

Gemeinde Dettingen an der Erms

Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“

Begründung zum Bebauungsplan

3. Entwurf

Proj.-Nr. 133016

Datum: 22.09.2022

Gemeinde Dettingen an der Erms, den

Michael Hillert, Bürgermeister

Gefertigt:

Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten – Biologen – Stadtplaner
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216 / 9942171
www.pustal-online.de

INHALTSVERZEICHNIS

3. ENTWURF	1
1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE	3
1.1 Einführung	3
1.2 „Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“: die Grundlage	4
1.3 Zur Historie der „Grünen Lungen“ in der Ortsentwicklung	4
1.4 Zur Historie klimarelevanter Grün- und Freiflächen in Dettingen	7
1.5 Anforderungen des Klimawandels an die Bauleitplanung	8
1.6 Erfordernis der Planaufstellung	9
2 WAHL DER VERFAHRENSART, PLANVERFAHREN	10
3 STRUKTUR DES BEBAUUNGSPLANS	10
4 PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN	11
4.1 Aktuelle Nutzung	11
4.2 Landesentwicklungsplan	11
4.3 Regionalplan	12
4.4 Flächennutzungsplan	12
4.5 Schutzgebiete, Gewässerrandstreifen	13
4.6 Spezieller Artenschutz	13
4.7 Denkmalschutz	13
4.8 Altlasten	13
5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG	14
5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Planungskonzept	14
5.2 Definition der Abgrenzung des Bebauungsplans	15
5.3 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse	23
5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.4.1 Öffentliche und private Grünfläche	25
5.4.2 Wasserflächen inkl. Gewässerrandstreifen	25
5.5 Flächenbilanz	26
6 GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, BELANGE DES UMWELTSCHUTZES	26
7 LITERATUR UND QUELLEN	27

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

mit Anlage: „Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“

1 Planungsanlass und Ziele

1.1 Einführung

Das BauGB § 1 Abs. 5 fordert: „Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Die Gemeinde Dettingen an der Erms verschafft sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ die Rechtsgrundlage langfristiger Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse. Im Hinblick auf das Wachstum der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten besitzen die vorhandenen Freiflächen zunehmende Bedeutung für die Wohn- und Lebensqualität.

Mit den innerörtlichen Grünflächen, die auch als „Grüne Lungen“ bezeichnet werden, hat sich der Gemeinderat bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung III (2010) und der Erstellung des „**Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan**“ (Pustal 2015) beschäftigt. Planungsrechtliche Festsetzungen wurden bislang jedoch nicht getroffen.

Der Schutz der innerörtlichen Grünflächen ist immer ein wichtiges Planungsziel bei der Gemeindeentwicklung gewesen. Zwar sind gemäß der Prämisse der Landesregierung bei der Ausweisung neuer Wohnbaugebiete verträgliche Nachverdichtungen anzustreben, gleichzeitig sollen aber auch in dicht besiedelten Bereichen wie Dettingen weiterhin Grünflächen im Inneren zur Verfügung stehen. In diesem Spannungsfeld stellt der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ klar, welche Flächen künftig von Bebauung frei zu halten sind und welche der Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Die Innenentwicklung der Gemeinde Dettingen stellt sich damit einerseits der aktuellen Herausforderung des Wachstums, verknüpft damit andererseits die Sicherung ökologischer, insbesondere klimatischer Anforderungen, bedingt durch die spezielle landschaftliche Situation Dettingens, verbunden mit den absehbaren Herausforderungen durch den Klimawandel. Freiflächen wecken Begehrlichkeiten für die Innenentwicklung. Gerade diese Flächen spielen für das innerörtliche Klima, und damit für die unmittelbare Gesundheit der Bewohner, eine wichtige Rolle, beispielsweise als Frischluftschneisen oder Retentionsflächen. Gleichzeitig dienen sie den Bewohnern als Naherholungsflächen im unmittelbaren Wohnumfeld, dienen der Begegnung, der Nahrungsmittelproduktion in den Gärten und, nicht zuletzt aufgrund der über Jahrhunderte gewachsenen besonderen Siedlungsstruktur in Dettingen, der Identifikation. Nicht zuletzt bilden sie innerörtliche Oasen für Flora und Fauna und dienen der Sicherung der biologischen Vielfalt.

1.2 „Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“: die Grundlage

Die Erstellung dieses ökologischen Rahmenplans erfolgte in zwei Phasen, diese wiederum gegliedert mehrere Stufen. Die Arbeitsweise folgte dem in der Raumplanung üblichen Vorgehen, von der Grobanalyse hin zu flächenscharfen Abgrenzungen zu gelangen. Die 1. Phase umfasste die Raumanalyse mit Bestandsaufnahme und Bewertung aller Schutzgüter einschließlich artenschutzrechtlicher Bestandsbewertung. In dieser Untersuchung finden die wesentlichen landschaftsökologischen Belange im Sinne einer leitplanerischen Bewertung Berücksichtigung. Für jede zu untersuchende Freifläche wurde ein „Ökologischer Steckbrief“[®] mit einer charakterisierenden Kurzbeschreibung hinsichtlich Lage und Struktur, Geologie, Boden, Fließgewässer, Mikro-/Vorstadtklima, strukturelle Ausstattung von Pflanzen und Tiere angefertigt, mit dem Ziel, aufgrund einheitlicher Kriterien zu bewerten, ob die Fläche den ökologischen Anforderungen mit **„Bedeutung für die Allgemeinheit“** genügen kann, als Teilfläche in den Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ aufgenommen zu werden, und damit rechtsverbindliche dauerhafte Grünfläche zu werden. Bei der Untersuchung stellte sich heraus, dass eine Fläche (Nr. 6) zum einen aufgrund der geringen Größe von < 0,2 ha, zum anderen aufgrund der Nutzungsstruktur und der damit verbunden mikroklimatischen und artenschutzrechtlichen Bewertung eine geringe Bedeutung für die Allgemeinheit aufweist. Für alle anderen Flächen wurde daher Empfehlung auf „Erhaltung“ gegeben. Diese Empfehlung bildete die Grundlage für die Übernahme in das weitere Verfahren.

In der 2. Phase wurde die Umsetzungsstrategie erarbeitet, die daraufhin vom Gemeinderat verabschiedet wurde, und in der Aufstellung des Bebauungsplan **„Netzwerk grüne Lungen“** mündet.

Die genaue Vorgehensweise, die detaillierten Bestandsaufnahmen und Bewertungen der Untersuchungsflächen sowie die zusammenfassende Darstellung der Bewertung der innerörtlichen Freiflächen sowie die daraus resultierende Umsetzungsstrategie ist in der Anlage zum Umweltbericht nachvollziehbar.

1.3 Zur Historie der „Grünen Lungen“ in der Ortsentwicklung

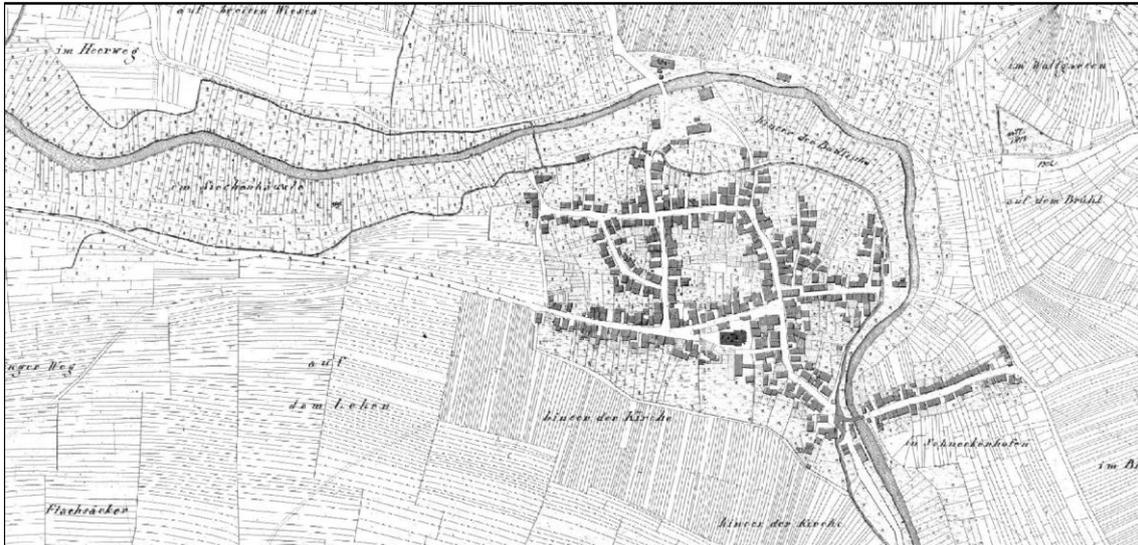
Für die Erarbeitung des ökologischen städtebaulichen Leitbildes für das Netzwerk Grüne Lungen in Dettingen an der Erms erfolgte im Zeitraum 2013 bis 2015 zunächst eine umfassende Analyse der besonderen Bedingungen des Ortes. Dazu zählt vorrangig die Besonderheit, dass sich innerörtliche Freiflächen in ihrer historischen Entwicklungslinie über die Jahrhunderte umfassend erhalten konnten (vgl. Ausführungen in der Anlage zum Umweltbericht: Netzwerk Grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan).

Für die historische Analyse der Ortsentwicklung stehen über den Zeitraum von fast 200 Jahren Flurkarten zur Verfügung. Die erste Aufnahme stammt aus dem Jahr 1823. Sehr gut ablesbar sind hier bereits die Wohnquartiere, wie sie im Grundsatz bis heute existieren und den Ort prägen. Die Siedlung entwickelte sich zwischen der ca. zehn Meter höher gelegenen Kirche und der entsprechend tiefer liegenden Erms mit Ermsaue bzw. dem zwischenzeitlich verfüllten Mühlkanal (Verlauf parallel der Badstubengasse). Die Zone zwischen Kanal und Fluss, das Gewann „hinter der Badstuben“, war wie die Ortslage und die umgebenden Hänge als Obstwiesen genutzt.

