Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Baldauf Architekten
und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Landratsamt

Bauen und Umwelt
Annemarie Schenker
Telefon 07031-663 1272
Telefax 07031-663 1963
A.Schenker@lrabb.de
Zimmer A 236

07.06.2021

Az.: 41-2021-0801

Bebauungsplan "Röte III" in Mötzingen

Ihr Schreiben vom 31.03.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Parallel zum vorliegenden Verfahren läuft das Bebauungsplanverfahren „Röte II“. Insgesamt werden 13 ha neues Bauland ausgewiesen. Daher ist es notwendig in der Abwägung darzustellen, warum diese Maßnahmen erforderlich sind und welche Bemühungen unternommen wurden um die Innenentwicklung voranzutreiben.
Zu dem Vorentwurf in der Fassung vom 09.03.2021, geändert am 24.03.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

Baurecht (Herr Traxler/Frau Müller, Tel.: 07031/663-1089)

Lageplan

Die Namen angrenzender Bebauungspläne sollten in dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans angegeben werden.

Textteil

In Ziff. A4.6 ist es unklar ausgedrückt, von was Mülleinhausungen und Fahrradabstellplätze ausgenommen sein sollen, von der Privilegierung überhaupt

oder von der zahlenmäßigen Beschränkung? Hier wäre eine positive Formulierung: „Mülleinhausungen und Fahrradabstellplätze sind zusätzlich je Grundstück (..mit einer max. Größe von …) zulässig“ besser.

Die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (A9) erscheint mit 3 Wohneinheiten je Einzelhaus im Hinblick auf den Grundsatz des schonenden Umgangs mit Boden und die erwünschte Verbesserung der Wohnraumversorgung zu restriktiv zu sein. Zumindest in Teilbereichen des Plangebiets sollte eine höhere Verdichtung angestrebt werden.

Auf den Wohnwegen sind keine Gehwege geplant. Daher wäre es empfehlenswert ein „Spielstraße“-Schild anzubringen, um Fußgänger und spielende Kinder zu schützen.

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans im Textteil ist die Grundflächenzahl in den urbanen Gebieten bis 0,9 möglich. Dies ist die Möglichkeit einer sehr dichten Bebauung gegeben. Werden hier von der Gemeinde Ausgleichsmaßnahmen geschaffen oder sind diese vorgesehen?

Die Definition von Hausgruppeneinheit ist bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden unklar.

Der Pflanzzwang 4 (pz 4) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche. Auch Gebäude im urbanen Gebiet stehen auf privaten Grundstücksflächen. 40 % Begrünung widerspricht der möglichen GRZ-Fläche in den urbanen Gebieten.

In der Begründung über den erhöhten Stellplatzbedarf wird eine Abweichung der gemeindlichen Stellplatzsatzung genannt. Unseres Wissens nach beinhaltet die Satzung ebenfalls 1,5 Stellplätze je Wohneinheit. Somit kann nicht von einer Abweichung der Satzung gesprochen werden.

Keine Regelung der Stellplätze für Gewerbeflächen. Gilt hier die VwV Stellplätze? Da eine Verwaltungsvorschrift keine Rechtsvorschrift ist, dürfen diese grundsätzlich nicht zum Gegenstand gerichtlicher Klagen gemacht werden. Die Regelung für die Stellplätze auf Gewerbeflächen sollte daher in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die aufgeführten Schallleistungspegel bezüglich der Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlagen und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen haben keine rechtliche Grundlage. Es wird empfohlen, diesen Punkt im Bebauungsplan entfallen zu lassen. An dieser Stelle wird daher auf die Stellungnahme der Gewerbeaufsicht verwiesen.

Für die Festsetzungen der Dachform/ Dachneigung sind zur Erklärung Strukturskizzen anzufertigen, da es ansonsten zu Missverständnissen kommt.

Bezüglich der Dachdeckung ist zu berücksichtigen, dass „reflektierende Materialien“ nicht genau bestimmt werden können. Diese Festsetzungen sollten genau definiert werden.

Es ist anzumerken, dass der Brandschutz bei den Abstandsflächen von Dachaufbauten nach der LBOAVO zu beachten ist. § 9 Abs. 4 LBOAVO enthält hierzu entsprechende Regelungen.

Eine Strukturskizze ist für die textlichen Vorgaben der Dachaufbauten zum besseren Verständnis erforderlich.

Bei der Fassadengestaltung/ Materialien ist nicht zweifelsfrei zu verstehen, was „untergeordnete Bauteile“ sind. Untergeordnete Bauteile im Sinne des § 5 Abs. 6 LBO? Dies sollte noch klarer festgelegt werden.

Die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen ist bisher noch zu unbestimmt. Um zu vermeiden, dass dieser Punkt rechtsunwirksam wird, sollte er daher genauer festgelegt oder weggelassen werden. Die Abstimmung von Farbgebung, Gestaltung und Oberflächenstruktur mag ja bei zeitgleichem Bau sinnvoll und geboten sein. Jedoch lässt sich diese Forderung im Nachgang nur erfüllen, wenn diejenigen Bauenden, die später bauen, sich dem bereits errichteten Gebäude vollumfänglich anpassen. Dies könnte als zu großer Eingriff in die Baufreiheit, welche auf Art. 14 GG basiert, angesehen werden.

Bei den Werbeanlagen erschließt sich nicht, ob bei nicht Flachdachgebäuden von der Regelung der Dachneigung abgewichen werden kann oder ob diese für alle Gebäude gilt. Diese Regelung sollte daher noch konkretisiert werden.

Bezüglich den Einfriedungen ist eine genauere Definition notwendig, von wo aus die maximale Höhe von 1,5 m gemessen werden soll (Bezugshöhe?).

Es ist unklar, wie mit Einfriedungen verfahren werden soll, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen mit Fahrverkehr angrenzen. Gelten hier die sonstigen Vorgaben der LBO beziehungsweise die des Nachbarrechtsgesetzes (NRG)?

Bezüglich der Regelungen zu den Stützmauern ist unklar, ob diese auch bei privaten Verkehrsflächen greift. Dies sollte noch konkretisiert werden.

§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO ist im Textteil des Bebauungsplans zu ergänzen.

<u>Hinweise</u>

Bei der Darstellung sollte darauf geachtet werden, dass sich im Nordwesten die Bebauungspläne „Röte II“ und „Röte III“ nicht überlagern.

Das Thema des „sozialen Wohnungsbaus“ (günstiges Wohnen) ist bisher nicht aufgegriffen. Wäre es nicht eine Möglichkeit, dies im Bereich eines der Mehrfamilienhausbaufelder vorzusehen?

Weitere Bedenken oder Anregungen werden in diesem Planungsstadium nicht vorgebracht.

Klimaschutz

Wir weisen darauf hin, dass am 30.07.2011 das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft
getreten ist.

Mit dieser Gesetzesnovelle ist der Klimaschutz zu einem Planungsleitsatz (Aufgabe der Bauleitplanung) und damit abwägungsrelevant geworden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist daher sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wir bitten daher diesen Belang im Rahmen des Verfahrens mit der entsprechenden Gewichtung zu berücksichtigen.

Immissionsschutz (Herr Dr. Hecker, Tel.: 07031/663-2130)

Zu den geplanten Vorhaben "Röte II" und "Röte III" wurde eine schalltechnische Untersuchung (Bebauungsplan „Röte II und III“) vom Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher (Tübingen, 22. Juli 2020) vorgelegt.

Da sich im Planvorhaben "Röte III" Baufenster im Bereich maßgeblicher Verkehrslärmimmissionen befinden, sind für diese Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Grundsatz sind aktive Schallschutzmaßnahmen passiven vorzuziehen. Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt ausschließlich passive Lärmschutzmaßnahmen, die jedoch bisher nicht in den Textteil des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Sofern rein passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden sollen, sind die zugrundeliegenden Belange sorgfältig aufzuarbeiten und detailliert zu bewerten. Nur dies kann zu einer rechtssicheren Abwägung führen.

Die Übernahme der vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen für die geplanten urbanen Gebiete in den Textteil des Bebauungsplans wird unsererseits als notwendig erachtet.

Hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung zu Luft/Wasser-Wärmepumpen (LWP) unter A11.1 des Textteils sind die in der Tabelle aufgeführten Abstände lediglich Anhalts- und Orientierungswerte und nicht als rechtsverbindlich zu erachten. Da die tatsächlichen Lärmimmissionen von LWP von verschiedenen Faktoren abhängen, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren jeweils am konkreten Fall nachzuweisen. Wir regen daher an, die Tabellenwerte im Textteil zu streichen und eine entsprechende textliche Anpassung vorzunehmen.

