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

08.06.2021

Az.: 41-2021-0799

Bebauungsplan "Röte II" 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 III“. 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 Planentwurf in der Fassung vom 09.03.2021 nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Lageplan

Die Namen angrenzender Bebauungspläne, hier im Norden und Osten, 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.

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

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 genauer 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 klarer festgelegt werden.

Die Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen (B1.5) ist bisher noch zu unbestimmt. Um zu vermeiden, dass dieser Punkt rechtsunwirksam wird, sollte er daher genauer gefasst 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 die maximale Höhe von 1,5 m gemessen werden soll. Es ist unklar, wie mit Einfriedungen verfahren werden soll, die nicht an öffentliche 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 Bebauungsplanes noch zu ergänzen.

Hinweis

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

Das Thema des „sozialen Wohnungsbaus“ (günstiges Wohnen) ist bisher nicht aufgegriffen.

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)

Hinsichtlich der vorgesehenen Festsetzung zu Luft/Wasser-Wärmepumpen (LWP) unter A16.1 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.

Seitens Gewerbeaufsicht/Immissionsschutz bestehen zum aktuellen Planungsstand sonst keine weiteren Anregungen oder Bedenken zu o. g. Bebauungsplan.

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 ist durch die Anpflanzung einer Baumreihe vorgesehen. 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.

Der südlich an die Bebauung angrenzende Bereich des Regenrückhaltes bietet sich für eine planinterne Kompensation an. Insofern hier aufwertende Maßnahmen geplant sind ist sicherzustellen, dass diese aufgrund der Ortsnähe ihre Funktionalität aufrechterhalten.

Bei der in Abbildung 2 der artenschutzrechtlichen Untersuchung unter „11“ aufgeführten Streuobstreihe handelt es sich nicht um eine nach § 33a Naturschutzgesetz geschützten Streuobstbestand. Inwiefern dies auch für die unter „7“ dargestellten Obstbäume zutrifft, ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

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 6,5 ha. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der Bereich als geplantes Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich somit aus dem aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Das Plangebiet wird aktuell überwiegend als Ackerland bewirtschaftet. Der Bebauungsplan grenzt direkt an das Wohngebiet Röte I

an und befindet sich im süd-westlichen Gebiet der Gemeinde. Prinzipiell bestehen auf Seiten der unteren Landwirtschaftsbehörde Bedenken gegen die Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen.

Das Plangebiet wird derzeit von sechs verschiedenen landwirtschaftlichen Betrieben bewirtschaftet. Eine Existenzgefährdung kann aktuell nicht festgestellt werden.

Für eine ausreichende Darstellung der öffentlichen Belange ist die landwirtschaftliche Betroffenheit, anhand der digitalen Flurbilanz (Vorrangflur Stufe II und Vorrangfläche Stufe I und II) darzustellen. Nur so kann eine ordentliche Abwägung der öffentlichen Belange stattfinden.

Vor dem Hintergrund, dass im letzten Wohngebiet Röte I rund 40 % der Baugrundstücke nicht bebaut wurden und auch Innerorts viele Grundstücke leer sind, obwohl sie als Baugrundstücke erworben wurden, stellt sich die Frage wie die sog. Enkelgrundstücke verhindert werden können. Unseres Erachtens sollte an einen „Bauzwang“, oder an eine Bauverpflichtung innerhalb eines gewissen Zeitraums gedacht werden. Der Verlust von hochwertigen Nahrungsmittel- und Futteranbauflächen muss minimiert werden.

Da derzeit noch kein Umweltbericht vorliegt, kann keine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan erfolgen. Naturschutzrechtliche Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind planintern zu erfolgen. Ein weiterer Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu verhindern.

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.

<u>Altlasten</u>

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 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.

Hinweis

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 Abs. 3 zur Vermeidung von Bau- und Abbruchabfällen 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)

Keine Bedenken.

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 - wie im Textteil unter B 3.1 vorgesehen, im Lageplan aber nicht ersichtlich - an anfahrbaren Aufstellplätzen zur Leerung bereitstellen.