Diese großzügigen Quartiere bildeten einen von äußeren Einflüssen relativ geschützten Innenbereich, der der wohnungsnahen Versorgung mit Obst, Gemüse und der Weidewirtschaft für

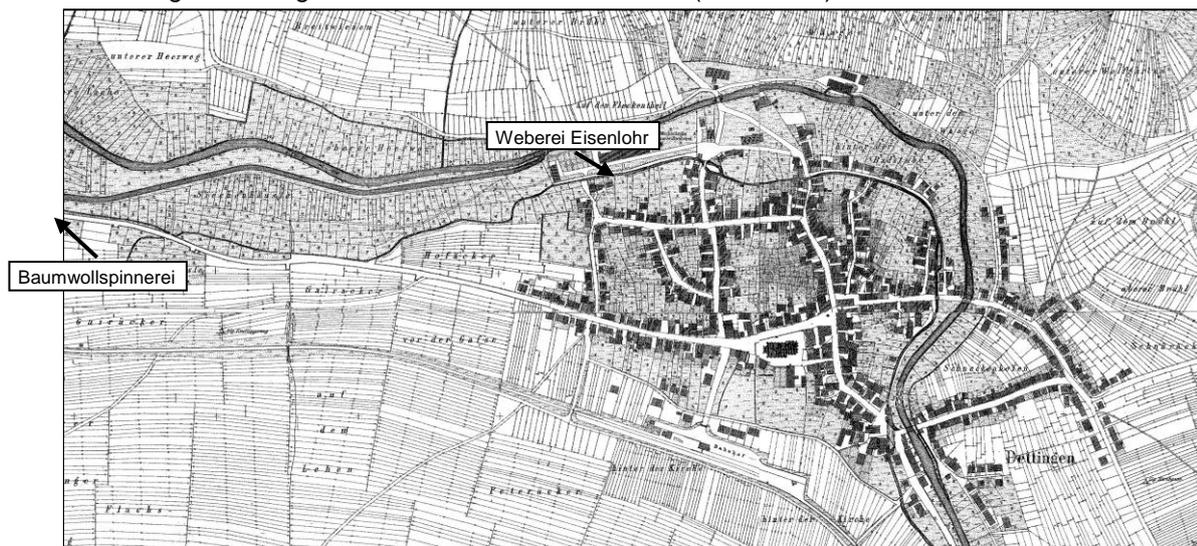
überwiegend kleine Nutztiere (Ziegen, Schweine, Hühner oder einzelne Kühe) diene. Ackernutzung erfolgte gemäß der historischen Kartographie in den etwas höher befindlichen ebenen Flächen außerhalb der Überflutungszone der Erms, so bspw. zwischen der heutigen Fabrikstraße und Metzinger Straße oder im Gewann Schneckenhofen.

Abbildung 1: Auszug aus historischer Flurkarte 1823 (verkleinert)



Im Jahr 1865 erfolgte unmittelbar an der Erms die Ansiedlung der Weberei I Firma Eisenlohr, die in den Folgejahren soweit ausgebaut wurde, wie auf dieser historischen Karte dargestellt. Die ehemalige Mechanische Baumwollweberei ist unmittelbar an das Ermsufer gebaut, denn sie war auf die Wasserkraft der Erms angewiesen. Ab dem Einmündungsbereich des alten Mühlkanals (vgl. Abb. 1.2) beginnt nunmehr ein neuer, breiterer Ermskanal, der die im Jahr 1880 neu erstellte Mechanische Baumwollspinnerei (heute Gelände des E-Centers), welche sich unmittelbar westlich der Kartengrenze befand, mit Triebwasser versorgte.

Abbildung 2: Auszug aus historischer Flurkarte 1891 (verkleinert)



Die Gebäude mit altem Wehr (heute Uniplast), stehen unter Denkmalschutz, daher ist in diesem Bereich der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 Metern im bebauten Innenbereich nicht einzuhalten.

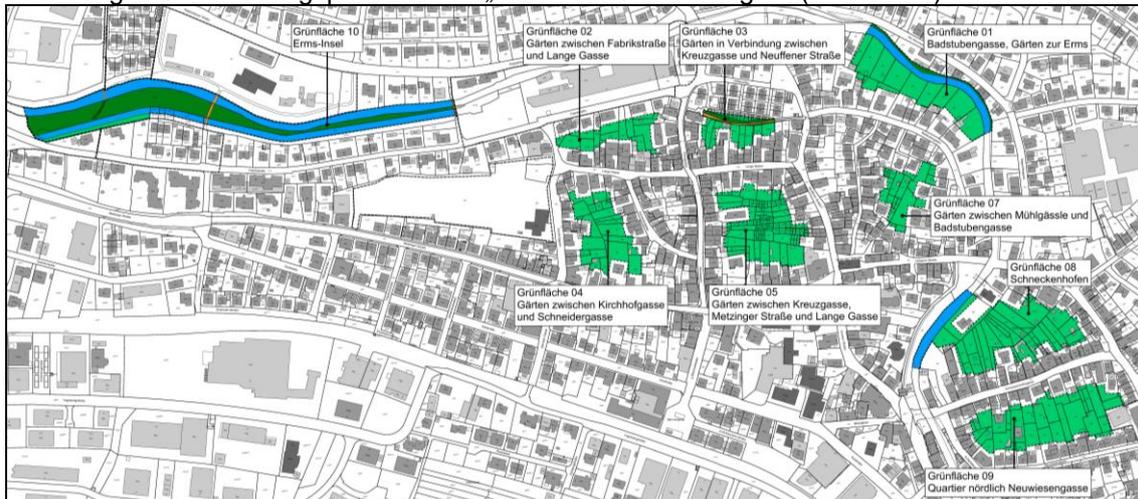
Abbildung 3: Auszug aus der aktuellen Katasterkarte (verkleinert)



Sehr gut nachvollziehbar ist die historische Struktur bis heute.

Die Zone zwischen Erms und Ermskanal bildet die so genannte Erms-Insel (Grüne Lunge Nr. 10). Sie hat sich zu einer naturnahen Biotopstruktur mit Wiesen und Laub- und Obstbäumen ausgebildet (kein Schutzstatus).

Abbildung 4: 3. Bebauungsplan-Entwurf „Netzwerk Grüne Lungen“ (verkleinert)

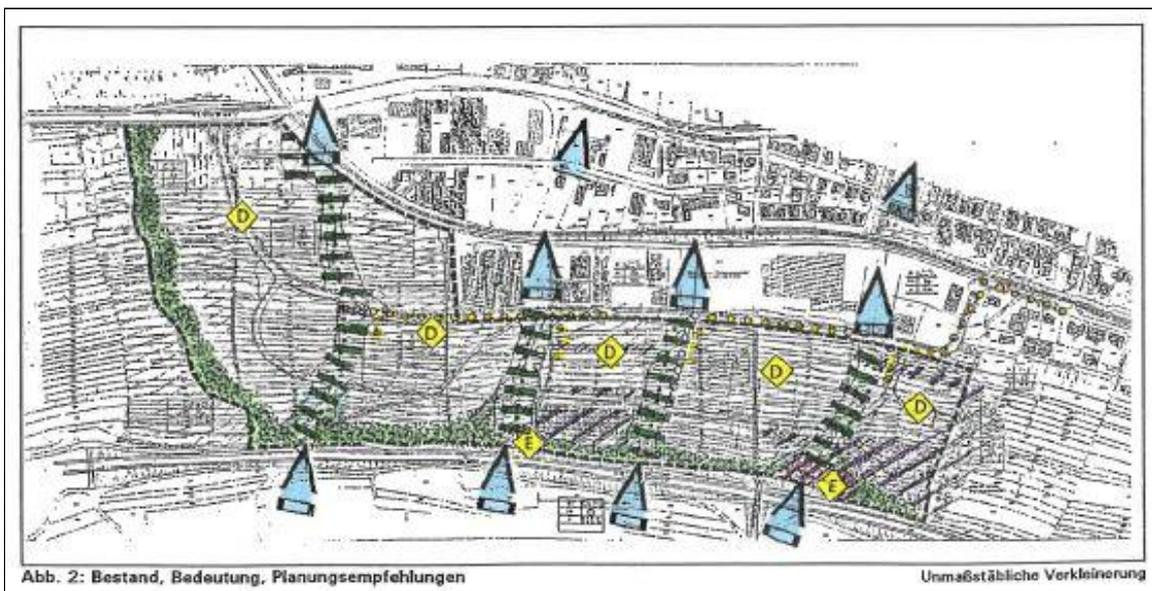


1.4 Zur Historie klimarelevanter Grün- und Freiflächen in Dettingen

Die Aufstellung des ersten **Landschaftsplans** der Gemeinde Dettingen an der Erms erfolgte 1998 im Zuge der Aufstellung des **Flächennutzungsplans** (Weible, 2012). Der Landschaftsplan (GfK, 1998) befasst sich ausführlich mit der Frage von Kaltluftentstehung und Kaltluftabfluss in Dettingen. Der Ort ist in der komfortablen Situation, von Wiesenhängen umgeben zu sein, die insbesondere in sog. Strahlungsnächten im Sommer (bei Hitze und Windstille) intensiv Kaltluft produzieren, die dann in den Abend- und Nachtstunden langsam in die Ortslage abfließt und für gute Durchlüftung und damit für ein gutes Bioklima sorgt, soweit sie nicht behindert wird.

Bei Siedlungserweiterung wird in Dettingen auf die Freihaltung dieser Kaltluftbahnen Wert gelegt. Das ist erforderlich, da riegelartige, kompakte Bebauung den Abfluss behindert bzw. die eindringende kühle Luft erwärmt und somit ihrer Wohlfahrtswirkung für den Menschen beraubt wird. Das ist erforderlich, da die Talsohle Dettingens mit einer Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 8,5 – 9°C zu den „warmen“ Klimazonen im Land zählt. Dadurch sind seit jeher auch anspruchsvolle Obstsorten, Getreide und Gemüse im Anbau begünstigt, allerdings auch die Bildung einer Wärmeinsel, die in Verbindung mit weiterer Versiegelung und Zunahme von Hitzeperioden im Zuge des Klimawandels heute die Charakteristik von Hitzeinseln aufweist. Entsprechend treten hohe Belastungen der dort lebenden Bevölkerung in Hitzeperioden auf.

Abbildung 5: Auszug aus Grünordnungsplan zum B-Plan Vogelsang II¹⁾ (verkleinert)



Planungsempfehlungen

-  Erhalt der vorhandenen Streuobstwiesen im Süden.
-  Neupflanzung heimischer Laubbäume und Ausbildung landschaftstypischer Ortsränder im Westen und Süden
-  Schaffung von Grünzäsuren, dabei Erhaltung hochwertiger Gehölze.
-  Erhaltung/Neuschaffung der Wegebeziehung für Fußgänger und Radfahrer,
-  Naturnahe Ableitung des Niederschlagswassers Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen
-  Sicherung des Kaltluftabflusses in mehreren Grünzäsuren

¹⁾ (Pustal, 2000)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms stellt innerhalb geplanter gewerblicher Bauflächen ausreichend breite, von Bebauung und Versiegelung frei zu haltender Kaltluftbahnen dar. Diese wurden im Zuge der Aufstellung von Bebauungsplänen als Festsetzungen übernommen (bspw. Bebauungsplan Gewerbegebiet Vogelsang II, 2000).