Naturschutz (Herr Weiler, Tel.: 07031/663-2708)

Die artenschutzrechtliche Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Planungsraum aufgrund der Habitatpotenziale weiterer Untersuchungsbedarf zur Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz gegeben ist. So erscheint eine Betroffenheit von Brutvögeln (Höhlen- und Offenlandbrüter), Reptilien sowie der Dicken Trespe möglich. Strukturen für planungsrelevante Falterarten wurden keine vorgefunden. Der artenschutzrechtlichen Untersuchung kann vom Grundsatz her gefolgt werden. Die Untersuchungen sind jedoch auf totholzbewohnende Käferarten auszuweiten.

Insofern der anfallende Oberboden nicht im Planungsraum verwertet wird, kann dieser auch auf geeigneten Ackerflächen ausgebracht werden. Der Auftrag des Oberbodens kann im Rahmen der Eingriffsermittlung als mindernde Maßnahme anerkannt werden. Bei Rückfragen zum Auffüllantrag können Sie sich an Frau Leupold (s.leupold@lrabb.de, Durchwahl -1277) wenden. Hinweis: Die Ausbringung des Bodens kann u. U. aus artenschutzrechtlichen Gründen (Vorkommen von Offenlandbrütern) nicht jederzeit erfolgen, ggf. werden vorgezogene Maßnahmen nötig. Hinweise hierzu und zu weiteren Aspekten können Sie dem Merkblatt „Aufschüttungen (Auffüllungen) im Außenbereich“ entnehmen.

Die Durchgrünung des Planungsraumes sollte möglichst mit gebietsheimischen Laubbäumen erfolgen.

Die Eingrünung des westlichen Randes sollte möglichst durch Baumpflanzungen erfolgen, damit ein Übergang zwischen Siedlungsrand und Offenland erfolgt. Nach Einschätzung des Naturschutzbeauftragten sollte der hierfür vorgesehene Grünstreifen mind. eine Breite von acht Metern betragen, damit genug Wurzelraum zur Verfügung steht. Zudem regt er dringend an, dass dieser sich in öffentlicher Hand befinden solle, damit die Sicherung der Maßnahme wirkungsvoll umgesetzt werden kann.

Bei der in Abbildung 2 der artenschutzrechtlichen Untersuchung unter „2“ und „3“ aufgeführten Obstwiesen handelt es sich um nach § 33a Naturschutzgesetz (NatSchG) geschützte Streuobstbestände. Die im Anschluss dazu befindliche Halbstammreihe („5“) zählt nicht dazu.

Umwandlungen von Streuobstbeständen sind gem. § 33a NatSchG vorrangig durch Neupflanzungen auszugleichen. Vorzugsweise ist dies innerhalb der landesweiten Biotopverbundkulisse mittlerer Standorte umzusetzen. Je nach Wertigkeit des Bestandes kann ein Ausgleich größer Faktor 1:1 angezeigt sein. Die Schaffung neuer Streuobstbestände kann im Anschluss an bestehende Bestände aber auch an mehreren unterschiedlichen Stellen erfolgen. Bei Nachpflanzungen sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen (Vermeidung von Verlust von Lebensstätten oder Schaffung von Vergrämungseffekten bei Bodenbrütern wie der Feldlerche). Eine Bepflanzung des geschützten Lebensraumtyps Magere Flachland-Mähwiese ist auszuschließen. Für den Eingriff in den geschützten Streuobstbestand muss die Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde bei Satzungsbeschluss vorliegen bzw. in Aussicht gestellt sein. Hierzu sind die darstellende Beschreibung

eines geeigneten Ausgleichs und dessen rechtliche Sicherung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nötig. Für eine entsprechende Abstimmung steht die untere Naturschutzbehörde gerne zur Verfügung.

Wir bitten die genannten Punkte im Rahmen der weiteren Untersuchungen / des Umweltberichts darzustellen.

Landwirtschaft (Frau Walter, Tel.: 07031/663-2363)

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 6,8 ha Fläche, welche aktuell als Acker- und Grünland bewirtschaftet wird. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Gegen den Verlust von landwirtschaftlichen Flächen bestehen grundsätzliche Bedenken von Seiten der unteren Landwirtschaftsbehörde.

Zusammen mit dem parallel vorliegenden Bebauungsplan Röte II soll eine Fläche von ca. 13 ha der landwirtschaftlichen Produktion entzogen werden. Das Plangebiet Röte III wird aktuell von acht verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Zwei Betriebe haben ihren Betriebssitz im Landkreis Calw. Inwiefern die beiden Calwer Betriebe in Ihrer Bewirtschaftung beeinträchtigt werden, muss von zuständiger Stelle von der unteren Landwirtschaftsbehörde Calw geprüft werden. Um Beteiligung des Landratsamtes Calw wird daher gebeten.

Da teilweise dieselben Landwirte (der Betriebe, die sich im Landkreis BB befinden) Flächen im Plangebiet Röte II und III bewirtschaften, wurde auch eine zusammenfassende Prüfung vorgenommen. Durch den Flächenverlust durch beide Bebauungspläne kann bei den betroffenen Landwirten aktuell keine Existenzgefährdung angenommen werden.

Wie bereits in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Röte II beschrieben wurde, ist die Betroffenheit anhand der digitalen Flurbilanz im Umweltbericht unter dem Schutzgut Fläche darzustellen. Des Weiteren sollte auch hier versucht werden, durch Bauverpflichtungen o. ä. die Entstehung der sog. Enkelgrundstücke zu verhindern.

Eventuelle naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sollten planintern erfolgen, damit nicht weitere landwirtschaftliche Flächen der Produktion entzogen werden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst erfolgen, wenn der Umweltbericht vorliegt.

Wasserwirtschaft (Herr Steinacker, Tel.: 07031/663-1259)

Abwasser-/Niederschlagswasserbehandlung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des § 55 WHG zu erfolgen. Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu

erarbeiten. Die Entwässerungskonzeption ist frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen, Bauen und Umwelt abzustimmen.

Die öffentliche Kanalisation sowie die Kläranlage sind so gering wie möglich mit nicht behandlungsbedürftigem Niederschlagswasser zu belasten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in diesem Zusammenhang auch alternative Möglichkeiten der zeitgemäßen Regenwasserbewirtschaftung in Abstimmung mit dem Amt für Bauen und Umwelt erarbeitet werden können. Einen guten Überblick bietet der „Leitfaden naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ des Umweltministeriums.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben. § 44 Abs. 4 Satz 3 WG gilt entsprechend.

Damit künftige Starkregenereignisse nicht zur Überlastung der Entwässerungsanlagen führen, ist im Rahmen der Erschließung durch geeignete Maßnahmen für eine schadlose Ableitung der zusätzlichen Extremwassermengen zu sorgen (z. B. Einfassen der Straßen durch Hochbordsteine mit breitflächiger Ableitung in angrenzende Außengebietsflächen).

Um das anfallende Dachflächenwasser zu minimieren sind Dächer mit einer Neigung bis 15° mindestens extensiv (min. 10 - 15 cm Substratstärke), nach Möglichkeit in Teilen auch intensiv (Mindestsubstratstärke 35 cm) zu begrünen. Dies hat folgende Vorteile: das Substrat speichert/hält einen Teil des Regenwassers zurück (Retention), die Vegetation nimmt einen weiteren Teil des Wassers auf, die Verdunstung wird erhöht, was wiederum einen positiven Effekt auf das Kleinklima (sowohl Kommune als auch Gebäude) hat und die Biodiversität wird gefördert. Gründächer sind daher auf den Niederschlagswasserabfluss für extensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von ψ=0,5 und intensive Begrünung mit einem Abflussbeiwert von ψ=0,3 anrechenbar.

Werden Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen, sind auf dem Grundstück andere ökologische und wasserwirtschaftliche Maßnahmen (offener Regenwasserspeicher, Mulden, Retentionszisternen mit zwangsentleertem Teilvolumen 1,5 m³ Retentionsvolumen pro 100 m² Au aber min. 3 m³, etc.) zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung durchzuführen.

Für die Dachbegrünung ist zertifiziertes, ökologisch unbedenkliches Substrat zu verwenden (Gütezeichen RAL-GZ 253; das Substrat muss den Vorsorgewerten der Bodenschutzverordnung bzw. dem Zuordnungswert Z 0 in Feststoff und Eluat nachweislich entsprechen). Gründächer sind dauerhaft zu erhalten.

