



LANDKREIS
GÖPPINGEN



Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) – 5. Änderung“ in Gingen

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 / 

Zu dem oben bezeichneten Vorhaben wird von der unteren Naturschutzbehörde (UNB) nach Anhörung der Naturschutzbeauftragten wie folgt Stellung genommen:

Es kann keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Im weiteren Verfahren sind die unten aufgeführten Belange zu bearbeiten und vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes einzureichen.

Artenschutz:

Die Maßnahme der Erhaltung von Altbäumen durch Pflanzbindungen stellt eine für die Vermeidung von Verbotstatbeständen notwendige Minderungsmaßnahme gemäß dem Erläuterungsbericht der tierökologischen Untersuchungen vom 23.7.2013 dar (Maßnahme V3 für Höhlenbrüter). Gemäß der nun vorliegenden aktualisierten und verbesserten Artenschutz-Voruntersuchung (Stand 05/2023) konnte die Pflanzbindung nicht in allen vorgesehenen Fällen umgesetzt werden. Dadurch entfiel ein Großteil der ursprünglich mit Pflanzbindung versehenen Streuobstbäume. Für diese wurden gemäß Artenschutz-Voruntersuchung Ersatzpflanzungen vorgenommen. Unklar bleibt, ob die mit Pflanzbindung versehenen Streuobstbäume sämtlich (d. h. im Verhältnis 1:1) ersetzt wurden. Um diesbezügliche Klarstellung wird gebeten.

Im Vergleich zu den Altbäumen, die hätten erhalten werden sollen, weisen die jungen Ersatzpflanzungen ein deutlich geringeres Potential für den Arten-

Datum
09.10.2023

Bauamt

Aktenzeichen
21 A 621.41

Zuständig für Ihr Anliegen

Dienstgebäude
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

Zimmer

Telefon

Telefax

E-Mail
bauamt@lkgp.de

Landratsamt Göppingen
Lorcher Straße 6
73033 Göppingen

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

Öffnungszeiten:

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

Bankverbindung:

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

USt-ID:
DE145469354

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

schutz auf. In der Artenschutz-Voruntersuchung (Stand 05/2023) wird argumentiert, dass für die gefährdeten Höhlenbrüter, die sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplans in einem ungünstigen Erhaltungszustand befanden, bereits damals außerhalb des Plangebiets CEF-Maßnahmen umgesetzt wurden und ein weiterer Ausgleichsbedarf daher nicht bestehe. Dem stimmt die UNB nicht zu und begründet dies wie folgt: Zum einen ist auf S. 29 des Erläuterungsberichts aus dem Jahr 2013 ersichtlich, dass auch der Erhalt der Altbäume als notwendige Maßnahme für eine Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gesehen wurde, weshalb Pflanzbindungen im zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplan (3. Änderung) festgesetzt wurden. Zum anderen konnten die entsprechenden CEF-Maßnahmen (u. a. Nisthilfen) bei einer Begehung der UNB am 16.02.2023 auf den Flurstücken 2441/3 und 1257 nicht vorgefunden werden.

Vor diesem Hintergrund sind aus Sicht der UNB weitere Maßnahmen zu planen und durchzuführen. Auch sollten die noch vorhandenen Altbäume (1 Streuobsthochstamm sowie alte Streuobst-Halbstämme) so weit wie möglich erhalten und in die geplante Bebauung integriert werden (Pflanzbindung der Bäume, die erhalten werden können).

Wie bereits in der Stellungnahme zur 1. Beteiligung dargelegt, konnten am 16.02.2023 auch viele weitere Artenschutzmaßnahmen für Höhlenbrüter des öffentlich-rechtlichen Vertrags vom Juli 2013 von der UNB nicht vorgefunden werden (u. a. Nisthilfen, Erhalt von Altbäumen, Pflegeschnitte, Revitalisierung und Lebensverlängerung von Streuobstbäumen). Gemäß Abwägungsvorschlag wird die Gemeinde die Flächen umgehend wieder entsprechend des öffentlich-rechtlichen Vertrags instandsetzen. Die UNB bittet die Gemeinde Gingen um einen entsprechenden Bericht zur Instandsetzung der Flächen und zur Umsetzung des öffentlich-rechtlichen Vertrags.

Hinweis: Der UNB wurde zugetragen und fotodokumentarisch aufgezeigt, dass sich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kaputte und damit nicht mehr funktionsfähige Nisthilfen befinden. Ob es sich hierbei um die CEF-Maßnahmen bzw. die laut öffentlich-rechtlichem Vertrag zu installierenden Nisthilfen handelt, ist unklar. Die Gemeinde Gingen wird gebeten, diesen Hinweis im Zuge des Berichts zur Umsetzung des öffentlich-rechtlichen Vertrags zu berücksichtigen.

Generell gilt: Die Einhaltung des Artenschutzes ist kontinuierlich zu gewährleisten. Für die Aufstellung eines rechtssicheren Bebauungsplans ist dies durch die Gemeinde Gingen sicherzustellen. Eine Bestandsaufnahme des vor Bebauung auf der Fläche vorhandenen Arteninventars, das es zu schützen galt und gilt, fand im Jahr 2011 statt.

Eingriffsregelung:

Der nun vorliegende Bebauungsplan-Entwurf (5. Änderung) beinhaltet ein Pflanzgebot auf privaten Flächen von einem Streuobstbaum pro Grundstück, in Summe von 56 Streuobstbäumen. Als Reaktion auf die Stellungnahme der UNB im Rahmen der 1. Beteiligung betont die Gemeinde Gingen in ihrem Abwägungsvorschlag, dass die Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt und somit rechtlich gesichert sind. Die Gemeinde prüfe die Umsetzung der Pflanzgebote und setze diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln durch. In der Praxis zeigt sich dennoch, dass festgesetzte Pflanzgebote auf privaten Flächen z. T. nicht realisiert werden. Daher hält die UNB an ihrer Auffassung fest, dass der Ausgleich des Ökopunkte-Defizits mit Pflanzgeboten auf privaten Flächen als problematisch anzusehen ist.

Im Hinblick auf Grundwasserschutz, Oberflächengewässer, Abwasserbeseitigung, Altlasten und Bodenschutz werden keine Anregungen vorgebracht.

Immissionsschutz /

Aufgrund der erheblichen Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 Teil „Schallschutz im Städtebau“ und der aus städtebaulicher Sicht der Stadt Gingen begrenzten Möglichkeiten aktiven Lärmschutzes, sind entsprechend der Lärmprognose (Möhler + Partner Ingenieure AG Bericht 070-7247-01 und Umweltbericht von mquadrat vom 25.07.2023 passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Lärmschutzmaßnahmen sind im Textteil, wie mit Stellungnahme vom 10.03.2023 vorgeschlagen, festgesetzt worden.

Darüber hinaus sind die Flächen mit Lärmrichtwertüberschreitungen auch im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan zu kennzeichnen.

II. Bauamt / [REDACTED]

Aus städtebaulicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken, nachfolgende Anregungen, Anmerkungen und Hinweise werden vorgetragen:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Für das gesamte Baugebiet gilt gemäß zeichnerischer Teil die Nutzungsschablone 1, dahingehend ist die Eintragung „z.B.“ nicht erforderlich.