1.5 Anforderungen des Klimawandels an die Bauleitplanung

Die Bedeutung von sommerlichen Hitzeperioden für die menschliche Gesundheit wurde bei der großen Hitzewelle 2003 in West- und Mitteleuropa deutlich. Das Umweltbundesamt informiert auf seiner Homepage: „So werden während extremer Hitze einerseits vermehrt Rettungseinsätze registriert, andererseits verstarben in den Hitzesommern 2003, 2006 und 2015 in Deutschland insgesamt etwa 19.500 Menschen zusätzlich an den Folgen der Hitzebelastung (vgl. An der Heiden et al. 2019). Modellrechnungen prognostizieren für Deutschland, dass zukünftig mit einem Anstieg hitzebedingter Mortalität von 1 bis 6 Prozent pro einem Grad Celsius Temperaturanstieg zu rechnen ist, dies entspräche über 5.000 zusätzlichen Sterbefällen pro Jahr durch Hitze bereits bis Mitte dieses Jahrhunderts.“ (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltgesundheit/gesundheitsrisiken-durch-hitze#undefined>; abgerufen Juni 2022).

Das Umweltbundesamt empfiehlt im aktuellen Umweltforschungsplan „Klimaanpassung im Raumordnungs-, Städtebau- und Umweltfachplanungsrecht sowie im Recht der kommunalen Daseinsvorsorge“ (UBA 2018):

- Durch die Ausweisung von Grünzügen und -zäsuren können Kaltluftentstehungsgebiete, Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen gesichert werden, um die urbane Überwärmung bei künftig möglichen länger anhaltenden und mit höheren Temperaturen verbundenen Hitzeperioden abzumildern.
- Durch die Gliederung von Siedlungsgebieten durch Grünzäsuren kann die Siedlungsentwicklung in jenen Bereichen verringert oder verhindert werden, die besonders stark von den Folgen des Klimawandels (z. B. Überwärmung) betroffen sind, um eine resiliente Raumstruktur zu schaffen.

Die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg liefert Daten und Fakten sowie Prognosen zum Klimawandel in Baden-Württemberg. Die Folgen des Klimawandels umfassen neben zunehmenden Hitzeperioden mit all den vielfältigen daraus resultierenden Folgen auch Zunahme von Starkregenereignissen, Zunahme von Stürmen u. a. m. Gefordert sind Anpassungsstrategien, um die Auswirkungen zu begrenzen. Das Land Baden-Württemberg hat daher die Klimapolitik neu ausgerichtet, das umfasst u. a. ein Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg (2013, weiterentwickelt 2020 und 2021) und eine Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Baden-Württemberg (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg 2015). Um einen Überblick über die Umsetzung der Anpassungsstrategie zu geben, wird alle drei Jahre ein Monitoringbericht erstellt. 2020 wurde der zweite Monitoringbericht veröffentlicht, welcher zusammen mit dem vorausgegangenen Bericht von 2017, als Grundlage für die Fortschreibung der Anpassungsstrategie dient (Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg 2020). Der nächste Monitoringbericht erfolgt 2024.

Auf allen politischen und gesetzlichen Ebenen wird aktuell daran gearbeitet, Lösungsmöglichkeiten für die Kommunen und die kommunalen Planungsebenen anzubieten, die negativen Folgen des Klimawandels abzumildern oder aufzuhalten.

Die Gemeinde Dettingen an der Erms befindet sich seit über 20 Jahren offensiv auf diesem Weg, wie die konstruktive Auseinandersetzung im Rahmen der Landschaftsplanung, Flächennutzungsplanung, innerörtlicher ökologischer Leitbildentwicklung sowie der gezielte Nachverdichtung in weniger sensiblen Bereichen zeigt.

1.6 Erfordernis der Planaufstellung

Das Land Baden-Württemberg verfolgt bei der Schaffung von neuem Wohnraum den Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und zielt auf die Umsetzung bzw. Unterstützung eines langfristigen Flächenmanagements sowie einer nachhaltigen kommunalen Flächenpolitik. Hierzu gibt es umfassende Programme und Aktivitäten des Landes. Bei all dem sind jedoch die Ansprüche und Anforderungen der qualitätsvollen Entwicklung und die Berücksichtigung der Klimawandelfolgen mit zu berücksichtigen. Das erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“. Im Zuge der Bearbeitung erfolgte ebenfalls die Prüfung, ob es sich bei den hier zu überplanenden innerörtlichen Freiflächen nicht um so genannte **„Außenbereichsflächen im Innenbereich“** handelte, und von daher eine Bebauung ohnehin nicht gestattet wäre. Zunächst erfolgte eine umfassende Auswertung von Kommentaren zum Baugesetzbuch (Schrödter, H. et. al., 2019; Munzinger, T. et. al., 2018) sowie von insgesamt 14 Gerichtsurteilen (VGH, OVG, BVerwG, VG der Jahre 1986 bis 2017). Im Ergebnis ist zusammenfassend festzuhalten, dass sich „ein Grenzwert für die größte Ausdehnung einer Baulücke nicht festlegen lässt“ (BVerwG 14.11.1991, zitiert im NOMOS-Kommentar Baugesetzbuch, Schrödter, H. et. al., 2019). Die weitere Auswertung von einschlägigen Gerichtsurteilen ergibt, dass zum einen die Länge von „Baulücken“ ein relevantes Kriterium ist, wobei diese Länge zwischen mind. ca. 130 und ca. 160 Metern schwankt. Als anderes relevantes Kriterium wird in einigen Urteilen eine Größenordnung definiert. Auch diese Größenordnung schwankt hierbei erheblich, so definieren das BVerwG (01.12.1972), der VGH Mannheim (10.05.1996), das VG München (07.07.2016) einen Außenbereich ab Flächengröße von mehr als 20.000 m². Demgegenüber akzeptierte der VGH BW, 3. Senat am 29.10.2013 den Außenbereichsbestand bei mehr als 10.000 m². Grundsätzlich gilt, dass es sich bei allen Gerichtsurteilen um Fall bezogene Entscheidungen handelt. Der Gesetzgeber wollte und konnte bisher keine Größenordnung definieren. Die unbestimmte Formulierung soll es ermöglichen, der Einzelfallsituation gerecht zu werden. Das trifft für die Situation in Dettingen an der Erms zu.

Es erfolgte im nächsten Schritt eine Überprüfung der Längen und Flächen im Plangebiet „Netzwerk Grüne Lungen“. Im Ergebnis überschreiten die drei Erms-bezogenen Grünen Lungen Nrn. 1, 8, 10 die Länge von 130 m, zusätzlich die Grüne Lunge Nr. 9. Dieses Längenkriterium greift hier aufgrund der Lage entlang des Gewässers aber zu kurz, es trifft nicht den Kerngedanken, der hinter den Urteilen zu suchen ist. Historische Freihaltebereiche in Gewässernähe haben in der Regel Gewässer bedingte Gründe. Heutzutage ist es aufgrund der aktuellen Rechtslage ohnehin vorgegeben, entlang von Gewässern Freihaltezonen frei von Bebauung zu halten.

Andererseits wurde das Größenkriterium untersucht. Bei allen historisch gewachsenen innerörtlichen Grünflächen werden die 10.000 m² nicht erreicht. Ausnahmen sind die Grünen Lungen Nr. 08 „Schneckenhofen“ und Nr. 10 „Erms-Insel“. Hier greift jedoch das Argument nicht, da große Wasserflächen in die genannten Grünen Lungen mitaufgenommen wurden, die ohnehin nicht bebaubar sind. Werden die Wasserflächen nicht berücksichtigt, erreicht keine der Grünen Lungen die 10.000 m².

Die im Jahr 2020 durchgeführte Prüfung kommt nach umfangreicher Auswertung aktueller einschlägiger Gesetzeskommentare und 14 einschlägiger Gerichtsurteile, gefällt über einen sehr langen Zeitraum von 45 Jahren (1972 – 2017) zum Ergebnis, dass es sich bei keiner einzigen Fläche um einen so genannten Außenbereich im Innenbereich handelt. Aus diesem Grund soll dem Vorsorgeansinnen der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ Rechnung getragen werden.

Die Zusammenstellung der ausgewerteten Kommentare und Urteile findet sich in Kapitel 7.

2 Wahl der Verfahrensart, Planverfahren

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ entsprechen in ihren Grundzügen dem **„Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“**, der am 23.04.2015 in der Gemeinderatssitzung beschlossen wurde (Anlage zum Umweltbericht). Diesem Beschluss sind eine öffentliche Informationsveranstaltung am 17.01.2014 sowie eine Bürgerbeteiligung bis Ende Februar 2014 vorausgegangen. Die öffentliche Bekanntmachung fand im Amtsblatt am 16.01.2014 und am 23.01.2014 statt. Mit der Aufstellung des **Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“** werden die städteplanerischen Zielsetzungen des o. g. Grünflächenkonzepts in einen Rechtsplan überführt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand im Rahmen des „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplans“ 2014 nicht statt.

Der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ wird in einer zweistufigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Aufgrund zahlreicher Anregungen und Einwendungen erfolgten Anpassungen der Planung, und es erfolgen entsprechende weitere Entwurfsauslegungen.

3 Struktur des Bebauungsplans

In der Gemeinderatssitzung am 23.04.2015 wurde das Grünflächenkonzept **„Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulichern ökologischer Rahmenplan“**, mit der Abgrenzung der Flächen beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Rahmenplans bauleitplanerische Festsetzungen zur Freihaltung des „Netzwerks Grüne Lungen“ zu erarbeiten.

Der **Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“** setzt sich aus 10 Plänen zusammen; ein Übersichtsplan (Maßstab 1 : 1.000) und 9 Teilpläne (Maßstab 1 : 500). Grundlage für die 9 Geltungsbereiche ist das Grünflächenkonzept „Netzwerk Grüne Lungen – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ (Anlage zum Umweltbericht).

Neun Geltungsbereiche:

- „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“
- „Grünfläche 02 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse“
- „Grünfläche 03 Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße“
- „Grünfläche 04 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse“
- „Grünfläche 05 Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse“
- „Grünfläche 07 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse“
- „Grünfläche 08 Schneckenhofen“
- „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“
- „Grünfläche 10 Erms-Insel“

Die Grünfläche 06 „Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle“ besitzt eine geringe Bedeutung für die Allgemeinheit (vgl. Anlage zum Umweltbericht) und ist daher nicht in das „Netzwerk Grüne Lungen“ aufgenommen worden (vgl. Kapitel 1.2).