Soll das Niederschlagswasser oder Teile davon versickert werden, so sind der Boden und die anstehenden Schichten auf ihre Wasserdurchlässigkeit hin zu untersuchen (Doppelring-Infiltrationsversuch nach DIN EN ISO 22282 oder einfacher Versickerungsversuch nach dem Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“, Umweltministerium, 2005). Es ist zu prüfen, ob Bodenverunreinigungen vorliegen, die einer Versickerung entgegenstehen.

Für die Niederschlagswasserableitung sind soweit möglich offene und naturnah gestaltete Gräben anzulegen.

Altlasten

Keine Bedenken. Im Plangebiet liegen keine im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfassten Flächen. Es liegen keine Anhaltspunkte für Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

Bodenschutz

Im Textteil zum Bebauungsplan sollte unter Kapitel C2, Hinweise zum Bodenschutz, folgender Text mit aufgenommen werden:

„Durch planerische und gestalterische Maßnahmen ist Bodenaushub zu reduzieren".

Das Landratsamt bietet für alle Bauvorhaben die Unterstützung bei der Unterbringung von anfallendem, unbelastetem Bodenaushub an (Bodenbörse des Landkreises).

Für die Erschließung und größere Bauprojekte ist vor Baufreigabe ein **Bodenmanagement- und Verwertungskonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters** zu erarbeiten und mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Gewässer und Bodenschutz abzustimmen. Der anfallende Aushub ist nach Qualität und Eignung (humoser Oberboden, kulturfähiger, steinfreier Unterboden, steiniges oder toniges Untergrundmaterial) unter Angabe von ungefährer Kubatur und vorgesehener Verwertungswege zu differenzieren.

Bei der Erstellung des noch ausstehenden Umweltberichts sind darüber hinaus folgende Hinweise zu beachten:

Um eine Klassifizierung der Eignung des anfallenden Bodenaushubs für Rekultivierungszwecke (bspw. Aufbau der oberen 2 m auf Steinbruchrekultivierungen, Deponien) frühzeitig treffen zu können, sollte bereits bei Erstellung von Baugrundgutachten die Beschreibung von Schürfen/Sondierbohrungen für die oberen, lockeren Bodenschichten (ca. oberen 1 - 2 m) über Gesteinen nach der bodenkundlichen Ansprache (Kartieranleitung) erfolgen.

Hinweis: Für Rekultivierungszwecke geeignetes, kulturfähiges Bodenmaterial wird in den kommenden Jahren für die Oberflächenabdichtung der ehemaligen Kreismülldeponie Leonberg benötigt.

Beim Umgang mit Böden und Bodenmaterialien (humoser Oberboden, kulturfähiger Unterboden), die nach Bauende wieder Bodenfunktionen erfüllen sollen, sind die Vorgaben der DIN 19731 „Verwertung von Bodenaushub" und die DIN 18915:2018-06 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" sowie die DIN 19639:2019-09 „Bodenschutz bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben" zu beachten.

Bodenarbeiten, die humosen Oberboden und kulturfähigen Unterboden betreffen, sind nur bei ausreichend abgetrocknetem Bodenzustand vorzunehmen. Für den Bodenabtrag sind vorzugsweise Kettenbagger einzusetzen. Für Bodenfeuchte im Grenzbereich Konsistenz ko3 „steif“ ist das „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks von Maschinen auf Böden im Konsistenzbereich ko3“, Bild 1, DIN 18915:2017-6 zu beachten.

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der anstehende humose Boden abzutragen und bis zur Wiederverwertung in profilierten Mieten (max. Höhe 2 m) ohne Verdichtungen getrennt zu lagern. Die Mieten sind sofort mit tiefwurzelnden Gründüngungspflanzenarten zu begrünen.

Künftige Grün- und Retentionsflächen sind während des Baubetriebes durch Aufstellen von Bauzäunen wirksam vor Bodenbeeinträchtigungen wie Verdichtungen u. a. zu schützen und nicht als Lager- und Abstellflächen zu gebrauchen.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Im Bereich von Grünflächen und Retentionsbecken/-flächen dürfen die Böden nur mit leichten Raupenfahrzeugen (max. Bodendruck 4 N/cm²) befahren werden. Zum Schutz vor Erosion und Verschlämmung sind Retentionsmulden zügig fertigzustellen und einzugrünen.

Zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen bei Grünflächen sowie bei der Überdeckung baulicher Anlagen (Retentionseinrichtungen/Rigolen, Tiefgaragenüberdeckungen) ist kulturfähiger, steinfreier Unterboden ohne Verdichtung aufzubringen. Auf nicht unterbauten Flächen ist der Untergrund zuvor aufzureißen. Als oberste Schicht sind ca. 0,2 m humoser Oberboden locker aufzutragen. Auf eine gute Verzahnung der Schichten ist zu achten.

Zur Förderung des Wasseraufnahmevermögens und der Bodenstruktur sind auf allen Grünflächen als Erst- bzw. Zwischenbegrünung tief- und intensivwurzelnde Pflanzenarten zu verwenden (z. B. Ölrettich, Sonnenblume, Lupine, Senf, Luzerne etc.) oder zumindest Gräsermischungen mit mind. 30 % Bodenlockerungskräutern.

Eingetretene Verdichtungen im Bereich unbebauter Flächen sind nach Ende der Bauarbeiten durch fachgerechte Bodenlockerung zu beseitigen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

<u>Hinweis</u>

Durch planerische Maßnahmen, z. B. Anheben der Straßen- und Gebäudehöhen ist überschüssiger Bodenaushub möglichst zu vermeiden bzw. weitgehend zu reduzieren. Auf das Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG § 3 zur Vermeidung von Bau- und Abbruchabfällen Abs. 3 in Baugebieten und bei Bauvorhaben i. d. F. vom 31.12.2020 wird verwiesen.

Grundwasserschutz

Sowohl im Textteil als auch im Begründungsteil des Bebauungsplanes fehlt der wichtige Hinweis, dass sich das gesamte Plangebiet in der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg befindet.

In den hydrogeologischen Gutachten des Ing. Büros RBS wave wurden - wie erwartet und damals beim Baugebiet Röte I ebenfalls angetroffen - nur sehr geringmächtige, für das Wasserschutzgebiet wichtige, Deckschichten angetroffen.

Nach **§ 3 Abs. 1 Ziffer 9** der o. g. Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 22.01.1992 sind Maßnahmen, welche eine wesentliche flächenhafte Verringerung und Schwächung der Deckschichten zu Folge haben, **verboten**. Von diesem Verbot kann unter der Erteilung von Auflagen eine Befreiung erteilt werden.

Wegen dieser fehlenden geologischen Deckschichten in der Erschließungsflächen wird die Gemeinde Mötzingen somit eine Befreiung von dem o. g. Verbot der Wasserschutzgebietsrechtsverordnung beantragen müssen. Diese Befreiung wurde damals für Röte I erteilt. Die Auflagen und Bedingungen zum Grundwasserschutz wurden seinerzeit als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu dem Verfahren bedarf es - entsprechend der Rechtsverordnung - der Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen. Die Stadtwerke Rottenburg werden ebenfalls an diesem Verfahren beteiligt. Im weiteren Verfahren kann ggf. festgelegt werden, dass wegen der schlechten geologischen Gegebenheiten (Deckschichten) PKW-Stellflächen auf den Grundstücken eine dichte Oberflächenbefestigung erhalten und ordnungsgemäß entwässert werden müssen. Dies würde dann ggf. die Niederschlagswassermenge rechnerisch sogar erhöhen.

Grundsätzlich empfehlen wir die EFH Höhen der Gebäude möglichst anzuheben um einen geringeren Eingriff in die erwähnten Deckschichten zu erzielen. Die einzelnen Bauherren werden dadurch ggf. auch weniger schwer zu lösenden Fels im Untergrund antreffen (Felshorizont).

Gewässerschutz

Das angrenzende Gewässer Haldengraben ist in seinem ursprünglichen Verlauf zu belassen und die Retentionsflächen sind daneben kaskadenförmig zu erstellen.