Im zeichnerischen Teil ist in der Legende eine musterhafte Schablone eingefügt.

Höhe der baulichen Anlage

Mit Textfassung gilt die maximale zulässige Gebäudehöhe für die gesamte Gebäudelänge, damit werden Überschreitungen mit technischen Gebäudeteilen oder Anlagen wie bei Flachdachgebäuden grundsätzlich nicht gestattet.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit Textfassung werden nicht überdachte Terrassen und Nebenanlagen, die keine Gebäude sind, bis 10% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks zulässig. Die nichtüberbaubare Grundstücksfläche wird i.d.R. nicht in den Bauvorlagen ausgewiesen.

Für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1 bis 3 ist nur das vereinfachte Baugenehmigungsverfahren eröffnet.

Es wird daher angeregt, die Einhaltung der zulässigen Ausnahme nachzuweisen.

8. Wohneinheiten

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäuser wird die Anzahl auf 1 Wohneinheit begrenzt.

Doppelhäuser sind zwei Häuser, welche i.d.R. an einer gemeinsamen Grenze aneinandergeliegt sind und haben eigenständige bzw. getrennte Eingänge.

Durch die Begrenzung kann die früher angewandte Finanzierungshilfe über eine Einliegerwohnung nicht mehr angewandt werden, weiter ist auch ein Mehrgenerationenwohnen z.B. mit einem Altersteiler nicht möglich.

Anzumerken gilt, grundsätzlich besteht ein Bedarf an Wohnungen.

II. Örtliche Bauvorschriften

3. Einfriedigungen

Der Begriff Einfriedigungen ist veraltet und wurde durch den Begriff Einfriedung abgelöst.

Textfassung:

Mauern, Stützmauern und feste Einfriedigungen sind an der Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Eine Einfriedung ist eine Abgrenzung eines Grundstückes nach außen, zu Nachbargrundstücken bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen.

Mauern und Stützmauern entlang der Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen.

Die Bestimmung feste Einfriedigungen entspricht wohl toten Einfriedigungen (z.B. Zäune) im Gegensatz zu lebende Einfriedigungen (z.B. Hecken).

Mit der Textfassung „Filigrane, durchsichtige Zäune...“ wird eine zulässige Ausnahme bestimmt, diese können bis 1 m Höhe als Einfriedigungen einnehmen.

Die Begriffe feste Einfriedigungen und feste, blickdichte Elemente sollten abgegrenzt werden.

III. Hinweise

Die Hinweise Nr. 4 und 6 weisen keine Überschrift auf.

III. Gesundheitsamt / [REDACTED]

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

Die gebauten Zisternen, die nach den örtlichen Bauvorschriften herzustellen sind, sind nach § 12 der TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Diese Stellungnahme ist die aktuell gültige und ersetzt alle vorherigen Stellungnahmen.

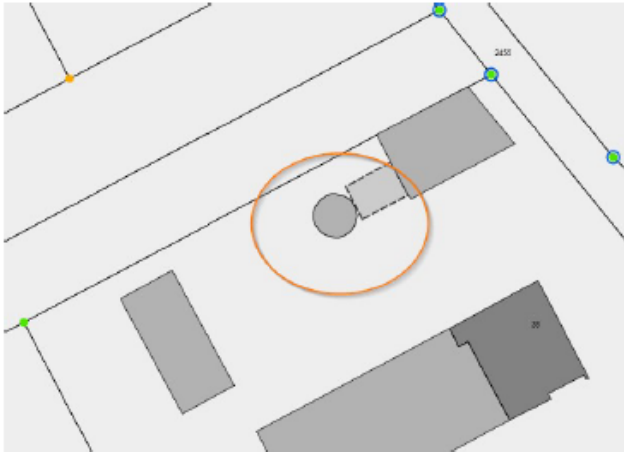
IV. Amt für Vermessung und Flurneuordnung / [REDACTED]

Die Flurstücksnummern 2447/2 2512/7, 2508/2, 2508/1 sollten so platziert werden, dass sie nicht durch die Planzeichen verdeckt werden. Wenn sie nicht innerhalb des Flurstücks eingetragen werden kann, sollte sie mit einem Zuordnungspfeil versehen werden.

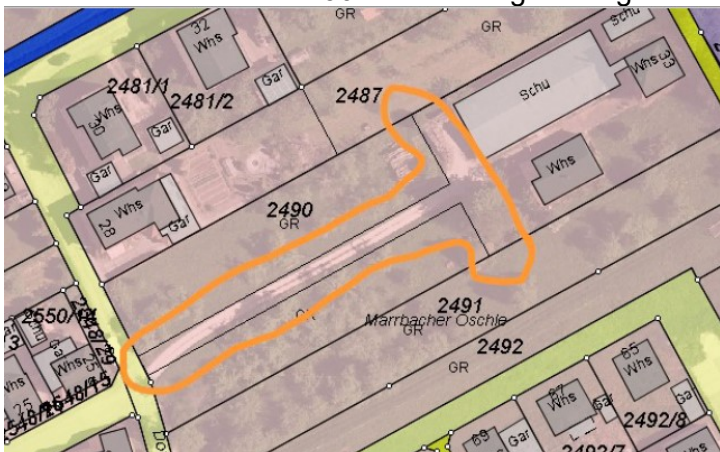
Das Bahnflurstück 2516 ist nicht lesbar.

Die Flurstücksnummern 2476, 2554 (verdeckt) und 2555 (verdeckt) sollten noch verschoben werden.

Bei Flurstücknummer 2479 fehlt das Silo.



Bei Flurstücknummer 2490 fehlt die Abgrenzung der tatsächlichen Nutzung.



Bei Flurstück 2492 ist die lange Ostseite nicht tiefschwarz dargestellt. Überlagerung mit Gebietsgrenze.

Gravierende Mängel:

Im Plankopf fehlt die Angabe mit welchem Datum die Plangrundlage Liegenschaftskataster (digital) erhoben wurde.

Dieses Datum muss zusätzlich angegeben werden und unterscheidet sich von dem Datum der Plan genehmigung und den sonstigen Eintragungen.

Die Ausrichtung der Texte ist leider sehr uneinheitlich. Es ist in den Originaldaten nie vorgesehen bzw. hinterlegt, dass jedes zweite Gebäude „auf dem Kopf beschriftet“ ist. Bsp: Bahnhofstraße 63 und 65; Im Marrbacher Öschle 46 und 48.

Hier fehlt die in den Originaldaten enthaltene sinnvolle Ausrichtung der Schriftinhalte (Lesbarkeit in Ost-West Richtung, ...)

Es besteht der Zweifel, ob für die Erstellung des BPL eine geeignete (ALKIS konforme) Software in Verbindung mit aktuellen Daten des Liegenschaftskatasters verwendet wurde.

