wird durch die zuvor dargestellten Wanderungsbewegungen und den Folgen des demografischen Wandels entkräftet und entpuppt sich als Trugschluss, da umliegende Gemeinden genau die selben Ziele verfolgen und mit den selben Problemen zu kämpfen haben. Der Konkurrenzkampf der Kommunen um neue Einwohner, insbesondere um junge Familien, darf mit Blick auf die Folgekosten damit nicht mit Neubaugebieten ausgetragen werden. Die Frage woher denn die potenziellen Neubürger kommen sollen, scheint hierbei ebenso keine Rolle zu spielen. Die Antwort auf diese Frage ist in der Vergangenheit zu suchen, denn Kinder, die nicht vor 20-30 Jahren zur Welt gekommen sind, können heute keine eigenen Kinder haben, die Kindergärten und Schulen besuchen. Damit verkleinert sich infolge der demografischen Struktur der potenzielle Kreis derer, die zu einer Verjüngung der Altersstruktur beitragen können, sehr rasch. Je eher sich die Gemeindepolitik dem demografischen Wandel stellt und nicht der Versuchung erliegt, durch immer neue Programme den Ort für junge Menschen von auswärts attraktiv zu machen, desto eher wird es gelingen, die Gemeinde auch zukünftig attraktiv zu erhalten. Das heißt, dass es kein Wachstum der Gemeinde um jeden Preis geben kann, das kurzfristig zu einer Entspannung der Altersstruktur und der Gemeindefinanzen führt, das Problem des demografischen Wandels aber und der damit verbundenen Probleme um nur wenige Jahre vertagt. Denn sollte die vollständige Bebauung des Marrbacher Öschles in dem von der Gemeindeverwaltung vorgesehenen Zeitraum von 3-5 Jahren gelingen und tatsächlich dort junge Familien angesiedelt werden können, sähe sich die Gemeindepolitik in 10 Jahren vor die gleichen Probleme gestellt wie heute. Mit dem nicht unerheblichen Unterschied, dass die Fehler der Vergangenheit nicht mehr rückgängig gemacht und der Spielraum für die Eigenentwicklung der Gemeinde durch die Zersiedlung von immer neuen Flächen in der dann zurückliegenden Zeit nicht mehr möglich ist.

2.5 Schlussfolgerungen

Die in [3] zusammengefassten Erkenntnisse der durchgeführten Modellstudie können unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und Randbedingungen auf die Gemeinde Gingen übertragen werden. Es konnte festgestellt werden, dass es für eine Gemeinde wie Gingen an der Fils, die dem Lagetyp a zugeordnet werden kann, nicht rentabel ist, zusätzliche Einwohner in neuen, unerschlossenen Gebieten anzusiedeln. Den Entscheidungsgremien in den Kommunen wird jedoch oftmals suggeriert, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete neue Einnahmequellen geschaffen werden können, um etwaige Haushaltslücken durch Grundstückserlöse auszugleichen. Genauso sieht auch der von der Gemeindeverwaltung aufgestellte und vom Gemeinderat gebilligte Haushalt der Gemeinde für 2013 aus, indem bereits eine nicht unerhebliche Summe aus Grundstückserlösen aus dem Verkauf von Bauplätzen im „Marrbacher Öschle“ fest einkalkuliert sind und ohne die eine erheb-

liche Deckungslücke im Haushalt vorhanden wäre. Diese kurzfristige Entspannung der Gemeindefinanzen und der Altersstruktur führt geradewegs in die Schuldenfalle, da langfristig weit höhere Kosten entstehen, die vor allem durch zusätzlich zu unterhaltende Infrastruktureinrichtungen verursacht werden. Das Problem des demografischen Wandels, der unausweichlich ist, und der damit verbundenen Probleme wird durch eine Ansiedlung neuer Einwohner auf noch unverbrauchter Fläche um nur wenige Jahre vertagt. Langfristig gereicht eine Ansiedlung neuer Einwohner auf noch unverbrauchter Fläche nicht zum Vorteil der Gemeinde. „Ein maßvolles Bevölkerungswachstum im Siedlungsbestand, das keine oder nur geringe Folgekosten auslöst“ [3] erscheint den Experten übereinstimmend als das günstigste Szenario. Der Konkurrenzkampf der Kommunen um neue Einwohner, insbesondere um junge Familien, darf mit Blick auf die Folgekosten nicht mit Neubaugebieten ausgetragen werden. Gerade dies scheint jedoch gegenwärtig der Fall zu sein, da viele Umlandgemeinden auf eben dieses Konzept setzen, wie jüngst u. a. Süßens Bürgermeister Kersting „Baugebiete bringen NeubürgerInnen“ in [5] mitteilt. Da für den gesamten Landkreis Göppingen ein negativer Bevölkerungssaldo von mehr als 5% bis 2030 vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg prognostiziert wird, wird Gingen sich diesem Trend genauso wenig entziehen können, wie die Umlandgemeinden. Ein Konkurrenzkampf der Kommunen um neue Einwohner mit der Erschließung neuer Baugebiete auszutragen, verschlechtert die zukünftige Situation der Gemeinde nur noch, da mit einer Siedlungsflächenerweiterung steigende Infrastrukturkosten einhergehen. Aufgrund der demografischen Entwicklung der Gemeinde und des bereits jetzt vorhandenen Einwohnerrückgangs trotz nahezu ausgeglichener Sterbe- zu Geburtenrate ist im Falle der Erschließung eines weiteren Baugebiets mittel- bis längerfristig mit einem Haushaltsdefizit zu rechnen, da die Betriebs- und Unterhaltskosten im Vergleich zur Ausgangslage steigen bei gleichzeitig abnehmender Wohndichte. „Die Flächen und Kosten sparenden Kommunen hingegen werden dann in vielerlei Hinsicht attraktiv für die Bevölkerung sein.“ [3], da in diesen Gemeinden die Steuer- und Abgabenlast auch in Zukunft gering gehalten werden kann. Die Forderung nach neuem und kostengünstigem Bauland ist somit äußerst bedenklich und ist auch in sozialpolitischer Hinsicht kritisch zu hinterfragen, da die Folgekosten durch die Allgemeinheit mitfinanziert werden müssen. Gerade finanzschwache Haushalte würden durch die zu erwartende Erhöhung des Hebesatzes, Wasserpreis, Abwassergebühren überproportional belastet (vgl. [6]). Aufgrund der hohen Folgekosten einer Ausweisung neuer Baugebiete muss eine nachhaltige und behutsame Gemeindeentwicklung mehr als in Frage gestellt werden.

2.6 Bedenken

Durch die vorangegangenen Ausführungen wurde hinreichend dargelegt, dass das Thema Baulandstrategie und insbesondere die Neuausweisung von Baugebieten ein komplexes Thema darstellt, das differenziert betrachtet werden muss. Der Ruf nach neuen Baugebieten und deren Notwendigkeit will also wohl überlegt sein, da hieraus weitreichende Konsequenzen resultieren, die von der Gemeinde bislang ignoriert werden. Die Gemeindeverwaltung ist offensichtlich nur an einer kurzfristigen Haushaltssanierung interessiert, die sich langfristig als Sackgasse erweisen wird. Zudem muss konstatiert werden, dass durch den massiven Flächenaufkauf durch die Ge-

meinde im „Marrbacher Öschle“ zwar Kapital in nicht unerheblichem Maße gebunden ist, jedoch die Erschließung weiteres Kapital in Anspruch nehmen wird, ohne dass mit Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass das eingesetzte Kapital durch entsprechende Erlöse aus Bauplatzverkäufen in die Gemeindekasse zurückfließen wird. In [1] wird in Planerfordernis, Ziele und Zwecke der Planung lediglich darauf verwiesen, dass „die Bauplatznachfrage in der Gemeinde (hat) in den letzten Jahren stetig zugenommen“ hat.

Den Bedarf an Bauland anhand nicht konkreter Nachfragen zu begründen, scheint somit nicht sachgerecht, da „eine wichtige Grundlage für eine nachvollziehbare Bedarfsermittlung der Gemeinde, die den Vorgaben des §1 BauGB genügt“, „die verfügbaren Daten zur Bevölkerungsprognose“ [7] in den Planungen der Gemeinde offensichtlich gänzlich unberücksichtigt bleiben. Zwar wird in den Abwägungen [2] der Gemeinde darauf verwiesen, dass der Bedarf an Wohnfläche pro Einwohner zwar noch weiter steigen wird, diesen jedoch mit der Erschließung neuer Baugebiete zu decken ist nicht sachgerecht. Eine Deckung dieses Bedarfs ist durch entsprechende Maßnahmen der Nachverdichtung zu erzielen. Aufgrund der vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg für Gingen zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung ist die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ nicht zu rechtfertigen und nicht zeitgemäß. Vielmehr ist aufgrund dessen über eine vollständige Aufhebung des Bebauungsplans im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans nachzudenken.

3 Zur Wahl des Bebauungsplanverfahrens im „Marrbacher Öschle“

In der Stellungnahme des Landratsamt Göppingen (siehe [2]) zur geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“, äußern mehrere Ämter massive Bedenken das von der Gemeinde Gingen gewählte Verfahren nach §13a BauGB betreffend. Am deutlichsten werden diese Bedenken vom Umweltschutzamt geäußert, dass „die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach §13a BauGB“ als „nicht sachgerecht“ einstuft. Die Abwägungsvorschläge der Gemeinde Gingen an der Fils zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ vom 04.12.2012 [2] kommen zu dem Schluss, das das Verfahren weiterhin nach §13a BauGB durchgeführt wird. Die Erläuterungen der Gemeinde in den Abwägungsvorschlägen hierzu sind aus raumplanerischer Sicht nicht nachvollziehbar, weshalb die Durchführung der geplanten 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ nach §13a BauGB nach wie vor als nicht sachgerecht anzusehen ist. So erkennt die Gemeinde zwar, dass es sich bei der geplanten Maßnahme weder um eine Nachverdichtung noch um eine Wiedernutzbarmachung einer Fläche handelt, sondern sieht die geplanten Maßnahmen als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, die im Gesetzestext genannt sind. Die Begründung der Gemeinde bezieht sich ausschließlich auf die aus ihrer Sicht vorhandene „Insellage“ des Plangebiets, auch wenn diese nicht vorhanden ist. Das Vorhandensein einer Insellage setzt voraus, dass „das Plangebiet wie eine „Insel“ innerhalb der baulich genutzten Flächen des Siedlungskörpers“ liegt. Dies ist jedoch objektiv nicht der Fall, da der Bahndamm am nordöstlichen Rand des Plangebiets nicht die Grenze des Siedlungskörpers darstellt. Den nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde Gingen bildet bislang die Donzdorfer Straße, das „Marrbacher Öschle“ schließt sich in nordöstlicher Richtung an den vorhandenen Siedlungskörper an. Auch stellt der Bahndamm keinen Siedlungskörper dar, sondern ein infrastrukturell notwendiges Ingenieurbauwerk. Folgte man der Argumentation des Abwägungsvorschlags der Gemeinde, so würde das bloße Vorhandensein eines infrastrukturell bedingten Bauwerks die Grenze eines Siedlungskörpers darstellen und alle zwischen bisherigem Siedlungskörper und einem solchen Bauwerk befindlichen Flächen eine „Insellage“ begründen. Dies ist jedoch nicht der Fall. Für die Begründung der Entscheidung des Bayrischen Verfassungsgerichts (Entscheidung vom 13.07.2009, Vf. 3-VII-09) war entscheidend, dass, in dem zur Beurteilung vorgelegten Fall, jenseits des Bahnkörpers ein Siedlungskörper -hier „eine große Sportanlage und ein Schulzentrum“- vorhanden war und sich das Plangebiet innerhalb des vorhandenen(!) Siedlungskörpers befand, was im Fall des „Marrbacher Öschle“ offensichtlich nicht der Fall ist, da sich nordöstlich des Bahnkörpers kein weiterer Siedlungskörper sondern der Außenbereich mit freier Landschaft anschließt. Zudem steht die o. g. Begründung der Verwaltung in den Abwägungsvorschlägen [2] im Widerspruch zu den von ihr selbst ausgefüllten und vorgelegten Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben und Planungen nach §§42, 43 Abs. 8 BNatSchG. Hierin wird beispielsweise für den Wendehals (*Jynx torquilla*) angegeben, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden (§42 (1) Nr. 3), die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt (§42 (5)) sei. Dieser räumliche Zusammenhang ist nur dadurch ge-

geben, dass sich an das „Marrbacher Öschle“ weitere Streuobstgebiete direkt anschließen, die dem Wendehals weiterhin als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dienen. Hier ist vornehmlich der Bereich nordöstlich des Bahndamms zu nennen. Wäre nordöstlich des Bahndamms ein Siedlungskörper vorhanden, wäre ein räumlicher Zusammenhang zu einem angrenzenden Bereich nicht vorhanden, da Streuobstgebiete die bevorzugten Fortpflanzungs- oder Ruhestätten dieser Vogelart darstellen. Dies gilt in gleicher Weise für Halsbandschnäpper und andere. Könnte dieser räumliche Zusammenhang nicht nachgewiesen werden, lägen Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG vor. Um dies zu vermeiden, wird der räumliche Zusammenhang für den Erhalt der ökologischen Funktion als gegeben erachtet. Damit ist die Begründung der „Insellage“ des Plangebiets „Marrbacher Öschle“ jedoch eindeutig widerlegt, die Begründung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB hinfällig.