Bei den "Wohnstraßen" muss darauf geachtet werden, dass die erforderlichen Fahrbahnbreiten trotz Parkierungsflächen und Bäumen gewahrt sind. Dies gilt ganz besonders für die Kurvenbereiche. 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 Abfallsammelfahrzeuges generell zu vermeiden ist. Daher gehen wir nach den vorliegenden Unterlagen davon aus, dass das Fahrzeug von der "Sammelstraße II A" in die "Wohnstraße II C" einfährt, dann in die "Wohnstraße II D" einfährt und das Plangebiet über die "Wohnstraße IIE" wieder verlässt, ähnlich einer Ringstraße. Somit ist gewährleistet, dass kein (unzulässiges) Wenden oder Rückwärtsfahren erforderlich wird.

Mit freundlichen Grüßen

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., 19.05.2021
Durchwahl (0761) 208-3047
Name: Mirsada Gehring-Krso
Aktenzeichen: 2511 // 21-03791

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A Allgemeine Angaben

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte II", 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 südlichen Bereich des Plangebiets von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) 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 Verkarstungsstrukturen unmittelbar westlich 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 Karsterscheinungen.

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

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	10.06.2021
Ansprechpartner/in:	Frau Lipart
Telefon:	+49 (0)711 22759-935
E-Mail:	planung@region-stuttgart.org
Aktenzeichen:	45.1/2019/ml
	210610_1teBtg_Roete II_Stn

Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf **„Röte II“** in **Mötzingen**,
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 31.03.2021

Sehr geehrter Herr Amiguet,

vielen Dank für die Beteiligung am oben genannten Bebauungsplanverfahren.

der Planungsausschuss des Verbandes Region Stuttgart hat in seiner letzten Sitzung am 09.06.2021 folgende Stellungnahme zu oben genanntem Bebauungsplanentwurf beschlossen:

1. Der Planung stehen regionalplanerische Ziele unter der Maßgabe nicht entgegen, dass die Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar im Hinblick auf die Neuausweisungen eingehalten wird.
2. Das neu entstehende Wohnbauflächenpotenzial ist bei künftigen Wohnbauflächenentwicklungen zu berücksichtigen und mit zu bilanzieren.
3. Der an das Plangebiet angrenzende Regionale Grünzug ist mit der vorliegenden Planung in diesem Bereich abschließend ausgeformt.

Dem Beschluss ging folgender Sachvortrag voraus:

Die Gemeinde Mötzingen möchte dem hohen Nutzungsdruck im Bereich Wohnen entgegenwirken.
Für die Baugebiete Röte II und Röte III (6,8 ha) wurde daher ein städtebauliches Konzept entwickelt, für das in zwei eigenständigen, parallellaufenden Bebauungsplanverfahren die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden soll.
Der rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Baugebiets „Röte II“ überwiegend als geplantes Wohngebiet sowie als Grünfläche dar.

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

Regionaldirektorin:
Dr. Nicola Schelling

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

Bankverbindung:
Baden-Württembergische Bank

Bei der Gemeinde Mötzingen handelt es sich laut Regionalplan um eine „Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung“. Dementsprechend ist laut Plansatz 2.4.0.8 (Z) eine Bruttowohndichte von 55 Einwohnern pro Hektar bei allen Neuausweisungen zu erreichen.
Die Berechnung der Bruttowohndichte basiert auf einer anrechenbaren Fläche von 13,3 ha (Geltungsbereiche Röte II und Röte III). Abzüglich der Retentionsfläche (0,6 ha), des Spielplatzes (0,2 ha), des Kindergartens (0,2 ha) und der Iselshauser Straße im Norden sowie der Vollmaringer Straße im Westen (0,4 ha) entsteht auf 11,9 ha mit den vorgesehenen 274 Wohneinheiten eine Wohndichte von rund 50 Einwohnern pro Hektar. Die festgelegte regionalplanerische Bruttowohndichte von mindestens 55 Einwohnern pro Hektar wird somit unterschritten.
Im weiteren Verfahren ist die Konzeption insofern anzupassen, dass die vorgegebene Mindestbruttowohndichte von 55 EW/ha erreicht wird.
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 Flächennutzungsplan-fortschreibung gegebenenfalls zu berücksichtigen.
Zur Vermeidung künftiger Baulücken und untergenutzter Flächen wird empfohlen, im weiteren Verfahren die Grundstücke mit einer Bauverpflichtung zu belegen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Planungen der Deckung eines konkreten Wohnraumbedarfs dienen sollen.
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.
Die Ihnen zur Verfügung gestellte vorläufige Stellungnahme wurde damit unverändert beschlossen.

Für die Gewährung der Fristverlängerung danken wir Ihnen.

Um weitere Beteiligung am Verfahren wird gebeten.

