



Zusammenfassende Erklärung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und
- über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Mötzingen verfügt über keine Neubauf Flächen mehr, während gleichzeitig der Nutzungsdruck im Bereich Wohnen erheblich zugenommen hat. In den vergangenen 15 Jahren hat die Gemeinde Mötzingen, nach „Röte I“, keine weiteren Baugebiete im Außenbereich ausgewiesen und sich verstärkt auf die Innenentwicklung konzentriert. So konnten in diesem Zusammenhang in den vergangenen Jahren (etwa seit 2009) im Innenbereich rund 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Dazu wurden durch die Gemeinde über Jahre, zum Teil Jahrzehnte hinweg, alte Bausubstanzen aufgekauft (sofern dies möglich war), die Grundstücke neu geordnet und dann wiederum einer neuen Bebauung zugeführt. Eines der Gebiete war das Gebiet „Burggärten“. Für diese insgesamt 6 Baugrundstücke war die Nachfrage bei 30 Interessenten. Die Nachfrage hat das Angebot damit um das Fünffache überschritten.

Der Versuch weiteres Bauland im Innenbereich der Gemeinde zu aktivieren, gestaltete sich trotz diverser Versuche der Gemeinde, etwa durch die Teilnahme am Projekt des Landes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ als schwierig. Vor allem im direkt östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich der „Röte I“, südlich der Straße „In der Röte“, wird dieses Problem besonders sichtbar. Von den ca. 88 Grundstücken sind derzeit noch ca. 34 (ca. 40 %) unbebaut und werden als sogenannte „Enkelgrundstücke“ vorgehalten. Leider ist die Resonanz auf die Innenentwicklungsoffensive der Gemeinde sehr gering und es konnten nur wenige Flächen aktiviert werden. Die ehemals gemeindeeigenen Grundstücke sind alle verkauft und bebaut.

Eine weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Mötzingen konnte daher nur in den Außenbereich erfolgen. Die Gemeinde hat in den vergangenen Jahren sowohl die technische Infrastruktur als auch die Infrastruktur im Bereich der Daseinsvorsorge soweit ausgebaut, dass eine weitere bauliche Entwicklung möglich und hinsichtlich der Erhaltung der vorhandenen Infrastruktur auch notwendig ist.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes ist die Durchführung einer Umliegung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zur Neugestaltung und Erschließung bebauter und unbebauter Grundstücke erforderlich, da die bestehenden Grundstücke mit der derzeitigen Einteilung die geplanten Nutzungen nicht zulassen.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan bestand, wurde das vorliegende Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften „Röte II“ durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Für den Bebauungsplan wurde durch die König + Partner mdB, freie Landschaftsarchitekten, Altbach, ein Umweltbericht erstellt, der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ausführlich ermittelt, beschreibt und bewertet. Im Rahmen des Umweltberichtes wurden neben der Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter Menschen, Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, Artenschutz sowie die forstrechtlichen und landwirtschaftlichen Belange erarbeitet und aufgezeigt.

Zudem wurden weitere Gutachten in verschiedenen Planungsphasen aufgestellt, die in der Entwicklung des Bebauungsplans „Röte II“ berücksichtigt wurden. Durch das Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs-, Grenz-, und Richtwerten gegenübergestellt.

Aus der artenschutzrechtlichen Untersuchung, durchgeführt durch die HPC AG, Rottenburg a.N., ergaben sich notwendige Maßnahmen, die zu berücksichtigen und umzusetzen waren.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

Die Aufstellungsbeschlüsse zur Einleitung der Verfahren wurden bereits in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 29.09.2020 gefasst.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Auf Grundlage der Vorentwürfe der Bebauungspläne wurden die frühzeitigen Unterrichtungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB im Zeitraum vom 12.04.2021 bis 28.05.2021 bzw. 31.03.2021 bis 10.06.2021 durchgeführt.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich überwiegend auf beide Plangebiete, sodass die daraus hervorgehenden Anregungen, Hinweise und Kritikpunkte in beiden Verfahren behandelt wurden. Insgesamt gingen während der frühzeitigen Unterrichtung 13 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die sich vor allem auf städtebauliche Themen wie Abstand zwischen dem Bestandsgebiet „Röte I“ und „Röte II“, geplante Gebäudehöhen sowie dem Wunsch mehr Spielraum bei Dachformen, -neigungen und -ausrichtungen vor allem auch hinsichtlich der Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bezogen. Des Weiteren wurde eine geringere städtebauliche Dichte gefordert. Dieser Anregung wurde jedoch wegen den regionalplanerischen Vorgaben zur Bruttomindestwohndichte nicht nachgekommen. Im Wesentlichen fand die Planung Zustimmung.

Die Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange befassten sich überwiegend mit Planungshinweisen, Informationen zum Untersuchungsbedarf hinsichtlich Natur- und Artenschutz sowie der Notwendigkeit redaktionelle Anpassungen und Konkretisierungen an Festsetzungen vorzunehmen. Erhöhter Abstimmungsbedarf bestand im Rahmen notwendiger Leitungsumlegungen mit dem Zweckverband Gäuwasserversorgung. In diesem Zusammenhang konnten planerische Lösungen gefunden werden, die im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt wurden. Aufgrund der Anregungen und Hinweise der Raumordnungsbehörden wurde die Planung hinsichtlich der zu erreichenden Bruttomindestwohndichte überarbeitet und entsprechend in den Begründungen zu den Bebauungsplänen dargelegt.