Da es sich bei dem betroffenen Gewässer Haldengraben um ein typisches Muschelkalkgewässer im Wasserschutzgebiet mit diversen Versickerungsstellen handelt, sollten bei den Einleitungskriterien von Niederschlagswasser aus Wohngebieten erhöhte Anforderungen angewendet werden. Aus diesem Grund sollten vor den Retentionsbecken Lamellenklärelemente zwischengeschaltet werden. Diese beeinflussen auch die Langlebigkeit der Oberfläche der Retentionsflächen positiv. Die Retentionsbecken sollten eine mind. 30 cm bewachsene Bodenschicht aufweisen, durch welche es zu einer Versickerung und Reinigung des Niederschlagswassers aus dem Baugebiet kommen kann.

Straßenbau (Herr Buck, Tel.: 07031/663-1044)

Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den o. g. Bebauungsplan, da eine neue Zufahrt zur Kreisstraße mit einer Linksabbiegespur vorgesehen ist, sind diese Änderungen mit dem Landratsamt Böblingen, Amt für Straßenbau abzustimmen. Es wird auf die nachfolgend genannten Anmerkungen hingewiesen.

Anmerkungen: Das neue Baugebiet grenzt an die Kreisstraße K1026 Iselshauser Straße an. Auf Grundlage des Straßengesetzes Baden- Württemberg § 22 Abs. 1 Satz 1b ist Längs zur Kreisstraße eine Anbauverbotszone von 15 Meter für Hochbauten jeglicher Art einzuhalten.
Durch die nahe Bebauung zur Kreisstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand etc. notwendig, diese Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn/Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zu lassen.

Abfallwirtschaft (Herr Koch, Tel.: 07031/663-1293)

Die Befahrbarkeit des Plangebietes mit Entsorgungsfahrzeugen ist nur eingeschränkt möglich. Die zur Verfügung stehenden lichten Straßenbreiten sind im Lageplan nur selten angegeben. Die mit "Wohnweg" bezeichneten Flächen sind erkennbar nicht befahrbar. Deren Anlieger müssen ihre Müllbehälter an anfahrbaren Aufstellplätzen zur Leerung bereitstellen.

Bei der "Sammelstraße III F" und der "Wohnstraße III G" muss darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Fahrbahnbreiten trotz Parkierungsflächen und Bäumen gewahrt sind. Dies gilt ganz besonders für die Kurven- und Verschwenkungsbereiche. Zur Verdeutlichung fügen wir ein Merkblatt bei, aus dem die wesentlichen Maßangaben zu Fahrzeugen, Kurvenradien etc. hervorgehen.

Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass ein Rückwärtsfahren des Abfallsammelfahrzeugs generell zu vermeiden ist.

Mit freundlichen Grüßen

B. Wa

Bettina Wagner

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

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

Baldauf
Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Freiburg i. Br., 25.05.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-03792

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte III", Gemeinde Mötzingen, Lkr. Böblingen (TK 25: 7418 Nagold)

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange und Scoping gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 31.03.2021

Anhörungsfrist 28.05.2021

B Stellungnahme

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

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

Keine

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

Keine

3 Hinweise, Anregungen oder Bedenken

Geotechnik

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

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) und des Trigonodusdolomits (Oberer Muschelkalk). Diese werden im nördlichen Bereich des Plangebiets lokal von quartären Lockergesteinen (Lösslehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert. Aufgrund einer durch das Plangebiet verlaufenden tektonischen Störung, kann der Gesteinsverband örtlich stark aufgelockert und entfestigt sein.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist im Bereich des Lösslehms zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Nach Auswertung des digitalen Geländemodells befinden sich mehrere Verkarstungsstrukturen innerhalb des Plangebiets. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

Boden

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

Mineralische Rohstoffe

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

Grundwasser

Das Planungsvorhaben liegt in der Zone IIIA des rechtskräftigen Wasserschutzgebiets "Bronnbachquelle" (LUBW-Nr. 105). Die Rechtsverordnungen sind zu berücksichtigen und einzuhalten. Insbesondere ist darauf zu achten, dass bei Aushub- und Bauarbeiten die Mobilisierung und Freisetzung von Stoffen zu vermeiden ist, welche negative Auswirkungen auf das Karst-Grundwasser haben können. Die vorhandenen Profile aus Schürfen und Sondierbohrungen belegen eine lokal nur geringmächtige Deckschicht über oberflächennahen Karstserscheinungen.

Zur Planung sind aus hydrogeologischer Sicht keine sonstigen Hinweise oder Anregungen vorzutragen.

Bergbau

Die Planung liegt nicht in einem aktuellen Bergbaugebiet.

Nach den beim Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorliegenden Unterlagen ist das Plangebiet nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.

Geotopschutz

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

Allgemeine Hinweise

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

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

Mirsada Gehring-Krso

Deutsche Ameisenschutzwarte

Landesverband Baden-Württemberg e.V.

[redacted]

Baldauf Architekten und Stadtplaner Gmbh

Schreiberstrasse 27

70199 Stuttgart

Betreff Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Röte III", Gemeinde Mötzingen

Datum 05.04.2021

Waldameisenfachliche Stellungnahme

Sehr geehrte Damen und Herren

Aus nachfolgend erläuterten Gründen bitte ich Sie darum, eine ameisenkundliche Begehung des Planareals durch die Ameisenhegerin Kirsten Krebs, Deutsche Ameisenschutzwarte (DASW), in das o.g. Verfahren mit aufzunehmen.

Begründung:

Ameisen leben in allen terrestrischen Lebensräumen. Evtl. weitere im Planareal lebende besonders geschützte Waldameisenarten (ebenso Rote Liste - D - Ameisenarten) könnten durch die Maßnahme geschädigt werden. Dies gilt es zu vermeiden. Möglich ist dies durch eine Umsiedelung vorhandener Völker.

Rechtliche Grundlage:

Die Hügel bauenden Waldameisen zählen mit Ausnahme der Blutroten Raubameise (Formica (R.) sanguinea) nach der Bundesartenschutzverordnung (**7. Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vom 16.02.2005**) zu den besonders geschützten Tierarten.
Für diese ist der allgemeine, in Abschnitt 3 §44 BNatSchG geregelte Schutz erweitert worden (**Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten**). Danach dürfen Waldameisen und ihre Entwicklungsformen nicht der Natur entnommen oder gar getötet werden. Jeder Eingriff in die Neststruktur ist strengstens untersagt.
Ausnahmen von §44 für Not- und Rettungsumsiedelungen von bedrohten Waldameisenvölkern regelt **§45 BNatSchG (Ausnahmen: Ermächtigung zum Erlaß von Rechtsverordnungen)**. Erforderliche Ausnahmegenehmigungen erteilen die nach Landesrecht zuständigen Behörden (obere bzw. untere Naturschutzbehörde).
Verstöße gegen die Artenschutzgesetze regeln in **Kapitel 10 §69 Bußgeldvorschriften und §71 Strafvorschriften BNatSchG**.

Procedere

Da Waldameisenumsiedelungen nur in einem Frühjahr, bzw. frühen Sommer, durchgeführt werden können und dafür im Vorfeld ein aufwändiges und zeitraubendes Procedere anfällt, kann bei positivem Befund durch eine Begehung im frühen Frühjahr 2021, eine dann notwendig werdende Umsiedelung, für das späte Frühjahr 2021, bzw. für den frühen Sommer 2021, bzw. für 2022 eingeleitet werden.
Für eine zeitliche Unterrichtung über den Beginn der Baumaßnahme bin ich Ihnen sehr verbunden.

[redacted]

Rudolf Hermann
Hölderlinstraße 9
71546 Aspach-Hohrot

1.Vorsitzender
Telefon: 07191 / 2 03 87
Telefax: 07191 / 2 25 83

Kreissparkasse Böblingen
Deutsche Ameisenschutzwarte LVBW
IBAN DE12 6035 0130 0000 0709 37

Als gemeinnützig anerkannt,
Spenden sind steuerlich absetzbar!

Auf 100% Recyclingpapier gedruckt.

