Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente 3
Öffentliche Bekanntmachung 3
Vorlagendokumente 5
TOP Ö 2 Laufendes und Bekanntgaben 5
Informationsvorlage 8168 öff 5
7061_5-3 öff Lageplan 8168 öff 7
TOP Ö 4 Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen", hier: Abwägung und erneute Auslegung 9
Vorlage 7937/3 öff 9
7937_3-1 öff Abwägungstabelle 7937/3 öff 13
7937_3-2 öff Planteil 7937/3 öff 29
7937_3-3 öff Textteil 7937/3 öff 39
7937_3-4 öff Begründung 7937/3 öff 43
7937_3-5 öff Umweltbericht 7937/3 öff 59
TOP Ö 5 Wohnbaulandentwicklung, hier: Auswahlentscheidung neues Wohngebiet 109
Vorlage 8034/3 109
8034_3-1 öff Kühsteiggasse Luftbild 8034/3 113
8034_3-2 öff Oberer Wolfgarten II Luftbild 8034/3 115
8034_3-3 öff Vor Buchhalden Luftbild 8034/3 117
8034_3-4 öff Vor Buchhalden FNP 8034/3 119
TOP Ö 6 Veräußerung des Grundstücks Flst. Nr. 191, Kreuzgasse 33 (ehem. Gasthof Stern) 121
Vorlage 8166/1 öff 121
TOP Ö 7 Nachnutzung Uhlandschule 123
Vorlage 8133/10 öff 123

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Gemeindeverwaltung
Dettingen an der Erms

10.10.2019

E i n l a d u n g

zu einer Sitzung des Gemeinderats am Donnerstag, 17.10.2019 im Sitzungssaal des Rathauses "Schlößle".

Beginn: 19:00 Uhr

T a g e s o r d n u n g

1 Ehrung der Blutspender

2 Laufendes und Bekanntgaben
Vorlage: 8168 öff

3 Bürgerfragestunde

4 Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen"
hier: Abwägung und erneute Auslegung
Vorlage: 7937/3 öff

5 Wohnbaulandentwicklung
hier: Auswahlentscheidung neues Wohngebiet
Vorlage: 8034/3

6 Veräußerung des Grundstücks Flst. Nr. 191, Kreuzgasse 33
(ehem. Gasthof Stern)
Vorlage: 8166/1 öff

7 Nachnutzung Uhlandschule
hier: Pachtvertag Gemeinde Dettingen an der Erms ./. KWG
Kommunale Wohnungsbau GmbH
Vorlage: 8133/10 öff

8 Verschiedenes

Mit freundlichen Grüßen

Michael Hillert
Bürgermeister

Ö 2

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8168 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	02.10.2019
Gremium Datum GR 17.10.2019	Behandlungszweck/-art Kenntnisnahme	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

Informationsvorlage

Laufendes und Bekanntgaben

Sachverhalt

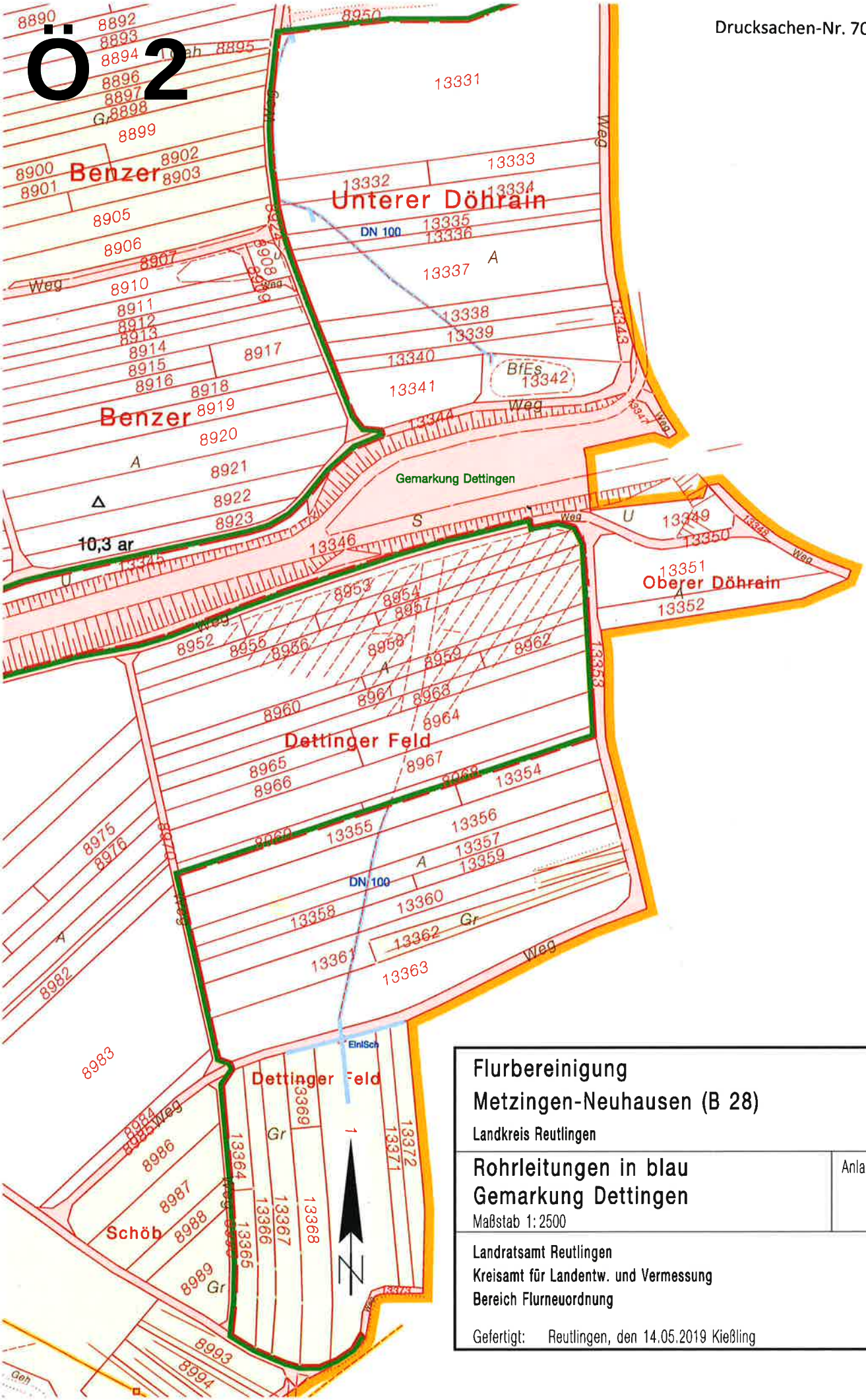
Gemäß § 35 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg werden folgende Beschlüsse aus der nichtöffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 19.09.2019 bekanntgegeben:

Tagesordnungspunkt:
Flurbereinigung Metzingen-Neuhausen
hier: Übernahme von Entwässerungseinrichtungen

Beschluss:
Ergänzend zur Zustimmung der Übernahme der gemeinschaftlichen Anlagen vom 30.01.2011 übernimmt die Gemeinde Dettingen an der Erms ebenfalls, die auf ihrem Gemeindegebiet liegenden und im Wege- und Gewässerplan nach § 41 Flurbereinigungsgesetz genehmigten, Entwässerungseinrichtungen, insbesondere Rohrleitungen und Einlaufschacht gemäß beigefügtem Lageplan in das Eigentum und in die Unterhaltung.

