LANDKREIS BÖBLINGEN

Landratsamt Böblingen, Postfach 1640, 71006 Böblingen

Landratsamt

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Bauen und Umwelt
Annemarie Schenker
Telefon 07031-663 1272
Telefax 07031-663 91272
A.Schenker@lrabb.de
Zimmer A 236

04.11.2022

Az.: 41-2021-0799

Bebauungsplan "Röte II" in Mötzingen

Ihr Schreiben vom 27.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Beteiligung an dem o. g. Bebauungsplanverfahren bedanken wir uns. Zu dem Planentwurf in der Fassung vom 15.09.2022 nehmen wir wie folgt Stellung:

Baurecht (Frau Schilke, Tel.: 07031/663-1079, Herr Traxler, Tel.: 07031/663-1089)

Einige Passagen im Bebauungsplantext sollten dringend genauer definiert werden, da sich ansonsten bei der Anwendung für Bauherren, Planer, Baurechtsbehörde und Gemeindeverwaltung Probleme in der Auslegung ergeben werden.

Nachfolgend werden die einzelnen Punkte aufgeführt.

Ad A 2.3: Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird zwischen BZH und der Oberkante Attika gemessen. Hier sollte präzisiert werden, ob zur Attika auch eine Absturzsicherung in

blickdichter Ausführung gerechnet wird oder wo genau sich die Oberkante der Attika befindet (Systemskizze).

Welche Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten wird angesetzt? Im Untergeschoß, im Erdgeschoß, in den Obergeschossen, Dachaufsicht? Hier fehlt eine Definition, wie die Gebäudegrundfläche zu errechnen ist. Die Regelung des horizontalen Abstandes der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes ist missverständlich. Handelt es sich hier wirklich um alle Außenwände (giebel- und traufseitige) oder nur um die giebelseitigen Traufwände. Wie ist bei einem quaderförmigen Flachdach-Baukörper die Regelung mit den Außenwänden gedacht?

Ad A 15.2: Dachbegrünung

Es ist nicht geregelt, wie mit der seit 01. Mai 2022 für neu geplante Wohngebäude geltende PV-Pflicht umzugehen ist in Verbindung mit der Dachbegrünung. Hier wird dringend zu einer eindeutigen Regelung im Bebauungsplan geraten.

Gilt die Dachbegrünungsregelung auch für Carports und Garagen? Es gibt nur eine Regelung zur Begrünung von Fassaden von Garagen und Carports im Punkt A 18.2

Ad A 15.4: Außenbeleuchtung

Hier gibt es eine Begründung, allerdings fehlt eine Festsetzung im Textteil des Bebauungsplans. Daher sollte entweder der Textteil ergänzt oder der Abschnitt aus der Begründung gestrichen werden.

Ad A 20: Höhenlage

Dieser Punkt ist unzulänglich geregelt. An welchem Punkt ist die vorhandene natürliche Geländeoberkante zu messen in hängigem Gelände?

Ist bei der Planung einer Tiefgarage mit Kellerräumen diese Regelung auch anzuwenden?

A B 1.1: Dachform/ Dachneigung

Gut wäre es, im letzten Absatz auf die Regelungen der LBO zu untergeordneten Bauteilen zu verweisen, damit die Anwendung eindeutig bleibt.

Ad B 3.3: Stützmauern

Hier ist zu regeln, von wo aus die Höhe der Stützmauern gemessen wird.

Allgemein:

Es gibt keine Festsetzungen bzw. Beschränkungen zu Abgrabungen und Auffüllungen. Ist dies so beabsichtigt?

Es wird angeraten, die Dachbegrünungsregelungen mit der neuen PV-Pflicht bei Wohngebäuden abzugleichen und hier eindeutige Festsetzungen zu treffen.
Es sollte für die Ausweisung eines neuen Baugebietes in dieser Größe eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise in der Begründung dargestellt werden.

Immissionsschutz (Frau Ricken, Tel.: 07031/663-3431)

Zum Planentwurf Bebauungsplan "Röte II" in Mötzingen, 2. Änderung bestehen seitens Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz keine weiteren Anregungen oder Bedenken.

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

Wir bitten um Darstellung der Abgrenzung des Biotoptyps „Streuobstbestand“ im Bestandsplan des Umweltberichtes. Die aktuell angenommene Flächengröße, kann nach derzeitigem Stand nicht nachvollzogen werden (im Umweltbericht auf S. 14 ist von maximal 740 m² Streuobst die Rede, unter 10.2.1 wird allerdings ein Bestand mit 790 m² aufgeführt).

Im Umweltbericht sind die artenschutzrechtlichen Ergebnisse und die erforderlichen CEF-Maßnahmen übernommen.

Die formulierten Maßnahmen erscheinen bei sichergestellter Umsetzung und nachfolgend genannter Ergänzung geeignet, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden.

Hervorheben möchten wir, dass vorgezogen eine Vermeidungsmaßnahme zum ökologischen Funktionsausgleich aufgrund der Zerstörung einer Lebensstätte der Feldlerche notwendig wird. So können Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zum Zeitpunkt des Baubeginns vermieden werden. Hierfür ist die Anlage einer Blühbrache vorgesehen (CEF II.1).

Das Monitoring der genannten Maßnahme ist um einen Nachweis der Funktionserfüllung zu ergänzen. Hierfür erscheint eine Erhebung von Feldlerchen vor Umsetzung der Maßnahme sowie im 1., 3. und 5. Jahr nach Maßnahmenumsetzung (bzw. bis Funktionserfüllung) im Radius von je 150 - 200 m um die Maßnahmenfläche erforderlich. Ziel ist die Darstellung der Anzahl der Feldlerchenreviere bzw. der erfolgreichen Aufsiedlung im Maßnahmenbereich.

Wir bitten um Korrektur der Beschreibung zur Betroffenheit der Feldlerche in der vertieften Untersuchung zum Artenschutz. Hier wird ein angrenzendes Revier einmal im Süden und einmal im Nordwesten benannt (S. 19 und S. 25). Da der Umweltbericht lediglich das (nord)westlich angrenzende Revier darstellt gehen wir nach derzeitigem Stand davon aus, dass südlich kein weiteres Revier nachgewiesen wurde. Sollte dies nicht so sein, wäre dies entsprechend ergänzend darzustellen.

Für planexterne Ausgleichsmaßnahmen ist eine rechtliche Sicherung im Rahmen einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung bis zum Satzungsbeschluss vorzusehen.

Aufgrund der Komplexität und des Umfangs der natur- und artenschutzrechtlichen Maßnahmen erscheint die Beauftragung einer ökologischen Baubegleitung dringend angezeigt. Diese stellt sicher, dass die notwendigen Maßnahmen frühzeitig umgesetzt werden und das Risiko von zeitlichem Verzug deutlich minimiert wird.

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

Das Plangebiet hat eine Flächengröße von ca. 6,5 ha. Zusammen mit dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren „Röte III“ beläuft sich die Flächeninanspruchnahme auf rund 13,2 ha, die überwiegend landwirtschaftlich genutzt werden. Prinzipiell bestehen von unserer Seite aus Bedenken gegen die Versiegelung landwirtschaftlicher Flächen.