Das „Marrbacher Öschle“ stellt damit keinen „Außenbereich im Innenbereich“ und schon gar keine „Innenentwicklung“ dar, die durch die Abwägungsvorschläge der Verwaltung begründet werden soll. Aufgrund seiner Lage und Abgrenzung gegen den vorhandenen Siedlungskörper (vgl. oben) stellt das „Marrbacher Öschle“ kein Innenentwicklungspotenzial dar, sondern muss als noch nicht realisierte Außenentwicklung angesehen werden. Die Abgrenzung zwischen Innenentwicklungspotenzialen und noch nicht realisierter Außenentwicklung sind Abb. 2 zu entnehmen.

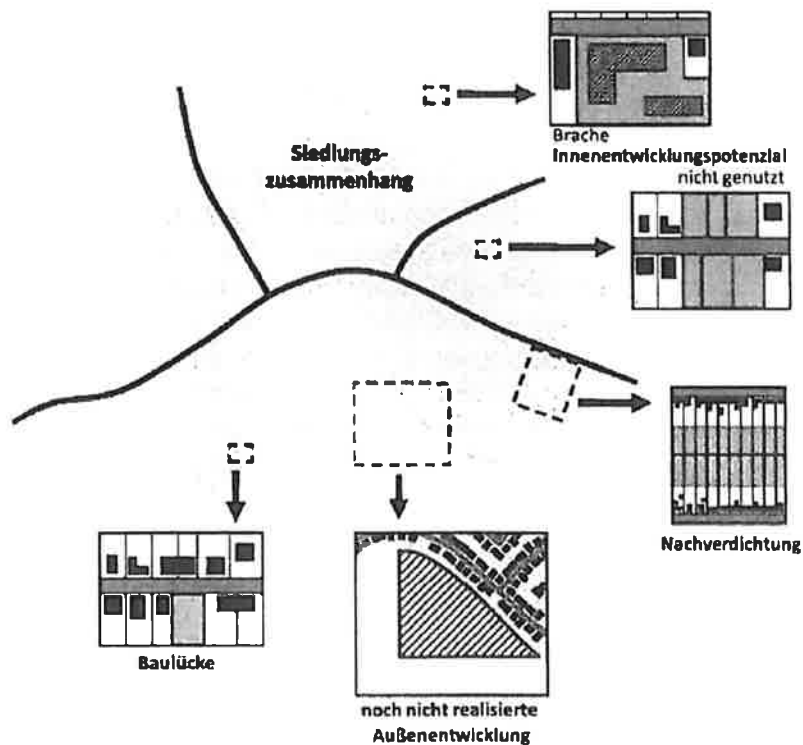


Abbildung 2: Abgrenzung zwischen Innenentwicklungspotenzialen und noch nicht realisierter Außenentwicklung (Abb. aus [8] entnommen)

Innenentwicklungspotenziale sind demzufolge nur innerhalb eines zusammenhän-

genden Siedlungskörpers vorhanden, da die Donzdorfer Straße und nicht der Bahndamm die nordöstliche Grenze des vorhandenen Siedlungskörpers darstellt, stellt die Beplanung des „Marrbacher Öschle“ keine Innenentwicklung dar. Innenentwicklung setzt somit voraus, dass in der Vergangenheit bereits eine das Gebiet betreffende Entwicklung stattgefunden haben muss, die zu einer Baulücke oder Insellage geführt hat und die es im Zuge einer Planung wie der Erstellung eines Bebauungsplans fort- bzw. weiterzuentwickeln gilt. Da im „Marrbacher Öschle“ bislang keine Entwicklung stattgefunden hat, außer in planerischer Hinsicht mit der Aufstellung eines Bebauungsplans im Jahre 1983, der bis heute auch nicht im Ansatz umgesetzt worden ist, was aufgrund der bisherigen Streuobst- und Grünlandnutzung offensichtlich wird. Die Fortentwicklung beschränkt sich somit darauf, dass ein nicht mehr zeitgemäßer Bebauungsplan, für den bis heute keine Notwendigkeit für dessen Umsetzung bestand und weiter besteht, jetzt in veränderter Form ins Werk gesetzt werden soll. Auch kann eine Fortentwicklung dahingehend gesehen werden, dass die Erwartungen einiger weniger Grundstücksbesitzer im „Marrbacher Öschle“ nun endlich befriedigt werden und das im Wahlprogramm des ehemaligen Bewerbers um das Amt des Bürgermeisters und jetzigen Bürgermeisters [REDACTED] formulierte politische Ziel der Schaffung von Bauplätzen in die Tat umgesetzt wird.

4 Zu den geologischen und hydrogeologischen Verhältnissen im „Marrbacher Öschle“

4.1 Allgemeines

In [1] finden sich Hinweise auf die Geologie und die anzutreffenden Baugrundverhältnisse im „Marrbacher Öschle“. Im Zuge der Planungsarbeiten für die Erschließung des Baugebiets „Marrbacher Öschle“ wurde von der Geotechnik Aalen, Robert-Bosch-Straße 59, 73431 Aalen ein Geotechnisches Gutachten für die Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen/Fils [9] mit Datum vom 09.05.2011 erstellt. Hierin sind einige Hinweise zu den hydrogeologischen Verhältnissen des Bebauungsplangebiets „Marrbacher Öschle“ enthalten, auf die in der oben genannten Begründung nicht eingegangen wird, die für eine spätere Bebauung des Gebiets jedoch nicht unerheblich sind. In [1] werden nun lediglich die in [9] gegebenen Hinweise zur Bebauung wiedergegeben. Dabei wird außer Acht gelassen, dass die Hinweise zur Bebauung [9] lediglich der rechtlichen Absicherung der Ersteller des Gutachtens dienen, da sich das Gutachten auftragsgemäß nur mit den geotechnischen Fragestellungen der Erschließbarkeit und deren technischen Umsetzung im „Marrbacher Öschle“ beschäftigt. Zwar werden in [1] die Hinweise zur Bebauung aus [9] richtig zitiert, jedoch fehlt in [1] ein eindeutiger Hinweis auf die im „Marrbacher Öschle“ anzutreffenden Grundwasserverhältnisse. Bereits in der vorläufigen Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ vom 24.07.2012 [10] thematisiert in Abschnitt 6.7 die Entwässerung des Bebauungsplangebiets. Dabei wurde schon dort ausschließlich auf die Beseitigung des im Planungsgebiet anfallenden Niederschlagswassers von Grundstücken eingegangen, die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ einer Bebauung zugeführt werden sollen. Sowohl in [10] ist kein Hinweis zu finden, wie das auftretende Hangwasser vom Hohenstein und aus dem Gewann Maustobel den Vorflutern Marrbach bzw. der Fils zugeführt werden soll. In [2] findet sich der an den Verfasser gerichtete Hinweis, dass „der Verfasser der Stellungnahme bereits in der frühzeitigen Beteiligung Aussagen zu Fachbelangen erwartet, die zu diesem Zeitpunkt nicht endgültig abgeprüft werden“. Im Rahmen der nun erfolgenden förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit, ist kein Fortschritt der Planungsarbeiten das Grundwasser betreffend zu erkennen. Vielmehr ist der diesbezügliche Planungsstand derselbe wie im Jahr 2012 zur Zeit der frühzeitigen Beteiligung. Die Geotechnik Aalen empfiehlt bereits in [9] im Jahr 2011: *„Falls genaue Angaben zum Grundwasserspiegel erforderlich sind, kommt man nicht umhin ca. 6 Grundwassermessstellen einzurichten und regelmäßig zu beobachten. Dies empfiehlt sich auch im Hinblick auf spätere Baumaßnahmen mit Untergeschossen und deren Ausbildung (Schutz der Untergeschosse gegen drückendes oder nicht drückendes Wasser).“*

Anstatt dieser Empfehlung zu folgen und Grundwassermessstellen einzurichten, wird in [1] jegliche Baugrundrisiko auf die „jeweiligen Bauherren“ abgewälzt.

Im Rahmen der Erkundung des Untergrunds wurden von der Geotechnik Aalen im Erschließungsgebiet 6 Rammkernsondierung und 4 indirekte Sondierungen mit der Schweren Rammsonde durchgeführt, die hieraus erstellten Schichtenprofile und Rammsondierdiagramme sind dem Gutachten in Anlage 2 beigelegt. Die indirekte Son-

dierung mit der schweren Rammsonde und der Rammkernbohrungen datieren vom 05.04.2011 bzw. 06.04.2011.

Die Untersuchungsergebnisse der Geotechnik Aalen und die daraus gezogenen Schlüsse für die Erschließung des Gebiets sind sachlich und fachlich richtig dargestellt und bilden damit die Grundlage für die weitere Planung des Gebiets. Die nachfolgende Stellungnahme des Verfassers zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Planungsgebiet baut demzufolge auf dem Geotechnischen Gutachten für die Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen/Fils der Geotechnik Aalen auf.

Dass die im Rahmen des vorliegenden Gutachtens durchgeführten Bodenerkundungsmaßnahmen „im Hinblick auf Einzelbaumaßnahmen wenig Aussagekraft hat“, ist dem Verfasser aufgrund seiner beruflichen Qualifikation und Erfahrung durchaus bekannt. Gerade deshalb müssen Bedenken hinsichtlich der von der Gemeinde durchgeführten Planungsarbeiten vorgetragen werden.