Ö 2

Drucksachen-Nr. 7061/5-3



Flurbereinigung Metzingen-Neuhausen (B 28) 2903 Landkreis Reutlingen	
Rohrleitungen in blau Gemarkung Dettingen Maßstab 1:2500	Anlage zu
Landratsamt Reutlingen Kreisamt für Landentw. und Vermessung Bereich Flurneuordnung Gefertigt: Reutlingen, den 14.05.2019 Kießling	

14.05.2019

Ö 4

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 7937/3 öff	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	06.08.2019
Gremium Datum GR 19.09.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 7937, 7937/1, 7937/2		

Beschlussvorlage

Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lungen"
hier: Abwägung und erneute Auslegung

I. Beschlussantrag

1. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander wird der beigefügten Zusammenstellung der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen nach § 3 Abs. 2 BauGB und nach § 4 Abs. 2 BauGB zugestimmt.

2. Die Abgrenzungskriterien für die Geltungsbereiche der Teilflächen „Netzwerk Grüne Lungen“ werden gem. der Entwurfsfassung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ vom 19.07.2018 auf das amtliche Liegenschaftskataster vom 04.02.2019 angewendet.

3. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ in der Fassung vom 19.10.2019 wird mit den oben aufgeführten Änderungen gebilligt.

4. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis dieses Beschlusses die geänderten Teile des Bebauungsplans gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut für die Dauer eines Monats auszulegen und die betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen. Die erneute Beteiligung soll sich dabei auf die geänderten Planteile beschränken.

II. Finanzielle Auswirkungen

III. Sachverhalt

Verfahrensablauf

In der Gemeinderatssitzung am 15.04.2015 wurde das Konzept der innerörtlichen Grünflächen „Netzwerk Grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ grundsätzlich beschlossen. Die Gemeinde Dettingen an der Erms möchte sich nun eine Rechtsgrundlage zur Sicherung innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse schaffen.
Der Gemeinderat Dettingen an der Erms hat am 18.05.2017 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) für den Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ gefasst.
Öffentlich bekannt gemacht wurde dieser Beschluss im Amtsblatt am 01.06.2017, die ebenfalls am 18.05.2017 beschlossene öffentliche Auslegung fand vom 08.06.2017 bis 10.07.2017 statt, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte bis zum 10.07.2017.
Die Ergebnisse der erfolgten frühzeitigen Beteiligung wurden in die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ eingearbeitet.
Die Verwaltung wurde beauftragt, auf der Basis dieses Beschlusses die gesamten Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die betroffenen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange fand mit Schreiben vom 26.07.2018 statt. Die öffentliche Bekanntmachung fand am 26.07.2018 im Amtsblatt statt, die Auslegung erfolgte vom 06.08.2018 bis 14.09.2018.
Die Ergebnisse der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange sind in der Abwägungstabelle zur Behandlung der eingegangenen Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange in den beiliegenden Unterlagen zusammengestellt.

Begründung erneute Auslegung der Entwurfsunterlagen

Um eine sachgerechte Abwägung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit durchführen zu können, wurde das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster vom 04.02.2019 für den Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lungen“ zu Grunde gelegt. Gegenüber dem Zeitpunkt der Entwurfsauslegung vom 19.07.2018 mit Stand des amtlichen Liegenschaftskatasters vom 15.11.2017 haben sich die Liegenschaften in der aktuellen Fassung verändert. Dies führt dazu, dass die Abgrenzungskriterien aus der Entwurfsfassung vom 19.07.2018 erneut auf das aktuelle Liegenschaftskataster anzuwenden sind. Dies hat zur Folge, dass in folgenden Grünflächen lediglich marginale Anpassungen der Geltungsbereiche vorzunehmen sind. Es kommt zu klarstellenden Änderungen der Grünflächen

- Grünfläche 01 (ca. -30,00 m² kleiner),
- Grünfläche 02 (ca. -10,00 m² kleiner),
- Grünfläche 03 (ca. +20,00 m² größer auf öffentlichen Flächen),
- Grünfläche 09 (ca. -10,00 m² kleiner).

Insgesamt werden durch die Anpassungen der Grünen Lungen keine zusätzlichen Flächen auf privaten Grundstücken in Anspruch genommen.
Gesondert zu betrachten ist die Änderung des Geltungsbereichs in der „Grünfläche 07: Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse“.
Unter Berücksichtigung des aktuellen Liegenschaftskatasters erfolgt für die Grünfläche 07 eine Änderung des Geltungsbereichs mit einer Reduktion der Gesamtfläche von 0,24 ha auf 0,21 ha. Mit einer Fläche von 0,21 ha liegt die Grünfläche 07 über dem Schwellenwert des Konzepts der innerörtlichen Grünflächen „Netzwerk Grüne Lungen – Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan“ von 2015, indem damals die Grünfläche „Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle“ mit einer Fläche von ca. 0,2 ha im Konzept entfallen ist. Die ökologische Funktion der Grünen Lunge 07 ist jedoch weiterhin gegeben.
Mit der Änderung des Geltungsbereichs der Grünfläche 07 ist gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erneut eine Auslegung vorzunehmen und sind Stellungnahmen erneut einzuholen.
Die nicht veränderten Teilbereiche und die marginalen Anpassungen der Geltungsbereiche werden zu klarstellenden Nachvollziehbarkeit ebenfalls Bestandsteil der Auslegungsunterlagen. Die Änderungen sind erkennbar gegenüber der Entwurfsauslegung dargestellt. Die erneute Beteiligung soll sich dabei auf die geänderten gekennzeichneten Planteile beschränken.

