

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“

Gemeinde Dettingen an der Erms

Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange

vom 05.10.2022 bis 07.11.2022

Der Gemeinderat Dettingen an der Erms hat am 22.09.2022 die erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ beschlossen. Die erneute Beteiligung beschränkt sich auf die geänderten Planteile.

Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.09.2022 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.10.2022 mit einer Frist bis einschließlich 07.11.2022.

Beschlussantrag Gemeinderat 16.05.2024

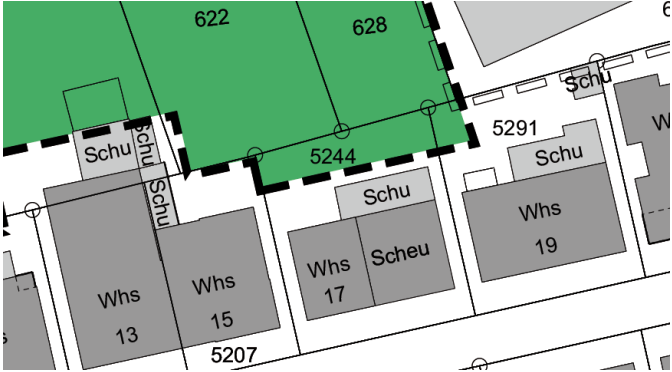
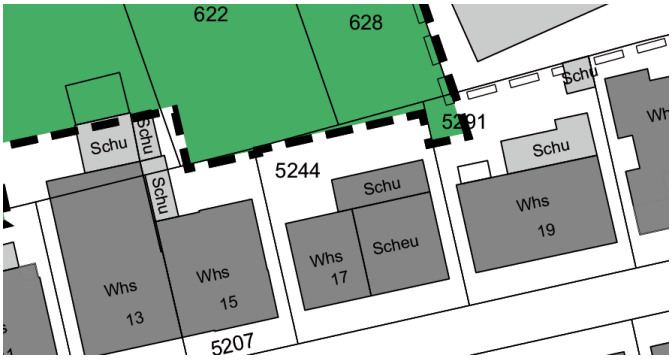
1. Übersicht aus der Beteiligung der Bürger

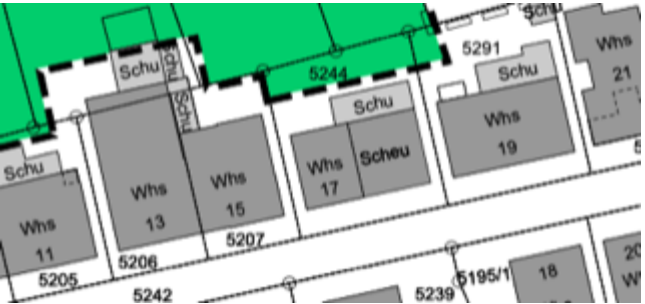
Lfd. Nr.	Privatperson	Grünfläche Nr.	Beteiligung am Verfahren mit Veröffentlichung im Amtsblatt am	Stellungnahme Eingang am
1	Person A	Grünfläche 09	29.09.2022	25.10.2022
2	Person B	Grünfläche 05	29.09.2022	07.11.2022
3	Person C	Grünfläche 07	29.09.2022	02.11.2022
4	Person D	Grünfläche 01	29.09.2022	07.11.2022
5	Person E	Grünfläche 04	29.09.2022	26.10.2022

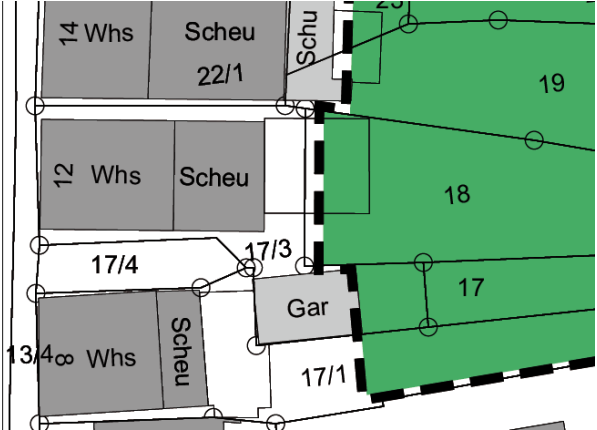
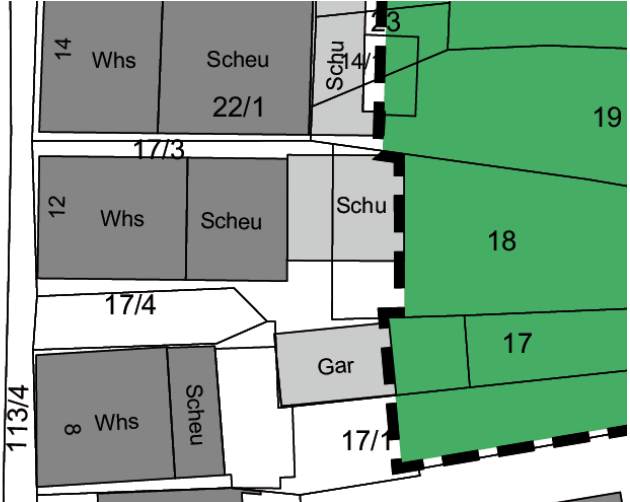
2. Übersicht beteiligter Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beteiligung am Verfahren mit Schreiben vom	Stellungnahme Eingang am (---- => keine Stellungnahme)
1	Regierungspräsidium Tübingen	05.10.2022	18.10.2022
2	Landratsamt Reutlingen	05.10.2022	03.11.2022
3	Regionalverband Neckar-Alb	05.10.2022	25.10.2022