[redacted]

Bürgermeisteramt
Mötzingen
17. Mai 2021

Gemeinde Mötzingen
Schloßgartenstr. 1

71159 Mötzingen

Mötzingen, den 12.04.2021

Stellungnahme Bebauungsplan Röte II + III

Sehr geehrte Frau Bohn,

als Anlieger der Vollmaringer Straße möchte ich zum geplanten Baugebiet Röte II und III eine Stellungnahme abgeben, da ich Auswirkungen auf mein Wohnhaus durch die Erschließung befürchten muss.
Bei der Baulanderschließung „Röte" im April 2005 wurden für die Kanalisation, Zisternen und Untergeschosse Sprengarbeiten durchgeführt. Im Vorfeld war durch das geologische Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dr. Eisele schon im Jahr 2003 bekannt, dass in dem Gebiet Fels ansteht. Nach den ersten Sprengungen, die nicht öffentlich angekündigt wurden, gab es Schäden, wie z.B. Risse im Mauerwerk, in mehreren Gebäuden der Vollmaringer Straße. Nach einer einstweiligen Verfügung wurden die Sprengarbeiten unterbrochen und im Juni 2005 eine Beweissicherung in Auftrag gegeben. Aber zu diesem Zeitpunkt waren viele Schäden schon entstanden und von den Anliegern konnte nur über eine gerichtliche Anhörung bzw. Verfahren eine Entschädigung, die nur Teilkosten deckte, erreicht werden.
Da ich nun befürchten muss wieder Schäden durch die Erschließungsarbeiten an meinem Wohnhaus zu bekommen, mache ich Sie darauf aufmerksam, dass nach VOB/C DIN 18299 4.2.17 bei Vergabe der Bauleistungen, besondere Maßnahmen zum Schutz und zur Sicherung gefährdeter baulicher Anlagen und benachbarter Grundstücke vorgesehen sind.
Um schon vorab vielen Anwohner Nerven und Zeit zu sparen bitte ich Sie, falls in dem Erschließungsgebiet Fels ansteht oder mit erhöhtem Schwerlastverkehr auf der Vollmaringer Straße zu rechnen ist, ein Beweissicherung zu veranlassen.

Mit der Bitte um Stellungnahme

[redacted]

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hagenlocher,
sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Röte III“ folgende Anregungen und Einwendungen beinhaltende Stellungnahme ab:

Begründung

I. Sachverhalt

Wir sind Eigentümer [redacted] und sind der Auffassung, dass unsere nachbarlichen Belange bislang nicht ausreichend bei der bisherigen Planung berücksichtigt wurden.
Hierin liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus § 2 Abs. 3 BauGB, was zwangsläufig auch zu einem materiellen Abwägungsfehler entgegen § 1 Abs. VII BauGB führt.

II. Auswirkungen / Beeinträchtigungen

1. Lärmbelästigung durch Urbanes Gebiet

Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass in der Zone A2 auch ein Gastrobetrieb einziehen kann, was insbesondere in den Ruhe- und Nachtzeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen unsererseits als unmittelbar angrenzende Nachbarschaft führen würde.

Hinzu kommt, die Tatsache, dass in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht nur Wohnnutzung, sondern auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Hiervon ist ein nicht unerheblicher Anstieg an Lärmbelästigung zu erwarten, da mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und insbesondere auf der Iselshauser Straße, welche eine Anbindung an die L3161 und diese wiederum an die B28, welche schließlich zur A81 führt, angebunden ist mit einem hohen Aufkommen an Verkehr zu rechnen ist.
Bislang sind keine Schallschutzmaßnahmen geplant, was allerdings angezeigt erscheint.

2. Verkehrsaufkommen und Stellplatzknappheit

Des Weiteren ist zu befürchten, dass aufgrund des geplanten Baugebiets eine unzureichende Stellplatzsituation entsteht, sodass Bewohner und Besucher des neuen Gebiets ausweichend auch in Zufahrtsstraßen zu unseren Grundstücken parken, welche ohnehin schon überfüllt sind.

Außerdem sind wir als unmittelbar gegenüberliegende Grundstücksbesitzer, deren Gärten und Terrassen unmittelbar Beeinträchtigungen von der neu geplanten Bebauung ausgesetzt sind, betroffen. Hierunter fallen Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen.

3. **Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet**

Uns stellt sich nach Durchsicht des Planentwurfes die Frage, ob es nicht planungstechnisch möglich wäre, die weniger nachbarlich beeinträchtigten Nutzungen des Wohnens ausschließlich in erster Reihe zuzulassen und alle weitaus stärker beeinträchtigenden Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, „eine Reihe weiter nach Hinten“ in Richtung Nagold oder an der Iselshäuser Straße (wo keine freistehende einzelnen Wohnhäuser zu finden sind) entlang zu verschieben, um so die Verhältnismäßigkeit der Belastung zu verbessern.
Darüberhinaus ist es im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot nach Art. 3 GG verwunderlich, dass der Bebauungsplanentwurf im unteren Bereich des neuen Gebiets lediglich ein Wohngebiet vorsieht, welches viel nachbarschaftsverträglicher ist als das im oberen Bereich zugelassene urbane Gebiet und das obwohl die Art der bereits existierenden Bebauung an der Baugrenze entlang doch in Gesamtheit gleich ist, nämlich lauter freistehende Einfamilienhäuser.
Demnach erscheint uns angezeigt, die Planung so zu gestalten, dass in der kompletten „vorderen Reihe“ zur bereits existierenden Bebauung entlang ein Wohngebiet eingezeichnet wird und die urbane Nutzung nach hinten (Westen) versetzt wird.

4. **Maß der baulichen Nutzung Abstand, Vollgeschossanzahl, maximale Bauhöhe, Beschattung, Belüftung**

Besonders beeinträchtigt fühlen wir uns von der Tatsache, dass nur wenige Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt, eine massive Bebauung durch ein bis zu drei-stöckiges Gebäude errichtet werden können, was unsere Wohnhäuser in Höhe, Breite und Länge um ein Vielfaches überragt. Aus dieser Kombination von geringem Abstand und einer hohen Anzahl an zulässigen Vollgeschossen bzw. einer beträchtlichen Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich eine nicht nur einengende, sondern gar erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung, sodass in diesem besonderen Fall sogar das Maß der baulichen Nutzung nachbarschützende Wirkung entfaltet.
Dies ergibt sich vor allem im Bezug auf die Lichtverhältnisse. Insbesondere in den frühen Abendstunden ist aufgrund der Höhe und Nähe der geplanten Bebauung mit einer massiven Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen.
Dabei hat besonderes Gewicht die Tatsache, dass das Haus [redacted] eine Solarthermieanlage auf dem Dach hat, welche auf eine zuverlässige Sonneneinstrahlung angewiesen ist und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würde.
Ein Bedarf für derart hohe Gebäude ist nicht ersichtlich, sodass um eine Reduktion der maximal zulässigen Geschosszahl sowie Gebäudehöhe gebeten wird.
Außerdem besteht ein berechtigtes Interesse der Nachbarschaft darin, einen auch befahrbaren Weg zu ihren Gärten für Gartenarbeiten zur Verfügung zu haben.

Wir halten auch einen größeren Abstand, beispielsweise durch eine größere Grünfläche für geboten, um mehr frische Luft, Luftbewegungen und Luftaustausch zu ermöglichen, was notwendig ist für eine gesunde Lebensweise im eigenen Zuhause.

Nicht zu unterschätzen ist auch die negative Auswirkung auf das ps chische Wohlbefinden von uns als Nachbarn, das stark gemindert wird durch die erdrückende heranrückende Bebauung.
Außerdem wird angeregt, den Abstand zwischen unseren Grundstücken und dem geplanten Baufenster zu erhöhen, damit die neue Bebauung nicht so einengend heranragt.
Das deutliche höhenmäßige berragen wird auch zu massiven Spannungen und Störungen der bisher in unserem Wohngebiet gewachsenen nachbarlichen Harmonie führen.

. **igentumsschutz**

Uns ist zwar bewusst, dass aus Art. 1 GG nur in den seltensten Fällen eine nachbartschützende Wirkung abgeleitet werden kann, allerdings sind wir der Auffassung, dass im vorliegenden Fall ein solcher gegeben ist, denn aktuell hat man von unseren Grundstücken aus einen fantastischen Weitblick über die Felder bis in den Schwarzwald und auf die Schwäbische Alb. Abgesehen davon, dass dies durch die geplante Bebauung zu Nichte gemacht wird, wird sich dies mit Sicherheit bei einem Weiterverkauf des Grundstückes enorm preismindernd auswirken. Außerdem erleiden wir hierdurch eine deutliche Verschlechterung der Wohn ualität als Anwohner.
Der nun entstehende Anblick droht zu einer „Häuserfront/Festung/Barriere“ zu werden, welche aufgelockert werden sollte.

. **Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Art der baulichen Nutzung, welche nachbarschützende Wirkung entfaltet, weicht stark von der bisher bestehenden Bebauung ab, sodass sie sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt und zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Denn sie weicht auf krasse Weise von der ursprünglichen Vorzeigebebauung ab mit vielen schönen Grünflächen und ausreichenden Abstandsflächen.
Außerdem verunstaltet die geplante Bebauung das landschaftliche Bild.