4 Planungsvorgaben, Aktuelle Nutzungen

4.1 Aktuelle Nutzung

Die innerörtlichen Flächen, mit Ausnahme der Geltungsbereiche entlang der Erms („Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“, z. T. „Grünfläche 08 Schneckenhofen“ und „Grünfläche 10 Erms-Insel“), dienen der wohnungsnahen Erholung bei gleichzeitiger Nutzung als Gärten und Obstgärten und mehrseitiger angrenzender Wohnbebauung. Die Geltungsbereiche entlang der Erms zählen zum Teil zur Gewässerrandzone mit Garten- und Wiesennutzung und einseitiger angrenzender Wohnbebauung.

4.2 Landesentwicklungsplan

Im aktuell geltenden Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 ist nach dem Plansatz (PS) 3.1.9 die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen.

Die Gemeinde Dettingen an der Erms erfüllt die Vorgaben des Landes unter der Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ auf verschiedenen Wegen. Dazu zählen gezielte Wohnbauprojekte der Nachverdichtung und die Änderung älterer Bebauungspläne, mit dem Ziel, hier jeweils eine für Dettingen an der Erms maßvoll hohe, städtebaulich sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke in den Plangebieten zu erreichen. Ziel ist es, künftig eine zeitgemäße und attraktive Wohnbebauung zu ermöglichen, um der enormen Nachfrage nach Wohnungen durch die Schaffung der Möglichkeit auch von maßvoll verdichtetem Wohnraum gerecht zu werden.

Beispiele hierfür sind u. a.:

1. Bebauungsplanänderung

- Z. B. „Im Waager – Panoramastraße“. Satzungsbeschluss erfolgte am 18.10.2018

2. Wohnprojekte in Dettingen an der Erms wie bspw.:

- Sorglos Wohnen, Bahnhofstr. 10 – 12 (Wohnanlage für Generationen, inkl. Betreutem Wohnen und Kinderbetreuung)
- Adler-Areal, Uracher Straße 3
- Uniplast-Areal Fabrikstraße (Konversion ehemaliger Industrieanlage in großflächige Wohnanlage an der Erms)

3. Neuaufstellung Bebauungspläne zur Arrondierung, Schaffung von verdichtetem Wohnraum

- Lortzingweg
- Wohnbaufläche hinter der Ziegelhütte: Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche „Hinter der Ziegelhütte“ wird aktuell für eine verdichtete Wohnbebauung vorbereitet, um auch hier möglichst viel zusätzlichen, qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die kommunale Wohnbaugesellschaft ist bereit, die Fläche zu entwickeln.

3. Angedachte Bauvorhaben

- Karlstraße 65 und 65/1: Hier stehen bisher 3 Einzelhäuser (14 Wohneinheiten); langfristig ist geplant, dieses Areal neu zu ordnen und die Bereitstellung von zusätzlichem, qualitätsvollem und bezahlbarem Wohnraum für ca. 60 Wohneinheiten in verdichteter zentraler Lage zu ermöglichen.

4.3 Regionalplan

Die Gemeinde Dettingen an der Erms liegt im Korridor der regionalen Entwicklungsachse (Siedlungs- und Nahverkehrsachse) Metzingen – Dettingen an der Erms – Bad Urach – Münsingen (– Ehingen(Donau)) (Regionalplan Neckar-Alb 2013). Dettingen an der Erms zählt als Gemeinde mit verstärkter Siedlungstätigkeit zu den Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In der Raumnutzungskarte ist die Gemeinde mit dem Symbol „Vorranggebiet Siedlungsbereich (PS 2.4.1)“ ausgewiesen. Der Verzicht einer gebietscharfen Abgrenzung ermöglicht den Gemeinden, flexibel im Rahmen der Bauleitplanung über die Standorte der Siedlungstätigkeiten entscheiden zu können.

Nach dem PS 2 Z (3) des Regionalplans Neckar-Alb sind für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung u. a. folgende Ziele, die hier anzuwenden sind, festgelegt:

- Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung
- Angliederung neuer Baugebiete an bestehende Ortslagen.

Wie dazu im Regionalplan weiter ausgeführt wird, ist Dettingen an der Erms als Ort mit verstärkter Siedlungstätigkeit festgelegt. Die Stadt liegt an einer regionalen Entwicklungsachse und verzeichnet von 2000 bis 2010 eine überdurchschnittliche Dynamik (+ 2,3 %) hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung. Aufgrund der herausragenden wirtschaftlichen Entwicklung verzeichnete Dettingen an der Erms 2011 einen positiven Berufspendlersaldo von + 1.222 Personen.

Um der Zielsetzung des Regionalplans zu entsprechen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ eine Abgrenzung geschaffen zwischen einer künftigen Freihaltung von innerörtlichen Flächen und Bereichen, die vor dem Hintergrund einer städtebaulichen Ordnung für eine maßvolle Nachverdichtung zur Verfügung stehen.

4.4 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Gemeinde Dettingen an der Erms (4. Änderung, 2012) stellt für die Geltungsbereichsteile „Grünfläche 02 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse“, „Grünfläche 03 Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße“, „Grünfläche 04 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse“, „Grünfläche 05 Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse“ und „Grünfläche 07 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse“ gemischte Baufläche dar. Der Geltungsbereich „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“ ist als Grünfläche ohne Zweckbestimmung und Wasserfläche (Erms) dargestellt. Die Geltungsbereiche „Grünfläche 08 Schneckenhofen“ und „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“ sind jeweils überwiegend als Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten und zum Teil im Westen als gemischte Baufläche dargestellt. Der Geltungsbereich „Grünfläche 08“ ist zusätzlich im Bereich der Erms als Wasserfläche dargestellt.

Der Geltungsbereich „Grünfläche 10 Erms-Insel“ ist im Bereich der Erms als Wasserfläche und als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen haben mit Ausnahme der Wasserfläche einen funktionalen Bezug zur Wohnnutzung. Die wohnungsnaher Nutzung der privaten Grünflächen bleibt fortan erhalten. Der Bebauungsplan ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es handelt sich um eine planerische Fortentwicklung der im Flächennutzungsplan angelegten Grundkonzeption.

4.5 Schutzgebiete, Gewässerrandstreifen

Schutzgebiete und geschützte Biotope nach Bundesnaturschutzgesetz sind innerhalb der Ortslage Dettingens, somit in den innerörtlichen Freiflächen, nicht gegeben.

Für die Erms gilt innerörtlich der gesetzliche Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg von 5 m. Die Erms wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt, da über die fachgesetzlichen Regelungen (Gewässerrandstreifen gem. § 38 WHG, § 29 WG Baden-Württemberg) keine zusätzlichen Festlegungen getroffen werden. Aufgrund unterschiedlich ausgeprägter Böschungskanten entlang der Erms, wird auf eine zeichnerische Darstellung verzichtet. Der Gewässerrandstreifen ist grundsätzlich bei künftigen Genehmigungen zu berücksichtigen.

4.6 Spezieller Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde im „**Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan**“ (vgl. Anlage zum Umweltbericht) integriert. Eine Vielfalt unterschiedlicher Ausstattung an Kleinstrukturen wie Holzstapel, Schuppen, Gartenhäuschen ist für viele bedrohte Tierarten wie Fledermäuse, Eidechsen oder seltene Singvögel bedeutsam. Darüber hinaus sind o. g. Kleinstrukturen Lebensraum für Insekten (z. B. Wildbienen, Schmetterlinge) und andere Kleinstlebewesen (Käfer, Würmer u. a.). Diese spielen in der Nahrungskette u. a. für Singvögel, Spechte, Fledermäuse eine wichtige Rolle und erhöhen damit die biologische Vielfalt.

4.7 Denkmalschutz

Geltungsbereichsflächen „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“, „Grünfläche 02 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse“ und „Grünfläche 03 Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße“ liegen im Bereich des Bodendenkmals Nr. 9 (Landschaftsplan) „Alamannischer Friedhof der Merowingerzeit“. „Grünfläche 08 Schneckenhofen“ und „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“ liegen im Bereich Bodendenkmal Nr. 7 (Landschaftsplan) „Friedhof der Merowingerzeit“. Mit der beabsichtigten Sicherung der Freiflächen werden keine Bodeneingriffe notwendig.

4.8 Altlasten

Altlasten im Sinne von Böden mit erheblich umweltgefährdeten Stoffen sind in den Geltungsbereichen nicht bekannt (Angaben Flächennutzungsplan).

5 Städtebauliches Konzept / Inhalt der Planung

5.1 Berücksichtigung der Umweltbelange im Planungskonzept

Grundlage für die Geltungsbereiche ist das Grünflächenkonzept „Netzwerk Grüne Lungen – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ (Anlage zum Umweltbericht), vgl. Ausführungen in Kapitel 1.

Die besonderen und durch den Klimawandel noch weiter verschärften klimatischen Verhältnisse in innerörtlicher Lage sind nicht allein durch den verstärkten Einsatz von erneuerbaren Energien bzw. technischen Lösungen zur Energieeffizienz zu mildern. Auch innerörtliches Grün auf Freiflächen sowie auf Dächern und an Fassaden leistet dazu wirksame Beiträge. Mit Hilfe dieses sog. „urbanen“ Grüns wird sowohl das innerörtliche Mikro-, Kleinklima wie auch das in und an Gebäuden verbessert, der Wärmeinsel-Effekt verringert, die Wirkung von Starkregen und Temperaturextremen abgeschwächt. Auch die Feinstaub- und CO₂-Belastung wird minimiert.

Neben diesen im Zuge des Klimawandels für die menschliche Gesundheit immer wichtiger werdenden mikroklimatischen Effekte durch wohnungsnahen Grünstrukturen wird das Siedlungsklima im Besonderen durch Luftaustauschprozesse, das heißt die Zufuhr von unbelasteter Frischluft und der Abtransport und die Verwirbelung belasteter, schadstoffhaltiger Luft von besonderer Bedeutung. Dieser Luftaustausch erfolgt im Wesentlichen auf zweierlei Wegen. Zum einen durch starke Windbewegungen während des Vorherrschens austauschreicher, das heißt Westwind-Wetterlagen. Hier spielen makroklimatische Parameter, wie die Hauptwindrichtung und die Jahreszeit entscheidende Rollen. Zum anderen wird der Luftaustausch während austauschärmer Wetterlagen (z. B. windschwache Hochdruckwetterlagen in Sommermonaten) durch Kaltluftströme bedingt, die nicht nur den Abtransport belasteter Luftmassen unterstützen, sondern bei Hitzeperioden für nächtliche Abkühlung insbesondere im Siedlungsbereich führen. Die Menge und Dynamik der Kaltluft hängt ab von der Topographie und dem Bewuchs der Oberflächen. Durch die nächtliche Ausstrahlung des Erdbodens bei wolkenarmen und windschwachen Wetterlagen kühlen die oberen Bodenschichten und die darüber liegenden Luftmassen ab. Die so entstandene Kaltluft fließt ähnlich dem Oberflächenwasser langsam hangabwärts und sammelt sich in den Tallagen und fließt in Abflussbahnen entlang der Fließgewässer weiter zu Tal.