Bei Rückfragen rufen Sie uns gerne an.

Mit freundlichen Grüßen

Maren Lipart

Amiguet, Jerome (BAG)

Von:	Christoph Raith <Christoph.Raith@bondorf.de>
Gesendet:	Freitag, 4. Juni 2021 09:55
An:	Amiguet, Jerome (BAG)
Cc:	Bernd Dürr; Heiko Meixner; Silke Bohn; Marcel Hagenlocher
Betreff:	Gemeinde Mötzingen - Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte II" und "Röte III", Stellungnahme
Anlagen:	2021_05_07_Mötzingen_BePlan_Röte.pdf; Schutz- und Sicherheitshinweise.pdf; Merkblatt zur Verwendung digitaler Daten der GWV.pdf
Kennzeichnung:	Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus:	Erledigt

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Amiguet,

vielen Dank für die Zusendung Ihrer Bebauungsplanentwürfe.
Durch das Vorhaben „Röte II" ist die Gäuwasserversorgung nennenswert betroffen.

Im Planungsgebiet verlaufen mehrere Rohrleitungen des ZV Gäuwasserversorgung.
Diese sind im Entwurf nicht berücksichtigt und werden in der Planung zum Teil auch überbaut.
Beiliegend erhalten Sie eine Flurkarte des Planungsbereichs sowie ein Merkblatt zur Verwendung digitaler Daten sowie unsere Schutz- und Sicherheitshinweise. Wir bitten darum, die Leitungstrassen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Das 2020 fertiggestellte Strukturgutachten für den Zweckverband Gäuwasserversorgung weist ein deutliches Wasserdefizit auf. Die Auswertung der historischen Daten hat gezeigt, dass es in der Vergangenheit bereits zu einem Rückgang des Eigenwasservorkommen kam und gleichzeitig ein Anstieg im Wasserverbrauch zu verzeichnen ist. Dadurch besteht bereits heute an Spitzentagen ein rechnerisches Wasserdefizit.

Zur Minderung dieses Defizits hat die Gäuwasserversorgung mehrere Maßnahmen beschlossen. Insbesondere der Anschluss an den Zweckverband Wasserversorgung Kleine Kinzig soll hier zu einer nennenswerten Entlastung führen.

Dennoch halten wir es für erforderlich, auf eine gute Wassereffizienz zu achten. Insbesondere halten wir es für sinnvoll, Regenwassernutzungsanlagen für die Gartenbewässerung vorzusehen.