3. Abwägung Bürgerbeteiligung: Anregungen/Einwände mit entsprechender Stellungnahme und Beschlussvorschlag

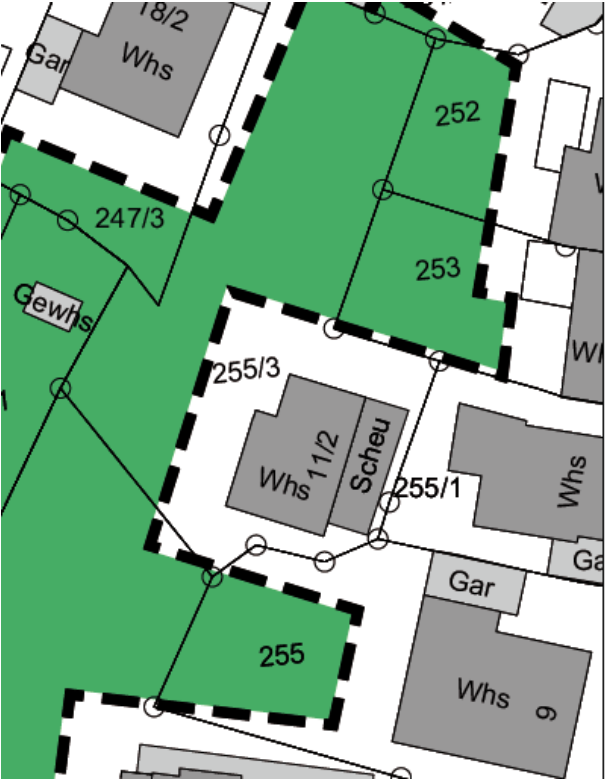
Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	<p>Person A</p> <p>Zum Entwurf des Bebauungsplans Netzwerk Grüner Lunge möchte ich eine Stellungnahme abgeben. Mich betrifft dies als Grundstückseigentümer von der Neuwiesengasse 17 (5244) - Grünfläche 09.</p> <p>Unklar ist mir die Festlegung der 5m Grenze im rückwärtigen Bereich. Laut Lageplan ist am Grundstück 5244 sowie teilweise 5291 eine starke Einrückung festzustellen. Bei den meisten Grundstücken der Neuwiesengasse ist die schwarze gestrichelte Grenzlinie im Bereich der Grundstücksgrenze eingetragen bzw. geht sogar in einigen Fällen deutlich darüber hinaus.</p> <p>Im Sinne des Gleichheitsgrundsatzes wäre es angemessen, diese gestrichelte Linie auf die Grundstücksgrenze zu legen. Die Abstände bei der Bebauung ergeben sich ohnehin aus der LBO. Bei der erfolgten Umsetzung werden die Grundstücke benachteiligt die nicht das volle Maß des Grundstücks bei einer früheren Bebauung ausgeschöpft haben. Vor allem steht ihnen nicht das Recht auf Bebauung gemäß LBO zu und werden somit für die Zukunft eingeschränkt. Das Grundstück 5244 ist ohnehin in der Tiefe eines der kleineren Grundstücke plus die starke Einrückung im Rückwärtigen Bereich reduziert nochmals das Baufenster.</p> <p>Aus meiner Sicht ist die Festlegung der gestrichelten Linie mit starker Einrückung am Grundstück 5244 unverhältnismäßig und führt zu einer starken Benachteiligung im Vergleich zu den übrigen Grundstücken. Die Schutzwirkung und die positiven Aspekte die aus der grünen Lunge resultieren, wären in keinsten Weise geschmälert, wenn die gestrichelte Linie auf der Grundstücksgrenze verlaufen würde.</p>	<p>Grünfläche 09</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Einwendung wird berücksichtigt. • Nach Abstimmung mit der Baurechtsbehörde, wird der Schuppen als Hauptgebäude gesehen. Die Grenze der „Grünen Lunge“ wird in diesem Fall nach Kriterium 2 gezogen. • Alte Abgrenzung:  <ul style="list-style-type: none"> • Neue Abgrenzung: 

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="271 644 1240 708">Bitte geben Sie mir einfach Bescheid, ob Sie die schriftliche Stellungnahme akzeptieren. Ansonsten komme ich gerne auf dem Rathaus vorbei.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
2	<p>Person B</p> <p>Für das Flurstück 17/3 und 18 wurde das Kriterium Nr. 3 nicht angewandt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird als Nr. 3 wie folgt beschrieben.</p> <p><i>„Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Grundstücke werden auf größere Nebengebäude (Garagen, 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 Neueinrichtung von Schuppen und Garagen zur Verfügung, werden die größeren Gebäude auf 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 Lungen“ entlang der Gebäudekante, die am weitesten in Richtung „Grüne Lungen“ hervorsticht. Die Grenze der „Grünen Lungen“ wird parallel zu dieser Gebäudekante verlängert.“</i></p> <p>Dies ist rechtsfehlerhaft. Bereits mit Schreiben unserer Mandanten vom 21.09.2022 wurde der aktuelle Katasterauszug des Landratsamtes Reutlingen, Kreisamt für Landentwicklung und Vermessung, vom 20.09.202 übersandt. Dieser Katasterauszug liegt diesem Schreiben erneut als</p> <p style="text-align: center;">Anlage A1</p> <p>bei.</p>	<p>Grünfläche 05</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Einwendung wird berücksichtigt. Es erfolgt eine entsprechende Anpassung des Bebauungsplans. Das Kriterium 3 wird angewandt. Alte Abgrenzung:  <ul style="list-style-type: none"> Neue Abgrenzung: 