Für Dettingen wurden die klimatischen Besonderheiten aufgrund der besonderen landschaftlichen Tallage bereits im Landschaftsplan (1998) detailliert herausgearbeitet. Entsprechend dieser landschaftlichen Gegebenheiten wurde das Ermstal als hauptsächliche Kaltluftabflussbahn identifiziert.

Daneben sind weitere wichtige Sekundärströme aufzuführen, deren Kaltluftentstehungsgebiete wesentlich kleiner sind, jedoch für ein ausgeglichenes Siedlungsklima von Bedeutung sind. Der Landschaftsplan identifiziert die Bachtäler auf den Südhängen als Kaltluftbahnen. Um eine entsprechende Wirksamkeit zu gewährleisten, wurden diese Bahnen im Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplänen berücksichtigt.

Die von den nord- und nordostexponierten Ermstalhängen abfließende Kaltluft sammelt sich nicht wie auf den Südhängen in kleineren und größeren Kaltluftströmen. Durch die homogenere Reliefausbildung bewegt sich die Kaltluft hier vielmehr in breiter Bahn auf die Ortslage zu. In den großräumigen Bebauungsplänen, insbesondere im Gewerbegebiet Vogelsang II, wurden daher Kaltluftabflussschneisen berücksichtigt und dauerhaft von Bebauung frei gehalten.

Der Landschaftsplan hält fest, dass die weitgehend im Einschnitt verlaufende B 28 neu den Kaltluftabfluss bereits behindert und zudem mit Verkehrsemissionen in geringer Konzentration

belastet, der Siedlungsfläche zuführt. Daraus wird die Schlussfolgerung gezogen, dass bei austauscharmen Wetterlagen mit vermindertem Luftaustausch insbesondere im höher verdichteten Kernbereich von Dettingen zu rechnen ist. Dies ist unter anderem auch durch die gesamte Siedlungsentwicklung im Ermstal zwischen Metzingen und Bad Urach bedingt. Daher, so der Landschaftsplan, sollten siedlungsklimatische Aspekte im Zusammenhang mit geplanten Siedlungsverdichtungen und -entwicklungen im Ermstal im Rahmen der gemeindlichen Abwägung besonders beachtet werden.

Vor diesem Hintergrund sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, das bereits in der bisherigen Siedlungsentwicklung, besonders im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen, eingesetzte Instrument der Ausweisung von Grünflächen zur Sicherung von Kaltluftabfluss, nunmehr im Rahmen dieses **Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“**, als Festsetzung von nicht überbaubaren Freiflächen **gemäß § 9 (1) 15 BauGB als öffentliche und private Grünflächen** anzuwenden. Dies dient sowohl zur Sicherung des wohnungsnahen Mikroklimas als langfristige Strategie zum Klimaschutz, der Klimaanpassung und der Klimaresilienz vor dem Hintergrund des Klimawandels zum Wohle der Gesundheit der Bevölkerung, wie auch zur Sicherung der Biologischen Vielfalt und des Artenschutzes im Innerort und darüber hinaus zur Sicherung wohnungsnaher Erholungsräume und Würdigung der örtlichen kulturhistorischen Bedeutung.

5.2 Definition der Abgrenzung des Bebauungsplans

Ziel der Abgrenzungen der „Grünen Lungen“ war es, die Ergebnisse der städtebaulichen ökologischen Untersuchungen von 2015 in fachlich sinnvolle und praktikable Grenzlinien umzusetzen. Die Festlegung der Grenzverläufe der einzelnen „Grünen Lungen“ erfolgt unter strikter Anwendung der mit Gemeindeverwaltung und Gemeinderat abgestimmten Kriterienkaskade.

Zur besseren Nachvollziehbarkeit des Vorgangs ist der Text im Folgenden gegliedert.

Vorentwurfsfassung

Im Rahmen der **Vorentwurfsfassung** entsprachen die Grenzen der einzelnen „Grünen Lungen“ mit geringen Abweichungen im Wesentlichen den Flächen des „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplans“ von 2015.

Nach folgender Kriterienkaskade wurden die Geltungsbereiche des Bebauungsplans im Vorentwurf erarbeitet:

1. Grenzverlauf entsprechend dem „Städtebaulichen ökologischer Rahmenplan“
2. Grenze des Geltungsbereichs verläuft entlang einer Flurstücksgrenze
3. Grenzverlauf orientiert sich an Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen
4. Bemaßung neuer Punkte im Verhältnis zu den Grenzpunkten aus dem ALK (Amtliches Liegenschaftskataster)

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 08.06.2017 bis 10.07.2017 wurden Anregungen vorgebracht, welche die Abgrenzungskriterien für die Geltungsbereiche der „Grünen Lungen“ nicht mittragen. Es wurde die fehlende Nachvollziehbarkeit für die Abgrenzung der „Grünen Lungen“ vorgebracht.

1. Entwurf

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zunächst von der Verwaltung gemeinsam mit dem Büro Pustal im Herbst 2017 eine Überarbeitung der Grenzen der Geltungsbereiche vorgenommen.

1. Die Grenzen wurden mit 2,50 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude (Wohngebäude, Scheunen) angepasst.
2. Bestehende Garagen und Schuppen blieben unberücksichtigt.
3. Für Gebäude, die deutlich in die „Grünen Lungen“ hineinragen bzw. Gebäude auf Eckflurstücken der „Grünen Lungen“ wird mit 2,50 m Abstand entlang der Gebäudeseiten die Abgrenzung der „Grünen Lungen“ vorgenommen.
4. Abweichend verläuft die Grenze der „Grünen Lungen“ entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude auf der Flurstücksgrenze, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Flurstücksgrenze unter 2,50 m beträgt.

Die „Grünen Lungen“ wurden im Vergleich zum ursprünglich zu Grunde gelegten „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan“ in der Fläche größer und die Begrenzung wurde „vieleckiger“. Mit einem gleichmäßigen Abstand von 2,50 m zu den bestehenden Hauptgebäuden war die Abgrenzung ein einheitliches und nachvollziehbares Kriterium. Im Zuge dessen konnten zusätzliche Bemaßungen von Geltungsbereichen entfallen. Das Abstandskriterium von 2,50 m orientierte sich an § 5 (7) LBO („Vor den Außenwänden von baulichen Anlagen müssen Abstandsflächen liegen, die von oberirdischen baulichen Anlagen freizuhalten sind.“ „[Die Abstandsfläche] darf jedoch 2,5 m, bei Wänden bis 5 m Breite 2 m nicht unterschreiten.“)

2. Entwurf

Diese „neuen“ Abgrenzungskriterien wurden in der Sitzung am 02.07.2018 des Technischen Ausschusses beraten. Um den Anwohnern mehr Spielraum zum Errichten von baulichen Anlagen zu ermöglichen, wurde beschlossen, dem Gemeinderat vorzuschlagen, einen Abstand von 5,00 m zu den bestehenden Gebäuden festzulegen und diesen für die **2. Entwurfsfassung** zusätzlich mit aufzunehmen. Der Gemeinderat stimmte der 2. Entwurfsfassung mit den „neuen“ Abgrenzungskriterien am 19.07.2018 zu.

Im Zuge der damit verbundenen **Weiterentwicklung des Bebauungsplans** wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Rechtssicherheit und Eindeutigkeit für konkrete Handlungsanweisungen der Baurechtsbehörde überprüft und angepasst. Es werden künftige Neuversiegelungen innerhalb der „Grünen Lungen“ ausgeschlossen. Über den Bestandschutz hinaus sind keine Bebauungen zulässig. Der Bestandsschutz entfällt bei Abriss. Die Berücksichtigung erfolgt durch Anwendung von Kriterium 3. Die rückwärtigen Gebäude auf den Grundstücken wurden dahingehend differenziert untersucht und eine einheitliche Abstandsregelung an den bestehenden Gebäuden nach folgender **Kriterienkaskade** für die 2. Entwurfsfassung abgearbeitet.

Im Beteiligungsverfahren gemäß § 3 BauGB zur 2. Entwurfsfassung (Nov. – Dez. 2019) wurden erneut Anregungen und Einwendungen vorgebracht.

3. Entwurf

Unter Berücksichtigung dieser Anregungen und Einwendungen werden zu dieser **3. Entwurfsfassung** die Definitionen, Kriterien und Handlungsvorgaben nochmals klar gestellt und geschärft.

Es erfolgen:

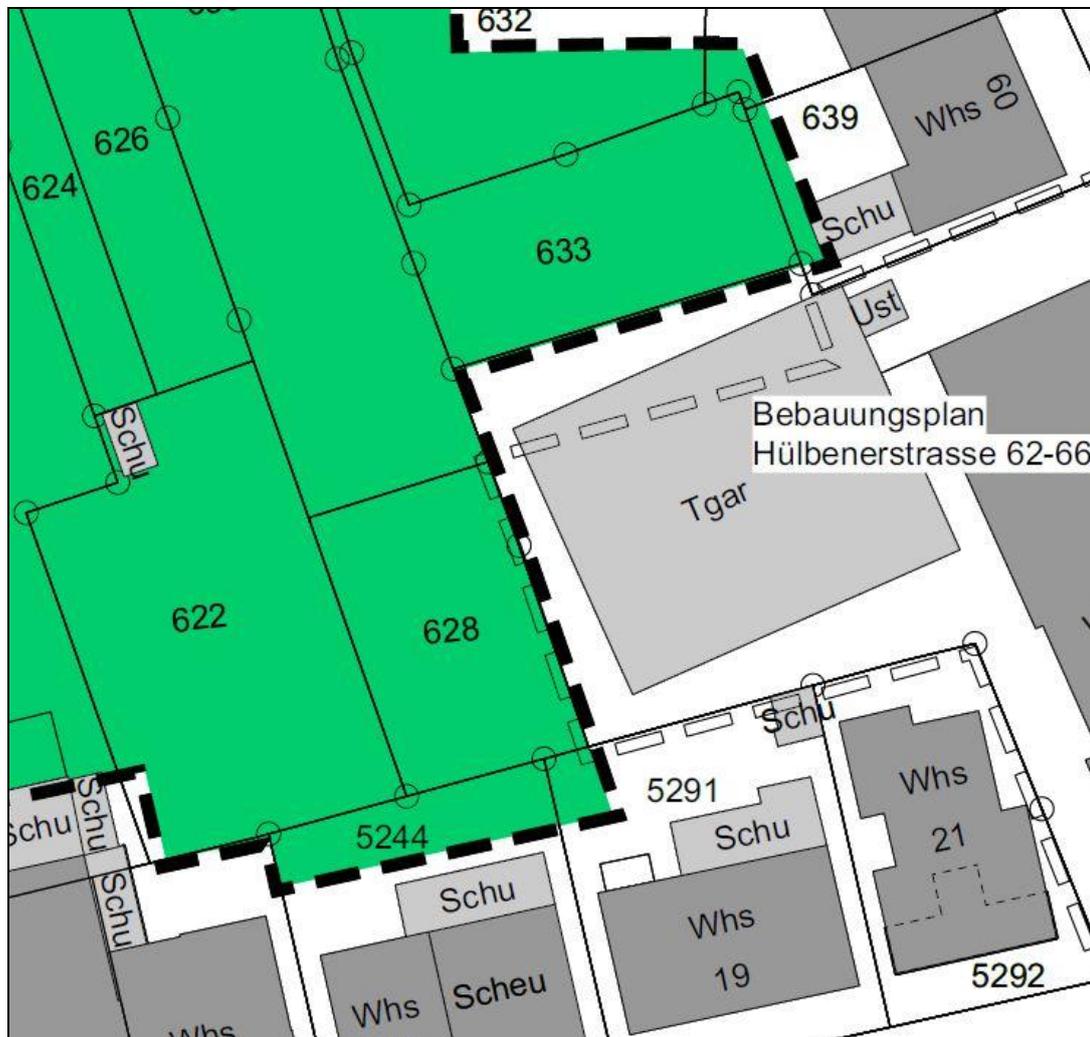
- Eindeutige Definitionen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden auf der Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasters (ALK)
- Übernahme der Definitionen in Planteil und Textfestsetzungen
- Überprüfung und Korrektur des Planteils hinsichtlich Darstellung der Haupt- und Nebengebäude
- Übernahme der Kriterienkaskade in den verbindlichen Textteil