Zusammenstellung Kriterienkaskade aus der Begründung des Bebauungsplans (Kapitel 5.3):

1. Die Grenzen der Geltungsbereiche werden an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Rechtskräftige Bebauungspläne werden nachrichtlich übernommen.
2. Die Grenzen werden mit 5,00 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude (Wohngebäude, Scheunen) angepasst. Bei mehrseitiger Angrenzung eines Gebäudes an die Grüne Lunge gilt zusätzlich der seitliche 5,00 m Gebäudeabstand.
3. Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Grundstücke werden auf größere Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen geprüft, die aus Platzgründen im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude erforderlich sind. Steht auf dem Grundstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zur Verfügung werden die größeren Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen für den 5,00 m Abstand berücksichtigt und liegen somit außerhalb der Grünen Lunge.
4. Steht ein Gebäude deutlich abgerückt vor der faktischen Baugrenze, wie Sie gem. § 34 BauGB angewendet wird, werden die Gebäude der angrenzenden Nachbargrundstücken 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.
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 der Grünen Lunge ausgenommen. Die Flächengröße der einzelnen Grünen Lungen entspricht überwiegend den ursprünglich zu Grunde gelegten Flächen des städtebaulichen ökologischen Rahmenplans von 2015, mit Ausnahme der Grünfläche 07, die sich im Zuge der Aktualisierung des amtlichen Liegenschaftskatasters von 0,25 ha auf 0,21 ha verringert hat.

Anlage

- Behandlung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der betroffenen Träger öffentlicher Belange
- 9 Planteile des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ in der 2. Entwurfsfassung
- Textteil des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“
- Begründung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“
- Umweltbericht (Anlage zur Begründung)

Ö 4

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge“

Gemeinde Dettingen an der Erms

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

vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

Der Gemeinderat Dettingen an der Erms hat am 19.07.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge“ beschlossen.
Es erfolgte eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt am 26.07.2018 und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2018 mit einer Frist bis einschließlich 14.09.2018

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 05	26.07.2018	14.08.2018
2	Person B	Grünfläche 05	26.07.2018	10.09.2018 (Nachgereichte Unterlagen 08.11.2018)
3	Person C	Grünfläche 07	26.07.2018	12.09.2018
4	Person D	Grünfläche 01	26.07.2018	14.09.2018
5	Person E	Grünfläche 01	26.07.2018	14.09.2018
6	Person F	Grünfläche 08	26.07.2018	14.09.2018
7	Person G	Grünfläche 01	26.07.2018	14.09.2018

2. Übersicht beteiligter Träger öffentlicher Belange

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Beteiligung am Verfahren mit Schreiben vom	Stellungnahme Eingang am (---- => keine Stellungnahme)
1	Landratsamt Reutlingen	26.07.2018	13.09.2018
2	Regierungspräsidium Tübingen	26.07.2018	13.09.2018
3	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart	26.07.2018	----
4	Regionalverband Neckar Alb	26.07.2018	20.08.2018
5	Fair Netz GmbH	26.07.2018	18.08.2018
6	Gemeindeverwaltung Dettingen an der Erms	26.07.2018	----