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/3 befindet sich eine Scheune. Daran schließt ein Schuppen an. Der Schuppen ragt auf das Grundstück Fl.Nr. 17/3 und das unmittelbar an das Grundstück Fl.Nr. 17/3 östlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 18.</p> <p>Dieser Schuppen, welcher auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/3 und auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 liegt, erfüllt demnach das Kriterium Nr. 3 und soll demnach vollständig außerhalb der „Grünen Lungen“ liegen. Ausweislich des vorliegenden 3. Entwurfes des Bebauungsplanes liegt der Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 18 mit einer Fläche von ca. 50% innerhalb der „Grünen Lungen“. Damit ist das Kriterium Nr. 3 bezogen auf den Schuppen auf dem Grundstück Fl.Nr. 17/3 und Fl.Nr. 18 nicht konsequent angewendet.</p> <p>Dies auch unter Berücksichtigung, dass die auf dem Grundstück Fl.Nr. 75 vorhandene Garage unter Berücksichtigung des Kriteriums Nr. 3 entsprechend angewendet wurde.</p> <p>Aus welchen Gründen bei den vorgenannten Grundstücken die Abstandskriterien nicht eingehalten wurden, ist den bisherigen vorgelegten Planungen und an Abwägungen auch nicht ansatzweise zu entnehmen. Vielmehr bestehen erhebliche Bedenken, dass rechtsstaatlichen Grundsätze, insbesondere im Hinblick auf den Gleichbehandlungsgrundsatz, der bei der Aufstellung der Bebauungsgrenze zu beachten ist, verletzt werden.</p>	
	<p>Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Zulässigkeit der baulichen und sonstigen Nutzung der in seinem Geltungsbereich gelegenen Grundstücke regelt, bestimmt der Satzungsgeber Inhalt und Schranken des Eigentums im Sinne von Artikel 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Der Satzungsgeber hat dabei die Aufgabe, die von seiner Planung berührten schutzwürdigen Interessen zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Dies gilt auch für das Verhältnis der von der Planung berührten privaten Belange untereinander. Diese Belange dürfen nicht ohne sachliche Rechtfertigung ungleich behandelt werden. Eine Bevorzugung oder Benachteiligung einzelner Grundstückseigentümer muss deshalb durch hinreichend gewichtige städtebauliche Gründe gerechtfertigt sein. Aus den bisher vorliegenden Unterlagen sind die vorgenannten Ausnahmen zu den grundsätzlich dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Abgrenzungskriterien nicht ersichtlich. Dies stellt eine nicht ordnungsgemäße Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar, der letztlich materiell-rechtlich zur Unwirksamkeit des Bebauungsplanes führt.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die öffentlichen und die privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Das setzt zunächst eine zutreffende Ermittlung und Bewertung und der für die Abwägung erheblichen Belange voraus (§ 2 Abs. 3 BauGB). Von der Planung berührte schutzwürdige Eigentümerinteressen und die mit den Festsetzungen verfolgten Belange bei der Aufstellung müssen im Rahmen der Abwägung unter Beachtung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit und des Gleichheitsgrundsatzes in ein ausgewogenes Verhältnis gebracht werden (vgl. BVerwG vom 19.12.2000, 2 NVwZ 2003, 727).</p> <p>Hieraus folgt, dass der Planung zugrunde liegende Konzept muss im Bebauungsplan möglichst widerspruchsfrei umgesetzt werden. Gravierende Verstöße gegen das Gebot einer widerspruchsfreien (konsistenten) Planung können sogar die städtebauliche Rechtfertigung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB) in Frage stellen (vgl. Bay. VGH vom 31.05.2006, BayVBL2007, 177).</p> <p>Mängel bei der Ermittlung und Bewertung der abwägungserheblichen Belange sind beachtlich, wenn sie wesentliche Punkte betreffen und offensichtlich sind sowie den Einfluss auf das Ergebnis des Verfahrens wahren (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Gleiches gilt nach § 214 Abs. 3 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB für andere Mängel im Abwägungsvorgang. Ein fehlerhaftes Abwägungsergebnis ist stets rechtlich erheblich.</p> <p>Nach diesem Maßstab ist die Abwägung, auf der die Bestimmung von Inhalt und Schranken des Grundeigentums nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG unserer Mandanten bestimmt werden, und der Anwendung der vom Gemeinderat zugrunde gelegten Kriterien, fehlerhaft.</p> <p>Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die der Abwägung zugrunde gelegten Kriterien insbesondere bei den Grundstücken unserer Mandanten nicht berücksichtigt wurden. Im Hinblick auf das Grundstück Flst. Nr. 17/3 wurde eine Fläche, die betoniert ausgebaut ist, in den Grünbereich mit aufgenommen. Demgegenüber hat das Argument der überwiegenden Versiegelung des Flurstücks 492 in der Grünen Lungen Nr. 8 dazu geführt, dieses Grundstück nicht in die Grünen Lungen Nr. 8 einzubeziehen. Die Gegenüberstellung gleicher Flurstücks-Beschaffenheiten (Flurstück 17/3 in der Grünen Lungen Nr. 5 und Flurstück 492 in der Grünen Lungen Nr. 8) und deren unterschiedliche Behandlung zeigt exemplarisch die Ungleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte.</p> <p>Bezogen auf die Grundstücke unserer Mandanten bedeutet dies, dass unter rechtsfehlerfreier Anwendung der Abstandsregelung, Teilbereiche der Grundstücke aus dem Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ herausgenommen werden müssen.</p> <p>Ergänzend wird auf die Stellungnahme vom 10.12.2019 Bezug genommen. Soweit die dort genannten Anregungen nicht bereits im Rahmen der 3. Änderung nicht bereits berücksichtigt wurden, werden diese zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Stellungnahme vom 10.12.2019 wurde in der Abwägung im Rahmen des 3. Entwurfs abgehandelt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
3	<p>Person C</p> <ul style="list-style-type: none">- die dringende Sanierung des Gebäudes auf dem Grundstück Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) wird faktisch unmöglich gemacht durch die Festlegung einer beabsichtigten Grünzone 07 auf dem Grundstück Mühlgässle 13 (Flurstück 253)- Ebenso wird durch die beabsichtigte Festlegung der Grünzone in das Eigentumsrecht des Grundstücks Mühlgässle 13 (Flurstücks 253) eingegriffen- Das dringend erforderliche Wegerecht zu unserem Grundstück Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) wird faktisch zunichte gemacht.	<p>Grünfläche 07</p> <ul style="list-style-type: none">• Baurechtlich ist angesichts der Eigentumsverhältnisse eine Verschmelzung der Grundstücke oder die Eintragung einer Baulast problemlos möglich, damit ist Erschließung auch für das hinterliegende Gebäude 11/2 gegeben; (Leitungen können unterirdisch trotz Grüner Lunge verlegt werden), (temporäre Inanspruchnahme der Grünen Lunge für Sanierungsarbeiten denkbar [temporäre Baustellenzufahrt], wenn Wiederherstellung Grünfläche erfolgt).• Aus genannten Gründen wird dem Anliegen nicht gefolgt. 