. **Naturschutz**

Des Weiteren ist uns bekannt, dass ährlich mehrere seltene Vogelarten (z.b.Sperber, streng geschützt nach EU-VO 338/ , ebenfalls der Steinkauz) über den aktuell noch vorhandenen Feldern, welche mit dem Bebauungsplan überplant werden sollen, haust. Sofern es sich hierbei um ein artengeschütztes Tier handelt, muss dies berücksichtigt werden und steht gegebenenfalls einer berplanung entgegen.
Hier erscheint uns die von der Gemeinde veranlasste artenschutzrechtliche Untersuchung vom 22.0 .2020 unvollständig, da keiner der beiden genannten Vogelarten unter 6.3 aufgeführt ist.
Hier wäre eine tiefergehende Ornithologische Untersuchung angezeigt, vor deren Abschluss der Bebauungsplan nicht fertiggestellt werden kann.

Auch in unseren Gärten sind eine Vielzahl an Tierarten zuhause, die nicht mehr kommen werden, wenn ihre Anreise „vom Feld her“ durch die geplante Bebauung behindert wird.
Außerdem bitten wir Sie zu beachten, dass gerade die Felder am Rande von Mötzingen von vielen auch ortsfremden Naturliebhabern aufgesucht werden, um naturnah spazieren gehen zu können.
Diese Attraktion verliert Mötzingen aufgrund der geplanten Bebauung.

8. Rücksichtnahmegebot

Wir als unmittelbar angrenzende Nachbarn fühlen uns durch die oben aufgeführten Aspekte in unserem unmittelbar zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht auf Rücksichtnahme unserer nachbarlicher Belange beeinträchtigt.

III. Schlussfolgerung

Nach alledem hat die Gemeinde Mötzingen erkennbar die berücksichtigungsbedürftigen Belange von uns als Nachbarn weder vollständig berücksichtigt, noch angemessen abgewogen.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf würde damit einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand halten.

Wir bitten um Beachtung und Umsetzung der o.g. Punkte, wobei uns der Aspekt
„ 3. Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet“ der wichtigste ist.

Dies würde zu einer Gleichbehandlung mit den mit unseren Häusern vergleichbaren Bebauungen führen. Darüber hinaus hätte es den Vorteil, daß hiermit zwischen altem und neuem Baugebiet eine optische Einheit entstehen würde.
Für uns sind keine nachvollziehbaren Gründe oder planerische Belange ersichtlich, weshalb eine, die Verträglichkeit für uns als Nachbarn erhöhende, Umlegung der Arten der baulichen Nutzung nicht möglich sein sollten.

Mit freundlichen Grüßen, Mötzingen, 24.05.2021

[redacted]

Amiguet, Jerome (BAG)

Von: Silke Bohn <Silke.Bohn@moetzingen.de>
Gesendet: Mittwoch, 26. Mai 2021 15:04
An: Amiguet, Jerome (BAG)
Betreff: WG: Bebauungsplan Röte3
Anlagen: Stellungnahme-Bebauungsplan.pdf

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Herr Amiguet,

hier kommt nun noch die geänderte Stellungnahme von [redacted]

Freundliche Grüße aus dem Mötzinger Rathaus

Silke Bohn
Bauamt

Gemeinde Mötzingen
Schloßgartenstraße 1
71159 Mötzingen

Telefon: 0 74 52 / 88 81-20 (Zentrale -0)
Telefax: 0 74 52 / 88 81-30
Email: silke.bohn@moetzingen.de
Internet: www.moetzingen.de

Die Gemeinde Mötzingen ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Sie wird vertreten durch den Bürgermeister Marcel Hagenlocher.

Von: [redacted]
Gesendet: Mittwoch, 26. Mai 2021 12:57
An: Silke Bohn <Silke.Bohn@moetzingen.de>
Betreff: Bebauungsplan Röte3

Sehr geehrte Frau Bohn,

Leider habe ich festgestellt, daß wir die Planlegende nicht korrekt gelesen haben und in unserem Wunsch ein Satz steht, der nicht eindeutig ist.

Dieser Satz muss aus den Stellungnahmen [redacted] gestrichen werden, da er nicht präzise wiedergibt, daß es der Wunsch ist, Einzel oder Doppelhäuser wie im sonstigen Wohngebiet angrenzend zu planen.

Unser Vorschlag ist, das an unser Grundstück angrenzende Gebiet „rot umrandetes Dreieck E“
In ein „schwarz umrandetes Dreieck E“ (offene Bauweise Einzel-und Doppelhäuser zulässig“
umzuwandeln.

Geänderte Version anbei.

Mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

Bürgermeisteramt
Mötzingen
27. Mai 2021

Mötzingen, den 26.05.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hagenlocher,
sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Röte III“ folgende Anregungen und Einwendungen beinhaltende Stellungnahme ab:

Begründung

I. Sachverhalt

Wir sind Eigentümer [redacted] und sind der Auffassung, dass unsere nachbarlichen Belange bislang nicht ausreichend bei der bisherigen Planung berücksichtigt wurden.
Hierin liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus
§ 2 Abs. 3 BauGB, was zwangsläufig auch zu einem materiellen Abwägungsfehler entgegen
§ 1 Abs. VII BauGB führt.

II. Auswirkungen / Beeinträchtigungen

1. Lärmbelästigung durch Urbanes Gebiet

Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass in der Zone A2 auch ein Gastrobetrieb einziehen kann, was insbesondere in den Ruhe- und Nachtzeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen unsererseits als unmittelbar angrenzende Nachbarschaft führen würde.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Tatsache, dass in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht nur Wohnnutzung, sondern auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Hiervon ist ein nicht unerheblicher Anstieg an Lärmbelästigung zu erwarten, da mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und insbesondere auf der Iselshauser Straße, welche eine Anbindung an die L3161 und diese wiederum an die B28, welche schließlich zur A81 führt, angebunden ist mit einem hohen Aufkommen an LKW-Verkehr zu rechnen ist.

Bislang sind keine Schallschutzmaßnahmen geplant, was allerdings angezeigt erscheint.

2. Verkehrsaufkommen und Stellplatzknappheit

Des Weiteren ist zu befürchten, dass aufgrund des geplanten Baugebiets eine unzureichende Stellplatzsituation entsteht, sodass Bewohner und Besucher des neuen Gebiets ausweichend auch in Zufahrtsstraßen zu unseren Grundstücken parken, welche ohnehin schon überfüllt sind.

Außerdem sind wir als unmittelbar gegenüberliegende Grundstücksbesitzer, deren Gärten und Terrassen unmittelbar Beeinträchtigungen von der neu geplanten Bebauung ausgesetzt sind, betroffen. Hierunter fallen Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen.

3. Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet

Uns stellt sich nach Durchsicht des Planentwurfes die Frage, ob es nicht planungstechnisch möglich wäre, die weniger nachbarlich beeinträchtigten Nutzungen des Wohnens ausschließlich in erster Reihe zuzulassen und alle weitaus stärker beeinträchtigenden Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, „eine Reihe weiter nach Hinten" in Richtung Nagold oder an der Iselshauser Straße (wo keine freistehende einzelnen Wohnhäuser zu finden sind) entlang zu verschieben, um so die Verhältnismäßigkeit der Belastung zu verbessern.
Darüber hinaus ist es im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot nach Art. 3 GG verwunderlich, dass der Bebauungsplanentwurf im unteren Bereich des neuen Gebiets lediglich ein Wohngebiet vorsieht, welches viel nachbarschaftsverträglicher ist als das im oberen Bereich zugelassene urbane Gebiet und das obwohl die Art der bereits existierenden Bebauung an der Baugrenze entlang doch in Gesamtheit gleich ist, nämlich lauter freistehende Einfamilienhäuser. Demnach erscheint uns angezeigt, die Planung so zu gestalten, dass in der kompletten „vorderen Reihe" zur bereits existierenden Bebauung entlang ein Wohngebiet eingezeichnet wird und die urbane Nutzung nach hinten (Westen) versetzt wird.

4. Maß der baulichen Nutzung Abstand, Vollgeschossanzahl, maximale Bauhöhe, Beschattung, Belüftung

Besonders beeinträchtigt fühlen wir uns von der Tatsache, dass nur wenige Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt, eine massive Bebauung durch ein bis zu drei-stöckiges Gebäude errichtet werden können, was unsere Wohnhäuser in Höhe, Breite und Länge um ein Vielfaches überragt. Aus dieser Kombination von geringem Abstand und einer hohen Anzahl an zulässigen Vollgeschossen bzw. einer beträchtlichen Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich eine nicht nur einengende, sondern gar erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung, sodass in diesem besonderen Fall sogar das Maß der baulichen Nutzung nachbarschützende Wirkung entfaltet.