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

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	**Person A**	**Grünfläche 05**
	Aktenvermerk **Anmerkungen zur Niederschrift betreffend Flst. 13/1, Metzingerstraße 18/1, Grüne Lunge 05** **Herr Nau im Namen seiner Frau (Grundstückseigentümerin)**	
	Herr Nau erscheint auf dem Rathaus und teilt folgendes zur Niederschrift mit: Der Abwägungstext in den ausliegenden Unterlagen bzgl. des o.g. Grundstücks meiner Frau ist durch die Änderung des Planteils überholt und unrichtig. In der Stellungnahme ist davon die Rede, dass die vorhandene „Garage zum Teil innerhalb der Grünen Lunge" verbleiben würde. Dies ist nicht richtig und im Planteil auch anders dargestellt. Die vorhandene Garage liegt komplett außerhalb des Geltungsbereichs der Grünen Lunge 05. Ich bitte diesbezüglich um Berichtigung.	• **Kenntnisnahme und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**
2	**Person B**	**Grünfläche 05**
	Sehr geehrte Frau Jedele, der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.07.2018 die öffentliche Auslegung des überarbeiteten Entwurfs des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen" beschlossen. Mit Schreiben vom 08.08.2018 teilen Sie mir mit, dass die Möglichkeit einer Stellungnahme zum Bebauungsplan bis zum 14.09.2018 gegeben ist. Von der Möglichkeit einer Stellungnahme zum Bebauungsplan mache ich hiermit Gebrauch. **Kriterien-Kaskade** Die Festlegung der Grenzverläufe der einzelnen grünen Lungen sind nach dem Entwurf des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen" insgesamt nach 5 Kriterien-Kaskaden vorzunehmen. **Ziffer 3 dieser Kriterien-Kaskade hat folgenden Wortlaut:** *Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Grundstücke werden auf größere Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen geprüft, die aus Platzgründen im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude erforderlich sind. Steht auf dem Grundstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zur Verfügung werden die größeren Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen für den 5.00 m Abstand berücksichtigt und liegen somit außerhalb der Grünen Lungen.*	• **Kenntnisnahme.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Subsumierung des Grundstücks Kreuzgasse 12 unter Ziffer 3 der Kriterien-Kaskade Bezogen auf das Grundstück Kreuzgasse 12 (bestehend aus den Flst 12, 17, 17/1, 17/3 und 18) unserer Erbengemeinschaft Walter und Gerhard Müller hat die Berücksichtigung dieses Kriteriums für die Festlegung des Grenzverlaufs der grünen Lungen betreffend unser Grundstück folgende Konsequenzen: Sachverhalt Die insgesamt als Einheit zu betrachtenden diversen Einzelgrundstücke sind überbaut mit einem gemischt-genutzten Wohn- und Geschäftshaus (Früher Schreinereibetrieb bestehend aus Werkstatt-Teil, Wohnteil, Scheunen- und Stall-Teil und Holzlagerteil – Holzlagerschopf) – vgl. anbei Lageplan -Anlage 1) und einem ebenfalls dem früheren Schreinereibetrieb dienenden Wirtschaftsgebäude (Zweigeschossiges Gebäude: 2 KFZ-Unterstellplätze, Holzlager und Hühnerstall) – vgl. anbei Lageplan – Anlage 2). Der mit dem Hauptgebäude verbundene und als Einheit mit dem Hauptgebäude zu betrachtende Lagerschuppen und das separat stehende Wirtschaftsgebäude sind aus Platzgründen (im vorderen Bereich des Flurstücks Kreuzgasse 12 ist kein freier Platz mehr vorhanden) im rückwärtigen Bereich des Hauptgebäudes erforderlich.	• Der Sachverhalt und die nachgereichten Unterlagen wurden geprüft. Das Ergebnis ist im folgenden Punkt dargestellt. • **Wird berücksichtigt.**
	Subsumierung Da auf dem Gesamtgrundstück Kreuzgasse 12 keine weiteren Flächen für die Neuerrichtung von Holzlagerflächen und KFZ-Unterstellplätzen zur Verfügung stehen, ist nach Ziffer3 Satz 2 der Kaskaden-Kriterien für den mit dem Hauptgebäude als Einheit zu betrachtenden Holz-Lager-Schuppen und das separat stehende Wirtschaftsgebäude (früher Betriebsgebäude) ein 5-Meter-Abstand für die Grenzziehung der grünen Lungen zu berücksichtigen und diese Gebäudeteile liegen damit nach diesem 3. Kriterium der Kriterien-Kaskade außerhalb der grünen Lunge. Die Einhaltung und Beachtung dieses Abstandskriteriums ist in der Festlegung der neuen Grenzziehungen des Entwurfs des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen" vom 19.07.2018 nicht erfolgt.	• Das Hauptgebäude und das früher dienende Wirtschaftsgebäude wurden als Referenzgebäude für den 5,00 m-Abstand gem. dem Abstandskriterium Nr. 1 berücksichtigt. Der sich anschließende „Lagerschuppen" wird gem. dem amtlichen Liegenschaftskataster als untergeordnetes Bauteil eingestuft und wird folglich nicht als Referenzgebäude herangezogen. Dieser Lagerschuppen genießt Bestandschutz und es bedarf keinem weiteren Platz für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen. Somit wurde folgerichtig das Abstandskriterium Nr. 3 angewandt. • Der direkte Grenzverlauf entlang der Garage wurde folgerichtig gem. Abstandskriterium Nr. 1 angewandt. • **Zurückweisung und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Antragstellung Folgender Antrag wird gestellt: Korrektur und Neufestlegung der Grenzziehung für unser Grundstück unter Beachtung eines Abstands von 5 Metern von dem großen Lagerschopf des Hauptgebäudes und dem Wirtschaftsgebäude KFZ-Unterstellplätze-Holzlager-Hühnerstall. Um Rücksprünge zu vermeiden und um den Grenzverlauf nicht zu verkomplizieren sind wir als Erbengemeinschaft auch mit einem Abstand des geradlinig zu ziehenden Grenzverlaufs von nur 4 Metern von dem großen Holzlagerschuppen und dem Wirtschaftsgebäude einverstanden. Soweit noch Sachverhaltsfragen betreffend die Gebäude im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Kreuzgasse 12 seitens der Gemeindeverwaltung bestehen, sind wir gerne bereit, die Sachverhalte auch im Rahmen einer Besprechung vor Ort klarzustellen. Nachrichtlich, es wurde eingereicht: Sehr geehrte Frau Jedele, namens und im Auftrag unserer Erbengemeinschaft darf ich Ihnen anbei Auszüge aus dem Liegenschaftskataster – Auszüge vom 27.09.2016 und 28.09.2016 übersenden. Aus der Fortführungsmitteilung ist zu entnehmen, dass Flurstück 18 mit einer Fläche von 300 qm im Umfang von 121 qm (im Auszug weiß und grau gekennzeichnet) als Wohnbaufläche eingestuft ist. Diese Einstufung geht noch über die von uns in unserem Schreiben vom 07.09.2018 beantragt Grenzziehung zur Wohnbebauung hinaus. Anlage 1 Bausgesuch, Kreuzgasse 12, genehmigt vom 12.12.1957, 2 Seiten Anlage 2 Baugesuch, Kreuzgasse 12, genehmigt vom 30.11.1961, 5 Seiten	• Der Sachverhalt und die nachgereichten Unterlagen wurden geprüft. • S. o. Die Kriterien wurden folgerichtig angewandt. • **Zurückweisung und führt zu keiner Änderung des Bebauungs-plans.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
3	**Person C**	**Grünfläche 07**
	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hillert, sehr geehrter Damen und Herren, Als betroffene Eigentümer möchten wir unseren Einwand zum derzeit ausliegenden Bebauungsplan vorbringen. Im Rahmen der öffentlichen Beteiligung im Jahr 2014 waren wir auf dem Rathaus vorstellig und haben unsere Einwände und Anmerkungen bereits damals zu Protokoll gegeben und eingebracht.	• **Kenntnisnahme.**
	In der aktuellen Beratung eingegangener Anregungen von Seiten der Bürgerschaft blieb unser Beitrag wohl aus formalen Gründen (weil vorab von der erneuten Frist zur öffentlichen Beteiligung schon vorgebracht) in dieser Debatte außen vor.	• Eine Berücksichtigung erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung. • **Kenntnisnahme.**
	Wir sind Eigentümer der Flurstücke 268; 267; 266; 265 und 261 im Teilplan 7 mit einer zusammenhängenden Fläche von rund 700m². Etwa 29% der Fläche 7 beziehen sich somit auf unser, bislang nicht im FNP als Grünfläche ausgewiesenen Eigentum. Das können wir aus wirtschaftlichen Gründen nicht akzeptieren. Im Verhältnis zu anderen wäre der Beitrag von uns als Einzelpersonen gegenüber anderen unverhältnismäßig hoch.	• Im Flächennutzungsplan (FNP) ist ein gemischte Baufläche dargestellt, die einen funktionale Bezug zur Wohnnutzung haben • Eine Unverhältnismäßigkeit liegt bei den Kriterien nicht vor, da bei allen bestehenden Gebäuden einheitlich mit der Grenzziehung der Grünen Lunge abgerückt wird. Somit wird den Eigentümern das gleiche Recht einer Gebäudeerweiterung eingeräumt. • Die Grundstücke Flst. Nr. 268 – 261 sind nach bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften für den ungeplanten Innenbereich aktuell nicht bebaubar. Eine gesicherte Erschließung ist gem. § 34 (1) BauGB nicht gegeben.
	§ 40 des Baugesetzbuches sieht in solchen Fällen eine Entschädigung vor, die wir hiermit schon einmal geltend machen.	• **Aus den o. g. Gründen entsteht kein Entschädigungsanspruch.**
	Als Kompromiss hatten wir in der vorausgegangenen Beteiligung eingebracht, dass unsere Flächen 268; 267 und 266 (ca. 150m²) aus der Grünen Lunge herausgenommen werden und die Flächen 265 und 261 (ca. 550m²) darin verbleiben. Dies erachten wir immernoch als erheblichen Eingriff in unser Eigentum wurde aber so von uns mitgetragen.	• s.o.
	Im räumlichen Geltungsbereich des Vorentwurfs wurde dies auch berücksichtigt. Im jetzt neu vorgelegten räumlichen Geltungsbereich entfallen unsere Flächen vollumfänglich auf die Grüne Lunge. Dabei ist es für unsere Flächen irrelevant ob der Abstand 2,50m oder 5,00m vom Hauptgebäude entfernt liegt.	• Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine nichtvorhandene Nachvollziehbarkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, welches in der Entwurfsfassung zu Festlegung eindeutiger Kriterien führt. Die Abstandskriterien Nr. 2 und 3 wurden folgerichtig angewandt. • **Zurückweisung und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Die geforderte Gleichbehandlung mit anderen liegt aus oben genannten Gründen nicht vor. Wir bitten deshalb unseren Einwand entsprechend positiv für uns abzuwägen und die im Konsens erzielte Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs aus dem Vorentwurf wieder aufzunehmen. Das Planziel einer Grünen Lunge ist damit trotzdem ausreichend erfüllt und die Abgrenzung aus dem FNP im Wesentlichen eingehalten.	• **Der Sachverhalt wurde geprüft und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