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>- die auf dem Grundstück Mühlgässle 13 (Flurstücks 253 geplante Grünzone verstößt gegen das Gleichheitsgebot, da die geplante Grünfläche auf dem Nachbargrundstück Flurstück 252 wesentlich geringer ist.</p> <p>- es liegt eine Beeinträchtigung des Eigentumsrechts nach Art. 14 Grundgesetz (GG) vor.</p> <p>So wird der Abstand von 5 zwischen der geplanten Grünen Zone auf Flurstück 253 und dem Gebäude auf Flurstück 251 / 1 sogar deutlich unterschritten. Darauf wurden Sie von meiner Mandantschaft bei einer Besprechung mit Herrn Schiffner und Herr Hoellwarth im Oktober 2022 im Rathaus hingewiesen.</p> <p>Zudem wurde darauf hinzuweisen , dass bei keinem anderen betroffenen Anlieger in der Grünzone 07 der prozentuale Anteil an der " Grünen Lunge " so groß ist , wie bei demden Grundstücken meiner Mandantschaft, insbesondere durch die erneute Änderung. So werden beide Grundstück meiner Mandantschaft zu über 50 Prozent mit der „Grünen Lunge“ belastet, was einen schweren Eingriff in das Eigentumsrecht nach Art. 14 GG bedeutet. Zudem stellt dies ohne angemessene Entschädigung eine ungerechtfertigen Eingriff dar.</p> <p>Es liegt insbesondere eine besonere Härte vor.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Die Abgrenzung der Grünen Lungen erfolgt über die Kriterienkaskade, welche für alle Grundstücke gleich angewandt wird. Das Gleichheitsgebot wird somit berücksichtigt.


Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Ferner ist Folgendes auszuführen:</p> <p>Für das Grundstück Mühlgässle 11/2 besteht nur ein räumlich beschränktes Wegerecht über das Nachbargrundstück Mühlgässle Mühlgässle 11 (Flurstück 255/1).</p> <p>Die Besonderheit besteht darin, dass keine aktuelle Erschließung auch über das derzeitige Wegerecht besteht. Hierzu ist auszuführen, dass das sehr alte und abbruchreife Gebäude auf unserem Grundstück Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) dringend neue Leitungen für Wasser, Abwasser , Strom und Telekommunikation benötigt.</p> <p>Meine Mandanten hatten im Vertrauen auf die bisherige baurechtliche Lage im Jahr 1999 das Grundstück Mühlgässle 13 (Flurstück 253) gekauft, um über das angrenzende bereits im Eigentum stehende Grundstück Mühlgässle 13 die Erschließung und den dringend anstehenden Renovierungs- bzw. Erneuerungsmaßnahmen zur Strasse Mühlgässle zu sichern.</p> <p>Damals war die Planung einer Grüne Lunge noch kein Thema.</p> <p>Zum Erstaunen meiner Mandanten ist nun festzustellen, dass nach mehreren Planungsänderungen im nunmehr aktuellen Entwurf im Gegensatz zur früheren Planung die Grünflächen erweitert und kompromisslos im 5 Meter Abstand über das Grundstück Mühlgässle 13 und sogar direkt an das Gebäude Mühlgässle 13 heran gezogen wurden.</p> <p>Dies bedeutet, dass eine Zuwegung und Erschließung, Renovierung zu dem renovierungsbedürftigen Gebäude Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) nicht möglich ist.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Die Sicherung der Zuwegung und Erschließung ist weiterhin dringend nur über das Grundstück Mühlgässle 13 (Flurstück 253) möglich.</p> <p>Das Wegerecht über das nicht im Eigentum meiner Mandanten befindliche Nachbargrundstück Mühlgässle 11 (Flurstück 255/1) stammt aus alten Zeiten und hat nur eine beschränkte Breite von 2,5 m. Für die dringenden Renovierungsarbeiten muss ein Zugang für breitere Fahrzeuge gewährleistet werden. <i>Zudem sind dringende Leitungen für Wasser, Abwasser , Telekommunikation zu erneuern.</i></p> <p>Durch die Planung einer Grünfläche direkt auf dem Grundstück Flurstück 253 im gartenwärtigen Bereiche direkt an das Gebäude ist somit die bisherige Nutzung einer Zuwegung und Erschließung ausgeschlossen.</p> <p>Ohne die Planänderung ist es nicht möglich, dass baufällige Gebäude Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) sachgerecht zu erneuern und würde ein Schandfleck für die ganze Gemeinde entstehen, was dringend verhindert werden muss.</p> <p>Es wird daher angeregt,</p> <ul style="list-style-type: none">lediglich die geplante Fläche auf dem Grundstück Flurstück 253 aus der Grünzone 07 ganz herauszunehmen,oder hilfsweisedie Grünzone 07 auf dem Flurstück 253 deutlich zu reduzieren, so dass noch eine Zuwegung für das ebenfalls im Eigentum befindliche Nachbargrundstück 253/3 möglich ist. <p>Durch die geringfügige Verringerung wird das Planungsziel in keiner Weise beeinträchtigt. Außer einer ordnungsgemäßen Zuwegung über das Grundstück meiner Mandantschaft zu dem dahinter liegenden Grundstück Mühlgässle 11/2 (Flurstück 255/3) sind keine zusätzlichen bauliche Maßnahmen vorgesehen.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
4	<p>Person D</p> <p>1. Im Bebauungsplan selbst sind insgesamt 10 Grünflächen ausgewiesen, welche als Grünflächen (öffentliche und private Grünflächen) ausgewiesen werden sollen. Dabei fällt auf, dass insbesondere anderweitige Nutzungen so gut wie überhaupt nicht in diesen Bereichen vorgesehen sind. Sowohl im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes betreffend seinem Gebiet und des Planungszieles begegnet der Plan erheblichen Bedenken:</p> <p>(1) Allein der Umstand, dass im Bebauungsplan selbst lediglich 10 voneinander unabhängige, nicht zusammenhängende Gebiete ausschließlich als Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen sind, begegnet erheblichen Bedenken:</p> <p>Zunächst ist festzuhalten, dass die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB subsidiär sind. Im Zusammenhang mit der die städtebauliche Entwicklung bestimmenden Bauleitplanung sind sie lediglich als Ergänzungen zu den baulichen Nutzungen vorgesehen (Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg BauGB § 9 RN 122). Zwar handelt es sich bei der Festsetzungsmöglichkeit nach Nr. 15 um eine eigenständige Festsetzungsmöglichkeit. Diese ist aber abzugrenzen von anderen Festsetzungen in den Bebauungsplänen. Sie ist abzugrenzen von Festsetzungen über nicht überbaubare Teile von Baugrundstücken und über die Begrünung, die nach anderen Vorschriften getroffen werden.</p>	<p>Grünfläche 01</p>