- Überprüfung und Anpassung der Bebauungsplangrenzen unter strikter Anwendung der Festsetzungen
- Ausschließliche Verwendung des Begriffs „Flurstück“ (nicht „Grundstück“, weil nicht gemeint)
- Überprüfung der eingegangenen Stellungnahmen, Berücksichtigung und Beantwortung.

Die Festlegung der Grenzverläufe der öffentlichen und privaten Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB erfolgt unter Anwendung dieser Kriterienkaskade:

1. **Die Grenzen der Geltungsbereiche sind an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.** Rechtskräftige Bebauungspläne werden nachrichtlich übernommen.

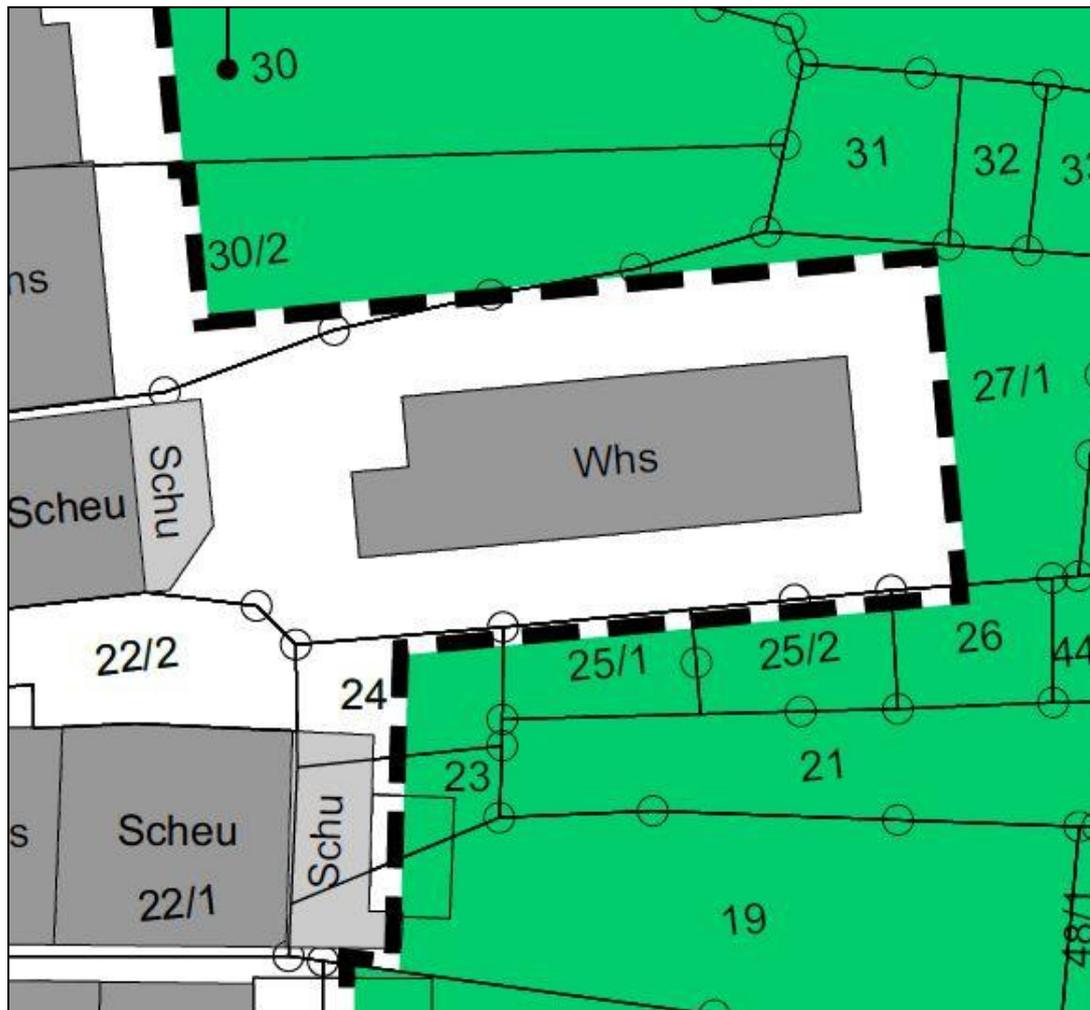
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“,
Beispiel Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne



Quelle: Büro Pustal (2022), unmaßstäbliche Darstellung

2. Die Grenzen werden mit 5,00 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude (Wohnhaus, Wohn- und Geschäftshaus, Scheune, Werkstatt, Gaststätte, Lagergebäude) **angepasst**. Bei mehrseitiger Angrenzung eines Gebäudes an die „Grünen Lungen“ gilt zusätzlich der seitliche Gebäudeabstand mit 5,00 m. Die Abstände der „Grünen Lungen“ zu den Hauptgebäuden werden immer senkrecht zur Gebäudekante gemessen. Verläuft die rückwärtige Gebäudekante der Hauptgebäude nicht geradlinig, wird der Abstand an der Gebäudekante gemessen, die am weitesten in Richtung „Grüne Lungen“ hervorsteht. Die Grenze der „Grünen Lungen“ wird parallel zu dieser Gebäudekante verlängert.

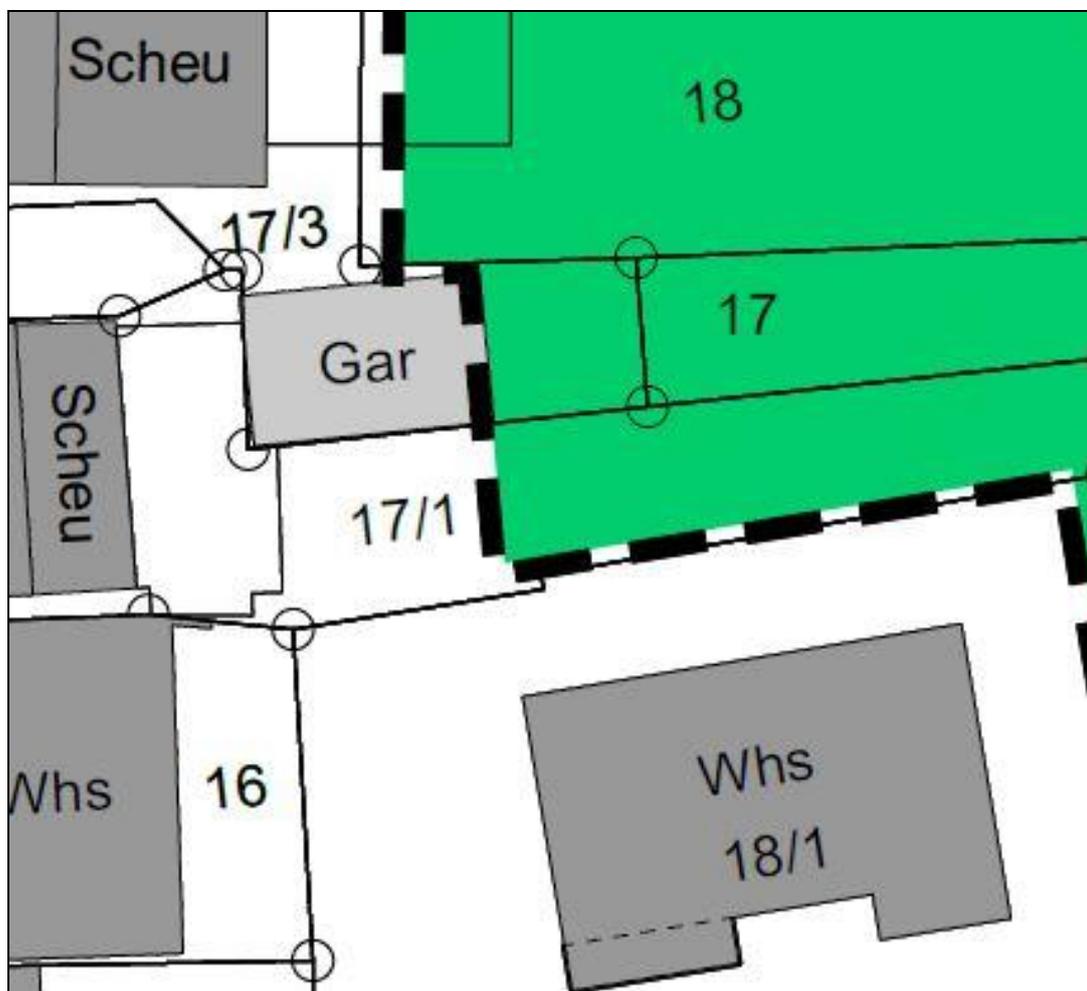
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen",
Beispiel Abstand zu den Hauptgebäuden



Quelle: Büro Pustal (2022), unmaßstäbliche Darstellung

3. Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Flurstücke werden auf größere **Nebengebäude** (Garage, Schuppen, Gartenhaus, Gewächshaus, Stall, Betriebsgebäude, Wirtschaftsgebäude) geprüft, die aus Platzgründen im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude erforderlich sind. **Steht auf dem Flurstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zu Verfügung, werden die größeren Nebengebäude für den 5,00 m Abstand berücksichtigt und liegen somit außerhalb der „Grünen Lungen“.** Dabei verläuft die Grenze der „Grünen Lungen“ direkt entlang der Rückseite der berücksichtigten Nebengebäude. Ist die rückwärtige Gebäudekante der Nebengebäude nicht geradlinig, verläuft die Grenze der „Grünen Lunge“ entlang der Gebäudekante, die am weitesten in Richtung „Grüne Lungen“ hervorsteht. Die Grenze der „Grünen Lunge“ wird parallel zu dieser Gebäudekante verlängert.
- (Damit soll vor allem die Möglichkeit offen gehalten werden, bereits vorhandene Nebengebäude bei Abbruch neu außerhalb der Grünflächen errichten zu können).