V. Die Stellungnahme der **Kreisarchäologie** wird gegebenenfalls nachgereicht.

Mit freundlichen Grüßen



[REDACTED]

Per Telefax

Gingen/Fils, den 25.09.2023

Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen an der Fils

**Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle).
Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der
Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung **5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)** werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung 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. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der

Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Auch die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht nicht auf diese Einwendung ein, sondern befasst sich ausschließlich mit den planerischen Überlegungen zur Lenkung des Fußgängerverkehrs entlang der Donzdorfer Straße. Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht somit in Gänze fehl, da der Einwand sich nicht auf den Entfall des im Bebauungsplan von 1983 vorgesehenen Gehwegs „auf der Westseite der Donzdorfer Straße“ bezieht, vielmehr ist es zu begrüßen, dass nunmehr nur noch ein Gehweg entlang der Donzdorfer Straße vorgesehen ist und damit eine unnötig große Ausbaubreite vermieden wird. Was bleibt ist die Lastenungleichheit, die sich aus einem geplanten Ausbau gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ergeben würde. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen, wohingegen die Grundstücke auf der südwestlichen Seite keinerlei Flächenbeitrag leisten sollen, die durch die Donzdorfer Straße ebenfalls erschlossen werden. Der Grundsatz der Lastengleichheit bleibt durch den geplanten Ausbau verletzt. Die Behandlung der Einwendung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht jedoch in keinster Weise auf diese Einwendung ein, sondern ausschließlich auf die planerischen Überlegungen zur Führung des Fußwegs entlang der Donzdorfer Straße.

2. Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird. Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil

der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

3. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft, da für die Bestandsaufnahme und Bewertung grundsätzlich der Zustand vor dem Eingriff zu erfassen und bewerten ist. Der vorliegende Umweltbericht wählt jedoch den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: " Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung." Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen. Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt worden ist und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe. Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

4. Die Bekanntmachung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 ist fehlerhaft. Darin wird angegeben, dass die Unterlagen im Internet veröffentlicht würden. Dort heißt es:
„Die genannten Unterlagen können unter <https://www.m-quadrat.cc/downloads> und auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.gingen.de/wohnen-freizeit/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>) eingesehen werden.“

Der angegebene link auf die Homepage der Gemeinde hat jedoch die Fehlermeldung 404 mit dem Hinweis, dass diese Seite nicht existent sei, s. Abb. 1, zur Folge (ergänzender Hinweis: Auch die Verwendung von anderen Browserprogrammen führt zu keinem anderen Ergebnis). Der Hinweis auf die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs auf der homepage des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros ist nicht ausreichend.



Abb.1: Screenshot des Browsers bei Aufruf des in der Bekanntmachung angegebenen links auf die homepage der Gemeinde <https://www.gingen.de/wohnen-freizeit/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>
Aufruf vom 24.09.2023

Ferner ist in der Bekanntmachung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 folgender Hinweis enthalten:
„Die vorgenannten Unterlagen liegen **zusätzlich** während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Gemeinde Gingen a. d. Fils, Bahnhofstraße

25, 73333 Gingen a. d. Fils zu den üblichen Dienstzeiten, im frei zugänglichen Foyer, öffentlich aus.“

Die dort ausgelegten Unterlagen sind jedoch unvollständig. Der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung ist den dort öffentlich ausgelegten Unterlagen nicht beigefügt.



25.09.2023

**Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen**

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)

Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Das WA, welches im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, rückt noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil die im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets nunmehr als WA festgesetzt werden sollen.

Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch im Rahmen der jetzigen 5. Änderung weiterhin.

Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen dem im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 noch näher heranrückenden WA und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 wurden nicht untersucht und nicht gelöst.

Die Gemeinde verkennt die Immissionskonfliktlage, wenn darauf abgestellt wird, dass derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 stattfindet (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan).

a)

Bekanntlich besteht nach wie vor eine wirksame Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung (Schweinehaltung). Dies umso mehr, als mein Sohn und ich beabsichtigen, zeitnah die Schweinehaltung wieder aufzunehmen. Es wurden bereits Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt und dem Veterinäramt geführt und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Schweinehaltung unter Einhaltung des Tierwohlindex Klasse 4 abgeklärt. Baulichen Veränderungen am Stallgebäude sind nicht vonnöten, so dass auch der – eigentlich im Hinblick auf die Bauleitplanung irrelevante – Einwand bzgl. des Denkmalschutzes verfehlt ist.

Ein daraus resultierender Immissionskonflikt mit einer angrenzenden Wohnnutzung (WA) im Geltungsbereich der 5. Änderung wurde nicht untersucht und ist somit nicht gelöst.

Entsprechendes gilt auch in Bezug auf die auf der Westseite der Donzdorfer

Straße vorhandene Wohnbebauung.

b)

Das Landratsamt Göppingen – Bauamt – hat bereits im Rahmen der vorherigen Bebauungsplanung darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr.

2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan der 4. Änderung unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich; wir beabsichtigen daher auch eine Schweinehaltung zeitnah wieder aufzunehmen.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist weiterhin noch nicht erfolgt und geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Der VGH Mannheim hat dies bereits im Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – (zur 3. Änderung) auf Seite 14 thematisiert und auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die baugenehmigte Schweinehaltung. Auch in der frühzeitigen Beteiligung zur beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wurden wie schon in den vergangenen Bebauungsplanverfahren die Belange der Tierhaltung auf meinem Flurstück nicht berücksichtigt. Eine sachliche Auseinandersetzung blieb gänzlich aus, mit der Begründung, dass derzeit keine Anzeichen für eine derartige Nutzung bestünden. Diese Argumentation ist nicht nur unsachgemäß sondern auch falsch, indem sie als Abwehrstrategie bezeichnet wird. Indem diese Nutzungsmöglichkeit faktisch besteht, muss dies in eine sachgerechte Abwägung einfließen und die Konfliktsituation zwischen Wohngebiet mit direkt angrenzender Tierhaltung gewürdigt werden. Der Verweis auf eine zu meinen Lasten erforderliche Rücksichtnahme geht fehl, da dies de facto die Nutzbarkeit mit Tierhaltung aufgrund von Immissionen unmöglich macht. Die Verwaltung hätte in den Bebauungsplanverfahren vielmehr die Pflicht auf diese Belange Rücksicht zu nehmen. Dies war bislang jedoch nicht erkennbar. Hier ist auch der Verweis auf eine bisher ausgebliebene explizite richterliche Rüge dieses Sachverhaltes unbehelflich. Die Verfahrensfehler der 3. Änderung boten offenbar keinen Anlass, sich mit dieser Thematik detailliert auseinanderzusetzen. Insofern bleibt die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bestehen und ist Teil der vorliegenden.

Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem

Jahr 1983 gewährleisteten Grundsatz der Lastengleichheit.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird. Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft, da für die Bestandsaufnahme und Bewertung grundsätzlich der Zustand vor dem Eingriff zu erfassen und bewerten ist. Der vorliegende Umweltbericht wählt jedoch den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: "

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung. Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen.

Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt worden ist und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe. Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

Die Bekanntmachung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 ist fehlerhaft. Darin wird angegeben, dass die Unterlagen im Internet veröffentlicht würden. Dort heißt es:

„Die genannten Unterlagen können unter <https://www.m-quadrat.cc/downloads> und auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.gingen.de/wohnen-freizeit/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>) eingesehen werden.“

Der angegebene link auf die Homepage der Gemeinde hat jedoch die Fehlermeldung 404 mit dem Hinweis, dass diese Seite nicht existent sei, s. Abb. 1, zur Folge (ergänzender Hinweis: Auch die Verwendung von anderen Browserprogrammen führt zu keinem

anderen Ergebnis).