4	**Person D**	**Grünfläche 01**
	Sehr geehrter Herr Hillert, als Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung vom 08.06.2017 – 10.07.2017 wurde die scheinbar nicht nachvollziehbare Abgrenzung der Grünen Lungen festgehalten (siehe GR-Vorlage 7937/2 vom 121.06.2018). Diese Annahme, welche die nachfolgende Diskussion zur Abgrenzung in Gang brachte, verfälscht allerdings den bis dahin geführten Kommunikationsprozess mit den betroffenen Anliegern. Im Rahmen der „Öffentlichkeitsbeteiligung zum Netzwerk Grüne-Lunge" wurden bereits mehrfache Anregungen gegenüber der Verwaltung vorgebracht, die „...im weiteren Verfahren berücksichtigt und Abgewogen werden" (Schreiben der Verwaltung vom 19.03.2014). Leider haben wir zu unseren Einwänden bis dato keinerlei Rückmeldungen erhalten und konnten diese auch nicht dem im Gremium stattgefundenen Abwägungsprozess entnehmen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unser Schreiben hierzu vom 20.02.2014. In der Sitzungsvorlage des TA vom 02.07.2018 wurden diese Anregungen dann wohl nicht mehr eingepflegt und aufgenommen. Weiter wurde von verschiedenen Anliegern der Einwand vorgebracht, dass manche genehmigte Gebäude nicht im zu Grunde gelegten Kataster eingepflegt sind und somit in der Plandarstellung auch nicht auftauchen. Das ist auch im jetzigen Entwurfsplan noch so.	• Das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster wurde zu Grunde gelegt und der Sachverhalt erneut geprüft. • Abweichungen betreffen die Flurstücke 471 und 468. Die Anordnung der Nebengebäude, Schuppen, hat sich verändert. • Der Schuppen auf dem Flurstück 471 tritt deutlich hinter der faktischen Baugrenze hervor. Es wird der erste Schuppen hinter dem Wohngebäude, wie auch in der Entwurfsfassung bereits verwendet, für die Grenze der Grünen Lunge herangezogen, gemäß den Abstandskriterien Nrn. 3 und 4. • **Sachverhalt wurde geprüft und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans**
	Gegen den aktuell ausgelegten Bebauungsplan bringen wir außerdem weitere Einwände vor, die wir wie folgt begründen: Das Argument der anscheinend fehlenden Gleichbehandlung wurde von Seiten Verwaltung und Gremium herausgegriffen und zur weiteren Beratung gebracht. Die Festlegung die Abgrenzung auf 2,5m oder auch 5m vom bestehenden Hauptgebäude anzuordnen ist streitbar, und für uns nicht akzeptabel, weil sie gegen die bislang im Vorentwurf dargestellte Abgrenzung einen noch weitergehenden Eingriff in unser Grundstück darstellt. Grundsätzlich ist es sowieso schon so, dass diejenigen mit größerem Grundstück viel mehr Fläche zur Grünen Lunge beisteuern müssen, als diejenigen, die ein kleines Grundstück besitzen oder dies bereits entsprechend bebaut haben. Eine Gleichberechtigung wäre doch vielmehr gegeben, wenn alle Betroffenen denselben prozentualen Anteil beisteuern müssten, oder? Im Falle der betroffenen Grundstücke in der Badstubengasse (Grünfläche 01-Gärten zur Erms) wäre es auch denkbar, die Abgrenzung der grünen Lunge parallel zum Verlauf der Erms zu ziehen und nicht parallel zum Straßenverlauf der Badstubengasse. Auch das wäre gerecht. Momentan sind diejenigen mit einem tieferen Grundstück zur Erms, gegenüber denen mit großzügiger Bebauung ausgestattete Grundstücke benachteiligt.	• Eine Unverhältnismäßigkeit liegt mit den festgelegten Abstandskriterien nicht vor, da bei allen bestehenden Gebäuden einheitlich mit der Grenzziehung der Grünen Lunge abgerückt wird. Somit wird den Eigentümern das gleiche Recht einer Gebäudeerweiterung eingeräumt. • **Zurückweisung.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Unser Grundstück Badstubengasse 23 (FlSt 468) misst eine Fläche von rd. 1.500m². Aktuell mit genehmigten Gebäuden (Hauptgebäude inkl. Nebengebäude) bebaut sind ca 230 m². Das entspricht einer Grundflächenzahl von ca. 0,15. Unter Annahme der Abgrenzung bei 5m Entfernung zum Hauptgebäude müssten wir im Vergleich zur unsererseits als Kompromiss erachteten Festlegung aus dem Plan-Vorentwurf auf rund 180m² potentielle (und teilweise schon bebaute) Baufläche verzichten. Für uns als junge Familie also mindestens ein Wertverlust von rd. 50.000,-€ (nur Bodenwert nach Bodenrichtwert aus dem Jahr 2010!). Die Grundflächenzahl wäre entsprechend noch weiter reduziert auf etwa 0,11. Nur zum Vergleich: Neueste Bauvorhaben im unmittelbaren Umfeld in der Badstubengasse haben in den vergangenen zwei Jahren eine GRZ von über 0,9 erhalten, und liegen auch direkt an der Erms. Hier wurde zugelassen, dass alle vorhandenen Freiflächen vollumfänglich überbaut werden. Auch bei allen anderen Grundstücken außerhalb des B-Plans Grüne Lunge gilt nach wie vor §34 BauGB. Der Erhalt innerörtlichen Grüns wird planerisch momentan also wenigen einzelnen aufgebürdet. §40 BauGB sieht bei derartigen planerischen Wertminderungen einzelner Grundstücke eine Entschädigung vor, die wir hiermit geltend machen.	• Das Grundstück Flst. Nr. 468 ist nach bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften, faktische Baugrenze gem. § 34 BauGB, für den ungeplanten Innenbereich aktuell im rückwertigen Bereich des Wohngebäudes nicht bebaubar. • Die Anordnung der Nebengebäude hat sich gem. aktuellen amtlichen Liegenschaftskataster verändert. Um gemäß Abstandskriterium Nr. 4 keine verkomplizierten Grenzverlauf zu erhalten, wird für das Flurstück 468 die Grenze des Flurstücks 471 verlängert. • Der Grenzverlauf verändert sich marginal und verkleinert die Grüne Lunge um ein unerhebliches Maß. • **Sachverhalt wurde geprüft, teilweise berücksichtigt und führt zu einer klarstellenden Änderung im Bebauungsplan**
	In seiner Sitzung vom 30.03.2009 hatte der TA einer Bebauung auf unserem Grundstück bis zu 5m in den im FNP als Kleingartenbereich ausgewiesenen Bereich zugestimmt. Im Gegenzug dazu wurde von unserem Voreigentümer und uns als damalig feststehendem Käufer die vorgebrachte Bauvoranfrage zurückgezogen. In der öffentlichen Beteiligung zur Grünen Lunge 2014 hatten wir dies vorgebracht. Als Kompromiss haben wir daraufhin eine Reduktion akzeptiert. Diese von unserer Seite akzeptierte Linienführung wurde im Rahmen der Vorplanung nochmals reduziert und soll nunmehr durch die neuerdings zur Debatte stehende Festlegung nochmals erheblich mehr reduziert werden.	• Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine nicht vorhandene Nachvollziehbarkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, welches in der Entwurfsfassung zu Festlegung eindeutiger Abstandskriterien führt. • **Zurückweisung.**
	Der von uns im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und auch in persönlichen Gesprächen mit der Verwaltung vorgebrachte Einwand und die im Vorfeld der Verwaltung vorgestellte Kompromiss stellt keine wesentliche Beeinträchtigung des vorgesehenen Plans zur Ausgestaltung einer grünen Lunge im Ort dar. Das Planziel Netzwerk Grüne Lungen wäre nur unerheblich beeinträchtigt, die Auswirkungen für uns als Einzelpersonen jedoch gewaltig. Unser Grundstück liegt außerdem im Sanierungsgebiet. Ortsmitt III. Hier ist als planerisches Ziel festgehalten eine verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen. Das widerspricht allerdings dem jetzigen Planziel die Grüne Lunge über den im FNP festgelegten Rahmen hinaus zu erweitern.	• Das Planungsziel des Sanierungsgebiets Ortsmitte III beabsichtigt nicht in Richtung Erms, im rückwärtigen Bereich der bestehenden Wohngebäude, eine verdichtende Bauweise vorzunehmen. • **Wird nicht berücksichtigt.**
	Wie aus den bisherigen Beteiligungen hervorging haben die jeweils betroffenen Anlieger wohl sehr unterschiedliche Interessen ihr eigenes Grundstück betreffend. Weshalb sollen denn nun diejenigen, die ihr Grundstück gerne nachhaltig und nachweislich verträglich weiterentwickeln möchten gleichgesetzt werden, mit denen, welchen scheinbar die Grüne Lunge nicht groß genug ist. Dann sollen doch bitte auch diejenigen mehr Flächen einbringen, wenn sie das möchten.	• Eine Unverhältnismäßigkeit liegt mit den Abstandskriterien nicht vor, da bei allen bestehenden Gebäuden einheitlich mit der Grenzziehung der Grünen Lunge abgerückt wird. Somit wird den Eigentümern das gleiche Recht einer Gebäudeerweiterung eingeräumt. • **Zurückweisung.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Wer sich von allen betroffenen Eigentümern mehr oder weniger betroffen fühlt ist subjektiv. Deshalb bitten wir sowohl Gemeinderat als auch Verwaltung von der nur scheinbar gerechten und kurzfristig eingebrachten Überlegung 2,5m oder 5m Abstand zum Hauptgebäude Abstand zu nehmen und auf die im Vorfeld geführten Kompromisslösungen (rote gestrichelte Linie im Vorentwurf, Teilplan 2, Grünfläche 01 vom 19.07.2018, Anlage zur GR-Vorlage 7937/2)) einzugehen. Diese Kompromisslinie war im Vorfeld bereits vom Fachplaner zur Erreichung des Planziels vorgeschlagen.	• Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine nichtvorhandene Nachvollziehbarkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, welches in der Entwurfsfassung zu Festlegung eindeutiger Kriterien führt. • **Zurückweisung.**
	Die im Entwurf dargestellte Abgrenzunge auf 2,5m/5m Abstand zum Hauptgebäude ließ nach Erläuterung im Textteil nicht einmal mehr eine nachträglichen Ersatz der vorhandenen Nebengebäude mehr zu, was die Nutzung des Grundstücks noch viel mehr im Sinne einer nachhaltigen Nutzung für uns als Eigentümer beeinträchtigt.	• Es gilt ein einheitlicher Abstand von 5 m zu den Hauptgebäuden. Innerhalb des 5 m-Abstands sind Nebengebäude zulässig. • **Zurückweisung.**
	Wir bitten unserem Anliegen in der Abwägung nachzukommen und die Linienführung wie mit uns abgestimmt und im Vorentwurf enthalten (räumlicher Geltungsbereich Vorentwurf, rote gestrichelte Linie 19.07.2018) zu übernehmen. Für Rückfragen oder ein Gespräch im Vorfeld stehen wir gerne zur Verfügung.	• Siehe Punkt 1 Seite 9