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen",
Beispiel Berücksichtigung von größeren Nebengebäuden

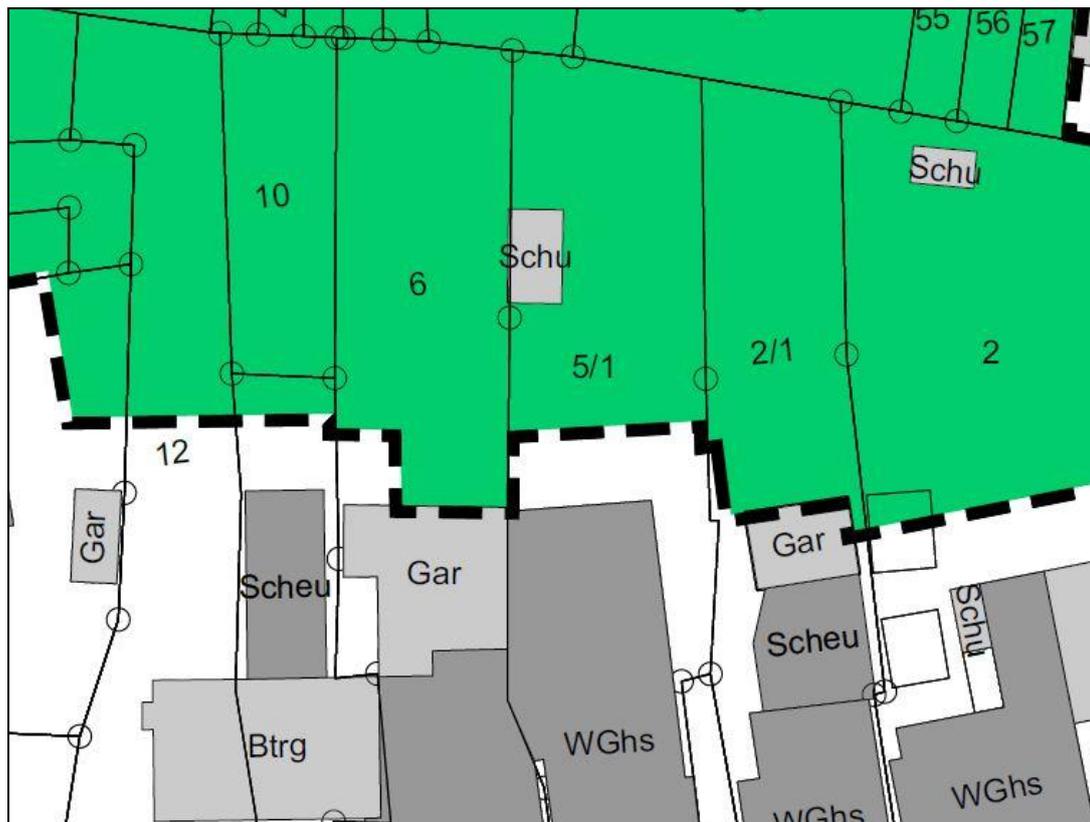


Quelle: Büro Pustal (2022), unmaßstäbliche Darstellung

4. **Steht ein Nebengebäude deutlich abgerückt vor der faktischen Baugrenze, wie sie gemäß § 34 BauGB angewendet wird, werden die Hauptgebäude der angrenzenden Nachbargrundstücke für die Festlegung der Grenze verwendet.** Somit lassen sich „Zwickel“, z. B. von zwei oder mehreren Seiten bebaute Flächen, vermeiden, welche die „Grünen Lungen“ im Grenzverlauf verkomplizieren.

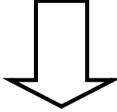
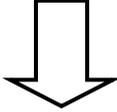
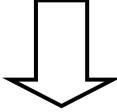
(Die „faktische Baugrenze“ ergibt sich aus der tatsächlichen Bebauung. „Sie [ist] durch eine gemeinsame Flucht der rückwärtigen Außenwände der (Haupt-)Gebäude gekennzeichnet, die in erster Linie unabhängig zur Entfernung von der Straße verläuft“ (Fickert/Fieseler 2019)).

Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen",
Beispiel Anwendung der faktischen Baugrenze bei Nebengebäuden



Quelle: Büro Pustal (2022), unmaßstäbliche Darstellung

Die Kriterienkaskade wird in folgender Kurzübersicht zusammengefasst dargestellt:

Kriterienkaskade	
1.	Die Grenzen der Geltungsbereiche sind an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst.
	
2.	Die Grenzen werden mit 5,00 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude angepasst
	
3.	Steht auf dem Flurstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zu Verfügung, werden die größeren Nebengebäude für den 5,00 m Abstand berücksichtigt und liegen somit außerhalb der „Grünen Lungen“.
	
4.	Steht ein Nebengebäude deutlich abgerückt vor der faktischen Baugrenze, werden die Hauptgebäude der angrenzenden Nachbargrundstücke für die Festlegung der Grenze verwendet.
	
5.	Grundsätzlich bleiben Flurstücksgrenzen bei den o. g. Abstandsregelungen unberücksichtigt. Es sei denn, sie dienen der vereinfachten Abgrenzung.

Mit den genannten Kriterien werden randlich gelegene größere Schuppen und Garagen aus den „Grünen Lungen“ ausgenommen. Das Ziel der grundsätzlichen Freihaltung der „Grünen Lungen“ und dem damit verbundenen Verbot einer Neubebauung wird insoweit gefolgt, dass die rückwärtigen Bereiche differenziert ausgewertet werden.

Die Flächengröße der einzelnen „Grünen Lungen“ entspricht überwiegend den ursprünglich zu Grunde gelegten Flächen des städtebaulichen ökologischen Rahmenplans von 2015.

Für die Freihaltung der Flächen insbesondere hinsichtlich ihrer klimatischen Funktion, Lebensraumfunktion und Funktion als Naherholung werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Unabhängig von den Eigentumsverhältnissen (Gemeinde, Privat) umfassen die privaten Grünflächen die wohnungsnahen Gärten und Wiesen. Öffentliche Grünflächen sind die Erms-Insel „Grünfläche 10“, wegbegleitenden Grünflächen im Geltungsbereich „Grünfläche 08“ sowie nördlich entlang der Erms im Geltungsbereich „Grünfläche 01“.

Als zentrale Achse für das innerörtliche Freiraumkonzept, bildet die Erms mit ihrem hervorragend ausgeprägten Vegetationsbestand ein „grünes Rückgrat“. Folglich wurde die Erms als nachrichtlich dargestellte Wasserfläche mit dem gesetzlich vorgeschriebenen Gewässerrandstreifen von 5 m ab Böschungsoberkante im Innenbereich in die Geltungsbereiche mit einbezogen. Um in den Freiflächen die bestehenden öffentlichen Wegeverbindungen langfristig zu sichern, werden diese als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

5.3 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ setzt sich aus neun Teil-Geltungsbereichen zusammen. Die Teil-Geltungsbereiche befinden sich in Ortslage von Dettingen mit bereits bestehender umgebender Bebauung. Es handelt sich um innerörtliche Freiräume. Ergänzend zählen Freiflächen entlang der Erms dazu, als zentrale Achse des innerörtlichen Freiraumkonzepts.

Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 BauGB zum 2. Entwurf wurden von verschiedenen Eigentümern Einwendungen vorgebracht, die über eine Anwaltskanzlei eingereicht wurden. Die Einwendungen wurden im Zuge der erneuten 3. Entwurfsfassung geprüft und beantwortet. Diejenigen Einwendungen, die eine weitere Klarstellung der Grenzziehung unter Zugrundelegung der Kriterienkaskade bedürfen, werden in dieser Fassung dementsprechend angepasst.

Folgende Flurstücke sind in den jeweiligen Grünflächen enthalten und mit Angaben zu Eigentumsverhältnissen zusammengefasst:

Grünfläche	Eigentum Gemeinde	Eigentum privat	Eigentum Land B-W	Fläche 3. Entwurf Fläche 2. Entwurf [Fläche 1. Entwurf] [Vorentwurf]
Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“		438*, 440*, 450*, 451, 455, 456, 458, 464, 466, 468, 471	800/4	8.611 m² 8.540 m² [8.570 m ²] [8.120 m ²]
Grünfläche 02 „Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse“	191*	179/1*, 179/2* 184*, 184/1*, 185/1*, 186/1*, 186/2*, 186/4*, 187*, 188*, 189*, 190/1*, 190/2*, 192*		2.764 m² 2.620 m² [2.630 m ²] [2.490 m ²]
Grünfläche 03 „Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße“	205*, 205/1*, 410, 413, 801/2*, 801/5*	202/1*, 207, 208*, 209*, 210/1*, 210/2*, 211/1*, 211*, 214/3*, 214/4*, 415/1, 415/2, 415/3, 415/4, 415/5, 415/6, 416/1, 416/2, 416/5, 416/6, 416/7, 416/8, 416/9		2.307 m² 2.320 m² [2.300 m ²] [2.300 m ²]
Grünfläche 04 „Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse“		126*, 127*, 138*, 145*, 146*, 147*, 157*, 158*, 159*, 160*, 161*, 163, 164, 166*, 167*, 169*, 170/2*, 171*, 172/1*, 173*, 174*, 174/1*, 174/2*		4.816 m² 3.990 m² [3.990 m ²] [3.540 m ²]
Grünfläche 05 „Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse“	39, 62*, 86/1*	2*, 2/1*, 5/1*, 5/2*, 6*, 10, 12*, 13/1*, 17, 17/1*, 17/3*, 18*, 19*, 21, 23*, 24*, 25/1, 25/2, 26, 27/1*, 30*, 30/2*, 31, 32, 33, 34/1, 34/2, 34/3, 35, 36/1, 36/2, 36/3, 37, 38, 40/1, 40/2, 41, 42, 43, 44/1, 44/2, 44/3, 45, 46, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 49, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 65, 66, 67, 68, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 71, 72, 73, 78*, 79, 80/1*, 80/2*, 80, 82/1, 82/2, 83, 86*, 88*, 89*, 90*, 90/1*, 94*, 95*		6.949 m² 6.770 m² [6.770 m ²] [7.480 m ²]