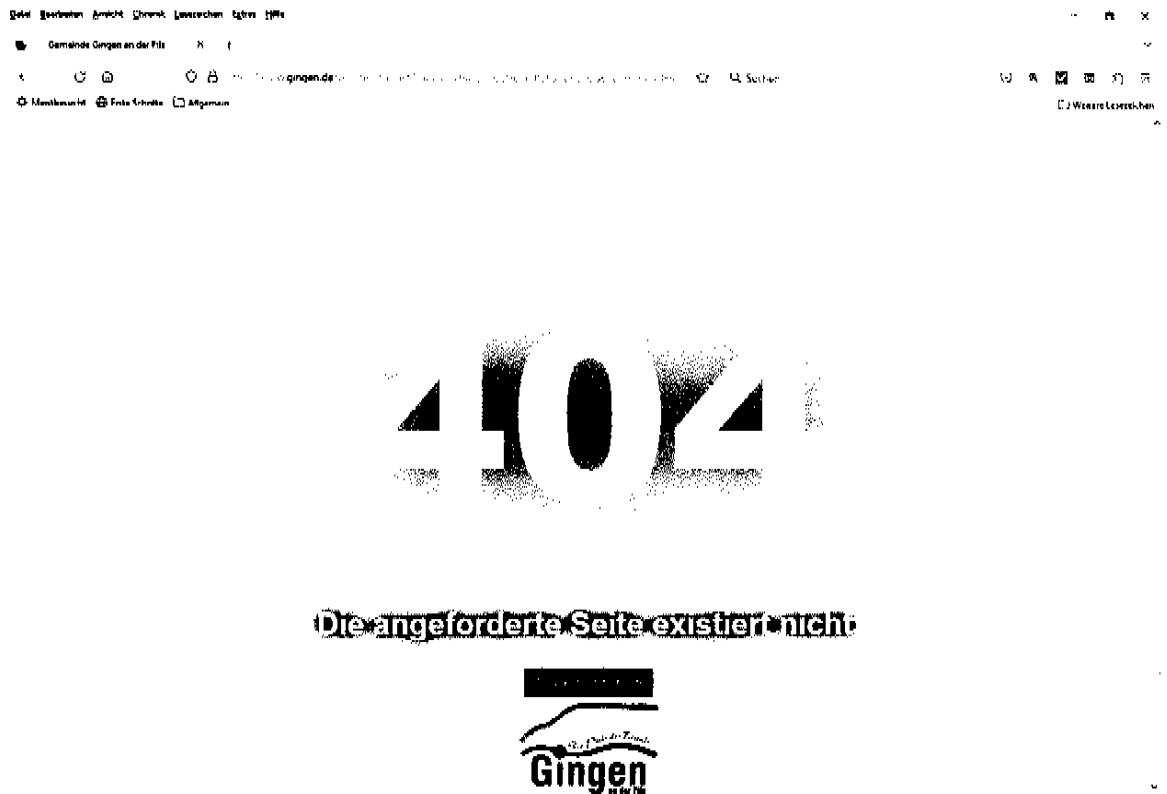
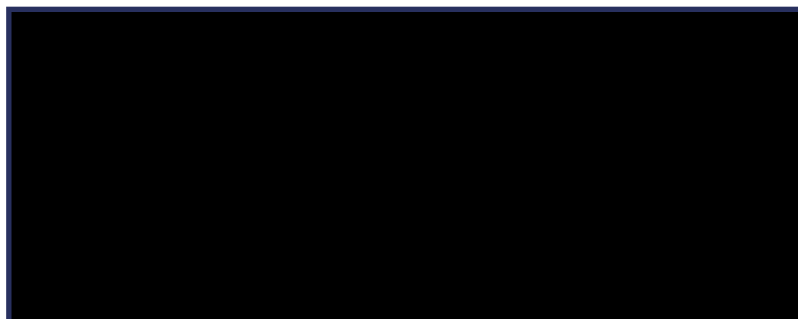


Abb.1: Screenshot des Browers bei Aufruf des in der Bekanntmachung angegebenen links auf die homepage der Gemeinde <https://www.gingen.de/wohnen-freizeit/bauen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren> Aufruf vom 24.09.2023

Der Hinweis auf die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs auf der homepage des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros ist nicht ausreichend.





Gingen/Fils, den 05.12.2023

Per Telefax

Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen an der Fils

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)
Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Erneute Veröffentlichung und Auslegung vom 06.11.2023 bis 06.12.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung **5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)** werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung 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. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat

die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Auch die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht nicht auf diese Einwendung ein, sondern befasst sich ausschließlich mit den planerischen Überlegungen zur Lenkung des Fußgängerverkehrs entlang der Donzdorfer Straße. Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht somit in Gänze fehl, da der Einwand sich nicht auf den Entfall des im Bebauungsplan von 1983 vorgesehenen Gehwegs „auf der Westseite der Donzdorfer Straße“ bezieht, vielmehr ist es zu begrüßen, dass nunmehr nur noch ein Gehweg entlang der Donzdorfer Straße vorgesehen ist und damit eine unnötig große Ausbaubreite vermieden wird. Was bleibt ist die Lastenungleichheit, die sich aus einem geplanten Ausbau gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ergeben würde. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen, wohingegen die Grundstücke auf der südwestlichen Seite keinerlei Flächenbeitrag leisten sollen, die durch die Donzdorfer Straße ebenfalls erschlossen werden. Der Grundsatz der Lastengleichheit bleibt durch den geplanten Ausbau verletzt. Die Behandlung der Einwendung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht jedoch in keinsten Weise auf diese Einwendung ein, sondern ausschließlich auf die planerischen Überlegungen zur Führung des Fußwegs entlang der Donzdorfer Straße.

2. Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird. Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet

südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

3. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft.

a) Der vorliegende Umweltbericht wählt den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: " Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung."

Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen.

Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt worden ist und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe.

b) Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und

damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

c) Der Umweltbericht zur 5. Änderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ (Stand 25.07.2023) verrechnet u.a. das Pflanzgebot auf privaten Flächen von einem Streuobstbaum pro Grundstück mit 26.880 Punkten in der Ökobilanz. Die Anrechnung der Ökopunkte basiert auf der Bezugnahme auf die planungsrechtliche Festsetzung des Textteils des Bebauungsplans 5. Änderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“, bei der je Grundstück ein hochstämmiger Streuobstbaum auf der straßenabgewandten Fläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die tatsächliche Realisierung dieser Maßnahme ist aufgrund der geringen Parzellengröße in Plangebiet nicht möglich, da ein hochstämmiger Streuobstbaum auf starkwachsender Unterlage einen Flächenbedarf von 100 m² hat, die ausgewiesenen Parzellen mit einer Größe von im Mittel ca. 450 m² nach Bebauung eine solch große Restfläche gar nicht aufweist. Der Blick in die bebauten Parzellen zeigt dies unwiderlegbar, dass das Pflanzgebot nicht realisierbar ist und mit wenigen Ausnahmen allenfalls niederstämmige Buschbäume auf schwachwachsenden Unterlagen gepflanzt worden sind. Dass die Gemeinde die Umsetzung der Pflanzgebote prüfe und diese mit den Ihr zur Verfügung stehenden Mitteln durchsetze, wie sie im Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB vorgibt, muss bezweifelt werden, da die Realisierung schlicht nicht möglich ist.