Von Seiten der anerkannten Naturschutzverbände ist lediglich eine Stellungnahme des BUND, Ortsgruppe Herrenberg und Umgebung zum Bebauungsplan „Röte II“ eingegangen. Zum Bebauungsplan „Röte III“ wurde nicht explizit Stellung bezogen. Hierin wurde vor allem auf regionalplanerische Aspekte wie Darstellungen im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart, der Forderung eines umfassenden Bedarfsnachweises sowie der Notwendigkeit der Ausweisung für unterschiedliche Bauformen (Einzelhaus, Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser) eingegangen. Darüber hinaus wurden Hinweise zur CO₂ Einsparung aufgeführt, die mangels Rechtsgrundlagen im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können. Abschließend wurde auf die artenschutzrechtliche Untersuchung die zu den Bebauungsplänen erarbeitet wurde verwiesen und gefordert die entsprechenden Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen, Vögel, Reptilien und Pflanzen zu berücksichtigen. Zur Darlegung des Wohnraumbedarfs sowie zur Darstellung der landes- und regionalplanerischen Ziele wurden die Begründungen umfassend überarbeitet und ergänzt, sodass den Anregungen aus Sicht der Gemeinde Mötzingen und des Gemeinderates soweit rechtlich möglich nachgekommen wurde. Eine weitere Stellungnahme ging von der Deutschen Ameisenschutzwerke Landesverband Baden-Württemberg e.V. ein. Diese wies auf das potentielle Vorhandensein von besonders geschützten Ameisen hin, was sich im Rahmen der artenschutzrechtlichen Begehung aber nicht bestätigte. Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.03.2022 wurde die Vorabwägung durch den Gemeinderat vorgenommen und die Bebauungsplanentwürfe gebilligt. In derselben Sitzung wurde der Beschluss gefasst die förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchzuführen.

Erste öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.04.2022 bis einschließlich 03.06.2022 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 03.06.2022 an der Planung beteiligt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist in diesem Verfahrensschritt zum Bebauungsplan „Röte II“ nur eine Stellungnahme eingegangen, die hauptsächlich die direkte Nachbarschaft bzw. den Übergang von „Röte I“ nach „Röte II“ thematisierte. Des Weiteren wurden Hinweise zur Bestandssituation des Haldengrabens / Zigeunerbrünne genannt, die jedoch im Rahmen der Entwässerungskonzeption bereits Berücksichtigung fanden. Außerdem wurde angeregt bestehende Bäume innerhalb des Gebietes „Röte II“ in die Planung zu integrieren, was jedoch aufgrund der Planungskonzeption nur im Bereich des bestehenden Spielplatzes möglich war. Die Hinweise auf Eidechsen konnten aufgrund der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht bestätigt werden.

Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden umfassende Abstimmungsgespräche mit den Raumordnungsbehörden statt. Diese hatten zum Ergebnis, dass die städtebauliche Dichte, vor allem durch die Umplanung von Einzelhausgrundstücken zu Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, weiter erhöht wurde. Es wurde eine ergänzende Begründung zu raumordnerischen Themen erarbeitet, die als Anlage zu den Bebauungsplänen aufgenommen wurde.

Von Seiten der Naturschutzverbände sind im Rahmen der vorgenannten Beteiligung keine Stellungnahmen eingegangen.

Zweite öffentliche Auslegung

Zur Erhöhung der baulichen Dichte wurden an der Planung sowohl im Gebiet „Röte II“ als auch im Gebiet „Röte III“ umfassende Änderungen vorgenommen, die im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute öffentliche Beteiligung notwendig gemacht haben. Diese fand vom 29.09.2022 bis 04.11.2022 statt. Von Angrenzern des Gebietes „Röte II“ wurden wiederum Fragen und Anregung hinsichtlich der geplanten Gebäudehöhen vorgebracht.

Hier gehen die Interessen vor allem in die Richtung die bauliche Dichte zu senken, mehr Abstand zum Gebiet „Röte I“ einzuplanen und die städtebauliche gewünschte Kubatur an das Bestandsgebiet anzugleichen. Aufgrund der vorgenannten notwendigen Erhöhung der Dichte konnte den Anregungen aus der Öffentlichkeit größtenteils nicht nachgekommen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Zeitraum vom 27.09.2022 bis 04.11.2022 Gelegenheit sich zur überarbeiteten Planung zu äußern. Insgesamt besteht bis auf Detailfragen und Konkretisierungs- und redaktionelle Ergänzungsbedarfe Zustimmung zur vorliegenden Planung. Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 31.10.2022 und des Verbands Region Stuttgart vom 09.11.2022 wird die überarbeitete Planung anerkannt und mitgetragen.