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>(2) Weitere Voraussetzung ist, dass die Festsetzung nach Nr. 15 den Grundsätzen der Bauleitplanung entspricht. Dabei sind die auf die spezielle Zweckbestimmung der Grünfläche bezogenen städtebaulichen Gesichtspunkte nach §§ 1 Abs. 3 Satz 1 und Abs. 6 und § 1 a sowie 1 Abs. 7 BauGB einzubeziehen.</p> <p>Vorliegend ist schon nicht erkennbar, dass irgendwelche Belange Privater, beispielsweise der Grundstückseigentümer, überhaupt in die Abwägung aufgenommen, geschweige denn ausreichend und zutreffend gewürdigt worden wären.</p> <p>(3) Darüber hinaus müssen spezielle Nutzungszwecke grundsätzlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dabei ist der Begriff „Grünfläche als Oberbegriff“ zu verstehen, der für sich allein zur erforderlichen Konkretisierung nur insoweit ausreicht, als er die Anlage und Unterhaltung einer lediglich begrünter Fläche gestattet, dass jedoch eine nähere konkretisierte Festsetzung im Bebauungsplan erforderlich ist, soweit eine der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB vorgesehenen, nicht lediglich begrünter Anlagen geplant ist.</p> <p>Vorliegend ist keine der in § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB genannten Nutzungen (Parkanlage, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe) mit den entsprechenden Grünflächen angedacht und/oder geplant. Schon aus diesem Grunde fehlt die Konkretisierung des Nutzungszweckes. Die Festsetzung von Grünflächen aber bedarf, differenziert nach der jeweiligen Zweckbestimmung der Grünfläche, der städtebaulichen Begründung. Da Festsetzungen nach Nr. 15 je nach Zweckbestimmung zu einem entsprechenden Ausschluss von baulichen Anlagen führen, bedarf es der Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer nach Abwägungsgrundsätzen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Dies gilt namentlich bei Festsetzungen von Grünflächen, mit denen aus unterschiedlichen Gründen städtebaulich- oder ortsbildprägende Freiflächen als Grünflächen vorgesehen sind.</p> <p>Dabei ist zwar grundsätzlich die Festsetzung von privaten Grünflächen auch aus Gründen der Frischluftzufuhr denkbar; dabei sind aber spezifische Anforderungen vor allem im Hinblick auf die Abwägung in den Belangen des Grundstückseigentümers zu beachten, wenn dadurch die bauliche Nutzung des Grundstücks beeinträchtigt und beschränkt wird.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Abwägung der privaten Belange findet statt, welche sich u. a. in der Belassung von überbaubarer Fläche durch Grenzziehung entsprechend der Kriterienkaskade widerspiegelt. • Die Festsetzung privater Grünflächen ist ausreichend, nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB muss keine Zweckbestimmung angegeben werden.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>2. Vorliegend sehen wir hier einige ganz erhebliche Verstöße gegen die obigen Planungsgrundsätze:</p> <p>(1) Die Begründung, es handle sich vorliegend bei den genannten, insbesondere privaten Grünflächen um Bereiche, welche im Zusammenhang mit den Anforderungen des Klimawandels an die Bauleitplanung sowie im Rahmen einer ökologischen städtebaulichen Planung oder aber als Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse erforderlich sind, findet sich in dem gesamten Bebauungsplan, insbesondere der Begründung zum Bebauungsplan, nicht.</p> <p>(2) Allein der Umstand, dass Flächen künftig von Bebauung freizuhalten sind, um vermeintlich diese Ziele zu erreichen, ist als Planungsziel nicht ausreichend. Vielmehr ergibt sich aus der Begründung zum Bebauungsplan keineswegs, dass hier ein in irgendeiner Weise nachvollziehbares Konzept betreffend Kaltluftbahnen o. ä. durchgeführt werden soll.</p> <p>Dies zeigt sich einerseits auf Seite 7, wo beispielsweise ein Auszug aus dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Vogelsang II in Bezug genommen wird. Dort sind klare Frischluftschneisen eingezeichnet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • In Kapitel 5.4.1 der Begründung finden sich der Verweis auf die Grundsätze der „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB. • Für den 4. Entwurf wird der Verweis auf „die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen“ gem. § 1 Abs. 6 Nr. 14 BauGB ergänzt. • Die innerörtlichen Grünflächen bilden wichtige Bereiche, um den Folgen des Klimawandels Vorsorge zu tragen. Siehe hierzu Anlage 3 zur Begründung „städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“. • Auszüge aus Kapitel 2.3.4: • <i>Darüber hinaus übernehmen alle Grünflächen (wie auch Dachbegrünungen) die Funktion von (Fein-)Staubfilterung und Luftreinhaltung von Schadstoffen. Insbesondere Wiesenflächen dienen zudem als CO₂-Senken (CO₂-Speicher) und wirken damit dem durch menschliche Emissionen verursachten Klimawandel entgegen.</i> • <i>Die innerörtlichen Freiflächen übernehmen durch ihre Funktionen als Schadstoffsenken, Förderung der Luftventilation und durch nächtliche Abkühlungseffekte die Funktion von „grünen Lungen“.</i>
	<p>(3) Die geplanten „Grünen Lungen“ sind schlicht und ergreifend lose zusammengewürfelte Teile unbebauter Innenbereiche (§ 34 BauGB), die nun offensichtlich überplant und dadurch einer für die Eigentümer baurechtlich zulässigen und im Rahmen von § 34 BauGB möglichen Nutzung entzogen werden sollen.</p> <p>Mit irgendwelchen städtebaulichen Argumenten, insbesondere dem Argument, es sollen die obigen Ziele gewährleistet werden, ist dies nicht vereinbar. Denn nirgendwo ist konkret darauf abgehoben, dass auch nur eine der festgesetzten Freiflächen 01 bis 10 diese Ziele tatsächlich in Angriff nimmt und gewährleistet.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dieser Bebauungsplan leitet sich ab aus übergeordneten Planvorgaben und einschlägigen gesetzlichen Zielen mit dem Schwerpunkt die Widerstandsfähigkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zu stärken.