Die landwirtschaftlichen Belange sind anhand der digitalen Flurbilanz im Umweltbericht unter dem Schutzgut Fläche ausreichend dargestellt.

Eine der CEF-Maßnahmen beinhaltet das Anlegen eines Blühstreifens mir 1.000 m² Flächenumfang auf dem Flst.: 3266 auf der Gemarkung Mötzingen wegen dem vorhandenen Feldlerchenpaar innerhalb des Plangebietes.

Des Weiteren soll auf dem Flurstück 3293 auf der Gemarkung Mötzingen u. a. Ackerland in eine Fettwiese umgewandelt werden. Dabei handelt es sich um einen Flächenumfang von 1.220 m². Angedacht sind eine zweischürige Mahd und keine Düngung der Fläche. Eine weitere Verwertung des Aufwuchses als Futtermittel wird hierdurch erheblich erschwert, da der Aufwuchs dadurch einen geringen Nährwert haben wird. Somit gehen der landwirtschaftlichen Produktion weitere zusätzliche 1.220 m² verloren.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme soll der Bachlauf auf dem Flst.: 2742 auf der Gemarkung Mötzingen verbreitert werden und jeweils ein 5 m breiter Streifen Blühbrache angelegt werden. Diese Blühbrache soll rund alle 2 - 3 Jahre gemäht werden. Somit ist eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Fläche nicht mehr möglich. Hierdurch gehen der landwirtschaftlichen Produktion rund 3.400 m² Grünlandfläche verloren.

Zusammengefasst bestehen von Seiten der unteren Landwirtschaftsbehörde weiterhin Bedenken gegen den vorliegenden Bebauungsplan.

Da im bestehenden Wohngebiet Röte I weiterhin 40 % der Baugrundstücke nicht bebaut sind, ist das Baugebot innerhalb von 8 Jahren in diesem Bebauungsplan zu begrüßen.

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

Abwasser-/Niederschlagswasserbehandlung

Es sind Ansatzpunkte der vorgesehenen Niederschlagswasserbeseitigung umrissen. Die konkrete Entwässerungsplanung ist jedoch seitens der Gemeinde Mötzingen bzw. seitens des ausführenden Planungsbüros noch mit dem Landratsamt, Bauen und Umwelt, Fachbereich Abwasser und Altlasten abzustimmen.

Grundsätzlich stellt eine Einleitung von Niederschlagswasser in Gewässer eine erlaubnispflichtige Benutzung dar (§ 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 4 Wasserhaushaltsgesetz). Nur in den von der Niederschlagswasserverordnung erfassten Fällen ist die Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung erlaubnisfrei, dann jedoch ggf. anzeigepflichtig. In allen anderen Fällen muss ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde gestellt werden.

Wir bitten daher um Zusendung und Anzeige der NW-Beseitigung mit Planunterlagen in mindestens folgendem Umfang:

- Übersichtslageplan (inkl. Oberflächenbefestigung)
- Erläuterungsbericht mit hydraulischen Nachweisen, Angabe der Summe der anfallenden abzuleitenden Wässer (Schmutz/Niederschlag) und Prüfung gem. dem Bewertungsverfahren des DWA-Arbeitsblatts DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 und des Merkblatts DWA-M 102-4/BWK-M 3-4
- Entwässerungsplan
- Repräsentative Detailpläne/Schnitte (von allen Abwasserbehandlungs-/Versickerungs-/Rückhalteanlagen)

Bodenschutz

Das erhebliche Bilanzdefizit für das Schutzgut Boden sollte vorrangig durch Schutzgut bezogene Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Hochwertige Böden können dadurch gesichert und an anderer Stelle zu einer Verbesserung von Bodenfunktionen beitragen.

Dafür ist optimaler Weise ein **Bodenmanagement- und Verwertungskonzept unter Einbeziehung eines bodenkundlichen Baubegleiters** zu erarbeiten.

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.

Eine fachgerechte, mit bodenkundlicher Baubegleitung (BBB) erfolgende Verwertung von geeignetem humosem Oberboden auf ackerbaulich genutzten Böden kann grundsätzlich als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden.

Entsprechende Maßnahmen sind frühzeitig mit dem Landratsamt Böblingen abzustimmen. Die Eignung des anstehenden Oberbodens ist vorab im Rahmen des Bodenschutzkonzeptes von der BBB zu überprüfen.

Hinweise:

1. Für Rekultivierungszwecke geeignetes, kulturfähiges Bodenmaterial wird in den kommenden Jahren für die Oberflächenabdichtung der ehemaligen Kreismülldeponie Leonberg benötigt.
2. Bei Voruntersuchungen (Geotechnisches Gutachten vom 03.11.2020) wurde in der nördlich angrenzenden Straße (Vollmaringer Straße) teerhaltiger Asphalt (PAK 180 mg/kg) vorgefunden. Es sollte überprüft werden, ob die Belastungen in die angrenzenden Bodenbereiche ausgetragen wurden.

Grundwasserschutz

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wurde auf die betroffene Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Bronnbachquelle der Stadt Rottenburg hingewiesen.

In den hydrogeologischen Gutachten des Ing. Büros RBS wave aus dem Jahr 2020 wurden wie erwartet und damals beim Baugebiet Röte I ebenfalls angetroffen, nur sehr geringmächtige für das Wasserschutzgebiet wichtige Deckschichten angetroffen (bis 0,90 m unter Gelände).

Nach **§ 3 Abs. 1 Ziffer 9** der Rechtsverordnung des RP Tübingen vom 22.01.1992 zur Ausweisung des Wasserschutzgebietes 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.

Aufgrund fehlender geologischer Deckschichten in den Erschließungsflächen wird die Gemeinde Mötzingen eine Befreiung von dem o. g. Verbot beantragen müssen. Eine entsprechende Befreiung wurde für das Erschließungsgebiet Röte I erteilt. Die Auflagen und Bedingungen zum Grundwasserschutz wurden seinerzeit als Hinweise in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Dies ist auch im vorliegenden Fall so vorzusehen.

Zu dem Verfahren bedarf es - entsprechend der Rechtsverordnung - der Zustimmung des Regierungspräsidiums Tübingen. Die Stadtwerke Rottenburg werden ebenfalls im Verfahren anzuhören sein. Festlegungen hinsichtlich der Ausgestaltung und Entwässerung von Oberflächen (bspw. Stellflächen, Tiefgaragenböden) können getroffen werden. Letztere werden vermutlich in beiden Baugebieten Röte II und III in vielen Fällen unmittelbar im Muschelkalk zu gründen sein. Einfache, nicht dichte Pflasterbeläge wären dann nicht zulässig.

Grundsätzlich empfehlen wir die EFH der Gebäude möglichst anzuheben um einen geringeren Eingriff in die Deckschichten zu erzielen. In den einzelnen Baufenstern wird dadurch ggf. auch weniger in schwer zu lösenden Fels im Untergrund einzugreifen sein.

Gewässerschutz

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

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

Von Seiten des Amtes für Straßenbau bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Es wird auf die Anmerkungen verwiesen.