Ein Ausgleich auf privaten Flächen kann demzufolge nicht garantiert, der Eingriff in seiner Bilanzierung nicht als ausgeglichen betrachtet werden.

4. Die erneute Veröffentlichung, Bekanntmachung und Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) zeigt deutlich, dass die Gemeinde sich keineswegs sicher ist in Bezug auf die o. g. Änderung des Bebauungsplans. Die erneute Veröffentlichung ist der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 geschuldet, worin u. a. auf die fehlerhafte Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen hingewiesen wurde. Offenbar versucht die Gemeinde nun jeglichen formalen Fehler zu vermeiden, ohne jedoch auf die wesentlichen Einwendungen der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 einzugehen.



**Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen**

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)

Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Das WA, welches im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, rückt noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil die im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets nunmehr als WA festgesetzt werden sollen.

Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch im Rahmen der jetzigen 5. Änderung weiterhin.

Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen dem im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 noch näher heranrückenden WA und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 wurden nicht untersucht und nicht gelöst.

Die Gemeinde verkennt die Immissionskonfliktlage, wenn darauf abgestellt wird, dass derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 stattfindet (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan).

a)

Bekanntlich besteht nach wie vor eine wirksame Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung (Schweinehaltung). Dies umso mehr, als mein Sohn und ich beabsichtigen, zeitnah die Schweinehaltung wieder aufzunehmen. Es wurden bereits Gespräche mit dem Landwirtschaftsamt und dem Veterinäramt geführt und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Schweinehaltung unter Einhaltung des Tierwohlindex Klasse 4 abgeklärt. Baulichen Veränderungen am Stallgebäude sind nicht vonnöten, so dass auch der – eigentlich im Hinblick auf die Bauleitplanung irrelevante – Einwand bzgl. des Denkmalschutzes verfehlt ist.

Ein daraus resultierender Immissionskonflikt mit einer angrenzenden Wohnnutzung (WA) im Geltungsbereich der 5. Änderung wurde nicht untersucht und ist somit nicht gelöst.

Entsprechendes gilt auch in Bezug auf die auf der Westseite der Donzdorfer

Straße vorhandene Wohnbebauung.

b)

Das Landratsamt Göppingen – Bauamt – hat bereits im Rahmen der vorherigen Bebauungsplanung darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan der 4. Änderung unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich; wir beabsichtigen daher auch eine Schweinehaltung zeitnah wieder aufzunehmen.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist weiterhin noch nicht erfolgt und geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde im Rahmen der jetzigen

Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Der VGH Mannheim hat dies bereits im Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – (zur 3. Änderung) auf Seite 14 thematisiert und auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die baugenehmigte Schweinehaltung. Auch in der frühzeitigen Beteiligung zur beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wurden wie schon in den vergangenen Bebauungsplanverfahren die Belange der Tierhaltung auf meinem Flurstück nicht berücksichtigt. Eine sachliche Auseinandersetzung blieb gänzlich aus, mit der Begründung, dass derzeit keine Anzeichen für eine derartige Nutzung bestünden. Diese Argumentation ist nicht nur unsachgemäß sondern auch falsch, indem sie als Abwehrstrategie bezeichnet wird. Indem diese Nutzungsmöglichkeit faktisch besteht, muss dies in eine sachgerechte Abwägung einfließen und die Konfliktsituation zwischen Wohngebiet mit direkt angrenzender Tierhaltung gewürdigt werden. Der Verweis auf eine zu meinen Lasten erforderliche Rücksichtnahme geht fehl, da dies de facto die Nutzbarkeit mit Tierhaltung aufgrund von Immissionen unmöglich macht. Die Verwaltung hätte in den Bebauungsplanverfahren vielmehr die Pflicht auf diese Belange Rücksicht zu nehmen. Dies war bislang jedoch nicht erkennbar. Hier ist auch der Verweis auf eine bisher ausgebliebene explizite richterliche Rüge dieses Sachverhaltes unbehelflich. Die Verfahrensfehler der 3. Änderung boten offenbar keinen Anlass, sich mit dieser Thematik detailliert auseinanderzusetzen. Insofern bleibt die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bestehen und ist Teil der vorliegenden.

Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem

Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird. Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft, da für die Bestandsaufnahme und Bewertung grundsätzlich der Zustand vor dem Eingriff zu erfassen und bewerten ist. Der vorliegende Umweltbericht wählt jedoch den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: "

Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung. Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen.

Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt worden ist und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe. Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

Die erneute Veröffentlichung, Bekanntmachung und Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) zeigt deutlich, dass die Gemeinde sich keineswegs sicher ist in Bezug auf die o. g. Änderung des Bebauungsplans. Die erneute Veröffentlichung ist der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 geschuldet, worin u. a. auf die fehlerhafte Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen hingewiesen wurde. Offenbar versucht die Gemeinde nun jeglichen formalen Fehler zu vermeiden, ohne jedoch auf die wesentlichen Einwendungen der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 einzugehen.

5.12.2023





Gingen/Fils, den 22.02.2024

Per Telefax

Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen an der Fils

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)
Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Hier: Erneute Veröffentlichung und Auslegung vom 19.01.2024 bis 23.02.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Bebauungsplanänderung **5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)** werden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung folgende Einwendungen vorgebracht:

1. Die Bekanntmachung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 11.01.2024 ist, nun zum wiederholten Male, fehlerhaft. Darin wird angegeben, dass die Unterlagen im Internet veröffentlicht würden. Dort heißt es: „Die genannten Unterlagen können unter <https://www.m-quadrat.cc/downloads> und auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.gingen.de/bauen-wirtschaft/bauenwohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>) eingesehen werden.“

Der oben angegebene link auf die Homepage der Gemeinde hat jedoch innerhalb der erneuten Veröffentlichungsfrist die Fehlermeldung 404 mit dem Hinweis, dass diese Seite nicht existent sei, s. Abb. 1, zur Folge (ergänzender Hinweis: Wiederholter Aufruf und auch die Verwendung von anderen Browserprogrammen führt zu keinem anderen Ergebnis).

Der Hinweis auf die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs auf der homepage des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros ist nicht ausreichend.