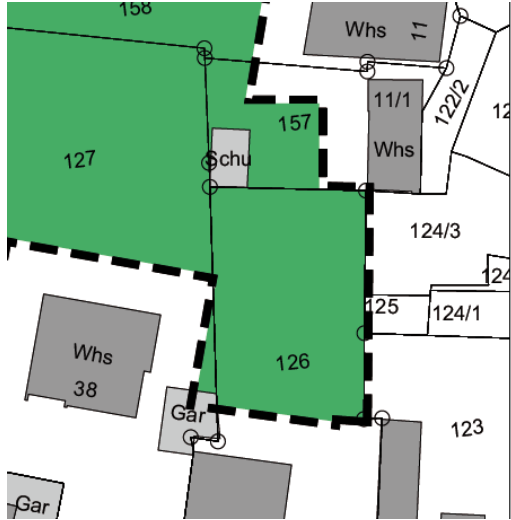
Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>(4) Das Gegenteil ist der Fall. Denn die einzelnen Bereiche sind lediglich aus Zufall nicht bebaute Innenbereiche der Gemeinde Dettingen/Erms. Davon mag man noch die Gewässerrandstreifen der Erms in Abzug bringen, im Übrigen aber verhält es sich genauso. Aus diesem Grunde verstößt die vorgelegte Bebauungsplanung auch gegen die Prämissen der Landesregierung zur Ausweisung neuer Wohnbaugebiete, wo verträgliche Nachverdichtungen innerorts anzustreben sind. Natürlich können und müssen entsprechende Grünbereiche und auch Kaltluftbahnen im Rahmen der Bebauung nach § 34 BauGB berücksichtigt werden. Das kann aber nicht dazu führen, dass ganze Flurstücke nun mit einem Mal überhaupt nicht überbaut werden können. Dies gilt umso mehr, als dass eine Struktur, ein Konzept der Kaltluftbahnen, entsprechende Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse weder in der Begründung belegt, noch erkennbar ist.</p>	
	<p>3. Dies gilt umso mehr für die willkürlichen Abgrenzungen der Grenzen der Gebiete im Hinblick auf die Nichtbeachtung der Grundstücksgrenzen der beteiligten Personen. Für unsere Mandanten heißt das insbesondere:</p> <p>Unsere Mandanten sind Eigentümer der Flurstücke Nr. 438 und 455. Diese beiden Flurstücke befinden sich hintereinander weg von der Badstubengasse verlaufend in Richtung Norden bis zur Erms, allerdings versetzt. Das Grundstück 438 (Badstubengasse 11) ist mit einem Wohnhaus bebaut. Warum diesem Grundstück jetzt ein guter Teil, bis zur Grundstücksgrenze Flurstück 455, genommen werden soll, ist in keiner Weise nachvollziehbar und sachlich auch nicht zu rechtfertigen. Was diese „Eindellung“ in das Flurstück 438 hinein nun an ökologischem Mehrwert bringen soll, ist weder belegt, noch erkennbar.</p> <p>Dies gilt umso mehr, als offensichtlich mit unterschiedlichen Maßen gemessen wurde. Denn beispielsweise ist zum Flurstück Nr. 468 zu dem dortigen Schuppen Badstubengasse Nr. 23 ein deutlicher Abstand zur Grenze des Planungsgebietes zu erkennen, wohingegen dies beim Flurstück 438 (Badstubengasse 11) nicht erkennbar ist. Diese Liste könnte beliebig fortgesetzt werden. Warum man hier nicht einfach die Flurstücksgrenzen als Abgrenzung des Plangebietes nimmt, ist nicht nachvollziehbar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bezüglich der „Eindellung“ wird auf die einheitliche Anwendung der Kriterienkaskade verwiesen, welche für alle Grundstücke gleich angewandt wird. Auf Flurstück Nr. 468 verläuft die Grenze der Grünen Lunge entlang der Rückseite der dort vorhandenen Garage. 