4.2 Grundwasserstände im „Marrbacher Öschle“

Das Geotechnische Gutachten der Geotechnik Aalen stellt in Abschnitt 4.2 die Grundwasserstände nach Abschluss der Bohrarbeiten für die untersuchten Aufschlusspunkte BS 1 bis BS 6 zusammen. In Bezug auf die am 06.04.2011 gemessenen Grundwasserstände stellt das Gutachten sachlich richtig fest: *„Es handelt sich hierbei (bei den gemessenen Grundwasserständen) nicht um die höchstmöglichen Grundwasserstände, sondern um eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Geländeerkennung. Die höchstmöglichen Grundwasserstände können nur über langjährige Messungen ermittelt werden.“* [9]

Das Gutachten führt weiter aus, dass infolge der wechselnden bindigen Anteile in den Hangschuttschichten und Bachablagerungen ein nicht-homogener Grundwasseraquifer vorliegt, so dass es laut Geotechnik Aalen denkbar scheint, *„dass die Grundwasserführung auf einzelnen besser durchlässige Kiessträngen beschränkt ist (Hangwasserströme) und nicht in allen Bereichen Grundwasser angetroffen wird.“*

Weiter empfiehlt die Geotechnik Aalen: *„Falls genaue Angaben zum Grundwasserspiegel erforderlich sind, kommt man nicht umhin ca. 6 Grundwassermessstellen einzurichten und regelmäßig zu beobachten. Dies empfiehlt sich auch im Hinblick auf spätere Baumaßnahmen mit Untergeschossen und deren Ausbildung (Schutz der Untergeschosse gegen drückendes oder nicht drückendes Wasser).“*

Für eine angestrebte Wohnbebauung im Planungsgebiet sind genaue Angaben zum Grundwasserspiegel unumgänglich und wären bereits im Vorfeld der Planungen im Hinblick auf die generelle Bebaubarkeit und Erschließung eines Neubaugebiets „Marrbacher Öschle“ notwendig gewesen. Eine dahingehende Untersuchung durch die Gemeinde Gingen an der Fils ist dem Verfasser nicht bekannt, sollte jedoch im gegenwärtigen Stadium der Planungen zugrunde gelegt werden können. Im Rahmen der Erkundung der Geotechnik Aalen konnte am 06.04.2011 kein Grundwasserzutritt in den Bohrungen BS 2 und BS 3 festgestellt werden. Die genaue Lage der Untersuchungspunkte BS 2 und BS 3 ist der Anlage 1.2 des Geotechnischen Gutachtens [9] zu entnehmen. An den Untersuchungspunkten BS 2 und BS 3 ist der oberflächennahe Grundwasserleiter 2,20m bzw. 2,70m mächtig, bevor ein Übergang zum Opalinu-

ston stattfindet, vgl. Anlagen 2.2 und 2.3 des Geotechnischen Gutachtens [9]. Dass am 06.04.2011 in den Bohrungen BS 2 und BS 3 kein Grundwasserzutritt festgestellt werden konnte, kann ursächlich auf ein vergleichsweise trockenes Frühjahr 2011 in den Monaten Februar, März und April zurückgeführt werden. Die Niederschlagshöhen dieser Monate, siehe Abb. 6, lagen 2011 deutlich unter den langjährigen Mittelwerten für Stötten. Dass der Grundwasserspiegel im „Marrbacher Öschle“ jahreszeit- und niederschlagsbedingt eine größere Schwankung aufweist, kann in Abb. 3 bis Abb. 9 dokumentiert werden. Mit den Abbildungen wird die Grundwassersituation



Abbildung 3: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Südost aufgenommen am 10.12.2010



Abbildung 4: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Nord-Nordost aufgenommen am 10.12.2010

nahe der Untersuchungspunkte BS 2 und BS 3 zu zwei anderen Zeitpunkten veranschaulicht, der Untersuchungspunkt BS 2 kann in Abb. 4 und Abb. 8 jeweils in Bildmitte links lokalisiert werden. Die Abbildungen Abb. 3 und Abb. 4 zeigen, dass der Grundwasserspiegel zum Zeitpunkt der Aufnahme am 10.12.2010 örtlich bis zu

20 cm über die Geländeoberkante angestiegen war. In den folgenden Tagen war nur ein langsamer Rückgang zu verzeichnen, so dass der Grundwasserstand über einen längeren Zeitraum an der Oberfläche sichtbar war. Dabei handelt es sich keinesfalls um einen Grundwasserhöchststand mit nur sehr selten wiederkehrender Wahrscheinlichkeit. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass ein Grundwasserstand von bis zu 20 cm über Geländeoberkante ein häufig wiederkehrendes Ereignis darstellt, wie Abb. 8 und Abb. 9 vom Januar 2012 vermuten lassen. Begründet werden kann dies mit der Auswertung der in Abb. 5, Abb. 6 und Abb. 7 dargestellten Niederschlagshöhen, die von der Wetterwarte Stötten [11] gemessen wurden. Dass es sich bei dem zutage tretenden Wasser um Oberflächenwasser handelt, wie in [2] dargestellt, kann zunächst nur als Hypothese gelten, auf die im folgenden noch eingegangen wird. Im Vergleich zum zu trockenen Frühjahr 2011, sind für die Mona-

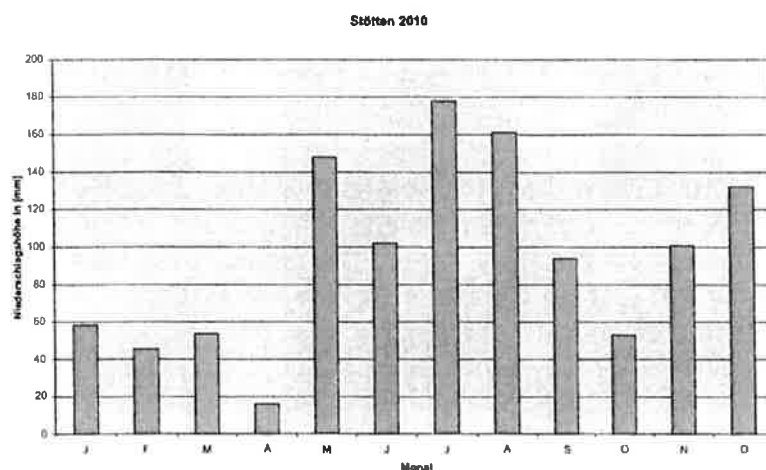


Abbildung 5: Niederschlagshöhen 2010 in [mm] aus Messwerten des DWD Wetterwarte Stötten [11]

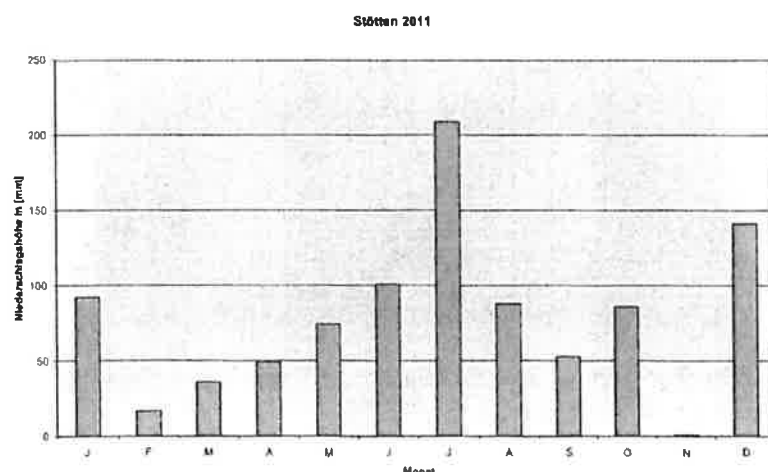


Abbildung 6: Niederschlagshöhen 2011 in [mm] aus Messwerten des DWD Wetterwarte Stötten [11]

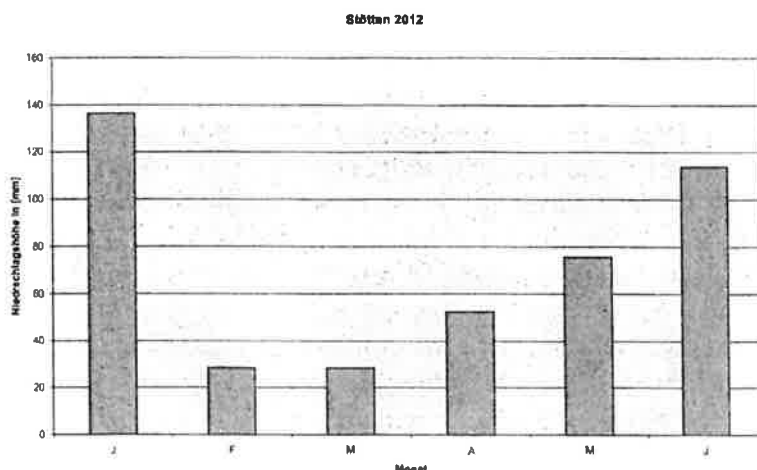


Abbildung 7: Niederschlagshöhen 2012 in [mm] aus Messwerten des DWD Wetterwarte Stötten [11]

te November 2010 und Dezember 2010 in Abb. 5 Niederschlagsmengen über dem langjährigen Mittelwert zu verzeichnen, die den in Abb. 3 und Abb. 4 dokumentierten Anstieg des Grundwassers zur Folge hatten. Der Grundwasserstand in Abb. 8 und Abb. 9 vom Januar 2012 ist auf die Niederschläge im Dezember 2011 und Januar 2012 zurückzuführen, die niederschlagsmäßig über dem langjährigen Mittel lagen. Auch in diesem Winter 2011/12 war der Grundwasserstand in weiten Teilen des Gebiets über einen längeren Zeitraum an der Oberfläche sichtbar und ist nur langsam zurückgegangen. Beschleunigt wurde der Rückgang durch ein Abfließen eines Teils



Abbildung 8: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Nord-Nordost aufgenommen am 22.01.2012

des aufgestauten Grundwassers durch einen Einlaufschacht in der Donzdorfer Straße gegenüber Einmündung Bismarckstraße, vgl. Abb. 10.

Beim abgeführten Wasser muss davon ausgegangen werden, dass es sich nicht ausschließlich um Niederschlagswasser handelt, das im „Marrbacher Öschle“ angefallen



Abbildung 9: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Südost aufgenommen am 24.01.2012



Abbildung 10: „Marrbacher Öschle“ Einlaufschacht Donzdorfer Straße gegenüber Einmündung Bismarckstraße aufgenommen am 22.01.2012

ist, sondern auch um Hangwasser des Hohensteins und des Maustobels, das das „Marrbacher Öschle“ in Richtung Vorfluter durchfließt. Zudem kann ein Grundwasserspiegel über Geländeoberkante nach längeren Regenperioden in den Sommermonaten beobachtet werden.

4.3 Zu den Abwägungsvorschlägen der Gemeinde vom 04.12.2012

Die getroffene Abwägung der Gemeinde Gingen vom 04.12.2012 [2], die bei dem im „Marrbacher Öschle“ zutage tretenden Wasser davon ausgeht, dass es sich „um temporäres Oberflächenwasser“ handelt, ist fachlich nicht nachvollziehbar. Die in den Abwägungen ([2], Seiten 44/53 bis 45/53) aufgestellte Argumentationskette der Gemeinde kann allenfalls als Hypothese eingestuft werden, die jedoch nicht belegt werden kann. Vielmehr ist diese Hypothese sehr leicht zu widerlegen.