Anmerkungen: Durch die Nähe zur Landes- und Kreisstraße sind ggfs. geeignete Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster, Lärmschutzwand etc. notwendig, diese vorgenannten Maßnahmen und Kosten sind vom Bauherrn/Bauträger selbst zu tragen, zu veranlassen und ggfs. genehmigen zulassen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Bettina Wagner

Baden-Württemberg
REGIERUNGSPRÄSIDIUM STUTTGART
ABTEILUNG WIRTSCHAFT UND INFRASTRUKTUR

Regierungspräsidium Stuttgart · Postfach 80 07 09 · 70507 Stuttgart

Stuttgart 31.10.2022
Name Stefanie Bäurle
Durchwahl 0711 904-12107
Aktenzeichen RPS21-2434-77
(Bitte bei Antwort angeben)

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Versand erfolgt nur per E-Mail

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte II" und „Röte III“ Gemeinde Mötzingen
Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom 27.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Regierungspräsidium nimmt als höhere Raumordnungsbehörde wie folgt Stellung:

Raumordnung
Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.06.2021.

Die Planung wurde gegenüber der 1. Anhörung überarbeitet und modifiziert.

Die nach § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. Plansatz 2.4.0.8 (Z) des Regionalplan Stuttgart für Mötzingen zu erreichende Bruttowohndichte von 55 EW/ha wird mit dieser Planung erreicht.

Die Planung kann im Ergebnis mitgetragen werden.

Zur Aufnahme in das Raumordnungskataster wird gemäß § 26 Abs. 3 LplG gebeten, dem Regierungspräsidium nach Inkrafttreten des Planes eine Fertigung der Plan-

unterlagen in digitalisierter Form an das Postfach
KoordinationBauleitplanung@rps.bwl.de zu senden.
Die Stadtkreise und großen Kreisstädte werden gebeten, auch den Bekanntmachungsnachweis digital vorzulegen.

Es handelt sich nach dem von Ihnen vorgelegten Formblatt um einen entwickelten Bebauungsplan. Nach dem Erlass des Regierungspräsidiums vom 10.02.2017 erhalten Sie keine Gesamtstellungnahme des Regierungspräsidiums. Die von Ihnen benannten Fachabteilungen nehmen – bei Bedarf – jeweils direkt Stellung.

Ansprechpartner in den weiteren Abteilungen des Regierungspräsidiums sind:

Abt. 3 Landwirtschaft
Frau Cornelia Kästle
Tel.: 0711/904-13207
Cornelia.Kaestle@rps.bwl.de

Abt. 4 Mobilität, Verkehr, Straßen
Herr Karsten Grothe
Tel. 0711/904-14242
Referat_42_SG_4_Technische_Strassenverwaltung@rps.bwl.de

Abt. 5 Umwelt
Frau Birgit Müller
Tel.: 0711/904-15117
Birgit.Mueller@rps.bwl.de

Abt. 8 Denkmalpflege
Herr Lucas Bilitsch
Tel.: 0711/904-45170
Lucas.Bilitsch@rps.bwl.de

Mit freundliche Grüße
gez. Stefanie Bäurle

Verband Region Stuttgart
Körperschaft
des öffentlichen Rechts

Verband Region Stuttgart • Kronenstraße 25 • 70174 Stuttgart

baldauf architekten und stadtplaner gmbh
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Stuttgart, den	09.11.2022
Ansprechpartner*in:	Frau Borth
Telefon:	+49 (0)711 22759-930
E-Mail:	planung @region-stuttgart.org
Aktenzeichen:	45.1/2022/ub
	221108_3teBtg_Roete II+III_StN

Stellungnahme zu den Bebauungsplanverfahren „Röte II“ und „Röte III“ in Mötzingen

Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Ihr Schreiben vom 27.09.2022

Sehr geehrter Herr Amiguet,

vielen Dank für die Beteiligung an den Bebauungsplanverfahren „Röte II“ und „Röte III“ in Mötzingen.

Der Verband Region Stuttgart hatte im frühzeitigen Beteiligungsverfahren Bedenken gegen die Planung aufgrund der Unterschreitung der erforderlichen Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar erhoben.

Zwischenzeitlich wurden die Planungen überarbeitet und die im Plangebiet möglichen Wohneinheiten von 274 Wohneinheiten auf ca. 313 Wohneinheiten erhöht.
Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,15 Einwohnern pro Wohneinheit wird unter Berücksichtigung einer anrechenbaren Fläche von rund 11,9 ha eine Bruttowohndichte von knapp 57 Einwohnern pro Hektar erzielt.

Der festgelegte Wert von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird somit erreicht.

Zur Vermeidung künftiger Baulücken und untergenutzter Flächen wird empfohlen die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planungen der Deckung eines konkreten Wohnraumbedarfs dienen sollen.

Kronenstraße 25
70174 Stuttgart
Hauptbahnhof (8 Min.)

Telefon +49 (0)711 22759-0
Telefax +49 (0)711 22759-70

E-Mail/Internet:
info@region-stuttgart.org
www.region-stuttgart.org

Verbandsvorsitzender:
Thomas S. Bopp

Regionaldirektor:
Dr. Alexander Lahl

IBAN:
DE28 6005 0101 0002 1997 06
BIC/S.W.I.F.T-Code:
SOLA DE ST 600

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Im Übrigen gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 10. Juni 2021:

Durch die Planung entsteht ein zusätzliches Wohnbauflächenpotenzial von rund 0,5 ha, das den im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens abgestimmten und genehmigten Flächenumfang überschreitet. Die neu entstehende Wohnbaufläche ist in der Wohnbauflächenbilanz der nächsten Flächennutzungsplanfortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Der südwestliche Teilbereich ragt in einen Regionalen Grünzug hinein. Regionale Grünzüge als Ziel der Regionalplanung sind gemäß Plansatz 3.1.1 Vorranggebiete für den Freiraumschutz mit dem Ziel der Erhaltung und Verbesserung des Freiraumes und der Sicherung des großräumigen Freiraumzusammenhangs. Sie dienen der Sicherung der Freiraumfunktionen Boden, Wasser, Klima, Arten- und Biotopschutz, der naturbezogenen Erholung sowie insbesondere der land- und forstwirtschaftlichen Bodennutzung und Produktion.
Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug ist mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrike Borth

Amiguet, Jerome (BAG)

Von: Christoph Raith <Christoph.Raith@bondorf.de>
Gesendet: Montag, 24. Oktober 2022 14:50
An: Amiguet, Jerome (BAG)
Cc: Silke Bohn; Bernd Dürr
Betreff: Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Röte II“ und "Röte III", Gemeinde Mötzingen, hier: Stellungnahme zur erneuten Auslegung

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Herr Amiguet, sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die erneute Beteiligung an oben genannten Verfahren.
Wir erlauben uns, zu beiden Bebauungsplänen in gemeinsamer E-Mail zu antworten. Unsere Stellungnahme entspricht inhaltlich der Stellungnahme vom 24.06.2022.