Abb.1: Screenshot des Browsers bei Aufruf des in der Bekanntmachung angegebenen links auf die homepage der Gemeinde <https://www.gingen.de/bauen-wirtschaft/bauenwohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>

Letzter Aufruf vom 22.02.2024

2. Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**. Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im

Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Auch die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht nicht auf diese Einwendung ein, sondern befasst sich ausschließlich mit den planerischen Überlegungen zur Lenkung des Fußgängerverkehrs entlang der Donzdorfer Straße. Die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht somit in Gänze fehl, da der Einwand sich nicht auf den Entfall des im Bebauungsplan von 1983 vorgesehenen Gehwegs „auf der Westseite der Donzdorfer Straße“ bezieht, vielmehr ist es zu begrüßen, dass nunmehr nur noch ein Gehweg entlang der Donzdorfer Straße vorgesehen ist und damit eine unnötig große Ausbaubreite vermieden wird. Was bleibt ist die Lastenungleichheit, die sich aus einem geplanten Ausbau gemäß 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) ergeben würde. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße, und damit mein Grundstück Flst.-Nr. 2491, sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen, wohingegen die Grundstücke auf der südwestlichen Seite keinerlei Flächenbeitrag leisten sollen, die durch die Donzdorfer Straße ebenfalls erschlossen werden. Der Grundsatz der Lastengleichheit bleibt durch den geplanten Ausbau verletzt. Die Behandlung der Einwendung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme geht jedoch in keinsten Weise auf diese Einwendung ein, sondern ausschließlich auf die planerischen Überlegungen zur Führung des Fußwegs entlang der Donzdorfer Straße.

3. Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird. Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je

Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

4. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft.

a) Der vorliegende Umweltbericht wählt den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: " Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung."

Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen.

Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt worden ist und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe.

b) Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch

nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

c) Der Umweltbericht zur 5. Änderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ (Stand 25.07.2023) verrechnet u.a. das Pflanzgebot auf privaten Flächen von einem Streuobstbaum pro Grundstück mit 26.880 Punkten in der Ökobilanz. Die Anrechnung der Ökopunkte basiert auf der Bezugnahme auf die planungsrechtliche Festsetzung des Textteils des Bebauungsplans 5. Änderung „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“, bei der je Grundstück ein hochstämmiger Streuobstbaum auf der straßenabgewandten Fläche zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die tatsächliche Realisierung dieser Maßnahme ist aufgrund der geringen Parzellengröße in Plangebiet nicht möglich, da ein hochstämmiger Streuobstbaum auf starkwachsender Unterlage einen Flächenbedarf von 100 m² hat, die ausgewiesenen Parzellen mit einer Größe von im Mittel ca. 450 m² nach Bebauung eine solch große Restfläche gar nicht aufweist. Der Blick in die bebauten Parzellen zeigt dies unwiderlegbar, dass das Pflanzgebot nicht realisierbar ist und mit wenigen Ausnahmen allenfalls niederstämmige Buschbäume auf schwachwachsenden Unterlagen gepflanzt worden sind. Dass die Gemeinde die Umsetzung der Pflanzgebote prüfe und diese mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln durchsetze, wie sie im Abwägungsvorschlag zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1 BauGB vorgibt, muss bezweifelt werden, da die Realisierung schlicht nicht möglich ist.

Ein Ausgleich auf privaten Flächen kann demzufolge nicht garantiert, der Eingriff in seiner Bilanzierung nicht als ausgeglichen betrachtet werden.

5. Die erneute Veröffentlichung, Bekanntmachung und Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) zeigt deutlich, dass die Gemeinde sich keineswegs sicher ist in Bezug auf die o. g. Änderung des Bebauungsplans. Die erneute Veröffentlichung ist der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 geschuldet, worin u. a. auf die fehlerhafte Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 17.08.2023 und die Unvollständigkeit der ausgelegten Unterlagen hingewiesen wurde. Offenbar versucht die Gemeinde nun jeglichen formalen Fehler zu vermeiden, ohne jedoch auf die wesentlichen Einwendungen der Stellungnahme des Verfassers vom 25.09.2023 einzugehen.



**Gemeinde
Gingen an der Fils
Bahnhofstraße 25
73333 Gingen**

Betrifft: 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)

**Hier: Stellungnahme und Einwendungen im Rahmen der erneuten
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die Bekanntmachung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) im Mitteilungsblatt der Gemeinde vom 11.01.2024 ist, nun zum wiederholten Male, fehlerhaft. Darin wird angegeben, dass die Unterlagen im Internet veröffentlicht würden. Dort heißt es: „Die genannten Unterlagen können unter <https://www.m-quadrat.cc/downloads> und auf der Homepage der Gemeinde (<https://www.gingen.de/bauen-wirtschaft/bauenwohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren>) eingesehen werden.“

Der oben angegebene link auf die Homepage der Gemeinde hat jedoch innerhalb der erneuten Veröffentlichungsfrist die Fehlermeldung 404 mit dem Hinweis, dass diese Seite nicht existent sei, s. Abb. 1, zur Folge (ergänzender Hinweis: Wiederholter Aufruf und auch die Verwendung von anderen Browserprogrammen führt zu keinem anderen Ergebnis).

Der Hinweis auf die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs auf der homepage des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros ist nicht ausreichend.

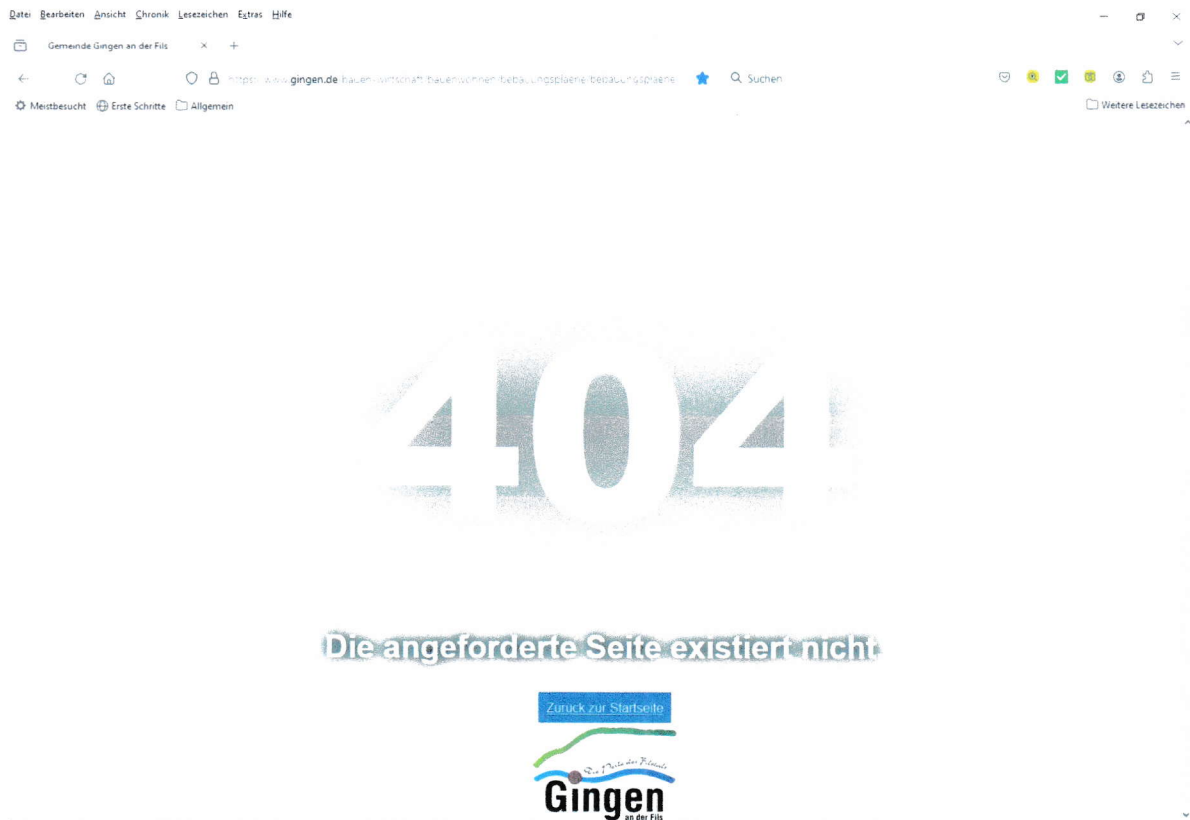


Abb.1: Screenshot des Browers bei Aufruf des in der Bekanntmachung angegebenen links auf die homepage der Gemeinde <https://www.gingen.de/bauen-wirtschaft/bauenwohnen/bebauungsplaene/bebauungsplaene-im-beteiligungsverfahren> Letzter Aufruf vom 22.02.2024