Ende November 2012 setzte die erste, länger anhaltende Frostperiode des Winters 2012/13 ein, verbunden mit einer geschlossenen Schneedecke, die sich von den Hochlagen der Kuchalb und des Hohensteins bis in die Tallagen der Gemeinde Gingen erstreckte. Am 13. Dezember 2012 setzte dann zunächst in den Tallagen Tauwetter verbunden mit Niederschlägen, die als Regen niedergingen, ein. In den darauffolgenden Tagen war eine Wetterberuhigung ohne nennenswerte Niederschläge bei steigenden Temperaturen zu beobachten, die auch die am Hohenstein bis dato vorhandene Schneedecke schmelzen ließ, so dass das im Schnee gebundene Wasser in den Boden einsickern konnte und dem natürlichen Gefälle folgend zumindest in Teilen dem Vorfluter Fils zugeführt wird. Mit einer Verzögerung von 3-4 Tagen nach Einsetzen des Tauwetters bildeten sich im „Marrbacher Öschle“ erste größere Pfützen, ohne dass weitere Niederschläge zu verzeichnen gewesen wären, wie Abb. 11 belegt. In weiterer zeitlicher Folge weiteten sich die Flächen aus, an denen



Abbildung 11: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Südost aufgenommen am 17.12.2012

Wasser an der Oberfläche zutage trat, bis am 23.12.2012 der Seenverbund vollzogen war (siehe Abb. 12). Dieser Zustand war bis nach Eintreten der darauffolgenden, länger anhaltenden Frostperiode mit nur geringen Schwankungen des Pegels zu beobachten und zwar ohne, dass Niederschlagsereignisse eingetreten wären, die für diese Jahreszeit außergewöhnlich gewesen wären. Erst Ende Januar war das Wasser an der Oberfläche gänzlich verschwunden. Durch das verzögerte Auftreten des Wassers an der Oberfläche, kann kein unmittelbarer Zusammenhang zu den Niederschlagsmengen im Gebiet hergestellt werden. Dass die quartären Deckschichten des Auelehms in den bisherigen Betrachtungen des Verfassers nicht berücksichtigt

worden seien, muss als Unterstellung zurückgewiesen werden. Dem Verfasser sind die quartären Deckschichten des Auelehms sehr wohl bekannt, jedoch weisen diese ein gänzlich anderes Verhalten auf, als das, das alljährlich zu beobachten ist. In den quartären Deckschichten des Auelehms zeigt sich bei größeren Niederschlagsmengen an der Oberfläche flächendeckend ein dünner Wasserfilm, örtlich auch kleinste Pfützen. Nach Abklingen der Niederschläge verschwinden beide binnen weniger Stunden von der Oberfläche. Ursächlich hierfür ist, dass das Niederschlagswasser nicht unmittelbar in der Menge versickern kann, in der es anfällt. Dieses Phänomen ist jedoch mit dem oben dargestellten nicht zu vergleichen. Ist hier lediglich ein dünner, flächendeckender Wasserfilm vorhanden, staut sich im oben genannten Fall das Wasser über einen längeren Zeitraum in oberflächlichen Grundwasserseen ein, die hauptsächlich vom Hangwasser des Hohensteins über die vorhandenen Grundwasserleiter gespeist werden. Da das „Marrbacher Öschle“ eine leichte Senke bildet und davon auszugehen ist, dass die grundwasserleitenden Schichten weiter zur Fils hin weniger mächtig sind, tritt Grundwasser im „Marrbacher Öschle“ zutage. Dass es sich beim zutage tretenden Wasser um Grundwasser handelt, manifestiert sich darin, dass es sich um ein klares, wenig Bodenpartikel enthaltendes Wasser handelt im Vergleich zum Oberflächenwasser, das häufig eine starke Trübung und durch die Vielzahl der enthaltenen Bodenpartikel braun gefärbt ist (so auch an typischen Oberflächengewässern nach ergiebigen Niederschlägen zu beobachten). Die in den Abwägungen der Gemeinde ([2] S. 45/53) aufgestellte Hypothese derzufolge es sich um zutage tretendes Oberflächenwasser handele, ist somit eindeutig widerlegt und demzufolge nicht sachgerecht. Das Aufstellen dieser Hypothese diene damit nur dem Zweck schnell Bauland zu schaffen, ohne sich mit der vorhandenen Grundwasserproblematik intensiver auseinandergesetzt zu haben. Anstatt wie von der Geotechnik Aalen in deren Geotechnischem Gutachten für die Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen/Fils [9] mit Datum vom 09.05.2011 vorgeschlagen, weitere Untersuchungen des Grundwasser betreffend vorzunehmen, begnügt sich die Gemeinde mit einer sachlich falschen Abwägung und versucht das Baugrundrisiko gänzlich auf „jeweiligen Bauherren“ abzuwälzen, indem sie die Erstellung grundstücksbezogener Baugrundgutachten in den Hinweisen zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ - 3. Änderung [1] empfiehlt. Die Durchführung langjähriger Grundwassermessungen ist für den privaten Häuslesbauer nicht zumutbar und auch nur wenig praktikabel. Dennoch besteht aus tragwerksplanerischer Sicht nach wie vor die Notwendigkeit einer Festlegung des Bemessungswasserstandes, hilfsweise sollten die Hinweise zum Bebauungsplan und zu den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ - 3. Änderung einen Hinweis darauf enthalten, dass in weiten Teilen des Gebiets ein Grundwasserstand bis zu 30 cm über GOK anzutreffen ist und dies ein mindestens einmal jährlich wiederkehrendes Ereignisse im Sinne einer statistischen Häufigkeit darstellt. Um der viel zitierten Attraktivität des Gebiets nicht zu schaden, wird hiervon jedoch abgesehen. Führt man sich dann noch vor Augen für wie viele der im bisherigen Siedlungskörper befindlichen Ein- und Zweifamilienhäuser die Notwendigkeit zur Erstellung eines Baugrundgutachtens oder gar die Ausbildung einer „weißen Wanne“ samt steifem Kellerkasten bestand, wird umso deutlicher, dass das Gebiet „Marrbacher Öschle“ die höchste Attraktivität für Gingen nur in seiner jetzigen Form als Streuobstgebiet besitzen kann.



Abbildung 12: „Marrbacher Öschle“ vom südwestlichen Rand (Donzdorfer Straße) mit Blickrichtung Nord-Nordost aufgenommen am 23.12.2012

4.4 Schlussfolgerung

Um die Auswirkungen für die Bebauung des Gebiets „Marrbacher Öschle“ infolge Grundwasser genauer abschätzen zu können, sind, wie in [9] vorgeschlagen, Grundwassermessstellen zur langfristigen Grundwassermessung einzurichten, um aus den Messwerten den Grundwasserhöchststand, der für eine spätere Bebauung maßgebend ist, abzuleiten. Darüber hinaus geben die dann vorliegenden Messwerte Auskunft über den jährlichen Verlauf des Grundwasserstands im Planungsgebiet „Marrbacher Öschle“, was für die spätere Bebauung und die Ausbildung der Gebäude, vor allem der Kellergeschosse von Bedeutung ist, da die Kosten für den Schutz der Untergeschosse gegen drückendes oder nicht drückendes Grundwasser nicht unerheblich sind. Gegebenenfalls ist aufgrund der dann vorliegenden Messwerte die generelle Eignung des Gebiets oder Teile des Gebiets für eine Bebauung infrage zu stellen, wenn die Grundwasserstände und deren zeitlicher Verlauf genauer bekannt sind und damit die Mehrkosten, die sich für die Erschließung, die Durchführung von Einzelbauvorhaben sowie deren baulicher Nutzung ergeben. Weiter ist zu überprüfen, mit welchen Auswirkungen auf den Opalinuston und seiner Verwitterungsprodukte bei einer Entwässerung des Gebiets unter Einbeziehung des Hangwassers zu rechnen ist. Gegebenenfalls ist hier mit einer Schrumpfung der Tonschichten zu rechnen, was in der Folge zu Setzungen an den Gebäuden führen kann. Infolge einer unterschiedlich starken Schrumpfung sind zudem Differenzsetzungen möglich, die Schäden an der Bebauung verursachen können.

Wird nur das im Baugebiet auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser beseitigt, ist ein einfacher Verweis auf eine Ausführung der Untergeschosse von Gebäuden als „Weiße Wanne“ nicht nur im Hinblick auf die entstehenden Mehrkosten sondern auch in technischer Hinsicht als fragwürdig einzustufen.

Der Deutsche Ausschuss für Stahlbeton legt in der DAfStb-Richtlinie Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton [12] fest: „Die Wasserundurchlässigkeit eines Bauwerks wird durch die Erfüllung der Anforderungen an die Begrenzung des Wasserdurchtritts

durch den Beton, durch Fugen, Arbeitsfugen und Sollrissquerschnitte, durch Einbauteile (Durchdringungen) und Risse erzielt."

Durch diese Festlegung wird bereits deutlich, dass durch die Ausbildung einer sog. „Weißen Wanne“ lediglich die Menge des Wasserdurchtritts durch die Stahlbetonkonstruktion eines Bauteils begrenzt wird, so dass dieses als wasserundurchlässig gelten kann. Trotz der Verwendung von Betonen mit hohem Wassereindringwiderstand sind Bauteilfeuchten möglich, die je nach Grad der Durchfeuchtung und Dauer der Feuchteeinwirkung zu ungesunden Wohnverhältnissen wie beispielsweise Schimmelbildung in schlecht belüfteten Kellergeschossen führen kann. Soll ein Wassereintritt in Bauteile verhindert werden, sind zusätzliche Abdichtungsmaßnahmen, „Schwarze Wanne“ notwendig. Dass die Ausführungen des Verfassers zur Ausbildung einer „Weißen Wanne“ in [2] als „Allgemeinwissen“ abtun, zeigt lediglich, dass die Verfasser von [2] im Gegensatz zum Verfasser noch nie eine „Weiße Wanne“ samt steifem Kellerkasten ausgeführt haben, weshalb den Verfassern von [2] der damit verbundene Mehraufwand bei Planung und Ausführung offensichtlich nicht bekannt ist, der sich in Form von Mehrkosten im Vergleich zu einem gewöhnlichen Kellergeschoss ergibt.

Zusammenfassend muss festgestellt werden, dass [1] auf die hydrogeologische Situation im Planungsgebiet nur unzureichend eingeht und Hinweise auf einen hohen zu erwartenden Bemessungswasserstand im „Marrbacher Öschle“ sind in [1] nirgends enthalten. Alteingesessenen Gingener Bürgern ist wohlbekannt, dass in den Wiesen des „Marrbacher Öschle“ alljährlich das Wasser steht, Ortsfremden ist dies nicht bekannt, die jedoch mit der Ausweisung des „Marrbacher Öschle“ als Neubaugebiet angelockt werden sollen. Bleibt die hydrogeologische Situation im Planungsgebiet weiter unberücksichtigt und werden in [1] keine eindeutigen Hinweise hierzu aufgenommen, muss befürchtet werden, dass sich die Gemeinde schon sehr bald mit etwaigen Schadensersatzforderungen von Neubürgern in diesem Gebiet konfrontiert sieht.

5 Schallschutztechnische Maßnahmen für die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“

5.1 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Aus [13] geht hervor, dass gesunde Wohnverhältnisse im „Marrbacher Öschle“ nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden können. Hierzu wird in [13] ausgeführt:

„Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass ohne aktive Schallschutzmaßnahmen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von bis zu 10 dB(A) tags und 22 dB(A) nachts auftreten. Zum Schutz vor den Verkehrslärmeinwirkungen wurde daher eine 3 m hohe Verlängerung der Schallschutzwand der Lärmsanierung und (aufgrund der notwendigen Zufahrt zum Gelände nach einem Versprung eine 4 m hohe Wand hinterhalb der Ladestraße Richtung Nordwesten bis auf Bahn-km 53,3 vorgeschlagen. Die Auswirkungen dieser Schallschutzwände wurden in 2 Varianten, deren Ergebnisse um höchstens 1 dB(A) differieren, dargestellt.“ [13]

Bereits in der vorläufigen Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ vom 24.07.2012 [10] thematisiert in Abschnitt 6.6 die Schallemission der zweigleisigen Bahntrasse Stuttgart-Ulm und die zu planenden Lärmschutzmaßnahmen für das Bebauungsplangebiet. In der Begründung hierzu wird auf die schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Möhler + Partner Ingenieure AG, Zeuggasse 15, 86150 Augsburg verwiesen. Die schalltechnische Untersuchung [14] datiert vom März 2011 und bildet die Grundlage für die lärmschutztechnische Beurteilung im weiteren Bebauungsplanverfahren für das „Marrbacher Öschle“. Gemäß Abschnitt 6.6 der vorläufigen Begründung [10] soll die schalltechnische Untersuchung im weiteren Verfahren parallel zur städtebaulichen Planung fortgeschrieben werden. In [13] wird lediglich das schalltechnische Rechenmodell weiter verfeinert, indem die zunächst angenommene freie Schallausbreitung nun durch Bebauung gemäß [15] im „Marrbacher Öschle“ ergänzt wird.