Stellungnahme zu beiden Bebauungsplänen:
In den Bebauungsplänen sind im Textteil für alle bebauten Grundstücke Retentions-Zisternen vorgeschrieben.
Wir regen an, dass bei diesen Zisternen auch ein Nutzvolumen für die Gartenbewässerung eingeplant wird.
Hierdurch können Spitzen bei der Trinkwasserabgabe gedämpft sowie Energie für die Trinkwasseraufbereitung eingespart werden.

Stellungnahme zu Röte II:
Der Bebauungsplan berücksichtigt die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes Gäuwasserversorgung. Der ursprüngliche städtebauliche Entwurf wurde hier in Absprache mit uns angepasst. Eine Rohrleitung wird im Bereich des Baugebietes durch den Erschließungsträger auf neuer Trasse verlegt.
Unsere Belange werden hier berücksichtigt.
Der vorliegenden Planung stimmen wir.

Stellungnahme zu Röte III:
Im Planungsgebiet befinden sich keine Rohrleitungen oder Anlagen des ZV Gäuwasserversorgung.
Auch planen wir im betroffenen Gebiet keine Bauarbeiten oder sonstigen Maßnahmen.

Wir begrüßen es, dass der in unserer Stellungnahme vom 24.06.2022 gemachte Vorschlag hinsichtlich des Einsatzes von Zisternen für die Gartenbewässerung aufgegriffen wurde.

Mit freundlichen Grüßen

Christoph Raith
Technischer Geschäftsführer
_____

Zweckverband Gäuwasserversorgung
Hindenburgstr. 33
71149 Bondorf

Tel. 07457 / 9393-31 (Zentrale -0)
Fax 07457 / 8087
Mobil 0171 / 1262466
mailto:christoph.raith@zv-gaeuwasser.de
Zentrale E-Mail-Adresse: info@bondorf.de
web: www.zv-gaeuwasser.de

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer
Region Stuttgart

Handwerkskammer Region Stuttgart · Postfach 102155 · 70017 Stuttgart

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
z.H. Herrn Jérôme Amiguet
Schreiberstraße 27
70199 Stuttgart

Gemeinde Mötzingen, Bebauungsplan „Röte II“ – Stellungnahme zur Erneuten Auslegung

21. Oktober 2022

Ihr Zeichen: JA 207-042
Unser Zeichen: 2.1-Ne/Ne

Ansprechpartner:
Manuel Neustifter
Telefon 0711 1657-272
Telefax 0711 1657-873
manuel.neustifter@hwk-stuttgart.de

Handwerkskammer
Region Stuttgart
Heilbronner Straße 43
70191 Stuttgart

info@hwk-stuttgart.de
www.hwk-stuttgart.de

Präsident:
Rainer Reichhold

Hauptgeschäftsführer:
Peter Friedrich

Landesbank Baden-Württemberg
IBAN: DE31 6005 0101 0002 1205 00
BIC: SOLA DEST 600

Volksbank Stuttgart eG
IBAN: DE21 6009 0100 0213 9560 04
BIC: VOBA DESS XXX

Sehr geehrter Herr Amiguet,

vielen Dank für die erneute Beteiligung.

Auch gegen die Festsetzungen im erneuten Entwurf der Bebauungsplans „Röte II“ haben wir Einwände und erhalten diesbezüglich die unsererseits bereits erklärten Bedenken in vollem Umfang aufrecht. Hierzu verweisen wir nochmals auf unsere schriftliche Stellungnahme vom 30. Mai 2022.

Diesbezüglich sei nochmals auf die Gebietsverträglichkeit der entsprechenden Handwerksbetriebe und die damit einhergehende gesunde und ausgewogene Gebietsstruktur im Plangebiet hingewiesen. Ohne die Zulässigkeit dieser Betriebe kann im Plangebiet keine wohnortnahe Versorgung und/oder Arbeitsstätte geschaffen werden.
Auch bei Zulässigkeit entsprechender Betriebe wird die Nutzung des Gebiets zu Wohnzwecken nicht beeinträchtigt.

Der Verweis auf, im Geltungsbereich des sich ebenfalls noch im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans „Röte III“, vorgesehene Flächen für die gewerbliche Nutzung würdigt – wie bereits in unserer Stellungnahme vom 30. Mai 2022 zum Ausdruck gebracht – die Belange des Handwerks und entsprechender Betriebe nicht ausreichend. Entsprechende Flächen bestehen aktuell noch nicht in rechtsverbindlicher Form, zudem sind diese um Vergleich zu den ca. 313 geplanten Wohneinheiten deutlich kleiner. Durch die ausschließliche Möglichkeit der Ansiedlung im nördlichen Planteilgebiet von „Röte III“ droht zudem die ein Wettbewerb um ebendiese Flächen und die künstliche Schaffung von Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete hin zu gewerblich nutzbaren Flächen.

Um dem Planziel der nur „vorwiegenden“ Wohnnutzung ausreichend gerecht zu werden, regen wir daher weiter an, **die der Versorgung des Gebietes dienenden, nicht störenden Handwerksbetriebe im Sinne des § 4 II Nr. 2 BauNVO (zumindest in Teilen des Plangebiets) für allgemein zulässig zu erklären** und verweisen diesbezüglich erneut auf unsere Stellungnahme vom 30. Mai 2022.

Bitte lassen Sie uns das Ergebnis der Abwägung zukommen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Manuel Neustifter
Rechtsberater

BUND • Ortsverband Herrenberg und Umgebung

Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland (BUND)
Ortsverband Herrenberg und
Umgebung

Christa Roth Vorsitzende
Veilchenstr. 6/2 71083 Herrenberg
Telefon-Nr. (07032)953406
Arthur Deichelbohrer
Stellvertr. Vorsitzender
Robert-Schumann-Str. 25
71083 Herrenberg
Telefon-Nr. (07032)6731.

Architekturbüro
Baldauf
Schreiberstr. 27
70199 Stuttgart

Herrenberg, 02.11.2022

Betr: Bebauungsplanentwurf „Röte II und III"- Mötzingen
Bezug: 1. Ihre beiden Schreiben vom 27.09.2022
2. Unsere Stellungnahmen vom 26.05.und 27.05.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Regionalverband Stuttgart des BUND hat uns Ihre Bezugsschreiben vom 27.09.2022 zur Kenntnis und weiteren Veranlassung zugeleitet.

Hierzu nehmen wir wie folgt fachlich Stellung:

Wir nehmen vollinhaltlich auf unsere fachlichen Stellungnahmen vom 26. und 27.05.2021 zum BBPl-Entwurf „Röte II“ und „‘Röte III Bezug sowie auch auf die vertieften artenschutzrechtlichen Stellungnahmen des Büros HPC, Rottenburg vom 01.02,2021 sowie auf die Umweltberichte vom 22.02.2021 (zu „ Röte II) und vom 11.08.2022 (zu „Röte III) und führen ergänzend zum Bebauungsplan-Entwurf „Röte III“ aus:

- Zum dortigen Streuobstbestand mit zwei geschützten Streuobstwiesen im Umfang von
- 1760 qm bzw. 2560 qm

Wir weisen darauf hin, dass nach dem Vollzugserlass des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 19.04.2ß21 zu § 33 a NaturSchG Baden-Württemberg alte und etablierte Streuobstbestände regelmäßig einen höheren Wert für den Naturhaushalt haben als neu angelegte Bestände.