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind nicht sachgerecht und städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

Das WA, welches im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets vorgesehen ist, rückt noch näher an den landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 heran, weil die im Rahmen des Bebauungsplans aus dem Jahr 1983 als Dorfgebiet (MD) festgesetzte Flächen, wie auch bereits im Rahmen der 3. Änderung ausgeführt, im nördlichen Bereich der 5. Änderung des Bebauungsplangebiets nunmehr als WA festgesetzt werden sollen.

Der bereits im Rahmen der 3. Änderung geäußerte Konflikt zwischen den in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen einerseits und einem Dorfgebiet (MD) andererseits besteht auch im Rahmen der jetzigen 5. Änderung weiterhin.

Zu erwartende Immissionskonflikte zwischen dem im Vergleich zum Bebauungsplan aus dem Jahr 1983 noch näher heranrückenden WA und dem landwirtschaftlichen Betrieb auf dem Flst. Nr. 2490 wurden nicht untersucht und nicht gelöst.

Die Gemeinde verkennt die Immissionskonfliktlage, wenn darauf abgestellt wird, dass derzeit keine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 stattfindet (vgl. 12.1 Begründung zum Bebauungsplan).

a)

Bekanntlich besteht nach wie vor eine wirksame Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung (Schweinehaltung). Dies umso mehr, als wir beabsichtigen, zeitnah die Schweinehaltung wieder aufzunehmen. Es wurden bereits Gespräche mit dem

Landwirtschaftsamt und dem Veterinäramt geführt und die zu ergreifenden Maßnahmen zur Wiederaufnahme der Schweinehaltung unter Einhaltung des Tierwohlindex Klasse 4 abgeklärt. Bauliche Veränderungen am Stallgebäude sind nicht vonnöten, so dass auch der – eigentlich im Hinblick auf die Bauleitplanung irrelevante – Einwand bzgl. des Denkmalschutzes verfehlt ist.

Ein daraus resultierender Immissionskonflikt mit einer angrenzenden Wohnnutzung (WA) im Geltungsbereich der 5. Änderung wurde nicht untersucht und ist somit nicht gelöst.

Entsprechendes gilt auch in Bezug auf die auf der Westseite der Donzdorfer Straße vorhandene Wohnbebauung.

b)

Das Landratsamt Göppingen – Bauamt – hat bereits im Rahmen der vorherigen Bebauungsplanung darauf hingewiesen, dass eine nach wie vor gültige Baugenehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Grundstück Flst. Nr. 2490 vorhanden ist und somit Bestandsschutz besteht. Entgegen den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan der 4. Änderung unter Ziffer 12.1 ist eine landwirtschaftliche Nutzung bzw. eine Nutzung zur Schweinehaltung ohne weiteres und mit geringem Aufwand wieder möglich; wir beabsichtigen daher auch eine Schweinehaltung zeitnah wieder aufzunehmen.

Bereits im vorausgegangenen Verfahren zur 3. Änderung hat das Landwirtschaftsamt das Bauamt aufgefordert, den Umfang (Zahl der Schweine) der Baugenehmigung zu quantifizieren, woraus sich dann ein Anhaltswert für die Immission ergibt und die notwendigen Abstandsflächen. Dies ist weiterhin noch nicht erfolgt und geklärt.

Mit diesen Fragen hat sich die Gemeinde im Rahmen der jetzigen Bebauungsplanänderung ebenfalls nicht beschäftigt, obwohl der Nutzungskonflikt offenkundig ist.

Der VGH Mannheim hat dies bereits im Normenkontrollurteil vom 29.06.2016 – 8 S 1597/13 – (zur 3. Änderung) auf Seite 14 thematisiert und auf die Konfliktsituation und die Beeinträchtigungen für die in einem Dorfgebiet zulässigen landwirtschaftlichen Nutzungen hingewiesen. Entsprechendes gilt im Hinblick auf die baugenehmigte Schweinehaltung. Auch in der frühzeitigen Beteiligung zur beabsichtigten 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wurden wie schon in den vergangenen Bebauungsplanverfahren die Belange der Tierhaltung auf Flurstück 2490 nicht berücksichtigt. Eine sachliche Auseinandersetzung blieb gänzlich aus, mit der Begründung, dass derzeit keine Anzeichen für eine derartige Nutzung bestünden. Diese Argumentation ist nicht nur unsachgemäß sondern auch falsch, indem sie als Abwehrstrategie bezeichnet wird. Indem diese Nutzungsmöglichkeit faktisch besteht, muss dies in eine sachgerechte Abwägung einfließen und die Konfliktsituation zwischen Wohngebiet mit direkt angrenzender Tierhaltung gewürdigt werden. Der Verweis auf eine zu unseren Lasten erforderliche Rücksichtnahme geht fehl, da dies de facto die Nutzbarkeit mit Tierhaltung aufgrund von Immissionen unmöglich macht. Die Verwaltung hätte in den Bebauungsplanverfahren vielmehr die Pflicht auf diese Belange Rücksicht zu nehmen. Dies war bislang jedoch nicht erkennbar. Hier ist auch der Verweis auf eine bisher ausgebliebene explizite richterliche Rüge dieses Sachverhaltes unbehelflich. Die Verfahrensfehler der 3. Änderung boten offenbar keinen Anlass, sich mit dieser Thematik detailliert auseinanderzusetzen. Insofern bleibt die Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung bestehen und ist Teil der vorliegenden.

Der Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 sieht einen Ausbau der Donzdorfer Straße mit einer Breite von 5,50 m bzw. 6,5 m und beidseitigem Gehweg mit je 1,50 m Breite vor. Der zur Herstellung des Straßenausbaus erforderliche „Flächenkorridor“ wurde durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ 1983 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 5. Änderung verletzt nunmehr den mit der Bebauungsplanung aus dem Jahr 1983 gewährleisteten **Grundsatz der Lastengleichheit**.