Die derzeit vorliegenden Planunterlagen enthalten keinerlei Hinweise oder Planungen die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen betreffend, die für das Plangebiet „Marrbacher Öschle“ erforderlich sind. Zwar soll der Lärmschutz auf dem Gelände der Deutschen Bahn AG errichtet werden und liegt damit außerhalb des Plangebiets „Marrbacher Öschle“ der Gemeinde, dennoch sollte zum gegenwärtigen Stand der Planungen eine konkrete Planvorstellung über die Errichtung aktiver Schallschutzmaßnahmen vorliegen. Da das Vorhandensein aktiver Schallschutzmaßnahmen für gesunde Wohnverhältnisse im „Marrbacher Öschle“ zwingend notwendig sind, müssen nachprüfbare Erkenntnisse darüber vorliegen, ob und inwieweit die Deutsche Bahn AG die Planung und Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf deren Gelände zulässt. In [2] ist nur der Hinweis zu finden, dass diesbezüglich eine Abstimmung mit der DB AG erfolgt sei ([2], S. 11/53), über deren Inhalt und die weitere Planungen liegen keine nachprüfbaren Belege oder gar Verträge vor. Zudem liegen keine Erkenntnisse darüber vor, dass den Zielen des Regionalplans [4] den dreigleisigen Ausbau der Bahntrasse im Bereich des „Marrbacher Öschle“ betreffend Rechnung getragen wird. Darüber hinaus weist die Biotopkartierung der Gemeinde in dem

von den Baumaßnahmen betroffenen Bereich eine Kartierung nach §32 BNatschG aus, so dass im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Umweltverträglichkeitsprüfung eingefordert werden muss. Aus den vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplangebiet „Marrbacher Öschle“ geht nicht hervor, dass diese bereits stattgefunden hat. Vielmehr muss davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ zunächst ohne aktive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt werden soll, da der Haushalt der Gemeinde für 2013 zwar Erlöse aus Baugrundstücksverkäufen im „Marrbacher Öschle“ beinhaltet, Investitionen in einen aktiven Lärmschutz nicht vorgesehen sind. Die Ausführungen in [1], in denen nachzulesen ist,

„Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.“, lassen den Schluss zu, dass die Gemeinde zwar Bauland zur Verfügung stellen will, die damit verbundenen Verpflichtungen jedoch auf die zukünftigen Bauherren abwälzt, da Bauanträge von Einzelbauvorhaben, die dem LRA Göppingen zur Genehmigung vorzulegen sind, bei nicht vorhandenen aktiven Lärmschutzmaßnahmen nicht genehmigungsfähig sind. Da die Gemeinde ursächlich für die Beplanung des „Marrbacher Öschle“ verantwortlich ist, hat sie auch dafür Sorge zu tragen, dass gesunde Wohnverhältnisse entstehen, demzufolge hat sie auch alleinig die Kosten für die Errichtung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zu tragen. Eine Kostenbeteiligung von Grundstücken außerhalb des Änderungsplangebiets „Marrbacher Öschle“ sind dem Kausalitätsprinzip folgend auszuschließen.

Dass in [13] in keine Kostenschätzung mehr enthalten ist, trotz Erhöhung der aktiven Schallschutzmaßnahmen auf eine Höhe von 4m, zeigt, dass bezüglich der zu erwartenden Kosten ein noch erheblicher Unsicherheitsfaktor in den Planungen enthalten sind. Durch eine Verschiebung der aktiven Schallschutzmaßnahmen hin zur Böschungskante des Bahndamms tritt eine Verschlechterung der Gründungsverhältnisse ein. Es muss demzufolge davon ausgegangen werden, dass die tatsächlichen Kosten die in [14] angegebenen bei weitem überstiegen werden.

5.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Unabhängig von den beiden untersuchten Varianten eines aktiven Schallschutzes durch eine Wall-Wandkombination an der Hangkante des Bahndammes oder einer Verlängerung der Lärmschutzwand aus der Lärmsanierung der Deutschen Bahn AG werden gemäß Gutachten die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 [16] sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV [17] in der Nacht überschritten, so dass zusätzliche Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Baukörpern vorzusehen sind. Das Gutachten schlägt deshalb folgerichtig vor:

„Bei den geplanten Gebäuden muss auf eine schalltechnisch günstige Baukörperanordnung geachtet werden. Im Nahbereich der Bahnlinie könnte beispielsweise eine geschlossene bahnparallele Reihenhausbauung (für) eine Reduzierung der Lärmeinwirkungen in das Plangebiet erzielen.“ Der vorliegende städtebauliche Entwurf des Planungsbüro m^{quadrat} sieht keine annähernd geschlossene bahnparallele Bauung vor und steht damit im Widerspruch zur durchgeführten schalltechnischen

Untersuchung. Vielmehr ist von einer begünstigten Schallausbreitung auszugehen infolge der quer zur Schallquelle verlaufenden Erschließungsstraßen und Häuserfluchten im Planungsgebiet. Der in DIN 18005 Teil 1 [18] niedergelegte Planungsgrundsatz einer Anordnung der Baukörper parallel zur Schallquelle (d. h. quer zur Schallausbreitungsrichtung) wird durch den vorliegenden städtebaulichen Entwurf des Planungsbüro m^{quadrat} ebenso wenig beachtet.

Weiter sieht die schalltechnische Untersuchung vor: *„Für das gesamte Planungsgebiet müssen zudem passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Aufenthaltsräume, die zum Schlafen dienen (Schlaf- und Kinderzimmer), sollten vorzugsweise auf die lärmabgewandte Westseite orientiert werden. Schlaf- und Kinderzimmer, die dennoch auf der Ostseite angeordnet werden, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen und eine ausreichende Schalldämmung der Außenbauteile (Schallschutzfenster) aufweisen.“*

In [1] sind passive Schallschutzmaßnahmen für die Bebauung aufgeführt, die weitreichende Konsequenzen und Einschränkungen für die bauliche Nutzung eines im Planungsgebiet zu erstellenden Baukörpers haben. Durch die Anforderungen an den Schallschutz ist entweder die Anordnung der Aufenthaltsräume im Grundriss weitestgehend festgelegt, so dass der Spielraum für eine architektonische Ausgestaltung des Grundrisses eines Gebäudes stark eingeengt wird. Soll dieser architektonische Spielraum erhalten bleiben, ist dieser mit Mehrkosten für schallgedämmte Außenbauteile und Gebäudetechnik verbunden. Trotz hoher Investitionen im Rahmen einer Erschließung in aktive Schallschutzmaßnahmen sind zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen am Einzelbauvorhaben notwendig, die ebenfalls mit Mehrkosten verbunden sind. Die einzukalkulierenden Mehrkosten am individuellen Bauvorhaben machen das „Marrbacher Öschle“ als Neubaugebiet unattraktiv, es muss bezweifelt werden, dass sich Bauplätze im „Marrbacher Öschle“ verkaufen lassen.

6 Streuobstbestand im „Marrbacher Öschle“

Im „Marrbacher Öschle“ ist derzeit noch ein nicht unbedeutender Bestand an Streuobstbäumen vorhanden. Zusammen mit der Grünlandnutzung stellt das „Marrbacher Öschle“ eine ökologisch wertvolle Fläche dar. Sogar das von der Gemeinde in Auftrag gegebene tierökologische Gutachten [19] erkennt, das „Marrbacher Öschle“ als „faunistisch bedeutsames Streuobstgebiet“ an. Derzeit befinden sich noch etwa 150 Obstbäumen auf Sämlingsunterlagen im „Marrbacher Öschle“, der überwiegende Teil davon ist ein Altbaumbestand aus Hoch- sowie Halbstämmen. Vereinzelt wurde bereits eine Nachpflanzung junger Streuobstbestände vorgenommen, vor allem im nördlichen Bereich des Plangebiets. Bei der Sortenwahl wurden bewusst alte Sorten wie z. B. die Gingener Luike gewählt, um deren Fortbestand auch für nachfolgende Generationen nachhaltig zu sichern. Gerade der ältere Baumbestand leistet heute einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Wertigkeit des „Marrbacher Öschle“. In den dort vorhandenen Baumhöhlen befinden sich Nist- und Brutstätten verschiedenster Vogelarten u. a. auch des Halsbandschnäppers, dessen Vorhandensein im Gebiet von Mitgliedern des LNV-AK bei deren Begehung am 11.05.2012 auch festgestellt wurde. In ihren Abwägungsvorschlägen vom 04.12.2012 bekennt sich die Gemeinde zwar schriftlich zu ihrer Verantwortung für diesen sensiblen natürlichen Lebensraum, versucht jedoch diese Verantwortung dadurch zu relativieren bzw. damit aufzuwiegen, dass sie ebenso „der Verantwortung zur Schaffung von Wohnraum verpflichtet“ sei. Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes, wenn nicht sogar der Schutz des Kulturguts Streuobstwiese, werden damit mit dem Interesse der Gemeinde zur Schaffung von Wohnraum aufgewogen, wobei die Schaffung von Wohnraum seitens der Gemeinde stärker gewichtet wird und somit die Einwendungen den Naturschutz betreffend seitens der Gemeinde lediglich zur Kenntnis genommen werden. Dabei soll dieser natürliche Lebensraum, der eine hohe Tier- und Pflanzenvielfalt aufweist, in Anspruch genommen und zerstört werden, ohne dass ein tatsächlicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in der Gemeinde nachgewiesen werden kann, vgl. Kapitel 2. Es muss angenommen werden, dass dieser Bedarf lediglich auf nicht konkreten Nachfrageartikulationen basiert. Ein konkreter Bedarf konnte durch die Gemeindeverwaltung bis heute nicht belegt werden. Zwar nimmt die Gemeinde für sich in Anspruch, auch ohne konkreten Bedarf Bauland entwickeln zu dürfen, jedoch stellt die geplante Umsetzung des Bebauungsplans ohne konkreten Bedarf eine nicht zu rechtfertigende Zerstörung wertvoller natürlicher Lebensräume dar, die im Rahmen der Abwägungsvorschläge bloß zur Kenntnis genommen wird.

6.1 Auswirkungen einer Bebauung auf den Streuobstbestand

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ wird der gesamte Streuobstbestand zerstört werden. Aus dem zeichnerischen Teil zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ [15] geht hervor, dass schon durch das Anlegen von Erschließungsstraßen ein Großteil der Bäume wird weichen müssen. Durch die Anordnung der Baufenster und der dort vorzusehenden Bebauung werden weitere Bäume weichen müssen, so dass am Ende kein Altbestand mehr vorhanden sein wird. Zwar ist in den planungsrechtlichen Festsetzungen ein Pflanzgebot

für Streuobstbäume vorgesehen, das nicht mehr als einen Versuch darstellen kann, die verlorene ökologische Wertigkeit des Gebiets nach Beginn der Bautätigkeit zu mildern. Die planungsrechtliche Festsetzung eines Pflanzgebots für Streuobstbäume erscheint in mehrerlei Hinsicht nicht umsetzbar und es müssen demzufolge Bedenken geäußert werden.

Zum einen ist die Sortenliste in [1] unabhängig von Wuchsgröße und Platzbedarf des einzelnen Baumes aus streuobstbaulicher Sicht überarbeitungswürdig, da etliche der darin enthaltenen Sorten sich nicht für den Anbau im Hausgarten eignen. Mit Champagner Bratbirne und Gelbmöstler werden zudem Sorten verlangt, die stark feuerbrandanfällig sind. Dementsprechend sollten diese Sorten durch weniger krankheitsanfällige wie der Karcherbirne ersetzt werden. Die Pastorenbirne stellt die einzige Tafel- und Wirtschaftsbirne in der Liste dar, die jedoch in geschützten Lagen und in warmen Jahren geschmacklich überzeugen kann.