Grünfläche 07 „Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstübengasse“	263/1*	255/3*, 261, 262, 263/2*, 264*, 265, 266*, 267*, 268*, 270/2*, 270*, 274/1*, 281*, 283*, 288/1*		2.665 m² 2.110 m² [2.430 m ²] [2.440 m ²]
Grünfläche 08 „Schneckenhofen“		488*, 491*, 504, 505*, 506*, 507*, 508*, 509*, 510*, 512*, 514*, 515, 516, 519, 521, 536/2, 536/3, 540/1*, 544*, 545, 550, 551, 552*, 553*, 555*, 557, 558, 559*, 560*, 563*, 563/1*, 565/1*	800/3	10.183 m² 9.210 m² [9.210 m ²] [8.820 m ²]
Grünfläche 09 „Quartier nördlich Neuwiesengasse“		568*, 570*, 571*, 573*, 574*, 576*, 577*, 578*, 580*, 582*, 583*, 586*, 588, 589, 596*, 599*, 601*, 603, 606*, 608, 612*, 614, 615/2*, 616*, 622, 624, 625, 626, 628, 630*, 632*, 633*, 5244		8.826 m² 8.470 m² [8.480 m ²] [7.570 m ²]
Grünfläche 10 „Erms-Insel“	1876, 1878, 2100/1, 2100/2, 2100/3, 2100/4, 2100/5		800/4	16.762 m² 16.720 m² [16.720 m ²] [16.720 m ²]

*Flurstück nur zum Teil im Geltungsbereich

Die Gesamtfläche der „Grünen Lungen“ ist im 3. Bebauungsplan-Entwurf um 3.133 m² größer als im 2. Entwurf (vgl. auch „Flächenbilanz“ in Kapitel 5.5).

5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.4.1 Öffentliche und private Grünfläche

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen der Zweckbestimmung „Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse“ und sind grundsätzlich von Bebauung freizuhalten. Dem Grundsatz der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB wird vollumfänglich entsprochen, ebenso wird den Belangen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und der Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gemäß § 1 (5) BauGB entsprochen.

Öffentliche Grünflächen sind in den Geltungsbereichen „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms“, „Grünfläche 03 Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße“ und „Grünfläche 10 Erms-Insel“ festgesetzt. Die öffentlichen Grünflächen dienen neben dem Erhalt ökologisch wertvoller Flächen für Pflanzen und Tiere auch der Sicherung der Wohnqualität für den umgebenen Siedlungsbereich hinsichtlich der positiven Wirkung des Kleinklimas und der wohnungsnahen Erholung.

Ergänzend zur Erms-Insel sind Sanierungsmaßnahmen am „Einlaufbauwerk Druckrohrleitung für die Wasserkraftanlage T136, am Triebwerkskanal zulässig. Ist künftig eine räumliche Erweiterung des Bauwerks mit verbundener zusätzlicher Versiegelung geplant, ist ein gesonderter naturschutz- und baurechtlicher Ausgleich erforderlich.

Die **privaten Grünflächen** umfassen überwiegend die Nutzung als Gärten und Obstgärten mit zum Teil bereits bestehenden Schuppen, Gartenhäusern und sonstigen Nebengebäuden. Diese genießen Bestandsschutz innerhalb der privaten Grünfläche. Bei Abriss geht der Bestandschutz verloren. Eine Neuerrichtung ist nicht zulässig. Die Berücksichtigung erfolgt durch die Anwendung von Kriterium 3. Auch die privaten Grünflächen dienen neben dem Erhalt ökologisch wertvoller Flächen für Pflanzen und Tiere der Sicherung der Wohnqualität für den umgebenen Siedlungsbereich hinsichtlich der positiven Wirkung des Kleinklimas und der wohnungsnahen Erholung.

Ergänzend zur „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“ genießen die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 588 und 582 innerhalb der privaten Grünfläche Bestandsschutz. Bei Abriss der Wohngebäude ist eine Neuerrichtung im gleichen Maß und Volumen zulässig.

5.4.2 Wasserflächen inkl. Gewässerrandstreifen

Die Erms wird mit ihren angrenzenden gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen als Wasserfläche inkl. Gewässerrandstreifen nachrichtlich dargestellt. Es gelten die rechtlichen Vorgaben des § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG.

5.5 Flächenbilanz

Innerhalb der neun „Grünen Lungen“ ist der überwiegende Anteil als private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen umfassen daneben einen wesentlich geringen Anteil. Die überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich innerhalb „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse“ und sind über eine Baugrenze festgesetzt.

Fläche	Flächenumfang 2. Entwurf	Flächenumfang 3. Entwurf
Öffentliche Grünfläche	7.660 m ²	7.701 m ²
Private Grünfläche	40.500 m ²	43.564 m ²
– überbaubare Grundstücksfläche	220 m ²	220 m ²
Verkehrsfläche	340 m ²	365 m ²
Wasserfläche inkl. Gewässerrandstreifen	12.030 m ²	12.033 m ²
Gesamtfläche	60.750 m ²	63.883 m ²

Zum Vergleich: Die gemäß „Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ vom 10.03.2015 zukünftig von Bebauung freizuhaltenen / nicht überbaubaren Flächen umfassten die Größe von 63.883 m² (6,39 ha). Die Anpassungen bewegen sich damit im Rahmen der ursprünglichen Zielsetzung und der fachlichen Bewertung.

6 Grünordnung, Artenschutz, Belange des Umweltschutzes

Die Grünordnungsplanung erfolgt in die Planung integriert.

Nach aktueller Rechtslage ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung gemäß § 2 a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Der Umweltbericht ist als Anlage dieser Begründung beigelegt. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist im Umweltbericht integriert.

Grundlage für den Umweltbericht ist der „**Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan**“ (Pustal 2015). Der Rahmenplan als informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschreibt und bewertet die Angaben zu den gesetzlichen Schutzgütern und umweltrelevanten Belange. Ferner erfolgen im Umweltbericht, entsprechend den Anforderungen des BauGB, Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Mit der Ausweisung von innerstädtischen Grünflächen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die wesentlichen Umweltfaktoren absehbar.

7 Literatur und Quellen

Zitierte Literatur und Quellenangaben

- GfK Gesellschaft f. Kommunalentw. GmbH (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Dettingen an der Erms
Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes Baden-Württemberg (Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg – KSG BW) vom 23.07.2013, mehrfach geändert durch Gesetz vom 12.10.2021 (GBl. S. 837)
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft (2015): Strategie zur Anpassung an den Klimawandel in Baden-Württemberg
- Dto. (2020): Monitoringbericht 2020 zur Anpassungsstrategie an den Klimawandel in Baden-Württemberg
- Fickert/Fieseler (2019): Baunutzungsverordnung – Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes, 13., erweiterte und überarbeitete Auflage
- Frenz, W. (2020): Grundzüge des Klimaschutzrechts
- Ministerium für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg, LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.) (2016): Klimawandel in Baden-Württemberg. Fakten – Folgen – Perspektiven
- Pustal, W. (2000): Grünordnungsplan „Vogelsang II“ Dettingen/Erms. Anlage 1 zur Begründung des Bebauungsplans
- Umweltbundesamt (<https://www.umweltbundesamt.de/daten/umwelt-gesundheit/gesundheitsrisiken-durch-hitze#undefined>; abgerufen Juni 2022)
- Dto. (2018): Umweltforschungsplan „Klimaanpassung im Raumordnungs-, Städtebau- und Umweltfachplanungsrecht sowie im Recht der kommunalen Daseinsvorsorge“
- Weible, H. (2012): Flächennutzungsplan Dettingen an der Erms, 3. Änderung

In Kapitel 1.6 ausgewertete Quellen

Zur Bestimmung, ob es sich bei den ausgewählten Grünflächen um Grünflächen im Innenbereich handelt, wurden 16 Quellen (2 Kommentare zum Baugesetzbuch, 14 Gerichtsurteile) ausgewertet.

1. Schrödter, H. et. al.: Nomos Kommentar, Baugesetzbuch, 9. Auflage 2019, S. 1127-1130, Rbau41.6
2. Munzinger, Niemeyer, Kiepe, von Heyl, Baugesetzbuch für Planer im Bild, 5. Auflage 2018, S. 382, Rbau 41.7
3. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 8.7.1986, 8 S 2815/85
4. VG München, Urteil v. 11.01.2017 – M 9 K 16.2010, Außenbereichsinsel im Innenbereich (PDF), Nr. 33 (bzw. Verweis auf BayVGH, U.v. 16.2.2009 – 1 B 08.340)
5. BVerwG, Urteil vom 14.11.1991, 5 S 330/06
6. VG Ansbach, Urteil vom 23.05.2012 – AN 9 K 11.00979 <https://openjur.de/u/498220.html>
7. Niedersächsisches OVG – Aktenzeichen: 1 L 707/99, Urteil vom 08.02.2001 <https://www.juraforum.de/urteile/niedersaechsisches-ovg/niedersaechsisches-ovg-urteil-vom-08-02-2001-az-1-l-707-99>
8. VGH Mannheim VBIBW1987, 23
9. VGH Mannheim BauR 1987, 59; BauR 1992, 45
10. BVerwG Buchholz 406.11§34 Nr. 29; a. A. OVG Bremen BRS 44 Nr. 50
11. VGH München BauR 1989, 309 – 130 m
12. VG München, Urteil v. 07.07.2016 – M 11 K 15.2582
13. VGH Mannheim, U. v. 10.05.1996 - 5 S 393/95 , VBIBW 1996, 381; U. v. 29.07.1999 - 5 S 1916/07 -, NVwZ-RR 2000, 481
14. BVerwG, U. v. 01.12.1972 - IV C 6/71 -, BVerwGE 41, 227 (234) = BayVBI 1973, 358; VGH Mannheim, U. v. 10.05.1996 – 5 S 393/95 –, VBIBW 1996, 381

15. VGH Mannheim, U. v. 08.07.1986 – 8 S 2815/85 –, BRS 46, Nr. 81, S. 187
16. OVG Greifswald, U. v. 05.07.2001 – 3 L 197/00 –, NordÖR 2002, 18 (19)

Anlage zur Begründung:

Erläuterungen zum Grenzverlauf

Umweltbericht

**„Netzwerk grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer
Rahmenplan“**