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
5	**Person E**	**Grünfläche 01**
	Einspruch "Grüne Lunge" Grundfläche 01, Badstubengasse 25 Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hillert, sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates, der nun vorliegende "Grüne-Lunge-Plan" ist von uns so nicht akzeptabel. Er beeinträchtigt unser Grundstück in hohem Maße. Die eingezeichnete Fläche der Grünen Lunge ist wesentlich größer als die bebaute Fläche. Es ist mir unverständlich, dass einem so viel Fläche einfach weggenommen wird und somit das Grundstück wesentlich entwertet wird. Ein Mehrfamilienhaus zu bauen, wie 50 m weiter oben, wäre nach den Gegebenheiten, wie sie jetzt vorliegen, völlig unmöglich. Eine gerechte Lösung wäre, die wir auch akzeptieren würden, eine parallel zur Erms verlaufende Grenze der Grünen Lunge und nicht im Zick-Zack-Kurs verlaufenden Grenze der Badstubengasse entlang. Die Grenze der Grünen Lunge sollte aber am Ende unseres Gebäudes (Holzlagerschuppen) verlaufen.	• Das Grundstücke Flst. Nr. 471 ist nach bisher geltenden planungsrechtlichen Vorschriften, faktische Baugrenze gem. § 34 BauGB, für den unbeplanten Innenbereich aktuell im rückwertigen Bereich des Wohngebäudes nicht bebaubar. • Das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster wurde zu Grunde gelegt und der Sachverhalt erneut geprüft. • Der Schuppen auf dem Flurstück 471 tritt deutlich hinter der faktischen Baugrenze hervor. Es wird der erste Schuppen hinter dem Wohngebäude, wie auch in der Entwurfsfassung bereits verwendet, für die Grenze der Grünen Lunge herangezogen, gemäß den Abstandskriterien Nrn. 3 und 4. • **Sachverhalt wurde geprüft und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**
	Eine andere Frage steht ebenso noch offen. Warum ist auf keinem Lageplan die genehmigte bebaute Fläche eingezeichnet? Die eingezeichnete Grüne Lunge hat das genehmigte bestehende Gebäude einfach wegrasiert. Ich bitte um entsprechende Berücksichtigung meines Anliegens bei Ihrer Entscheidung.	• Ergebnis siehe Punkt 2 bis 4 Seite 10