In Bezug auf das Plangebiet „Röte III“ ging vom BUND mit Schreiben vom 02.11.2022 eine umfangreiche Stellungnahme zum Thema Streuobstbestand ein. Hierin wird nochmals dargelegt, dass die entsprechenden Bestände nach § 33a NatSchG geschützt und zu erhalten sind. Darüber hinaus wird auf das öffentliche Interesse am Erhalt des Streuobstbestandes eingegangen und dargelegt, dass aus Sicht des BUND die Ausnahmeveraussetzungen nicht gegeben sind und die städtebauliche Planung entsprechend anzupassen ist. Im Plangebiet „Röte II“ befinden sich keine Streuobstbestände die nach NatSchG geschützt sind.

Dritte öffentliche Auslegung

Aufgrund weiterer planerischer Änderungen an den Bebauungsplänen wurde wiederum ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Die Veröffentlichung der Unterlagen im Internet nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 02.01.2024 bis einschließlich 02.02.2024, die Behördenbeteiligung vom 13.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024 statt.

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet gingen eine Reihe von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die weitestgehend die Themen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren nochmals aufgriffen. Dies umfasst größtenteils Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Größe des Plangebietes sowie die vermeintlich daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bestandsgebiete. Aufgrund der Vorwürfe, die Öffentlichkeit sei nicht ausreichend über die Planungen informiert, entschloss sich die Gemeinde Mötzingen im Nachgang eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Siehe hierzu nachfolgend unter 2.1.5.

Aufgrund der Rückmeldungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde lediglich ergänzende oder redaktionelle Änderungen vorgenommen. Änderungen an den Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Bürgerinformationsveranstaltung

Aufgrund der zahlreich eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit hat sich die Gemeinde Mötzingen dazu entschieden, auch wenn diese nicht förmlich durch das Baugesetzbuch vorgesehen ist, eine Bürgerinformationsveranstaltung am 08.04.2024 durchzuführen. In diesem Rahmen wurden die städtebauliche Planung sowie die Bebauungspläne inhaltlich erläutert und Fragen durch die Öffentlichkeit beantwortet. Die in diesem Zusammenhang geäußerten Punkte, wurden ebenfalls durch den Gemeinderat behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Satzungsfassung

Durch die in der Bürgerinformationsveranstaltung vorgetragene Hinweise auf Zauneidechsen und Rebhühner im oder angrenzend an das Plangebiet veranlassten die Gemeinde Mötzingen ergänzende Untersuchungen über den Sommer 2024 durchführen zu lassen. Die neuerlichen Untersuchungen und Ergänzungen aus der vorangegangenen dritten öffentlichen Auslegung haben keine substantiellen Änderungen an den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach sich gezogen. Diese Änderungen beschränkten sich auf redaktionelle Anpassungen sowie Klarstellungen, sodass Belange weder erstmalig noch stärker berührt waren. Entsprechend den Regelungen des § 4a Abs. 3 BauGB war demnach keine neuerliche Beteiligung erforderlich.

Satzungsbeschluss

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 12.11.2024 beschloss der Gemeinderat der Gemeinde Mötzingen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Röte II“ als Satzung.

In Kraft treten

Mit Veröffentlichung der Beschlüsse am 21.11.2024 im Mitteilungsblatt und der Internetseite der Gemeinde Mötzingen, traten der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Röte II“ in Kraft.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine Alternativflächenprüfung angefertigt, die als Abwägungsgrundlage für die Entwicklung der Plangebiete dienen sollte. Unterschiedliche Flächen wurden hinsichtlich ihrer Geeignetheit geprüft und in Vergleich mit den Plangebieten „Röte II“ und „Röte III“ gesetzt. Mit dem Ergebnis, dass beide Gebiete in ihrer Gesamtplanung die beste städtebauliche Integration in das Ortsbild bieten. Aufgrund der ausgewogenen Planung können die Auswirkungen auf den Ort minimiert werden. Grundsätzlich ist in der Planung der sorgsame und schonende Umgang mit Grund und Boden zu berücksichtigen. Die geplante Erschließungsvariante entspricht der effektivsten Lösung für die Ansprüche an Abwicklung des entstehenden Verkehrs, der Verkehrssicherheit im Plangebiet und den Anforderungen an Wirtschaftlichkeit. Ziel ist es sowohl den neu entstehenden Verkehr als auch den bestehenden Verkehr in der Ortslage effektiv an das übergeordnete Straßennetz (Iselshäuser Straße) anzubinden. Somit wird den Belangen der ortsansässigen Bewohner Rechnung getragen und der Verkehr in der Ortslage beruhigt. In der Entwicklung der beiden Gebiete können erhebliche Synergieeffekte genutzt werden – dies betrifft unter anderem das gemeinsame Ver- und Entsorgungsnetz sowie die gesammelte Niederschlagswasserbeseitigung im Süden von „Röte II“.

In Anbetracht der Alternativflächenprüfung und der Flächennachfragen sowie der Gewerbeflächenentwicklung der letzten Jahre ist eine Flächenneuausweisung in einer Größe von ca. 6,5 ha angemessen und begründet.

Mötzingen, den 09.12.2024


.....
Benjamin Finis, Bürgermeister



GEPRÜFT
BÖBLINGEN

6. JULI 2025