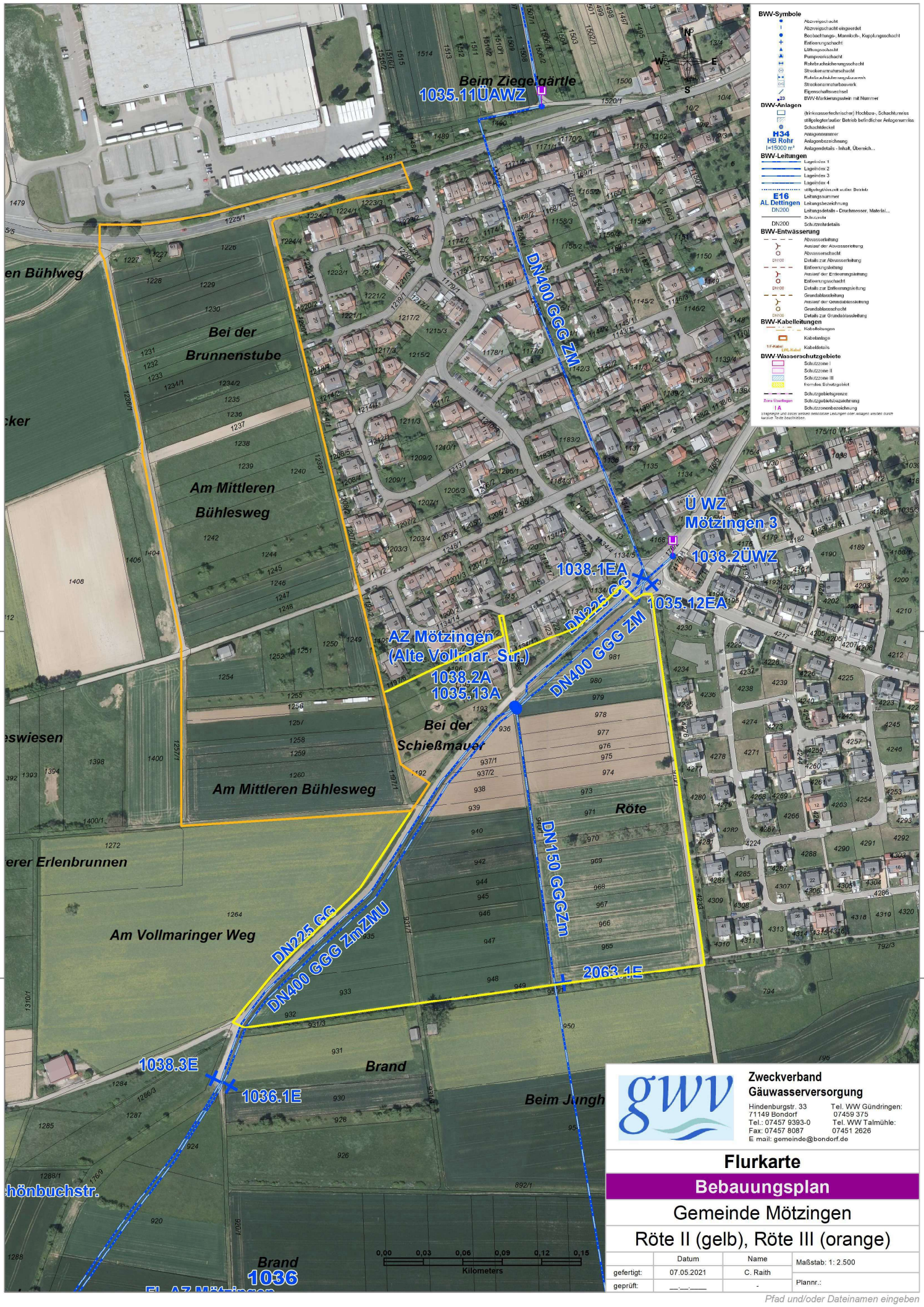
Mit freundlichen Grüßen

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

Der Zweckverband Gäuwasserversorgung ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.
Sie wird vertreten durch den Verbandsvorsitzenden Bernd Dürr.



gwv

Zweckverband Gäuwasserversorgung

Hindenburgstr. 33
71149 Bondorf
Tel.: 07457 9393-0
Fax: 07457 8087
E mail: gemeinde@bondorf.de

Tel. WW Gündringen: 07459 375
Tel. WW Talmühle: 07451 2626

Flurkarte

Bebauungsplan

Gemeinde Mötzingen

Röte II (gelb), Röte III (orange)

	Datum	Name	Maßstab: 1: 2.500
gefertigt:	07.05.2021	C. Raith	
geprüft:	__.__.____	-	Plannr.:

Pfad und/oder Dateinamen eingeben

BUND
FREUNDE DER ERDE

Bund für Umwelt
und Naturschutz
Deutschland e.V.
Friends of the Earth
Germany

Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH

Schreiberstr. 27

70198 Stuttgart

Betr.: Bebauungsplan-Vorentwurf "Röte II" Gemeinde Mötzingen
Frühe Beteiligung Träger öffentl. Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
sowie anerkannter Naturschutzorganisationen gem. § 63 BNatSchG

Bezug: Ihr Schreiben vom 31.03.2021 (gerichtet u.a. an den BUND-Landesverband Baden-Württemberg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Auftrag des BUND-Regionalverbands Stuttgart nehmen wir zum Vor-Entwurf des Bebauungsplans "Röte II " Gemeinde Mötzingen nach § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 63 BNatSch wie folgt fachlich Stellung:

1. Der vorliegende Bebauungsplan-Vorentwurf weicht vollständig vom Regionalplan Stuttgart ab und kann von uns daher nicht mitgetragen werden.
   Nach dem Regionalplan ist das Plangebiet ausschießlich als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Dies ist für die kommunale Wohnbauplanung zu berücksichtigen. Es wurde bisher Ihrerseits nicht dargelegt, dass die Gemeinde Mötzingen hierzu einen Ausnahmeantrag zur Befreiung von diesen Vorgaben nach § 4 ROG gestellt hat. Der vorliegende Flächennutzungsplan (7. Änderung vom 10.9.2020) sieht zwar eine Wohnungsbebauung in dem nunmehr geplanten Umfang vor. Daraus kann jedoch nicht die Zulässigkeit zur Abweichung vom Regionalplan hergeleitet werden.
   Aus dem Regionalplan ist ersichtlich, dass darin für Mötzingen Flächen zur Wohnbebauung ausgewiesen sind, die bisher noch nicht überbaut worden sind(z.B. im östlichen Bereich). Darüber hinaus gibt es innerhalb von vorhandenen Baugebieten zahlreiche Baulücken. Wir schlagen vor, zunächst diese Flächen für eine Bebauung nach § 176 BauGB durch Satzung (Anordnung eines Baugebots) heran zu ziehen gemäß dem Grundsatz gem. § 1 a Abs. 2 BauGB, zunächst den Innenbereich der Gemeinde zu bebauen, bevor neue Baugebiete in den Außenbereichen ausgewiesen werden.