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung		Stellungnahme und Beschlussvorschlag
6	**Person F**		**Grünfläche 08**
	Flurstück 504	Abstand der Grünen Lunge – Abstellplatz Auf dem bestehenden Abstellplatz (siehe Baugenehmigung von 1992) sollte die Errichtung eines Carport oder Überdachung auch in Zukunft möglich sein. Grund: zunehmende Extremwetterlagen Hagel usw.	• Die Grenze rückt bereits auf dem Flurstück 504 von den umliegenden Gebäuden um 5,00 m ab. Die Errichtung eines Carports ist in dem 5,00 m-Abstand zulässig. • **Zurückweisung und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**
	Flurstück 492	Durchgängigkeit der Grünen Lunge über das Flurstück 492 bis zur Erms wie im Entwurf 1 vorgesehen um einer evtl. höheren Bebauung wie bisher entgegen zu wirken. (hinterer Bereich Lagerschuppen) Begründung: Belüftung der Grünen Lunge Durchgängigkeit der Grünen Lunge bis zur Erms freie Anschlugschneise für Vögel, Fischreiher / Enten lt. Umweltbericht 19.07.2018 Punkt 3.8 Jagdrevier für Fledermäuse Bedeutung `Hoch`	• Flurstück 492 ist bereits fast vollständig versiegelt. Planungsziel der Grünen Lungen ist der Schutz von Grünflächen. Jagdreviere für Fledermäuse beziehen sich auf die zahlreichen Gehölze und dem direktem Anschluss an die Erms. • **Wird nicht berücksichtigt.**
	Allgemein 1	In vielen Teilen der Entwurfsplanung wird verschiedenes Kartenmaterial verwendet. Zum Teil sind nicht genehmigte Bauten eingezeichnet. Das verhindert die Objektivität ob hier die Grünen Lungen doch erstellt werden können	• Es wird das aktuelle amtliche Liegenschaftskataster verwendet und zu Grunde gelegt. Durch Anwendung der Abstandskriterien auf das aktuelle Liegenschaftskataster wird der Grenzverlauf marginal verändert und verkleinert die Grüne Lunge um ein unerhebliches Maß. • **Sachverhalt wurde geprüft, berücksichtigt und führt zu einer klarstellenden Änderung im Bebauungsplan** • Der Hinweis zu nicht genehmigten Bauten betrifft nicht Belange des Planungsrechts. • **Wird nicht berücksichtigt.**
	Allgemein 2	Die Grünen Lungen sind im privaten Besitz. Jeder Eigentümer erhält, hegt und pflegt die Grünen Lungen nach Kräften. Jegliche Bebauung ist auf Generationen untersagt. Der Nutzen der Grünen Lungen kommt jedoch ebenfalls der Allgemeinheit zugute. Als kleiner Ausgleich sollte die Gemeinde hier auf die Grundsteuererhebung verzichten.	• Hinweis betrifft nicht Belange des Planungsrechts. • **Wird nicht berücksichtigt.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
6	**Person G**	**Grünfläche 01**
	Sehr geehrter Herr Bürgermeister Hillert, sehr geehrter Herr Dr. Hägele, sehr geehrter Herr Budweg sehr geehrter Herr Fritz, aktuell liegt der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge" noch bis zum 14.09.2018 öffentlich aus. Als betroffene Eigentümer möchten wir deshalb unseren Einwand vorbringen. Die Erweiterung der bisher im FNP festgelegten Abgrenzung der Grünen Lunge auf den jetzt im Entwurf dargestellten Planbereich (2,50 Meter Abstand zum Hauptgebäude) stellt für uns als Eigentümer eine erheblichen Einschnitt dar, den wir so nicht akzeptieren. Neben der zukünftig eingeschränkten baulichen Nutzungsmöglichkeit werden unsere Grundstücke auch im Wert gemindert.	• Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine nichtvorhandene Nachvollziehbarkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, welches in der Entwurfsfassung zu Festlegung eindeutiger Kriterien führt. • **Zurückweisung.**
	Als betroffene Eigentümer sollen wir als Wenige für ausreichend Durchgrünung auf unseren Grundstücken zum Nutzen der Allgemeinheit beitragen. Unsere Grundstücke bleiben daher im Vergleich zu anderen weit weniger baulich Nutzbar und von uns wird somit ein wesentlicher Beitrag abverlangt.	• Vor Aufstellung des Bebauungsplans ist die faktische Baugrenze gem. § 34 BauGB für die Baurechtsbehörde maßgeblich. Diese wird an den Gebäudebestand festgelegt. Somit leitet sich auch ohne die Ausweisung der Grünen Lunge eine Baugenehmigung in 2. Reihe keine Rechte bezüglich künftiger Bebauung ab. • **Kenntnisnahme.**
	Im Vergleich zur Abgrenzung aus dem Vorentwurf des Plans (rote gestrichelte Linie) stellt die nunmehr im Raum stehende Abgrenzung mit 2,50 Metern/5,00 Metern Abstand zum Hauptgebäude eine erhebliche Einschränkung und damit einhergehend auch Wertminderung unserer Grundstücke dar. Eine gerechtere Verteilung mit 2,50 (5,00) Metern zum Hauptgebäude lässt sich daraus für uns nicht erkennen.	• Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine nichtvorhandene Nachvollziehbarkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußert, welches in der Entwurfsfassung zu Festlegung eindeutiger Kriterien und so auch zu Abstandregelungen führt. • **Wird nicht berücksichtigt.**
	Wir sprechen uns deshalb eindeutig gegen die neuerdings zur Debatte stehende Abgrenzung von 2,50/5,00 Metern vom Hauptgebäude aus und bestehen zumindest auf die Abgrenzung aus dem Vorentwurf (rot gestrichelte Linie im Teilplan 02, Grünfläche 01 Stand 19.07.2018, Anlage 2-2, GR-Vorlage 7937/2)	• s. o.