Vorliegend ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die vorhandenen beiden alten und etablierten Streuobstwiesen jedenfalls als Lebensraum für Fledermäuse und-neben Insekten- darüber hinaus wohl auch für eine größere Anzahl von geschützten und streng geschützten Vogelarten dienen und schon deshalb ein überwiegendes öffentliches Interesse am Erhalt dieser Baumwiesen besteht.

Ergänzend hierzu weisen wir außerdem darauf hin, dass nach der o.g. Erlasslage diese Voraussetzungen sogar dann erfüllt sind, wenn Streuobstwiesen lediglich als Lebensraum geschützter Arten geeignet sind.

Auch diese Voraussetzungen sind nach den o.g. artenschutzrechtlichen Untersuchungen vorliegend gegeben.

Daher besteht unseres Erachtens kein Zweifel, dass der Erhalt der beiden Streuobstwiesen im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, so dass ihre nach dem Bebauungsplan-Entwurf vorgesehene Beseitigung naturschutzrechtlich nach § 33 a NaturSchG nicht genehmigungsfähig ist.

Der Gemeinde Mötzingen ist es zumutbar, ihre Planung so zu ändern, dass der Erhalt der beiden Streuobstwiesen gewährleistet ist und damit dem Artenschutz entsprochen wird.

Der Vollständigkeitshalber führen wir außerdem aus, dass unabhängig davon Ihre bisherige Planung kein ausreichendes Konzept für den Ausgleich im Falle der Beseitigung der beiden Baumwiesen enthält. Da es sich um alte Bäume handelt, wäre es nach der Erlasslage erforderlich, dass eine ausreichende Kompensation für diesen Bestand eingerechnet wird,- nicht nur ein zahlenmäßig gleichwertiger Ersatz für den Fall, dass das Fällen dieser Baumbestände genehmigt werden würde.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass diese beiden Streuobstwiesen zu den Kernflächen des dortigen Biotopverbundes gehören, so dass auch deshalb dieser Bereich gemäß § 21 Abs. 4 BNatSchG planungsrechtlich zu schützen ist.

2. Ergänzende Ausführungen zu den beiden BBPl.-Entwürfen „Röte II“ und „Röte III“

Zum Zwecke der Biodiversität schlagen wir außerdem vor, für geplante Mehrfamilienhäuser die Begrünung der Dächer, soweit hierfür Flachdächer geplant sind, planerisch vorzugeben.

Wir bitten um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Ortsverband des NABU Mötzingen-Gäufelden und auch im Auftrag des Landesnaturschutzverbandes (LNV)-Arbeitskreis Böblingen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Arthur Deichelbohrer (stellvertr. Leiter des BUND-OV Herrenberg und Umgebung)

E-Mail-Adresse: a.deichelbohrer@t-online.de

Öffentlichkeit Ö1

[redacted]

[redacted]

Gemeinde Mötzingen
Bauamt Frau Silke Bohn
Schloßgartenstrasse 1

71159 Mötzingen

Mötzingen, 01. Nov. 2022

Bebauungsplanverfahren Röte II

Sehr geehrte Frau Bohn,
sehr geehrter Herr Hagenlocher,

gegen den am 27. September 2022 bekanntgegebenen Bebauungsplan Röte II bringen wir folgende Einwände vor:

1. Geplante Gebäudehöhen

   Bei möglichen Firsthöhen bis zu 10,50 Meter und möglichen Traufhöhen bis zu 6,50 Meter entstehen hohe und große Baukörper die sich nicht mehr in die Umgebungsbebauung einpassen. Dies entspricht auch nicht mehr einer Dorfbebauung am Ortsrand von Mötzingen. Zum anschaulichen Vergleich solche Gebäudehöhen würden auch die Gebäudehöhe der Kindertagesstätte im Baugebiet Röte I weit überragen. Die Gebäudehöhen sind der Umgebungsbebauung anzupassen was einer Firsthöhe von maximal ca. 9,00 m und einer Traufhöhe von maximal ca. 4,50 Meter entspricht.

2. Grenzabstand Bauflächen am Wirtschaftsweg im Osten

   Im gesamten geplanten Baugebiet Röte II ist ein Grenzabstand von 2,50 Meter zum Baufenster vorgegeben. Ausnahmen sind die Baufenster entlang des Wirtschaftsweg im Osten. Hier sind nur noch 1,5 m Grenzabstand vorgegeben. Bei der Größe der geplanten Bauplätze und der sehr großzügig bemessenen Baufenster ist eine Reduzierung des Grenzabstandes auf 1,5 m nicht nötig. Auch wenn es grundsätzlich möglich ist, den Grünstreifen in die Abstandsfläche mit einzubeziehen stellt sich grundsätzlich die Frage, warum das nur für die Bauplätze entlang des Wirtschaftsweges im Osten geplant ist. Zusätzlich entspricht dies auch nicht der Umgebungsbebauung im Dorfcharakter.

3. Anzahl Wohnungen

   Die Gemeinde Mötzingen ist geprägt von Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohnungen. Mötzingen konnte seinen Dorfcharakter über die letzten Jahre dadurch behalten, dass in den Baugebieten die Anzahl der möglichen Wohnungen pro Haus auf 2 Wohnungen begrenzt wurde. Die Zulassung von bis zu 3 Wohnungen pro Haus würden den Dorfcharakter von Mötzingen nachhaltig ändern. Es sollte auch im Baugebiet Röte II eine Begrenzung von maximal 2 Wohnungen eingehalten werden.

4. Ableitung Niederschlagwasser

   Bei der Wasserentsorgung ist geplant, dass das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken in den Haldengraben geführt wird. Der Mischwasserkanal soll im Südosten an das bestehende System angeschlossen werden. Es darf zukünftig kein weiteres Wasser in den Haldengraben/„Zigeunerbrünnle" (Regenwasserkanal) geleitet werden, wenn dieser nicht deutlich vergrößert wird. Die Anlieger an diesem Graben und haben es schon erleben müssen, dass so viel Wasser aus dem oberen Auslass des bestehenden unterirdischen Regenrückhaltebeckens strömte, dass der Graben dieses Wasser nicht mehr fassen konnte und es somit über den Wirtschaftsweg floss.

   Da der Wirtschaftsweg nicht kanalisiert ist und auf der Westseite auf einen ausreichenden Grünstreifen verzichtet werden soll wird der Weg bei Starkregen das Thema der Wasserentsorgung und Überschwemmung noch verstärken.

Aus verschiedenen Gemeinderatssitzungen in Mötzingen kann entnommen werden wie wichtig es für die Verwaltung und vor allem dem Gemeinderat ist, dass sich Bauvorhaben an der Umgebungsbebauung orientieren. Dieser Grundsatz gilt auch für ein neues Baugebiet. Auch das neue Baugebiet Röte II muss sich in die Umgebungsbebauung einbinden und sollte nicht das Ortsbild nachhaltig verändern. Hat sich der Gemeinderat und die Verwaltung eine solche Bebauung vor Ort angeschaut? Ein Beispiel ist Ehningen im Baugebiet Bühl. Die Gemeinde Mötzingen ist eine kleine Gemeinde und keine Stadt, wo eventuell solche Bebauungspläne in der Dichte und Höhe nötig sind – in Mötzingen sicher nicht.