2. Unabhängig davon ist nicht dargelegt, dass ein Bedarf zur Wohnbebauung im geplanten Umfang besteht (zusammen mit „Röte III“ für ca. 660 Bewohner).
Die Angabe, dass eine Nachfrage von Bauinteressenten besteht, reicht hierfür nicht aus. Erforderlich ist eine Prognose anhand der jährlich durchschnittlichen Zuwachsrate (Einwohner) für die nächsten Jahrzehnte(einschl. für „Röte III“).

2.1 Außerdem ist nicht dargelegt, dass die Planung für die hohe Quote von Einzelhäusern für Ein- und Zweifamilien (44 %) gerechtfertigt ist , sowie, weshalb der Anteil von geplanten Mehrfamilienhäusern so gering ist (lediglich 1,3 %).
Ob diese Planung dem tatsächlichen Bedarf und Möglichkeiten in der Bevölkerung in der Umgebung entspricht, muss bezweifelt werden, da der finanzielle Aufwand für Einzelhäuser wesentlich höher liegt, als für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, bzw. für die dortige voraussichtliche Wohnungsmiete.
Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass der Flächenverbrauch für Einzelhäuser im Verhältnis zu Doppel- und Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern wesentlich ungünstiger ist und für den Umweltschutz nach § 1a Abs. 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen ist(beim Flächenverbrauch ist sparsam umzugehen).

3. Bisher fehlende Aussage zu erforderlichen CO2- Einsparungen
Damit die Gemeinde Mötzingen ihren Beitrag zur Reduzierung von CO2 in Höhe von mindestens 65 % bis 2030 gegenüber 1990 und der Klimaneutralität bis 2045 nach dem vom Bundeskabinett verabschiedeten Klimaschutzgesetz erbringen kann, sind auch beim Wohnungsbau erhebliche Anstrengungen erforderlich.
Hierzu zählen insbesondere:

- Verstärkte Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien (z.B. Holz, recyclebares Material- etwa Abbruchmaterial)
- Vertragliche Verpflichtung für Bauherren und Bauträger zum Einbau von Photovoltaikanlagen für alle Wohnhäuser und anschließende satzungsrechtliche Festlegung (im Vorgriff auf die diesbezügliche vorgesehene gesetzliche Verpflichtung durch das Land Baden-Württemberg für den Wohnungsbau).
- Regelung zum Bau der erforderlichen Anzahl von Ladestationen für Elektro-Automobile sowie für E-Bikes und Pedelecs.
- Ggfs: Verpflichtung zum Anschluss an Fernheizungsanlage für alle Bewohner, nach

Möglichkeit mit Verwendung von Gas aus regenerativer Energie.

- Einrichtung von gemeinschaftlichen Garagenanlagen , zur Reduzierung des Autoverkehrs innerhalb der Wohnungsanlage damit auch zur Energiereduzierung,
- Einrichtung von Fahrradstraßen innerhalb von Wohngebieten, um dadurch den Radverkehr zu stärken und diesen infolge seines Vorrangs gegenüber dem Autoverkehr sicherer zu gestalten (insbesondere für Schüler),
- Vorgabe zur Einrichtung der erforderlichen Anzahl von Radabstellplätzen vor den Mehrfamilienhäusern und den Geschäften.

4. zum Naturschutz

Hierzu nehmen wir vollinhaltlich Bezug auf das artenschutzrechtliche Gutachten der HPC AG Rottenburg vom 22.4.2020 zur weiteren Veranlassung.