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Wir bitten daher und beantragen daher, dass die Gemeinde Dettingen/Erms sich nochmals darüber Gedanken machen möge, ob</p> <ol style="list-style-type: none">1. die Festsetzungen in der vorliegenden Form überhaupt rechtlich zulässig sind;2. die Festlegungen jedenfalls aber die Grundstücksgrenzen der einzelnen Flurstücke berücksichtigen. <p>Wir halten die beabsichtigte Planung zumindest aus den obigen Gründen für rechtlich nicht zutreffend. Sollte der Bebauungsplan tatsächlich als Satzung beschlossen werden, müssten wir unseren Mandanten anraten, gerichtlich dagegen vorzugehen.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Aus genannten Gründen wird dem Anliegen nicht gefolgt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
5	<p>Person E</p> <p>1. Formelle Fehler</p> <p>a) Der im Amtsblatt der Gemeinde Dettingen (Erms) am 29.09.2022 veröffentlichte Bekanntmachungstext gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird den Anforderungen des § 3 Abs. 2 BauGB nicht gerecht. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauGB ist in der Bekanntmachung darauf hinzuweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können. Das Gesetz sieht somit eine bestimmte Form der abzugebenden Stellungnahmen nicht vor. Stellungnahmen können in jeder Form abgegeben werden. Dem wird der Bekanntmachungstext nicht gerecht. Der Bekanntmachungstext sieht vor, dass Stellungnahmen nur schriftlich oder mündlich zur Niederschrift vorgebracht werden können. Diese Einengung auf zwei bestimmte Formen verstößt gegen das Gesetz, mithin findet dadurch eine unzulässige Rechtsschutzverkürzung statt.</p>	<p>Grünfläche 04</p> <ul style="list-style-type: none">• Dieser Einwand trifft zu und wird berücksichtigt. Der Bekanntmachungstext wird bei erneuter Offenlage entsprechend korrigiert.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>b) Es liegt ein weiterer Verstoß gegen § 3 Abs. 2 BauGB vor. Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 1 BauGB muss die Auslegung Angaben dazu enthalten, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind. Daran fehlt es im Bekanntmachungstext völlig. Der interessierte Bürger muss im Bekanntmachungstext darüber informiert werden, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung bereits vorliegen. Dies versetzt ihn in die Lage, entscheiden zu können, ob er sich am Planverfahren beteiligen möchte. Es gehört zum gesetzlich vorgegebenen Informationsgehalt einer Bekanntmachung, die Bürger jedenfalls stichwortartig („zusammengefasste Blöcke“) darüber zu informieren, zu welchen Umweltbelangen Untersuchungen vorgenommen wurden bzw. Stellungnahmen eingeholt wurden. Freilich macht die fehlerhafte Bekanntmachung das Bebauungsplanverfahren rechtswidrig.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>c) Die Bekanntmachung vom 29.09.2022 ist weiter deshalb rechtswidrig, weil unklar ist, ob die Bürgerschaft sich lediglich zu den geänderten Planteilen oder zum Gesamtplan äußern darf. Im Bekanntmachungstext ist ausführlich dargestellt, welche Änderungen der 3. Entwurf im Vergleich zum 2. Entwurf beinhaltet. Daran schließt sich die Aufforderung zur Abgabe von Stellungnahmen an. Somit ist unklar, ob die Bürgerschaft sich lediglich zu den ausführlich beschriebenen geänderten Planteilen äußern darf oder ob eine Gelegenheit zur Stellungnahme zum Gesamtplan besteht. Dies hätte eindeutig und präzise im Bekanntmachungstext niedergelegt werden müssen. Daran fehlt es. Der Bekanntmachungstext ist somit weiter wegen Intransparenz rechtswidrig.</p> <p>d) Der Bekanntmachungstext ist weiter rechtswidrig, weil der Hinweis auf § 47 Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) fehlerhaft ist. Die Gemeindeverwaltung zitiert hier eine Vorschrift, die bereits seit Jahren außer Kraft getreten ist.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>2. Materieil-rechtliche Fehler des Bebauungsplans</p> <p>a) Verletzung des Eigentumsrechts (Baufreiheit als von Art. 14 Abs. 1 GG erfasstes Recht) unserer Mandantin</p> <p>aa) Die Gemeinde verkennt schlicht, dass die Grundstücke Flst. 126, 124/3, 125 und 124/2, deren Eigentümerin unsere Mandantin ist, zur Bebauung anstehen gemäß § 34 BauGB. Die Überplanung eines erheblichen Teils dieser Flurstücke greift in die Eigentumsfreiheit ein. Eine tragfähige Abwägung zwischen dem Eigentumsgrundrecht und dem mit dem Bebauungsplan verfolgten Belang, ist den vorliegenden Materialien nicht zu entnehmen. Stand heute leidet der Bebauungsplan sowohl an einem Ermittlungsdefizit als auch an einem Abwägungsdefizit.</p> <p>bb) Der 3. Entwurf des Bebauungsplans missachtet die faktische hintere Baugrenze, die für das Grundstück unserer Mandantin gilt. Die faktische hintere Baugrenze wird durch die nördliche Gebäudeabschlusswand des Wohnhauses Metzinger Straße 38 gebildet.</p> <p><i>„Maßstabsbildend für die überbaubare Grundstücksfläche sind die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baulinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen“.</i></p> <p>vgl. VGH BW, Urteil vom 25.09.2018 – 5 S 978/17</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Dem Einwand wird nicht Folge geleistet. • Ziel der Grünen Lungen ist die Sicherung der Grünflächen, eine Bebauung soll hier nicht mehr möglich sein. • Durch die Erweiterung der Grünen Lunge 04 und Einbeziehung der Grünfläche auf Flurstück Nr. 126 im Umfang von 356 m² ergibt sich ein erheblicher Mehrwert für die Grünen Lungen. Es ergibt sich eine Vergrößerung der Grünen Lunge 04 um ca. 7 %. • In Anlage 3 zur Begründung „städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ wird die Bedeutung innerörtlicher Grünflächen genauer erläutert. 