Dies ergibt sich vor allem in Bezug auf die Lichtverhältnisse. Insbesondere in den frühen Abendstunden ist aufgrund der Höhe und Nähe der geplanten Bebauung mit einer massiven Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen. Dabei hat besonderes Gewicht die Tatsache, dass das Haus [redacted] eine Solarthermieanlage und das Haus [redacted] eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach hat, welche auf eine zuverlässige Sonneneinstrahlung angewiesen ist und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würde.
Ein Bedarf für derart hohe Gebäude ist nicht ersichtlich, sodass um eine Reduktion der maximal zulässigen Geschosszahl sowie Gebäudehöhe gebeten wird.
Außerdem besteht ein berechtigtes Interesse der Nachbarschaft darin, einen auch befahrbaren Weg zu ihren Gärten für Gartenarbeiten zur Verfügung zu haben oder mit Haustieren spazieren zu gehen.

Wir halten auch einen größeren Abstand, beispielsweise durch eine größere Grünfläche für geboten, um mehr frische Luft, Luftbewegungen und Luftaustausch zu ermöglichen, was notwendig ist für eine gesunde Lebensweise im eigenen Zuhause.
Nicht zu unterschätzen ist auch die negative Auswirkung auf das psychische Wohlbefinden von uns als Nachbarn, das stark gemindert wird durch die erdrückende heranrückende Bebauung.
Außerdem wird angeregt, den Abstand zwischen unseren Grundstücken und dem geplanten Baufenster zu erhöhen, damit die neue Bebauung nicht so einengend heranragt.
Das deutliche höhenmäßige Überragen wird auch zu massiven Spannungen und Störungen der bisher in unserem Wohngebiet gewachsenen nachbarlichen Harmonie führen.

5. Eigentumsschutz

Uns ist zwar bewusst, dass aus Art. 14 GG nur in den seltensten Fällen eine nachbartschützende Wirkung abgeleitet werden kann, allerdings sind wir der Auffassung, dass im vorliegenden Fall ein solcher gegeben ist, denn aktuell hat man von unseren Grundstücken aus einen fantastischen Weitblick über die Felder bis in den Schwarzwald und auf die Schwäbische Alb. Abgesehen davon, dass dies durch die geplante Bebauung zu Nichte gemacht wird, wird sich dies mit Sicherheit bei einem Weiterverkauf des Grundstückes enorm preismindernd auswirken. Außerdem erleiden wir hierdurch eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität als Anwohner.
Der nun entstehende Anblick droht zu einer „Häuserfront/Festung/Barriere“ zu werden, welche aufgelockert werden sollte.

6. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Art der baulichen Nutzung, welche nachbarschützende Wirkung entfaltet, weicht stark von der bisher bestehenden Bebauung ab, sodass sie sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt und zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Denn sie weicht auf krasse Weise von der ursprünglichen Vorzeigebebauung ab mit vielen schönen Grünflächen und ausreichenden Abstandsflächen.
Außerdem verunstaltet die geplante Bebauung das landschaftliche Bild.

7. Naturschutz

Des Weiteren ist uns bekannt, dass jährlich mehrere seltene Vogelarten (z.b.Sperber, streng geschützt nach EU-VO 338/97, der Steinkauz) über den aktuell noch vorhandenen Feldern, welche mit dem Bebauungsplan überplant werden sollen, haust. Sofern es sich hierbei um ein artengeschütztes Tier handelt, muss dies berücksichtigt werden und steht gegebenenfalls einer Überplanung entgegen.
Hier erscheint uns die von der Gemeinde veranlasste artenschutzrechtliche Untersuchung vom 22.04.2020 unvollständig, da keiner der beiden genannten Vogelarten unter 6.3 aufgeführt ist.
Hier wäre eine tiefergehende Ornithologische Untersuchung angezeigt, vor deren Abschluss der Bebauungsplan nicht fertiggestellt werden kann.

Auch in unseren Gärten sind eine Vielzahl an Tierarten zuhause, die nicht mehr kommen werden, wenn ihre Anreise „vom Feld her" durch die geplante Bebauung behindert wird.
Außerdem bitten wir Sie zu beachten, dass gerade die Felder am Rande von Mötzingen von vielen auch ortsfremden Naturliebhabern aufgesucht werden, um naturnah spazieren gehen zu können.
Diese Attraktion verliert Mötzingen aufgrund der geplanten Bebauung.

8. Rücksichtnahmegebot

Wir als unmittelbar angrenzende Nachbarn fühlen uns durch die oben aufgeführten Aspekte in unserem unmittelbar zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht auf Rücksichtnahme unserer nachbarlicher Belange beeinträchtigt.

III. Schlussfolgerung

Nach alledem hat die Gemeinde Mötzingen erkennbar die berücksichtigungsbedürftigen Belange von uns als Nachbarn weder vollständig berücksichtigt, noch angemessen abgewogen.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf würde damit einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand halten.

Wir bitten um Beachtung und Umsetzung der o.g. Punkte, wobei uns der Aspekt
„ Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet" der wichtigste ist.
Unser Vorschlag ist, das an unser Grundstück angrenzende Gebiet „rot umrandetes Dreieck E"
In ein „schwarz umrandetes Dreieck E" (offene Bauweise Einzel-und Doppelhäuser zulässig"
umzuwandeln.
Dies würde zu einer Gleichbehandlung mit den mit unseren Häusern vergleichbaren Bebauungen führen. Darüber hinaus hätte es den Vorteil, dass hiermit zwischen altem und neuem Baugebiet eine optische Einheit entstehen würde.

Für uns sind keine nachvollziehbaren Gründe oder planerische Belange ersichtlich, weshalb eine, die Verträglichkeit für uns als Nachbarn erhöhende, Umlegung der Arten der baulichen Nutzung nicht möglich sein sollten.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bürgermeisteramt
Mötzingen
26. Mai 2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hagenlocher,
sehr geehrte Damen und Herren,

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Röte III“ folgende Anregungen und Einwendungen beinhaltende Stellungnahme ab:

Begründung

I. Sachverhalt

Wir sind Eigentümer [redacted] und sind der Auffassung, dass unsere nachbarlichen Belange bislang nicht ausreichend bei der bisherigen Planung berücksichtigt wurden.
Hierin liegt ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot aus
§ 2 Abs. 3 BauGB, was zwangsläufig auch zu einem materiellen Abwägungsfehler entgegen
§ 1 Abs. VII BauGB führt.

II. Auswirkungen / Beeinträchtigungen

1. Lärmbelästigung durch Urbanes Gebiet

Dem Bebauungsplanentwurf ist zu entnehmen, dass in der Zone A2 auch ein Gastrobetrieb einziehen kann, was insbesondere in den Ruhe- und Nachtzeiten nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz zu nicht unerheblichen Beeinträchtigungen unsererseits als unmittelbar angrenzende Nachbarschaft führen würde.

Hinzu kommt, dass aufgrund der Tatsache, dass in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a BauNVO nicht nur Wohnnutzung, sondern auch Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig sind. Hiervon ist ein nicht unerheblicher Anstieg an Lärmbelästigung zu erwarten, da mit einem gesteigerten Verkehrsaufkommen zu rechnen ist und insbesondere auf der Iselshauser Straße, welche eine Anbindung an die L3161 und diese wiederum an die B28, welche schließlich zur A81 führt, angebunden ist mit einem hohen Aufkommen an LKW-Verkehr zu rechnen ist.
Bislang sind keine Schallschutzmaßnahmen geplant, was allerdings angezeigt erscheint.

2. Verkehrsaufkommen und Stellplatzknappheit

Des Weiteren ist zu befürchten, dass aufgrund des geplanten Baugebiets eine unzureichende Stellplatzsituation entsteht, sodass Bewohner und Besucher des neuen Gebiets ausweichend auch in Zufahrtsstraßen zu unseren Grundstücken parken, welche ohnehin schon überfüllt sind.

Außerdem sind wir als unmittelbar gegenüberliegende Grundstücksbesitzer, deren Gärten und Terrassen unmittelbar Beeinträchtigungen von der neu geplanten Bebauung ausgesetzt sind, betroffen. Hierunter fallen Lärm-, Verkehrs- und Staubbelastungen.

3. Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet

Uns stellt sich nach Durchsicht des Planentwurfes die Frage, ob es nicht planungstechnisch möglich wäre, die weniger nachbarlich beeinträchtigten Nutzungen des Wohnens ausschließlich in erster Reihe zuzulassen und alle weitaus stärker beeinträchtigenden Nutzungen, wie Gewerbebetriebe, „eine Reihe weiter nach Hinten" in Richtung Nagold oder an der Iselshäuser Straße (wo keine freistehende einzelnen Wohnhäuser zu finden sind) entlang zu verschieben, um so die Verhältnismäßigkeit der Belastung zu verbessern.
Darüberhinaus ist es im Hinblick auf das Gleichbehandlungsgebot nach Art. 3 GG verwunderlich, dass der Bebauungsplanentwurf im unteren Bereich des neuen Gebiets lediglich ein Wohngebiet vorsieht, welches viel nachbarschaftsverträglicher ist als das im oberen Bereich zugelassene urbane Gebiet und das obwohl die Art der bereits existierenden Bebauung an der Baugrenze entlang doch in Gesamtheit gleich ist, nämlich lauter freistehende Einfamilienhäuser. Demnach erscheint uns angezeigt, die Planung so zu gestalten, dass in der kompletten „vorderen Reihe" zur bereits existierenden Bebauung entlang ein Wohngebiet eingezeichnet wird und die urbane Nutzung nach hinten (Westen) versetzt wird.

4. Maß der baulichen Nutzung Abstand, Vollgeschossanzahl, maximale Bauhöhe, Beschattung, Belüftung

Besonders beeinträchtigt fühlen wir uns von der Tatsache, dass nur wenige Meter von unserer Grundstücksgrenze entfernt, eine massive Bebauung durch ein bis zu drei-stöckiges Gebäude errichtet werden können, was unsere Wohnhäuser in Höhe, Breite und Länge um ein Vielfaches überragt. Aus dieser Kombination von geringem Abstand und einer hohen Anzahl an zulässigen Vollgeschossen bzw. einer beträchtlichen Gesamthöhe der Gebäude ergibt sich eine nicht nur einengende, sondern gar erdrückende Wirkung der geplanten Bebauung, sodass in diesem besonderen Fall sogar das Maß der baulichen Nutzung nachbarschützende Wirkung entfaltet.
Dies ergibt sich vor allem im Bezug auf die Lichtverhältnisse. Insbesondere in den frühen Abendstunden ist aufgrund der Höhe und Nähe der geplanten Bebauung mit einer massiven Beschattung unserer Grundstücke zu rechnen. Dabei hat besonderes Gewicht die Tatsache, dass das Haus [redacted] eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach hat, welche auf eine zuverlässige Sonneneinstrahlung angewiesen ist und durch die geplante Bebauung beeinträchtigt würde.
Ein Bedarf für derart hohe Gebäude ist nicht ersichtlich, sodass um eine Reduktion der maximal zulässigen Geschosszahl sowie Gebäudehöhe gebeten wird.

Außerdem besteht ein berechtigtes Interesse der Nachbarschaft darin, einen auch befahrbaren Weg zu ihren Gärten für Gartenarbeiten zur Verfügung zu haben oder mit Haustieren spazieren zu gehen.

Wir halten auch einen größeren Abstand, beispielsweise durch eine größere Grünfläche für geboten, um mehr frische Luft, Luftbewegungen und Luftaustausch zu ermöglichen, was notwendig ist für eine gesunde Lebensweise im eigenen Zuhause.
Nicht zu unterschätzen ist auch die negative Auswirkung auf das psychische Wohlbefinden von uns als Nachbarn, das stark gemindert wird durch die erdrückende heranrückende Bebauung.
Außerdem wird angeregt, den Abstand zwischen unseren Grundstücken und dem geplanten Baufenster zu erhöhen, damit die neue Bebauung nicht so einengend heranragt.
Das deutliche höhenmäßige Überragen wird auch zu massiven Spannungen und Störungen der bisher in unserem Wohngebiet gewachsenen nachbarlichen Harmonie führen.

5. Eigentumsschutz

Uns ist zwar bewusst, dass aus Art. 14 GG nur in den seltensten Fällen eine nachbartschützende Wirkung abgeleitet werden kann, allerdings sind wir der Auffassung, dass im vorliegenden Fall ein solcher gegeben ist, denn aktuell hat man von unseren Grundstücken aus einen fantastischen Weitblick über die Felder bis in den Schwarzwald und auf die Schwäbische Alb. Abgesehen davon, dass dies durch die geplante Bebauung zu Nichte gemacht wird, wird sich dies mit Sicherheit bei einem Weiterverkauf des Grundstückes enorm preismindernd auswirken. Außerdem erleiden wir hierdurch eine deutliche Verschlechterung der Wohnqualität als Anwohner.
Der nun entstehende Anblick droht zu einer „Häuserfront/Festung/Barriere" zu werden, welche aufgelockert werden sollte.

6. Art der baulichen Nutzung

Die geplante Art der baulichen Nutzung, welche nachbarschützende Wirkung entfaltet, weicht stark von der bisher bestehenden Bebauung ab, sodass sie sich nicht in die vorhandene Bebauung einfügt und zu bodenrechtlichen Spannungen führt. Denn sie weicht auf krasse Weise von der ursprünglichen Vorzeigebebauung ab mit vielen schönen Grünflächen und ausreichenden Abstandsflächen.
Außerdem verunstaltet die geplante Bebauung das landschaftliche Bild.

7. Naturschutz

Des Weiteren ist uns bekannt, dass jährlich mehrere seltene Vogelarten (z.b.Sperber, streng geschützt nach EU-VO 338/97, der Steinkauz) über den aktuell noch vorhandenen Feldern, welche mit dem Bebauungsplan überplant werden sollen, haust. Sofern es sich hierbei um ein artengeschütztes Tier handelt, muss dies berücksichtigt werden und steht gegebenenfalls einer Überplanung entgegen.
Hier erscheint uns die von der Gemeinde veranlasste artenschutzrechtliche Untersuchung vom 22.04.2020 unvollständig, da keiner der beiden genannten Vogelarten unter 6.3 aufgeführt ist.
Hier wäre eine tiefergehende Ornithologische Untersuchung angezeigt, vor deren Abschluss der Bebauungsplan nicht fertiggestellt werden kann.

Auch in unseren Gärten sind eine Vielzahl an Tierarten zuhause, die nicht mehr kommen werden, wenn ihre Anreise „vom Feld her" durch die geplante Bebauung behindert wird.
Außerdem bitten wir Sie zu beachten, dass gerade die Felder am Rande von Mötzingen von vielen auch ortsfremden Naturliebhabern aufgesucht werden, um naturnah spazieren gehen zu können. Diese Attraktion verliert Mötzingen aufgrund der geplanten Bebauung.

8. Rücksichtnahmegebot

Wir als unmittelbar angrenzende Nachbarn fühlen uns durch die oben aufgeführten Aspekte in unserem unmittelbar zustehenden subjektiv-öffentlichen Recht auf Rücksichtnahme unserer nachbarlicher Belange beeinträchtigt.

III. Schlussfolgerung

Nach alledem hat die Gemeinde Mötzingen erkennbar die berücksichtigungsbedürftigen Belange von uns als Nachbarn weder vollständig berücksichtigt, noch angemessen abgewogen.
Der aktuelle Bebauungsplanentwurf würde damit einer gerichtlichen Überprüfung nicht stand halten.

Wir bitten um Beachtung und Umsetzung der o.g. Punkte, wobei uns der Aspekt
„ Unmittelbar angrenzender Standort für urbanes Gebiet" der wichtigste ist.
Unser Vorschlag ist, das an unser Grundstück angrenzende Gebiet „rot umrandetes Dreieck E"
In ein „schwarz umrandetes Dreieck E" (offene Bauweise Einzel-und Doppelhäuser zulässig"
umzuwandeln.
Dies würde zu einer Gleichbehandlung mit den mit unseren Häusern vergleichbaren Bebauungen führen. Darüber hinaus hätte es den Vorteil, daß hiermit zwischen altem und neuem Baugebiet eine optische Einheit entstehen würde.
Für uns sind keine nachvollziehbaren Gründe oder planerische Belange ersichtlich, weshalb eine, die Verträglichkeit für uns als Nachbarn erhöhende, Umlegung der Arten der baulichen Nutzung nicht möglich sein sollten.

Mit freundlichen Grüßen