



Zusammenfassende Erklärung

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

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

Erfordernis / Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

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

Berücksichtigung der Umweltbelange

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

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

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

Durch eine geophysikalische und geologisch/ geotechnischen Untersuchung, ausgeführt von der RBS wave GmbH, Ettlingen, konnte eine Zone intensiver, störungsgebundener Verkarstung im zentralen Planbereich von Röte III festgestellt werden. Die Befunde wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Da sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes schützenswerte Streuobstwiese befindet, wurde eine Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen anhand § 33a Abs. 2 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg beantragt und durch die Untere Naturschutzbehörde genehmigt.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 22.03.2022 wurde die Vorabwägung durch den Gemeinderat vorgenommen und die Bebauungsplanentwürfe gebilligt. In derselben Sitzung wurde der Beschluss gefasst die förmlichen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen durchzuführen.

Erste öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 18.04.2022 bis einschließlich 03.06.2022 statt. Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03.2022 bis 03.06.2022 an der Planung beteiligt. Nach der Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden umfassende Abstimmungsgespräche mit den Raumordnungsbehörden statt. Diese hatten zum Ergebnis, dass die städtebauliche Dichte, vor allem durch die Umplanung von Einzelhausgrundstücken zu Grundstücken für den Geschosswohnungsbau, weiter erhöht wurde. Es wurde eine ergänzende Begründung zu raumordnerischen Themen erarbeitet, die als Anlage zu den Bebauungsplänen aufgenommen wurde.

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

Zweite öffentliche Auslegung

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten im Zeitraum vom 27.09.2022 bis 04.11.2022 Gelegenheit sich zur überarbeiteten Planung zu äußern.

Insgesamt besteht bis auf Detailfragen und Konkretisierungs- und redaktionelle Ergänzungsbedarfe Zustimmung zur vorliegenden Planung. Mit Schreiben des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 31.10.2022 und des Verbands Region Stuttgart vom 09.11.2022 wird die überarbeitete Planung anerkannt und mitgetragen.

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

Erster Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände

Als Voraussetzung für den Satzungsbeschluss im Bebauungsplanverfahren „Röte III“ ist eine Genehmigung bzw. eine in Aussichtstellung der Genehmigung im Rahmen des Antrages auf Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände. Hierzu wurde am 02.11.2022 ein erster Antrag an die zuständige Behörde gestellt. In diesem Rahmen fand eine Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände durch die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Böblingen statt. Hierzu gingen unter anderem Schreiben des BUND vom 12.06.2023 und des NABU Baden-Württemberg vom 14.06.2023 ein. Hierin wird nochmals das öffentliche Interesse am Erhalt der Streuobstbestände im Bereich „Röte III“ dargelegt und ergänzende Informationen gefordert.

Erneuter Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände / Antrag auf sofortige Vollziehung

Die Wichtigkeit einer angemessenen Abwägung und Abarbeitung der unterschiedlichen Belange wird durch die Gemeinde Mötzingen anerkannt, sodass entschieden wurde, den ersten Antrag auf Genehmigung zur Umwandlung der Streuobstbestände zurückzuziehen und die entsprechenden Unterlagen mit den notwendigen Informationen zu ergänzen. Ein erneuter Antrag wurde entsprechend am 13.12.2023 gestellt. Mit Schreiben des Landratsamtes Böblingen, Landwirtschaft und Naturschutz vom 10.05.2024, AZ: 41-2021-0801 wurde die Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen nach § 33a Abs. 2 NatSchG erteilt. Hiergegen ist vom NABU Baden-Württemberg e.V. Widerspruch eingelegt worden, was eine aufschiebende Wirkung auslöst und die Genehmigung entsprechend nicht umgesetzt werden kann. Aufgrund des nachwievor bestehenden erheblichen Wohnraum- und Gewerbeflächenbedarf, hat sich die Gemeinde Mötzingen dazu entschieden, einen Antrag auf sofortige Vollziehung der Genehmigung zur Umwandlung von Streuobstbeständen gemäß § 80 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) und damit der Entfall der aufschiebenden Wirkung beantragt. Es wird davon ausgegangen, dass hierüber bis zum Satzungsbeschluss am 12.11.2024 eine entsprechende Entscheidung vorliegt, sodass einer Beschlussfassung nichts entgegensteht.

Dritte öffentliche Auslegung

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

Im Rahmen der Veröffentlichung im Internet gingen eine Reihe von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die weitestgehend die Themen aus den vorangegangenen Beteiligungsverfahren nochmals aufgriffen.

Dies umfasst größtenteils Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der Größe des Plangebietes sowie die vermeintlich daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Bestandsgebiete.

Aufgrund der Vorwürfe, die Öffentlichkeit sei nicht ausreichend über die Planungen informiert, entschloss sich die Gemeinde Mötzingen im Nachgang eine Bürgerinformationsveranstaltung durchzuführen. Aufgrund der Rückmeldungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde lediglich ergänzende oder redaktionelle Änderungen vorgenommen. Änderungen an den Festsetzungen waren nicht erforderlich.

Bürgerinformationsveranstaltung

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

Satzungsfassung

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

Satzungsbeschluss

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

In Kraft treten


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

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

In Anbetracht der Alternativflächenprüfung und der Flächennachfragen sowie der Gewerbeflächenentwicklung der letzten Jahre ist eine Flächenneuausweisung in einer Größe von ca. 6,8 ha angemessen und begründet.

Mötzingen, den 09.12.2024


.....
Benjamin Finis, Bürgermeister



GEPRÜFT
BÖBLINGEN

16. JULI 2025