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>Auf dem unmittelbar westlich angrenzenden Grundstück unserer Mandantin befindet sich das Wohnhaus Metzinger Straße 38. Die nördliche Gebäudeabschlusswand dieses Wohnhauses bildet die faktische hintere Baugrenze für das Grundstück unserer Mandantin.</p>	

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>b) Fehlende Kompatibilität mit den Sanierungszielen</p> <p>Nach den hier zur Verfügung stehenden Unterlagen befinden sich die Grundstücke unserer Mandantin im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Ein Bebauungsplan innerhalb eines Sanierungsgebietes muss die Sanierungsziele umsetzen. Die Bauleitplanung ist verbindliches Umsetzungsinstrument der städtebaulichen Sanierung. Ein Bebauungsplan innerhalb eines Sanierungsgebietes wird deshalb auch als „Sanierungsbebauungsplan“ bezeichnet. Ein Sanierungsgebiet wird ausgewiesen, um die Sanierungsziele fortlaufend, über Jahre hinweg zu erreichen. Diese städtebauliche Konzeption gibt sich die Kommune durch Festlegung von förmlichen Sanierungsgebieten selbst vor. Selbstredend müssen Bebauungspläne innerhalb eines Sanierungsgebietes dann die Sanierungsziele umsetzen. Nach den hier zur Verfügung stehenden Unterlagen sehen die Sanierungsziele der Gemeinde auf den Grundstücken unserer Mandantin Bebauung vor. Ein Bebauungsplan, der nun Bebauung an diesem Grundstück gänzlich ausschließt, ist mithin rechtswidrig, da er gegen die Sanierungsziele verstößt.</p> <p>An dieser Stelle weist der Unterzeichner auch auf das gesonderte Auskunftersuchen hin. Mit diesem Auskunftersuchen wird insbesondere Auskunft über den derzeitigen Stand der Sanierung, die Sanierungsziele und deren Umsetzung abgefragt.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Laut Sanierungsziel handelt es sich um eine Beseitigungsfläche städtebaulicher Missstände. Die Berücksichtigung gilt nur im Fall einer Bebauung. Der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ legt Grünflächen fest, weshalb kein Widerspruch zum Sanierungsziel besteht.• Des Weiteren wird dem Sanierungsziel „Sicherung von Grün- und Uferbereichen“ entsprochen.• Der Einwand wird nicht berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>c) Zahlreiche Fehler im Textteil des Bebauungsplanentwurfs</p> <p>Die im Textteil als Festsetzungen getroffenen Festsetzungen finden keine Rechtsgrundlage im Gesetz.</p> <p>Dabei gilt der Numerus clausus des Festsetzungskatalogs, der § 9 BauGB zu entnehmen ist.</p> <p>aa) Ziff. 2.3 ist zu unbestimmt. Danach sollen vorhandene Nebenanlagen „im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen“ Bestandsschutz haben. Dies ist zum einen zu unbestimmt. Der Normanwender kann nicht auf einen diffusen „Rahmen rechtlichen Bestimmungen“ verwiesen werden.</p> <p>Der Bebauungsplan muss selbst klären, welche bestehenden Nebenanlagen er als zulässige Bebauung ansehen will. Diese Nebenanlagen darf er im zeichnerischen Teil ausweisen und ihnen im Textteil städtebauliche Zulässigkeit bescheinigen. Vorliegend vermag der Bebauungsplanentwurf dies nicht zu leisten. Er verweist auf andere rechtliche Bestimmungen und lässt damit offen, ob eine vorhandene Nebenanlage nun städtebaulich zulässig oder städtebaulich unzulässig sein soll.</p> <p>Der Konflikt, dass zahlreiche, quasi auf jedem Grundstück vorhandene, kleinere und größere Nebenanlagen vorhanden sind und diese mit dem Bebauungsplan überplant werden, ist ein erheblicher Konflikt in dem vorliegenden Bebauungsplan. Dann muss der Bebauungsplan aber auch selbst regeln, welche Bestandsanlagen er als zulässig ansieht. Der Verweis auf einen nebulösen „Rahmen der rechtlichen Bestimmungen“ verstößt gegen das Gebot der Transparenz und Bestimmtheit.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Der Einwand wird berücksichtigt. Ziffer 2.3 wird aus dem Textteil gestrichen.• Passagen zum Bestandsschutz finden sich in Kapitel 5.2 und 5.4 der Begründung zum Bebauungsplan.

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	<p>bb) Ziff. 2.4 kann nicht festgesetzt werden. Die Gemeinde trägt ein Konzept, das Grundlage der Festsetzungen sein soll, in die Festsetzungen selbst hinein. Das ist unzulässig. Auch hier bleibt unklar, ob auf der Anwendungsebene der Normanwender (Bürger, Architekt, Behörde, Gericht) nun eigentlich die Kaskade in Ziff. 2.4 anwenden soll. Dies dürfte eher nicht der Fall sein. Warum ist die Kaskade dann festgesetzt?</p> <p>Hinzu kommt, dass es für diese Festsetzung keine Rechtsgrundlage in § 9 BauGB gibt.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Der Einwand wird berücksichtigt. Ziffer 2.4 wird aus Textteil gestrichen. Die Kriterienkaskade bleibt in der Begründung erhalten.
	<p>cc) Der gesamte Textteil ist erheblich unbestimmt, unklar und trifft Festsetzungen, die von den zulässigen Festsetzungskatalogen (§ 9 BauGB, BauNVO) nicht erfasst sind.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Es werden öffentliche und private Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt.

4. Abwägung Träger öffentlicher Belange Anregungen/Einwände mit entsprechender Stellungnahme und Beschlussvorschlag

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	<p>Regierungspräsidium Tübingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus Sicht der Raumordnung bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme
2	<p>Landratsamt Reutlingen</p> <p>Planungsrechtliche und städtebauliche Gesichtspunkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht. <p><u>Redaktioneller Hinweis</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Textteil angegebenen Rechtsgrundlagen entsprechen z. T. nicht dem aktuellen Stand der Gesetzgebung. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) wurde zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert und aktuell erneut geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726). <p>Belange des Natur- und Landschaftsschutzes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden von der Unteren Naturschutzbehörde keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht. <p>Stellungnahme des Umweltschutzamtes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme • Berücksichtigung • Zwischenzeitlich wurde das Baugesetzbuch durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert. • Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert. • Kenntnisnahme • Kenntnisnahme
3	<p>Regionalverband Neckar-Alb</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Anregungen oder Bedenken • Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren, Benachrichtigung über das Ergebnis und Übersendung einer Planfertigung nach Inkrafttreten 	<ul style="list-style-type: none"> • Kenntnisnahme • Berücksichtigung