Zum anderen sind die im Entwurfsplan [15] vorhandenen Grundstücksgößen nicht geeignet, um einen Streuobstbaum „dauerhaft zu erhalten“, da es sich bei typischen Streuobstbeständen um Obstbäume auf stark wachsenden Unterlagen (Sämling, A1) handelt und demzufolge große Baumkronen mit entsprechendem Platzbedarf entstehen. Für die aufgeführten Apfel- und Steinobstsorten ist ein Flächenbedarf von 10 x 10 m realistisch. Für die im Textteil des Entwurfsplans aufgeführten Birnensorten ist der Flächenbedarf noch größer, da die aufgeführten Birnensorten meistens als landschaftsprägend einzustufen sind, verbunden mit starkem Wuchs, so dass mit den Jahren mächtige Bäume entstehen, deren Platzbedarf über die zur Verfügung stehende nicht überbaute Fläche der einzelnen Grundstücke hinausgeht. Da die Bäume durchaus eine Höhe von bis zu 12 m erreichen können, ist eine dauerhafte Erhaltung äußerst fragwürdig. Deshalb erscheint die planungsrechtliche Festsetzung eines Pflanzgebots für Streuobstbäume als realitätsfern und nicht umsetzbar. Der Erhalt eines ökologischen Restwerts des Gebiets nach dem Beginn der baulichen Nutzung ist durch diese Maßnahme nicht sichergestellt.

Zudem wird das Pflanzgebot für Streuobstbäume bei der geplanten Parzellierung sehr schnell im Widerspruch zum Nachbarrecht in Baden-Württemberg [20] stehen, dass eine Begrenzung der Höhe einer grenznahen Bepflanzung vorsieht, die schon bei der Neupflanzung berücksichtigt werden muss. Dementsprechend ist eine dahingehende Überprüfung des Pflanzgebots für Streuobstbäume anzuraten. Zudem sollte in den nun erfolgenden Abwägungen bedacht werden, dass die Pflege ein Mindestmaß an obstbauspezifischen Fachkenntnissen erfordert, das heutzutage in der Bevölkerung nicht mehr weit verbreitet ist.

6.2 Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Gebiets

Es muss mit Sorge betrachtet werden, wie sich die besondere Verantwortung für den Streuobstbestand, derer sich die Gemeinde vorgibt bewusst zu sein, in der Praxis darstellt. So wurde dem ehemaligen Besitzer des Flurstücks 2493 die Nutzung des Holzes seiner Hochstämme seitens der Gemeinde zugesichert und dieser aufgefordert von diesem Nutzungsrecht bis 31.12.2012 Gebrauch zu machen. Die Umsetzung dieses eingeräumten Nutzungsrechts erfolgte am 21.12.2012, siehe Abb. 16, indem 8 Altbäume kurzerhand entfernt wurden. Bei diesen Bäumen handelte es sich



Abbildung 13: Gerodeter Altbaumbestand auf Flurstück 2493, aufgenommen am 21.12.2012

keineswegs um gänzlich abgestorbene oder anderweitig kranke Bäume, sondern um einen im Sinne des Naturschutzes wertvollen Altbestand, der bei entsprechender Pflege ohne weiteres noch über viele Jahre erhalten hätte werden können. Dass die Gemeinde die Durchführung einer solchen Maßnahme nicht nur billigt, sondern aktiv fördert, gibt Anlass, massive Bedenken hinsichtlich des Verantwortungsbewusstseins der Gemeinde den Streuobstbestand betreffend zu äußern. Das Entfernen dieser Streuobstbäume steht im krassen Widerspruch zu der in den Abwägungen der Gemeinde von 04.12.2012 bekundeten Absicht, möglichst viele Obstbäume im Rahmen der baulichen Nutzbarmachung des „Marrbacher Öschle“ erhalten zu wollen. Dass bereits im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Rodung vorgenommen wird, lässt Zweifel an der Ernsthaftigkeit der bekundeten Absicht der Gemeinde zum Erhalt möglichst vieler Obstbäume im „Marrbacher Öschle“ aufkommen und schadet deren Glaubwürdigkeit. Diese Rodungsmaßnahme wiegt umso schwerer, wenn mit in Betracht gezogen wird, dass die gerodeten Obstbäume außerhalb des geplanten 1. Erschließungsabschnitts, wie er der Gemeinderatssitzung vom 4. Dezember 2012 vorgestellt wurde, standen und damit bei einer von der Gemeinde prognostizierten Aufsiedlung des gesamten Plangebiets in einem Zeitraum von 10 - 15 Jahren [2] noch viele Jahre hätten erhalten werden können. Ein derartiges Vorgehen lässt damit nur den Schluss zu, dass mit dem Entfernen der Obstbäume beabsichtigt wurde, die ökologische Wertigkeit des Gebiets herabzusetzen, da sich in den entfernten Bäumen zahlreiche Brut- und Nisthöhlen befanden. Zudem war in den Baumkronen einiges, armdickes Totholz vorhanden, auf die die im „Marrbacher Öschle“ noch häufig vorkommenden Mittelspechte angewiesen sind, die ebenso wenig wie der im „Marrbacher Öschle“ anzutreffende Grauspecht in [21] enthalten sind. Dass mit der Rodung eine Herabsetzung der ökologischen Wertigkeit vorsätzlich herbeigeführt werden soll, wird in besonderer Weise dadurch offensichtlich, dass der in [22] Abbildung 14, als wertvoller Altholzbestand dargestellte Apfelhochstamm „mit natürlichen Baumhöhlen, die sich je nach Lage im Baugebiet erhalten lassen (Pflanzbindung)“ durch Mitarbeiter des Bauhofs der Gemeinde Gingen bereits im Rahmen einer „Gehölzpflegemaßnahme“ am 17.

und 18.12.2012 entfernt wurde, wie Abb. 14 und Abb. 15 belegen. Diese Maßnahme ist ausschließlich und zielgerichtet auf die geplanten Baumaßnahmen im „Marrbacher Öschle“ durchgeführt worden. Zum Zeitpunkt der Erstellung der tierökologischen Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“, Erläuterungsbericht am 29.01.2013 war somit der in [22] Abbildung 14 dargestellte Obstbaum samt der darin befindlichen Baumhöhlen nicht mehr existent. Eine weitere Maßnahme zur vor-



Abbildung 14: Fehlender Altbaumbestand nach Rodung durch Mitarbeiter des Bauhofs der Gemeinde Gingen im Dezember 2012



Abbildung 15: Baumstumpf des in [19] Abbildung 14 dargestellten Obstbaums nach Rodung durch Mitarbeiter des Bauhofs der Gemeinde Gingen im Dezember 2012

sätzlichen Herabsetzung der ökologischen Wertigkeit ist im Entfernen von niederen Hecken und Sträuchern im „Marrbacher Öschle“ durch Mitarbeiter des Bauhofs der



Abbildung 16: Rodung von niederen Hecken und Sträuchern durch Mitarbeiter des Bauhofs der Gemeinde Gingen, aufgenommen am 17.12.2012

Gemeinde Gingen am 17. und 18. Dezember 2012 zu sehen (vgl. Abb. 16), da sich in diesen ebenfalls zahlreiche Brutstätten befanden und die „insbesondere für die beiden Sperlingsarten wichtig (sind), die sich darin gesellig aufhalten“ wie aus dem von der Gemeinde beauftragten tierökologischen Untersuchungen [22] zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ vom 29.01.2013 hervorgeht. Diese in [22], Abbildung 16 als „Wertvolles Gebüsch“ bezeichnete und dargestellten niederen Hecken und Sträucher waren somit am Tag der Erstellung der tierökologischen Untersuchung nachweislich nicht mehr vorhanden. Demzufolge muss angenommen werden, dass das bereits 2011 vorgelegte tierökologische Gutachten [19] nur mit neuem Datum versehen wurde und einige wenige Anpassungen erfolgten, mit denen das Vorhandensein etwaiger Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG lediglich negiert werden. Hätte eine erneute Überprüfung der tatsächlichen Verhältnisse vor Ort stattgefunden, wäre dies in [22] zu dokumentieren oder zumindest die Abbildungen 14 und 16 aus [22] zu entfernen gewesen. Stattdessen muss an der Sorgfältigkeit bei der Erstellung von [22] gezweifelt, die Methodik und Herangehensweise als fehlerhaft eingestuft werden. Das Gutachten als solches ist unzureichend, da die Stellungnahmen des LNV AK Göppingen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entgegen der Darstellung in [22] 2.3.1 nicht berücksichtigt wurden und auch geschützte Pflanzen im Gebiet „Marrbacher Öschle“ in [22] unberücksichtigt bleiben. Zudem wird in Abschnitt 2.7 das Vorhandensein von Amphibien kategorisch ausgeschlossen, mit der Begründung der fehlenden Gewässerstruktur. Tatsächlich sind auf den Flurstücken 2487 und 2490 regelmäßig Salamander und Kröten anzutreffen. Im selben Abschnitt wird darauf abgehoben, dass das Vorkommen von Libellen ausschließlich dem Vorhandensein des Marrbachs im Gebiet „Marrbacher Öschle“ geschuldet sei. Es wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung eingefordert sowie die Bestellung eines unabhängigen Gutachters. Dass seitens Gemeinde nach der Devise verfahren wird, dass das was nicht mehr vorhanden ist, auch niemanden mehr zu stören braucht, ist nicht hinnehmbar.

Da auch dieser Bereich außerhalb des geplanten 1. Erschließungsabschnitts liegt,

zeigt dieser Umstand erneut, dass es um das Verantwortungsbewußtsein der Gemeinde für die ökologischen Wertigkeit des „Marrbacher Öschle“ schlecht bestellt sein muss und ein Glaubwürdigkeitsverlust billigend hingenommen wird, nur um dem Ziel der Schaffung von Bauland näher zu kommen. Vor diesem Hintergrund betrachtet, muss in beiden Fällen vorsätzliches Handeln unterstellt werden, das darauf abzielte bei einer etwaigen weiteren Begehung Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG mit Sicherheit ausschließen zu können und für die Umsetzung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle“ keine naturschutzrechtlichen Hürden entstehen zu lassen.

Die vom LNV Arbeitskreis Göppingen in seiner Stellungnahme vom 12.09.2012 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4 (1) BauGB vorgebrachten Bedenken hinsichtlich des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“³. Änderung wurden im Rahmen der Abwägung und der weiteren Planung durch die Gemeinde nicht hinreichend berücksichtigt und sind aus Sicht des Verfassers weiter aufrechtzuerhalten.