Die Idee und die grundsätzliche Entscheidung für neue Baugebiete in Mötzingen wurden in einer Zeit von sehr viel positiveren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen getroffen. Die Zinsen und auch die Baupreise werden auf absehbare Zeit weiter steigen. Es zeichnet sich bereits ab, dass viele Bauprojekte aufgrund dieser Situation nicht mehr realisiert werden. Wieviel der heutigen Anfragen nach Bauplätzen werden tatsächlich in naher Zukunft in einen Bauplatzverkauf und in einem realen Bauprojekt enden? Weiter ist davon auszugehen, dass die Baugebiete zu weit höheren Kosten finanziert werden müssen als zum Zeitpunkt der Entscheidung für die neuen Baugebiete. Die Pläne für neue Baugebiete sollten von der Verwaltung und vom Gemeinderat kritisch überdacht und vorerst zurückgestellt werden. Bei positiveren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann aufgrund der stattgefundenen Verplanungen dann schnell agiert und die Umsetzung vorangetrieben werden.

[redacted]

[redacted]

Öffentlichkeit Ö2

[redacted]

Mötzingen, 02.11.22

Gemeinde Mötzingen
z. H. Frau Bohn

71159 Mötzingen

Einwendungen gegen Bebauungsplanverfahren Röte II

Sehr geehrte Frau Bohn,
Sehr geehrter Herr Hagenlocher

gegen den am 27.09.2022 veröffentlichten Bebauungsplan bringe ich folgende Einwendungen vor.

Grenzabstände und Gebäudehöhen

Röte II, wie auch Röte III sind Erweiterungen des Baugebietes Röte und von daher sollen hier auch die gleichen Regeln gelten. In Röte I haben die Baufenster einen generellen Abstand zur Grundstücksgrenze von 2,5m. Dieser Abstand gilt auch überall in Röte II und III mit Ausnahme zum öffentlichen Weg zwischen Röte I und II. Nur hier soll dieser Abstand jetzt auf 1,5m reduziert werden.

Zwischen dem öffentlichen Weg und Röte I ist ein öffentlicher Grünstreifen von 5 Metern Breite. Auf der anderen Seite, zwischen öffentlichem Weg und Röte II ist ebenfalls ein Grünstreifen eingeplant, der, entgegen früherer Planungen, jedoch nur noch 1m betragen soll.

Einhergehend mit der Reduzierung der Bauabstände, sollen nun deutlich höhere Gebäudehöhen und Formen zugelassen werden. Gebäude mit Firsthöhen bis zu 10,50m und Traufhöhen von bis zu 6,50m führen im Frühling und Herbst zu einer deutlich früheren Beschattung der angrenzenden Grundstücke der Röte I, und damit zu einer deutlichen Beeinträchtigung der Lebensqualität..

Ich habe unser Grundstück seinerzeit von der Gemeinde erworben, und man hat mich damals bereits in Kenntnis gesetzt, dass ich in Zukunft mit der baulichen Erweiterung zu rechnen habe. Diese Erweiterung war ein wichtiger Bestandteil des Gesprächs zwischen dem damaligen Bürgermeister Sprißler und mir.

Herr Sprißler zeigte mir die damalige Gesamtplanung und ich habe diesen Plan, der Bestandteil unseres Gesprächs und Basis für den Erwerb des Grundstücks war, auch digital erhalten.

Die damalige Planung, sah einen deutlich größeren Abstand möglicher, zukünftiger Gebäude vor, als der aktuelle Bebauungsplan. Herr Sprißler erklärte mir, dass ich davon ausgehen kann, dass zwischen dem öffentlichen Weg und Röte II die gleichen Abstände eingehalten werden, wie zwischen Röte I und dem Weg. Der Abstand

zwischen öffentlichem Weg und Baufenster Röte I beträgt in etwa 7,5m. Auf der anderen Seite, soll dieser Abstand nun auf insgesamt 2,5m reduziert werden.

Ursprünglich war die Retensionsfläche von Röte II hier geplant. Jetzt soll diese im Süden, an landwirtschafliche Flächen, angrenzen, und in diesem Bereich deutlich von der Gestaltung im Bereich Röte I abweichen.

Sollte es bei dieser Planung bleiben, werde ich notfalls auch juristisch prüfen lassen, in wieweit sich die Gemeinde an das damals geführte Verkaufsgespräch zu halten hat.

Was zählt das Wort eines Bürgermeisters in der Amtsstube seines Nachfolgers?
An ihren Taten sollt ihr sie erkennen! (1. Johannes 2,1-6)

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

Öffentlichkeit Ö3

Amiguet, Jerome (BAG)

Von: Marcel Hagenlocher <Marcel.Hagenlocher@moetzingen.de>
Gesendet: Freitag, 4. November 2022 13:53
An: Amiguet, Jerome (BAG)
Cc: Silke Bohn
Betreff: Fwd: Einwendungen gegen den zweiten Entwurf des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften "Röte II"

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Hallo Herr Amiguet,

anbei eine weitere Einwendung eines Angrenzers des Gebiets Röte II für Sie zur weiteren Bearbeitung.

Freundliche Grüße

Marcel Hagenlocher

Bürgermeister

_____

Gemeinde Mötzingen

Schloßgartenstraße 1

71159 Mötzingen

Telefon: 0 74 52 / 88 81-10

Telefax: 0 74 52 / 88 81-30

E-Mail: marcel.hagenlocher@moetzingen.de

Internet: www.moetzingen.de

_____

...von unterwegs gesendet.

Anfang der weitergeleiteten Nachricht:

[redacted]

Datum: 4. November 2022 um 13:48:23 MEZ
An: Silke Bohn <Silke.Bohn@moetzingen.de>

Kopie: Marcel Hagenlocher <Marcel.Hagenlocher@moetzingen.de>
Betreff: Einwendungen gegen den zweiten Entwurf des Bebauungsplans und örtliche Bauvorschriften "Röte II"

Liebe Frau Bohn,

wir möchten nochmals darauf hinweisen, dass dieses Projekt aktuell überflüssig ist, da es auf dem Gemeinde-Gebiet baureife Grundstücke in ähnlicher Anzahl gibt, wie durch dieses Projekt neu geschaffen werden sollen und diese durch die neue Grundsteuer C aktivierbar sind. Die Gemeinde hat es dabei selber in der Hand, die Grundsteuer C in einer Höhe festzulegen, die zu Grundstücks-Aktivierungen führt oder nicht. Wird dieses Projekt jedoch weiterverfolgt, ist es naheliegend, dass die Gemeinde keine empfindliche Grundsteuer C festlegt, da sie dann vorrangig die neuen Grundstücke verkaufen möchte. Überflüssig und gefährlich für den Gemeinde-Haushalt wird dieses Projekt auch schon dadurch, dass durch die aktuell sehr hohe Inflation mit Sicherheit deutlich weniger Nachfrage nach Grundstücken zu erwarten ist, als dies bei Projektbeginn eingeplant wurde, auch wenn die Gemeindeverwaltung dies aktuell noch nicht sehen will. Und es ist davon auszugehen, dass die Inflation nicht nur kurzfristig so hoch bleibt, da durch die kaum noch abwendbare Rezession die EZB die Zinsen nicht in dem Maße erhöhen kann, wie es zur deutlichen Eindämmung der Inflation notwendig wäre.