Die sich aus der Verringerung der Ausbaubreite ergebenden Flächenvorteile werden jedoch nicht paritätisch, sondern einseitig verteilt, so dass die Grundstücke südwestlich der Donzdorfer Straße weiterhin durch die vorgesehene 5. Änderung und in weiterer Folge die Grundstücke der 4. Änderung von einer flächenmäßigen Inanspruchnahme für den Ausbau der Donzdorfer Straße ausgenommen werden. Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Donzdorfer Straße sollen allein die Flächen zur Erschließung aufbringen. Dies ist weder begründet noch lässt sich dies städtebaulich rechtfertigen. Dies umso mehr als einige Grundstücke auf der südwestlichen Seite ihre alleinige und erstmalige Erschließung durch die Donzdorfer Straße erhalten, z. B. Flst.-Nr. 2546/3, ohne einen Flächenbeitrag zu leisten und ohne dass ein pekuniärer Ausgleich im Sinne des Grundsatzes der Lastengleichheit stattgefunden hätte. Stattdessen hat die Gemeinde einigen Grundstückseigentümern auf der südwestlichen Seite der Donzdorfer Straße Restflächen, die sich aus der geplanten Erschließung ergeben haben, zum Kauf angeboten und versucht so ihre Abkehr vom Grundsatz der Lastengleichheit zu zementieren. Die vorgesehene 5. Änderung des Bebauungsplans verletzt damit das Gebot der Lastengleichheit. Diese Thematik wird nicht, auch nicht in der Begründung des Bebauungsplans, behandelt bzw. berücksichtigt.

Ein unterstellter vermehrter Parkplatzbedarf (vgl. Ziffer 11 auf Seite 5 der Bebauungsplanbegründung) besteht nicht (dies ist im Übrigen auch nicht belegt bzw. untersucht); entsprechend ist auch die Ausweisung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen entlang der Donzdorfer Straße nicht erforderlich. Eine weitergehende Bebauung als durch den Bebauungsplan „Marrbachöschle“ aus dem Jahr 1983 wird durch den Bebauungsplan 5. Änderung nicht ermöglicht; damit sind auch keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze erforderlich, zumal der Individualverkehr mittels Pkw zukünftig aufgrund der vorgegebenen politischen Zielsetzungen abnehmen wird.

Soweit die Plan- und Verkehrskonzeption mit der Fortsetzung der bereits teilweise ausgebauten Donzdorfer Straße begründet wird, trägt diese Annahme nicht, da diese Maßnahmen auf Basis eines rechtskräftig unwirksamen Bebauungsplans realisiert wurden. Solche rechtswidrigen Maßnahmen sind nicht geeignet, eine solche Verkehrskonzeption (Parkplätze und Fußweg auf der Ostseite der Donzdorfer Straße) weiterhin zu rechtfertigen. Auch hier geht die Behandlung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahme nicht auf die Einwendung ein, sondern erachtet den Entwurf weiterhin als städtebaulich begründet und sachgerecht. Dabei bleibt gänzlich unbeachtet, dass die beabsichtigte 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vorsieht und damit mehr als im angrenzenden Wohngebiet südwestlich der Donzdorfer Straße. Die Folgen sind am bereits ausgebauten Teil der Donzdorfer Straße deutlich sichtbar. So werden die bereits ausgebauten öffentlichen Stellplätze entlang der Donzdorfer Straße überwiegend von Anwohnern, die nicht im Plangebiet der 5. Änderung

des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) wohnhaft sind, beansprucht.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 5. Änderung ist methodisch fehlerhaft, da für die Bestandsaufnahme und Bewertung grundsätzlich der Zustand vor dem Eingriff zu erfassen und bewerten ist. Der vorliegende Umweltbericht wählt jedoch den rechtswidrig auf Grundlage des Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung geschaffenen Zustand als Ausgangspunkt der Bestandsaufnahme. So heißt es in Abschnitt 2.2 des o. g. Berichts: " Bei dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein bebautes Siedlungsgebiet bestehend aus Einzel- und Doppelhausbebauung, sowie einer praktikablen und flächensparenden Erschließung. Grundlage für die Bestandsaufnahme kann jedoch nur der Zustand vor dem tatsächlichen Eingriff sein und damit im Jahr 2011/12 vor Beginn der Erschließungsarbeiten. Es ist u. a. herauszuarbeiten, ob und welche Veränderungen sich im Vergleich zu der tierökologischen Untersuchung zur 3. Änderung aus dem Jahr 2013 bzw. den Erfassungen aus dem Jahr 2011 und allen weiteren umweltbezogenen Aufzeichnungen und Stellungnahmen und damit über einen Entwicklungszeitraum von 10-12 Jahren zu den damals z. B. als Habitatbäume angesprochenen Gehölzen durch den Eingriff ergeben. Allein auf dieser Grundlage kann eine Bilanzierung erfolgen.

Bei der hier gewählten Herangehensweise wird gänzlich außer Acht gelassen, dass der Bebauungsplan „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung rechtswidrig auf Grundlage § 13a BauGB aufgestellt und aus diesem Grund durch das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18 für unwirksam erklärt worden ist. In seiner Urteilsbegründung attestiert der 4. Senat des Bundesverwaltungsgerichts dem Änderungsbebauungsplan beachtliche Mängel aufgrund der Wahl des beschleunigten Verfahrens. Da es sich um die erstmalige Inanspruchnahme einer bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung unbebauten Fläche handelt, sei ein Umweltbericht zu erstellen, in dem die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet würden, so der 4. Senat weiter. Der Umweltbericht sei zusammen mit dem Entwurf des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 9 Abs. 8 BauGB der Begründung beizufügen. Gegen diese Vorschriften, so der 4. Senat weiter, habe die Gemeinde verstoßen, weil sie weder eine Umweltprüfung vorgenommen noch einen Umweltbericht erstellt habe. Wenn die Gemeinde nun versucht ausgehend vom rechtswidrig geschaffenen Ist-Zustand, auf Grundlage des für unwirksam erklärten Bebauungsplans „Marrbacher Öschle (Marrbachöschle)“ - 3. Änderung, den erfolgten Eingriff zu bilanzieren und somit kleinzurechnen, steht dieses Vorgehen im Widerspruch zum o. g. höchstrichterlichen Urteil, da sämtliche Bezugspunkte sich auf einen Bebauungsplan stützen, der rechtlich nie wirksam war. Sollte die Gemeinde meinen, den Bebauungsplan von 1983 zugrunde legen zu können, ist auch dies unbehelflich, da lediglich die tatsächlichen Verhältnisse vor dem Eingriff, vgl. Urteil vom 25.06.2020, AZ: BVerG 4 CN 5.18, als Grundlage und somit auch nicht der Bebauungsplan von 1983 als Grundlage für einen Umweltbericht und damit für eine Bilanzierung dienen können. Dieser Grundsatz wird bei den ausgelegten Unterlagen im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung konsequent missachtet.

Die erneute Veröffentlichung, Bekanntmachung und Auslegung des Entwurfs der 5. Änderung des Bebauungsplans Marrbacher Öschle (Marrbachöschle) zeigt deutlich, dass

die Gemeinde sich keineswegs sicher ist in Bezug auf die o. g. Änderung des Bebauungsplans. Offenbar versucht die Gemeinde nun jeglichen formalen Fehler zu vermeiden, ohne jedoch auf die wesentlichen Einwendungen der Stellungnahmen vom 25.09.2023 und 05.12.2023 einzugehen.