Hierzu weisen wir insbesondere darauf hin, dass wegen der im Plangebiet vorhandenen Fledermäuse (streng geschützt) nicht nur das Fällen der vorhandenen Obstbäume außerhalb der Brutzeit (also von Oktober bis Februar) erfolgen darf, sondern auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form von künstlichen Fledermausquartieren durch das Anbringen von 48 Brutkästen in sicherer Lage vor dem Beginn der auf die Entfernung der Bäume folgenden Aktivitätszeit von Fledermäusen (März/April) einzurichten sind.

Im Übrigen bedarf es für die Artengruppe der Vögel , für die Zauneidechse (diese ist streng geschützt), sowie für die Dicke Trespe (Blütezeit: Juni/ Juli) vertiefende Untersuchungen gem. § 44 BNatSchG zu der erforderlichen Vorkehrungen.

5. Wir bitten, uns ggf. nach Vorlage des Entwurfs des Bebauungsplan , des Ergebnisses der weiteren Untersuchungen zum Artenschutz sowie nach Anfertigung des Umweltberichts erneut zu beteiligen.

Wir bitten um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.

Mit freundlichen Grüßen

gez. [redacted] (stellvertr. Leiter des BUND-OV Herrenberg und Umgebung)

-

-

Deutsche Ameisenschutzwarte

Landesverband Baden-Württemberg e.V.

[redacted]

Baldauf Architekten und Stadtplaner Gmbh

Schreiberstrasse 27

70199 Stuttgart

Betreff Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Röte II“, Gemeinde Mötzingen

Datum 17.04.2021

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.

Mit freundlichen Grüßen

[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]

Amiguet, Jerome (BAG)

Von: Silke Bohn <Silke.Bohn@moetzingen.de>
Gesendet: Dienstag, 25. Mai 2021 11:03
An: Amiguet, Jerome (BAG)
Betreff: WG: Einwendungen gegen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte II"

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Erledigt

Sehr geehrter Herr Amiguet,

anbei erhalten Sie eine weitere Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf Röte II.

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: Dienstag, 25. Mai 2021 10:16
An: Silke Bohn <Silke.Bohn@moetzingen.de>
Betreff: Einwendungen gegen Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Röte II"

Liebe Frau Bohn,

wir haben uns den Bebauungsplan-Vorentwurf angeschaut und haben folgende Einwendungen:

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:

- 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 **Grünstreifen** 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.
  Ohne diesen Grünstreifen kann beispielsweise davon ausgegangen werden, dass Hundekot, der von den Haltern nicht entfernt wird (was leider noch viel zu oft zu beobachten ist), zukünftig vorwiegend auf dem

vorhandenen Grünstreifen erfolgen wird.
Außerdem hat sich der bestehende Grünstreifen in der Vergangenheit bewährt als wichtiger Schutz gegen Wasser im Keller, da er eine leichte Erhöhung darstellt. Bei Starkregen schießt das Wasser vom Kreisverkehr den Feldweg wie ein ungebremster Fluss herunter. Ohne den 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 und in die Keller laufen könnte.
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 so 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). (…)“

- Die **Bebauungsfenster** 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.
- Die zulässige **Bebauungs-Höhe** sollte in „Röte I" und „Röte II" identisch sein. Daher sollte in „Röte II" ebenfalls nur eine 1 1/2 – 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 16): „Die gewählten Maße entsprechen den Vorgaben aus den angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und ermöglicht 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. Und auch hierbei hatte uns der damalige Bürgermeister Thomas Sprißler zugesichert, dass wir nicht mit höheren Gebäuden in „Röte II" zu rechnen hätten.
- Bei der **Entwässerung** muss zwingend sichergestellt werden, dass auch zukünftig bei Starkregen das Wasser aus dem Graben „Zigeunerbrünnle" (Regenwasserkanal) nicht über die Ufer tritt. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass schon im Status quo das Fassungsvermögen des Grabens nur grenzwertig und in Extremsituationen nicht ausreichend ist. Denn in den vergangenen 14 Jahren trat mindestens einmal die Situation ein, dass der Wasserstand so hoch war, dass das Wasser über den Weg geflossen ist, der zwischen unserem Grundstück und dem Graben verläuft. Damals wäre kein Spielraum mehr gewesen für weiteres, weiter oben eingeleitetes, Regenwasser.
- In „Röte II" sollte ebenfalls, wie in „Röte I", eine Fläche für einen **Spielplatz** vorgesehen werden, z.B. für ganz kleine Kinder, die dort sicher wohnen 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.

Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang dieser Mail.

Danke & viele Grüße

_____