Gemäß §3 Abs. 2 BauGB haben wir im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf „Röte II“ folgende Einwendungen:

1. Als Konsequenz aus dem russischen Angriffskrieg in der Ukraine resultieren drastische Folgen für die Entwicklung der Getreidepreise. Auch wenn die Versorgungssituation in Deutschland gesichert zu sein scheint, sollten wir nicht so arrogant sein und vor den drastischen Folgen durch höhere Preise für Menschen in ärmeren Ländern die Augen verschließen. Daher sollten für Neubaugebiete **keine Ackerflächen** geopfert werden, zumindest so lange nicht, bis sich die Weltmarktpreise für Getreide wieder in normalen Bereichen bewegen. Diese Solidarität sollte für uns eigentlich selbstverständlich sein! Vor dem Hintergrund, dass es in Mötzingen sehr viele erschlossene, aber unbebaute Grundstücke gibt, sollte vielmehr versucht werden diese zu aktivieren, z.B. durch frühzeitige Information über die ab 2025 mögliche Grundsteuer C.

2. Im Umweltbericht steht unter Punkt 5 Beschreibung der Umweltauswirkungen: „Vermehrter und beschleunigter Wasserabfluss kann Schäden durch Überschwemmungen verursachen“ Bei der Wasserentsorgung ist geplant, dass das Niederschlagswasser über Regenwasserkanäle und Regenrückhaltebecken in den Haldengraben geführt wird. Der Mischwasserkanal soll im Südosten an das bestehende System angeschlossen werden. Wir können dazu nur nochmal ganz klar sagen, **dass zukünftig kein weiteres Wasser in den Haldengraben/„Zigeunerbrünnle" (Regenwasserkanal) geleitet werden darf, wenn dieser nicht deutlich vergrößert wird.** Denn unser Grundstück grenzt direkt an diesen Graben an. Wir haben es schon (mindestens) einmal erleben müssen, dass so viel Wasser aus dem oberen Auslass (direkt vor unserem Grundstück) des bestehenden unterirdischen Regenrückhaltebeckens strömte, dass der Graben dieses Wasser nicht mehr fassen konnte und es somit über den Fußweg floss, der sich zwischen unserem Grundstück und dem Graben befindet. Wer damals hautnah erlebt hat, welche Wassermassen da aus dem Regenrückhaltebecken strömten und wer damals große Angst und Sorge hatte, der Wasserstand könne noch weiter steigen, weiß, dass hier kein Platz für weitere Wassermengen vorhanden ist. Wäre in dieser Situation noch Wasser hinzugekommen, das weiter oben in den Graben eingeleitet wird, hätten wir mit großer Wahrscheinlichkeit das Grundstück und den Keller unter Wasser gehabt. Bis zu diesem dramatischen Erlebnis sahen wir im nahen Regenrückhaltebecken und dem Graben keine besondere Gefahr. Wenn die geplanten Regenrückhaltebecken nicht um ein Vielfaches größer sind als die bisherigen, ist

davon auszugehen, dass sie genau zum gleichen Zeitpunkt überlaufen, wie die vorhandenen. Genau vor unserem Grundstück würden die beiden Wellen zusammentreffen. Ein bei Starkregen vollgelaufenes und überlaufendes Regenrückhaltebecken hält sich nämlich nicht an die in der Begründung zum Bebauungsplan unter A13 (Seite 24) stehende Menge von 10 l / (s*ha) für den natürlichen Abfluss, der als Drosselwassermenge in den Haldengraben abgegeben werden darf. In dem Moment richtet sich die Menge des Ablaufs nur noch nach der Menge des Zulaufs und diese ist nach oben nicht begrenzt! Aber selbst die Menge von 10 l / (s*ha) wäre in dem erlebten Fall zu viel gewesen! Wir können es daher nicht sehenden Auges hinnehmen, wenn durch zukünftig weiteres eingeleitetes Wasser die große Gefahr besteht, dass dann bei Starkregenereignissen, die auch in Deutschland immer häufiger vorkommen (siehe Sommer 2021), unser Grundstück und damit auch der Keller unter Wasser stehen. **Es müsste vielmehr untersucht werden, wie die schon jetzt brenzlige Situation entschärft werden kann, anstatt diese weiter deutlich zu verschärfen. Unseres Erachtens wird die Gefahr auch noch dadurch erhöht, dass die neuen Regenrückhaltebecken auf unserer Seite des Grabens liegen sollen und nicht, wie bei den vorhandenen, auf der anderen Seite**. Der Graben ist kein natürliches Gewässer. Er ist im oberen Bereich die meiste Zeit völlig trocken und wird nur von den Regenrückhaltebecken gespeist. Er hat somit von Natur aus kein Hochwasserpotential, nur ein von Menschen gemachtes. Mündlich wurden mir von Herrn Hagenlocher die in den ausgelegten Planunterlagen fehlenden Informationen gegeben, dass für das vorhandene Regenrückhaltebecken ein 2-jährliches und für das geplante ein 5-jährliches Hochwasserereignis zugrunde gelegt wurden. **Zum einen hätten diese Informationen in den ausgelegten Unterlagen enthalten sein müssen, zum anderen sind diese Restriktionen für beide Regenrückhaltebecken (das alte und das geplante) viel zu schwach, was die Vergangenheit gezeigt hat.** Denn eine Überflutung des Fußwegs, die, wie sich herausgestellt hat, noch nicht einmal von den Verantwortlichen in der Gemeinde-Verwaltung und beim Abwasser-Entsorgungsbetrieb festgestellt worden war, kann nicht das Ziel in einem Bebauungsplan sein.

3. Wenn der Mischwasserkanal im Südosten an das bestehende System angeschlossen wird, ist davon auszugehen, dass zukünftig noch häufiger bzw. noch mehr Abwasser aus den Haushalten (Fäkalien, Wasch-Abwasser etc.) im Haldengraben landen, da auch heute schon der Regenwasserkanal nicht vollständig vom Mischwasserkanal getrennt ist und dadurch bei fast jedem Regen-Ereignis Abwasser aus den Haushalten im Regenrückhaltebecken landet und danach im Haldengraben. Aus dem Auslauf des unterirdischen Regenrückhaltebeckens vor unserm Grundstück riecht/stinkt es fast permanent nach Waschmittel und in dem Gitter am Auslauf hängen sehr oft Toilettenpapier-Reste. Daher sollte es zukünftig eine feste **Trennung des Mischwasserkanals vom Regenwasserkanal** geben, so dass in die vorhandenen und neuen Regenrückhaltebecken nur Regenwasser läuft und kein Abwasser aus den Hauhalten. **Schon aus dem Grund, dass es sich hier um ein Wasserschutzgebiet handelt, darf kein ungeklärtes Abwasser durch einen Graben geführt werden, in dem es versickern kann.**

4. Uns war bisher nicht bekannt, dass sich in fast jedem Baum auf dem für die Erschließung vorgesehenen Gebiet natürliche Nisthöhlen/Lebensräume für Vögel und Fledermäuse befinden. Daher sollte geprüft werden, ob nicht zumindest einzelne **Bäume erhalten** bleiben können. Denn wo findet man heute noch ausreichend natürliche Nistmöglichkeiten/Lebensräume für Vögel und Fledermäuse?