A Auswirkungen und Übertragbarkeit der Studie „Neubaugebiete und demografische Entwicklung – Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart“ auf die Gemeinde Gingen an der Fils

Die vom Verband Region Stuttgart in Auftrag gegebene Studie untersucht die These, dass eine Gemeinde, die zunächst noch Einwohner gewinnt und in der Fläche wächst, künftig umso gravierender mit Kostenbelastungen und Einnahmedefiziten konfrontiert ist, sobald die Bevölkerungszahlen stagnieren oder gar sinken. Es wurde untersucht, ob ein Neubaugebiet einen ökonomischen Vorteil für einen kommunalen Haushalt bringt und welche Rolle hierbei der demografische Wandel spielt. Grundlegerend für die konkrete Fallstudie sind Thesen anerkannter Wissenschaftler und Gremien, die zwar bereits mehrere Jahre zurückliegen, als der demografische Wandel noch entfernt schien, aber heute aktueller den je sind. So war in einem Bericht des Gemeindetags Baden-Württemberg bereits im Jahre 2002 zu lesen: *„Kommunen, die sich mit Problemen der Stagnation, Schrumpfung und der Alterung der Bevölkerung auseinander setzen müssen, sollten sich am Leitbild einer kompakten Kommune orientieren. Eine solche Entwicklung verlangt, vorrangig auf bereits überbaute Gemeindeteile und deren Arrondierung bei Auslastung der vorhandenen Infrastruktur zu konzentrieren.“* [3]. Folgende Grafik verdeutlicht die Relevanz des Themas demografischer Wandel. Deutschland ist laut des Demografieexperten Prof. Herwig Birg die am schnellsten alternde Gesellschaft der Welt. Auch in Gingen ist der demografische Wandel bereits heute spürbar. Laut Statistischem Landesamt Baden-Württemberg betrug im Jahre 2010 der Anteil der Einwohner in Gingen, die das 65. Lebensjahr bereits vollendet hatten 22,2%. Gingen belegt mit diesem Wert einen Platz am Ende der Tabelle für die Region Stuttgart. Die Auswirkungen des demografischen Prozesses sind bereits heute deutlich zu erkennen. In vielen Ortskernen ländlicher Gemeinden stehen Gebäude leer oder werden von einzelnen Rentnern bewohnt. Eine Entwicklung, die in unserer Gemeinde momentan stattfindet oder schon stattgefunden hat. Die Tatsache, dass rund um die Johanneskirche die Gemeinde Immobilien erwerben konnte ist u. a. diesem Umstand geschuldet. Diese Entwicklung führt dazu, dass sich eine stetige Entkernung der Ortschaften vollzieht bei gleichzeitigem Siedlungswachstum und Flächenverbrauch auf bisher nicht überbauter Fläche. Hierzu schreibt das Büro für Technikfolgenabschätzung beim Deutschen Bundestag: *„Die Unausgewogenheit der Alters-, Wohnbevölkerungs- und Erwerbstätigenstruktur wird weitreichende Konsequenzen für die Auslastung von Infrastruktur und Bausubstanz haben. Infolge rückläufiger Bevölkerungszahlen sowie anhaltender Stadt-Umland-Wanderungen wird es vielerorts vermehrt zu Wohnungsleerständen kommen, die wiederum eine Entwertung der vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen nach sich ziehen werden.“*, vergleiche [3]. Um diese Thesen mit belastbaren Zahlen zu untermauern und deren Relevanz zu verdeutlichen, wurde die Studie anhand konkreter Beispiele mit Modellrechnungen durchgeführt. Da die Ausweisung von Neubaugebieten oft nicht der tatsächlichen Nachfrage entspricht, sondern „Folge einer starken Angebotsplanung zur Anziehung von Einwohnern“ [3] ist, soll die Studie dazu beitragen, das Wissen um

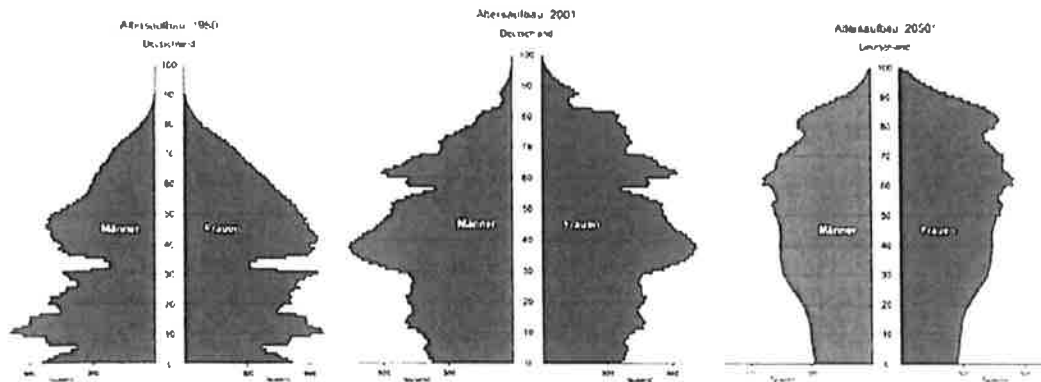


Abbildung 17: Bevölkerungspyramide in Deutschland gemäß Statistischem Bundesamt

die fiskalischen Auswirkungen zu schärfen, um diese Fehlentwicklung zu stoppen. Die Kriterien für die Modellrechnung wurden deshalb so ausgewählt, dass die gebotene Vergleichbarkeit und Übertragbarkeit auf andere Kommunen gewährleistet ist. Damit ist es möglich die Erkenntnisse dieser Studie auch auf die Gemeinde Gingen zu übertragen.

A.1 Auswahl der Modellkommunen in der Studie

Die Studie unterscheidet 2 Lagetypen.

1. Klein- bzw. Unterzentren auf der Entwicklungsachse, im Folgenden als Typ a gekennzeichnet.
2. Gemeinde ohne Zentrale-Orte-Zuweisung abseits der Entwicklungsachse, im Folgenden als Typ b gekennzeichnet.

Der Lagetyp a wird zudem noch um das Kriterium der Lage an einer Entwicklungsachse ergänzt. Eine noch stärkere Differenzierung würde die Vergleichbarkeit und die Übertragbarkeit auf andere Kommunen erschweren. Für die Gemeinde Gingen bedeutet dies, dass trotz dessen, dass etliche Merkmale, welche oft typisch sind für den Lagetyp a, wie zum Beispiel weiterführende Schulen oder ein Angebot an Fachärzten nicht gegeben sind, dennoch aufgrund der Lage an einer Entwicklungsachse eine Einstufung in die Kategorie des Lagetyps a erfolgt. Als Beispielkommune wird in der Studie für den Lagetyp a Marbach am Neckar und für den Lagetyp b Wäschenbeuren gewählt. Nicht die Gemeindegröße ist ausschlaggebend für die Einstufung, sondern die Lage und deren raumordnerische Kategorisierung. Aus diesem Grund ist die Übertragbarkeit der Ergebnisse von Marbach auf die Gemeinde Gingen gewährleistet.

A.2 Berechnungsgrundlagen

Für die Berechnung der fiskalischen Auswirkungen werden drei 3 Szenarien zu Grunde gelegt. Sie entsprechen Bevölkerungsentwicklungsmodellen bis 2050 des Statisti-

schen Landesamtes in Baden- Württemberg.

- Szenario I : Null-Wachstum; d. h. die Bevölkerungszunahme ist gleich Null und es werden keine weiteren Flächen besiedelt.
- Szenario II : Status Quo; es werden mittlere Wanderungsgewinne angenommen.
- Szenario III : Wachstum plus; große Wanderungsgewinne und Flächenausweisungen werden zu Grunde gelegt.

A.3 Kosten- und Einnahmenparameter

Da die Kosten- und Einnahmesituation eines neuen Wohngebiets sehr komplex ist, werden in [3] nur solche Kriterien herangezogen, die die Repräsentativität der Studie gewähren. Es werden folglich Parameter vernachlässigt, die zu individuell oder schlecht abschätzbar sind. Es wurden nur solche Faktoren berücksichtigt, die sich im Kommunalhaushalt direkt bemerkbar machen und vom Umfang her nicht marginal sind. Aufgrund der vernachlässigten Faktoren, muss allerdings davon ausgegangen werden, dass die absoluten Ausgaben generell höher ausfallen, als dies aus der Prognose hervorgeht. Gleichzeitig muss man davon ausgehen, dass die Einnahmen aus der Einkommenssteuer stärker sinken, da die Anzahl Nicht-Erwerbstätiger auf Grund der Altersstruktur in jedem der drei Szenarien steigen wird. Faktisch werden sich also real die Saldi negativer entwickeln, als dies die Ergebnisse der Prognose widerspiegeln. Die folgende Tabelle zeigt die gewählten Parameter.

Betriebskosten	Straßenbeleuchtung, Strom Straßenreinigung, Winterdienst Grünpflege (inkl. Spielplätze) Pflege Spiel-, Sport-, Freizeiteinrichtungen
Unterhaltungskosten	Straßeninstandsetzung, öffentliche Parkplätze Instandsetzung Spiel-, Sport-, Freizeiteinrichtungen
Umlagen	Kreisumlage Finanzausgleichsumlage
indirekte Betriebskosten (hier teilweise auch Einnahmen Beiträge und Beteiligungen)	Betrieb Kindergärten, Grundschule Pflichtschule (Hauptschule) Realschule, Gymnasium
Einnahmen	Grundsteuer B, Einkommensteueranteil Schlüsselzuweisungen Familienlastenausgleich Grundstückserlöse

Von besonderer Bedeutung, und an dieser Stelle besonders zu bedenken, sind die Auswirkungen der Kreisumlage und der Finanzausgleichsumlage. Durch die Altersstruktur und die demografischen Entwicklungen werden die Ausgaben im sozialen Bereich mittel- und langfristig weiter steigen und mit ihnen die Ausgaben des Landkreises. Gleichzeitig sehen sich Kommunen im Durchschnitt aber mit stagnierenden

oder sinkenden Steuereinnahmen konfrontiert. Dies führt zwangsläufig zu einer stark steigenden Kreisumlage. Entsprechend §38 des Finanzausgleichsgesetzes wird die Steuerkraftsumme über die Steuerkraft sowie über die Schlüsselzuweisungen der Gemeinden ermittelt, die gleichermaßen von der Anzahl an Einwohnern abhängig ist. Dies bedeutet, dass mit steigender Einwohnerzahl einer Kommune auch deren Betrag der Kreisumlage zunimmt und damit der Gemeindehaushalt stärker belastet wird. Sinkende Einwohnerzahlen wirken sich im Umkehrschluss positiv im Hinblick auf die zu entrichtende Kreisumlage aus. Auch für die Finanzausgleichsumlage bildet die Steuerkraftsumme die Grundlage. Auch hier wirkt sich die Neuansiedlung weiterer Einwohner mit höheren Abgaben für die Gemeinde negativ aus.

A.4 Berechnungsergebnisse der Studie

Als Basis für die Berechnung dienen die drei zuvor vorgestellten Szenarien, sowie die Bevölkerungsvorausrechnung des Statistischen Landesamtes. Die Studie geht bei der Berechnung davon aus, dass neu gewonnene Einwohner nicht im Bestand, sondern in Neubaugebieten angesiedelt werden. Die Grafik in Abb. 18 zeigt die Bevölke-

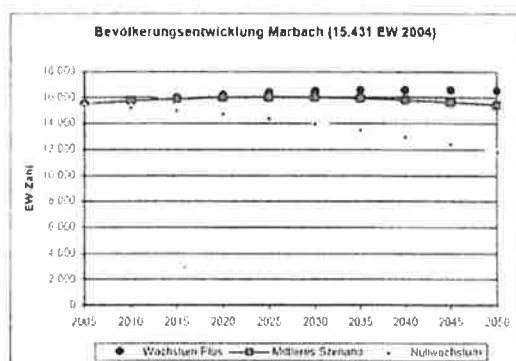


Abbildung 18: Bevölkerungsentwicklung Marbach, Abb. aus [3]

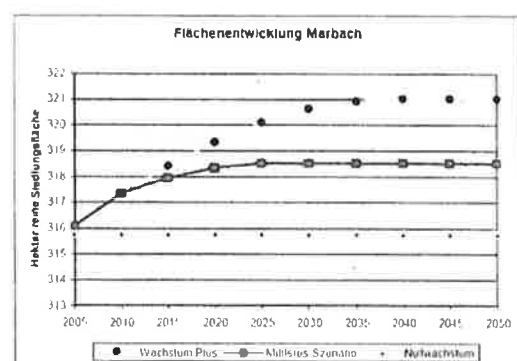


Abbildung 19: Flächenentwicklung Marbach, Abb. aus [3]

rungsentwicklung in Abhängigkeit der drei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien. Die Einwohnerzahl kann nur mit großen Wanderungsgewinnen und Flächenausweisungen in den folgenden Jahren einigermaßen konstant gehalten werden. Abb. 19 zeigt den Flächenverbrauch, der zur Erreichung dieses Ziels notwendig ist. Die Einnahmen aus den erzielten Grundstückserlösen wirken sich nur kurzfristig auf die Finanzausstattung der Kommune aus, wie aus Abb. 20 hervorgeht. Die Entwicklung der Kosten-/Einnahmensaldi entwickeln sich nur im Falle eines Null-Wachstums günstig, siehe Abb. 21. Ein Vergleich der einwohnerbezogenen Einnahmen und Ausgaben in den Abb. 22 und Abb. 23, dass diese nur im Falle eines Null-Wachstums annähernd zur Übereinstimmung gebracht werden können. In allen anderen Fällen liegen die Ausgaben weit höher als die Einnahmen.