5. Bezüglich des Vorkommens von Eidechsen im Gebiet „Röte II“: Da wir in unserem Garten schon **Eidechsen** gesichtet haben, sollte davon ausgegangen werden, dass diese auch im Gebiet „Röte II“ vorkommen. Deren Schutz sollte sichergestellt werden.

Da das Baugebiet „Röte II" im Zusammenhang mit dem bestehenden Baugebiet „Röte I" zu sehen ist und somit als Einheit, sollten dort die gleichen Regeln gelten:

1. Die zulässige **<u>Bebauungs-Höhe</u>** sollte in „Röte I" und „Röte II" identisch sein, insbesondere bei angrenzenden Flächen. Daher sollte in „Röte II" für die Häuser ebenfalls nur eine 1 ½-geschossige Bauweise erlaubt sein, d.h. Gebäude mit Kniestock und nicht mit zwei vollwertigen Geschossen. Es stimmt auch nicht, was in der Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf „Röte II" steht (A2.3, Seite 20): „Die gewählten Maße sind vergleichbar mit den Vorgaben aus den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und ermöglichen somit eine gute Integration des Plangebietes in die bestehende Bebauungsstruktur." Wer das geschrieben hat, sollte sich den Bebauungsplan „Röte I" nochmal sorgfältig anschauen! Wir hätten damals auch gerne mit zwei vollwertigen Geschossen gebaut, wenn es erlaubt gewesen wäre. Hierbei hatte uns der damalige Bürgermeister Thomas Sprißler zugesichert, dass wir nicht mit höheren Gebäuden in „Röte II" zu rechnen hätten. Hinzu kommt, dass eine höhere Bebauung im Sommer-Halbjahr zu einer **früheren Verschattung der Photovoltaik-Module** auf der West-Seite unserer Gaube führen würde, was mit Ertrags-Einbußen verbunden wäre. Ein Bedarf für eine 2-geschossige Bauweise ist nicht ersichtlich, so dass die zulässige Geschosszahl auf 1 ½ Geschosse (und damit einhergehend entsprechend auch die Hüllkurve) reduziert werden sollte.

2. Auch auf der westlichen Seite des Feldweges, der auf der Grenze zwischen „Röte I" und „Röte II" verläuft, sollte, wie auf dessen östlicher Seite, ein **<u>Grünstreifen</u>** in gleicher Breite (5 m) vorgesehen werden. Dies ergibt ein harmonisches und symmetrisches Bild und wurde uns 2006 beim Erwerb des Grundstücks vom damaligen Bürgermeister Thomas Sprißler so zugesichert. Durch den Grünstreifen könnte auch einer der beiden Brutbäume von national geschützten und bestandsrückläufigen Holzkäfer-Arten (Rosthaarbock, Schwarzer Mulm-Pflanzenkäfer) erhalten bleiben.
   Der bestehende Grünstreifen hat sich in der Vergangenheit bewährt als wichtiger Schutz gegen Überschwemmungen der angrenzenden Grundstücke und deren Keller, da er eine leichte Erhöhung darstellt. Bei Starkregen schießt das Wasser vom Kreisverkehr den Feldweg wie ein ungebremster Fluss herunter, da es die dortige Kanalisation scheinbar nicht aufnehmen kann. Ohne einen Grünstreifen auf der Westseite besteht die Gefahr, dass der Feldweg auf der Westseite „kanalisiert" wird, indem dort an jedem Grundstück eine Stütz-Mauer am Wegrand entlang errichtet wird, um eine ebene Gartenfläche zu erhalten, wodurch das Regenwasser bei Starkregen nur noch nach Osten über den vorhandenen Grünstreifen überlaufen könnte und dort die Gärten und Keller überschwemmen würde. Außerdem kann ohne diesen Grünstreifen davon ausgegangen werden, dass Hundekot, der von den Haltern nicht entfernt wird (was leider immer häufiger zu beobachten ist), zukünftig vorwiegend auf dem vorhandenen Grünstreifen erfolgen wird.
   Mit dem Grünstreifen auf der Westseite könnte auch endlich (als Ersatz für die wegfallenden Streuobstwiesen) der Obstwiesencharakter umgesetzt werden, der schon im Bebauungsplan „Röte I" steht, aber leider nicht umgesetzt wurde: „FNL1: Ortsrandbegrünung (Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 1) – Der westliche Streifen (5 m) spiegelt den Obstwiesencharakter wider und ist mit entsprechenden Obstbaumarten und anderen großkronigen Arten zu versehen (Pflanzliste 1). (…)". Ein breiter unbebauter Streifen (Grünstreifen-Feldweg-Grünstreifen) ist auch schon deshalb notwendig, da sonst kein ausreichender Luftaustausch / keine ausreichende Luftbewegung möglich ist.

3. Als Folge aus dem letzten Punkt sollten **<u>Stützmauern</u>** entlang des Feldwegs, der zwischen „Röte I" und „Röte II" verläuft, nicht erlaubt werden.

4. Die **<u>Bebauungsfenster</u>** der an den Feldweg zwischen „Röte I" und „Röte II" angrenzenden Grundstücke sollten auf dessen Westseite („Röte II") den gleichen Mindestabstand zum Feldweg haben wie auf dessen Ostseite („Röte I"). Auch dies wurde uns damals von Bürgermeister Thomas Sprißler so zugesichert. Nach dem aktuellen Plan ist auf der

Westseite der geringste Abstand sogar kleiner als auf der Ostseite der geringste Abstand der Bebauungsfenster zum Grünstreifen.

1. In „Röte II" sollte ebenfalls, wie in „Röte I", eine Fläche für einen **Spielplatz** vorgesehen werden. Ansonsten ist mit einer Überlastung der vorhandenen Spielplätze zu rechnen, vor allem auf dem Spielplatz „Weiherstraße“. Denn dieser würde dann zusätzlich auch von den Kindern aus „Röte II“ und „Röte III“ und vom neu geplanten Kindergarten genutzt werden. Es hat sich im bisherigen Gemeinde-Gebiet bewährt, dass jedes Wohngebiet seinen eigenen dezentralen Spielplatz hat. Selbst die Kinder des Bürgermeisters Hagenlocher wissen es zu schätzen einen dezentralen Spielplatz im Wohngebiet „Röte I“ zu haben, den sie alleine besuchen können. Wieso sollte diese Möglichkeit dann anderen Familien vorenthalten werden?

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang dieser Mail.

Danke & viele Grüße

[redacted]