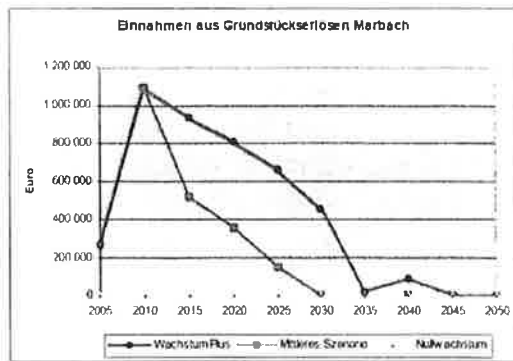


Abbildung 20: Einnahmen aus Grundstückserlösen Marbach, Abb. aus [3]

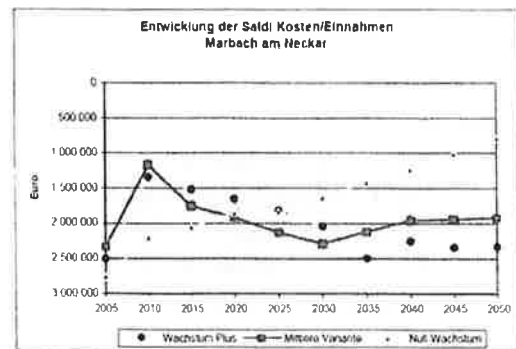


Abbildung 21: Entwicklung der Saldi Marbach, Abb. aus [3]

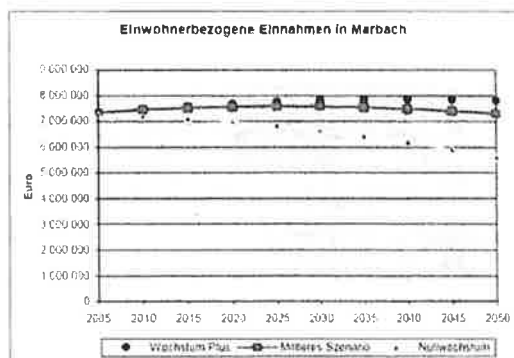


Abbildung 22: Einnahmen aus Grundstückserlösen Marbach, Abb. aus [3]

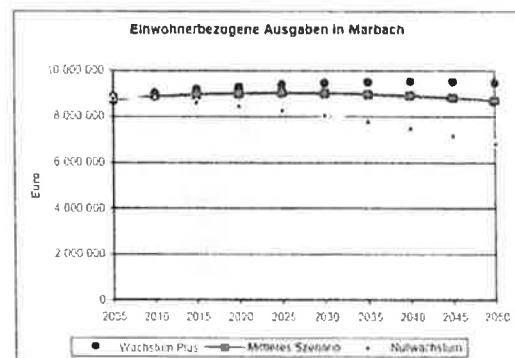


Abbildung 23: Entwicklung der Saldi Marbach, Abb. aus [3]

A.5 Erörterung und Fazit der Studie

Als zentrales Ergebnis der Studie kann festgehalten werden, dass für die Modellkommune Marbach, die stellvertretend für den Lagetyp a steht, es in keinem der drei Szenarien gelingt die Sterberate und damit den demografischen Wandel mittels Wanderungsgewinnen zu kompensieren. Das Problem wird quasi nur vertagt. Die Kosten hierfür sind jedoch horrend. Signifikant ist die Flächenentwicklung, die mit der Bevölkerungszahl korreliert. Der Flächenverbrauch steigt bei gleichbleibender Einwohnerzahl, die Wohndichte nimmt dabei stetig ab, (vgl. Abb. 18 und Abb. 19). Der Vergleich zeigt in beiden Modellkommunen drei gleichermaßen signifikante Entwicklungen. „Im Szenario „Nullwachstum“, also dem sparsamen Umgang mit Flächen, wird der Haushalt einer Gemeinde langfristig am wenigsten belastet (vgl. Abb. 22 und Abb. 23). Ein bemerkenswerter Unterschied zwischen Marbach und Wäschenbeuren ist, dass sich in Marbach bei allen drei Szenarien für neue Wohngebiete ein Defizit im gesamten Zeitraum bis 2050 ergibt, während Wäschenbeuren hier fast durchgehend im Plus bleibt. Grund dafür ist vor allem der kommunale Finanzausgleich. Er spielt eine wesentliche Rolle bei der Frage, ob neue Wohngebiete für eine Gemeinde rentabel sind oder nicht, da er eine Kommune mit geringen Gewerbesteuererträgen wie Wäschenbeuren für die Ansiedlung neuer Einwohner überproportional „belohnt.“ [3]

Dennoch stellt das Szenario „Nullwachstum“ auch für Wäschenbeuren die wirtschaftlich rentabelste Variante dar. Für den Lagetyp b scheinen sich also neue Wohngebiete mittelfristig noch nicht negativ auszuwirken, sofern die Steuerkraft durch geringe Gewerbesteuererinnahmen geprägt ist. An dieser Stelle sei nochmals darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage und der Raumordnungskategorie Wäschenbeuren nicht als Referenz für eine Entwicklung in Gingen herangezogen werden darf. Weiter wird festgestellt, dass sich die Grundstückserlöse vergleichsweise (vgl. Abb. 20) gering auswirken und der Anteil an den Gesamteinnahmen relativ gering ist. „Auf den Gesamtzeitraum gesehen wird dieser Anteil zur Marginalie.“ [3] „Dieses Ergebnis ist insofern bedeutsam, weil viele Gemeindeverwaltungen und Gemeinderäte bei Ihrer Entscheidung für neue Baugebiete durch die Aussicht auf hohe Grundstückserlöse motiviert werden. Oftmals können Gemeinden ihre Haushalte nur noch mit Grundstückserlösen ausgleichen. Doch langfristig gesehen ist diese Haushaltspolitik ein Irrweg, weil dadurch zwar kurzfristig viel Geld in die Kasse fließt, so aber langfristig weit höhere Kosten entstehen - die auch noch zu bezahlen sind, wenn das eingenommene Geld längst verbraucht ist, z.B. für zusätzlich zu unterhaltende Infrastruktureinrichtungen.“ [3], (vgl. Abb. 21). Bei den Unterhaltskosten richten die Autoren den Fokus auf den Betrieb von Kindergärten. Die Ansiedlung von Neubürgern ist unweigerlich mit der Bereitstellung von Kindergarten- und Betreuungsangeboten verbunden. Hieraus resultieren entsprechend hohe Folgekosten. „Die Kindergärten einer Gemeinde lassen sich aufgrund der Überalterung der Gesellschaft schon heute mit Neubaugebieten nicht mehr füllen. Ein maßvolles Bevölkerungswachstum im Bestand bei gleichzeitiger allmählicher Reduzierung der Kindergärten ist deshalb auch hier die richtige Lösung für die Kommunen.“ [3] Eine Neuansiedlung und somit eine Akquisition von jungen Familien stoppt den demografischen Prozess keineswegs, er wird höchstens für kurze Zeit verlangsamt.

Literatur

- [1] GEMEINDE GINGEN a.d. FILS. *BEBAUUNGSPLAN „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ 3.Änderung, SATZUNGEN A) Bebauungsplan, B) Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan, ENTWURF*, 14.01.2013.
- [2] GEMEINDE GINGEN a.d. FILS. *BEBAUUNGSPLAN „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung, Abwägungsvorschlag zu den eingegangenen Äußerungen, Erörterungen der Beteiligung der Öffentlichkeit (nach §3 (1)BauGB) und den eingegangenen Äußerungen, Erörterungen und Stellungnahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (nach §4 (1)BauGB)*, 04.12.2012.
- [3] Verband Region Stuttgart, Hrsg. *Neubaugebiete und demografische Entwicklung, Ermittlung der fiskalisch besten Baulandstrategie für die Kommunen in der Region Stuttgart*.
- [4] Verband Region Stuttgart. *Regionalplan für die Region Stuttgart vom 22.07.2009*.
- [5] Stadtanzeiger vor Ort. *Interview, Baugebiete bringen NeubürgerInnen*, Mittwoch, 13. Februar 2013 Woche 7/2013.
- [6] Gutsche, J.–M. *Wer zahlt die Kosten der Zersiedlung*. erschienen in NABU Newsletter Living, 2010.
- [7] Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Hrsg. *p10/11, Planungshilfen für die Bauleitplanung, Hinweise für die Ausarbeitung und Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen*, 2010.
- [8] Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (WM), Umweltministerium Baden-Württemberg (UM), Hrsg. *Schlussbericht des Kooperationsprojektes Raum+, Nachhaltiges grenzüberschreitendes Siedlungsflächenmanagement, Regions- und Nationalgrenzen überschreitendes Kooperationsprojekt*.
- [9] Höffner, W.; Däumling, G. *Geotechnisches Gutachten – Erschließung Baugebiet „Marrbacher Öschle“, Gingen/Fils*. Dipl. Geol. W. Höffner - Beratender Ingenieur, Geotechnik Aalen, Mai 2011.
- [10] Gemeinde Gingen an der Fils. *Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“ - 3. Änderung, Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplans (vorläufige Begründung)*. verfasst: m-quadrat kommunikative Stadtentwicklung, Juli 2012.
- [11] Wetterwarte Stötten Deutscher Wetterdienst. *Wetterdaten-online*. <http://www.dwd.de>, August 2012.
- [12] Deutscher Ausschuss für Stahlbeton. *DAfStb-Richtlinie Wasserundurchlässige Bauwerke aus Beton (WU-Richtlinie)*. Hrsg. Deutscher Ausschuss für Stahlbeton im DIN Deutsches Institut für Normung e. V., 2003.

- [13] Liepert, M.; Karimi, R. *Schalltechnische Untersuchung - Gemeinde Gingen an der Fils, Bebauungsplan Marrbacher Öschle*. Bericht Nr. 070-3889-2, Möhler und Partner Ingenieure AG - Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, Dezember 2012.
- [14] Liepert, M.; Karimi, R. *Schalltechnische Untersuchung - Gemeinde Gingen an der Fils, Bebauungsplan Marrbacher Öschle*. Möhler und Partner Ingenieure AG - Beratende Ingenieure für Schallschutz und Bauphysik, März 2011.
- [15] GEMEINDE GINGEN a.d. FILS. *BEBAUUNGSPLAN „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ – 3.Änderung, ZEICHNERISCHER TEIL BEBAUUNGSPLAN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, ENTWURF*, 14.01.2013.
- [16] Beiblatt zu DIN 18005-1. *Schallschutz im Städtebau*. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., 1987.
- [17] Sechszehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (*Lärmschutzverordnung - 16. BImSchV*) vom 17. Juni 1990. 1990.
- [18] DIN 18005-1:2002-07. *Schallschutz im Städtebau*. DIN Deutsches Institut für Normung e. V., 2002.
- [19] Eich, F. *Gemeinde Gingen an der Fils, Lkr. Göppingen, Tierökologische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“, Erläuterungsbericht*. m-quadrat kommunikative Stadtentwicklung, 08.09.2011.
- [20] Baden-Württembergisches Gesetz über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz-NRG) in der Fassung vom 8. Januar 1996. Januar 1996.
- [21] GEMEINDE GINGEN a.d. FILS. *Protokoll einer artenschutzrechtlichen Prüfung bei Vorhaben und Planungen nach §§42, 43 Abs. 8 BNatSchG*, verfasst im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
- [22] Eich, F. *Gemeinde Gingen an der Fils, Lkr. Göppingen, Tierökologische Untersuchungen zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle“, Erläuterungsbericht*. m-quadrat kommunikative Stadtentwicklung, 29.01.2013.

Bene aestimat, qui distinguit

lateinisches Sprichwort