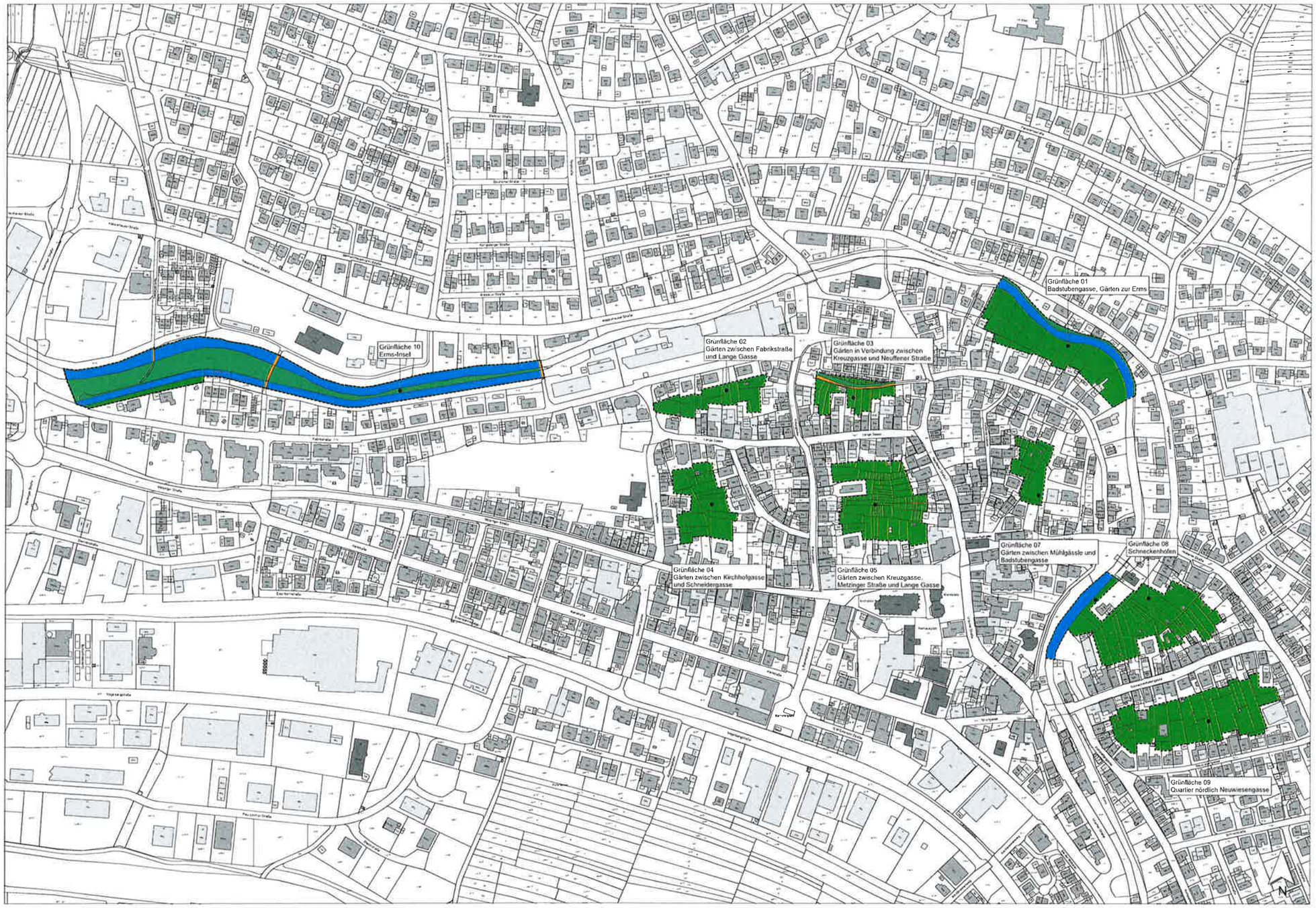
Lfd. Nr.	Stellungnahmen aus der Bürgerbeteiligung	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
	Das Planziel einer Grünen Lunge ist damit trotzdem ausreichend erfüllt und die Abgrenzung aus dem FNP im Wesentlichen eingehalten. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung unseres Anliegens bei der Abwägung. Als betroffene Eigentümer der Teilfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms:	• **Kenntnisnahme.**

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

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
1	**Landratsamt Reutlingen**	
	Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge", Gemeinde Dettingen an der Erms; Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Das Landratsamt Reutlingen gibt als Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans, Stand 19.07.2018, folgende Stellungnahme ab:	
	Planungsrechtliche Gesichtspunkte • Aus planungsrechtlicher und städtebaulicher Sicht werden keine Anregungen, Bedenken oder Hinweise vorgebracht.	• **Kenntnisnahme.**
	Belange des Natur- und Landschaftsschutzes	
	Belange des Artenschutzes • Der Satzungsentwurf vom 19.07.2018 enthält im Abschnitt C unter Nr. 2 Hinweise zum Artenschutz. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, sollte der Hinweis 2.1 noch um folgenden Zusatz ergänzt werden: „Vor der Fällung von Bäumen sollte durch eine Fachkraft kontrolliert werden, ob Nisthöhlen vorhanden sind, da sich darin möglicherweise überwinternde Fledermäuse aufhalten können."	• Da der Bebauungsplan keine Bebauung innerhalb der Grünen Lungen zulässt, wodurch eine Baumfällung ausgelöst werden kann und die Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG grundsätzlich zu berücksichtigen sind, wird der Hinweis für den Bebauungsplan „Netzwerk Gründe Lunge" nicht berücksichtigt. • **Wird nicht berücksichtigt.**
	Sonstige Anregungen • Über den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans hinaus wird angeregt zu prüfen, ob im Rahmen der grünordnerischen Überplanung des Areals Möglichkeiten für Entsiegelungen vorhanden sind und auch Maßnahmen zur Dach- und Fassadenbegrünung sowie zur Schaffung neuer Baumstandorte möglich sind.	• **Kenntnisnahme und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**
	• Ebenfalls wünschenswert sind Maßnahmen zur Verbesserung gewässerökologischer Belange im Bereich des innerörtlichen Verlaufs der Erms.	• **Kenntnisnahme und führt zu keiner Änderung des Bebauungsplans.**
	Stellungnahme des Umweltschutzamtes	
	• Von Seiten des Umweltschutzamtes werden keine Bedenken, Anregungen und Hinweise geäußert.	• **Kenntnisnahme.**
2	**Regierungspräsidium Tübingen**	
	• Keine Anregungen oder Bedenken • Die Belange der Raumordnung und des Bodenschutzes wurden teilweise berücksichtigt. Eine weitere Stellungnahme ist nicht erforderlich. • Wir bitten um die Beteiligung am weiteren	• **Kenntnisnahme.**
3	**Landesamt für Denkmalpflege**	
	• Keine Rückmeldung.	• **Kenntnisnahme.**

Lfd. Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme und Beschlussvorschlag
4	**Regionalverband Neckar-Alb**	
	Sehr geehrte Damen und Herren, mit Schreiben vom 26.07.2018 geben Sie die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan, wofür wir uns bedanken. Der Regionalverband hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im o. g. Verfahren mit Schreiben vom 10.07.2017 eine Stellungnahme abgegeben. Die dort vorgebrachten Hinweise sind im nun vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt. Eine Auseinandersetzung mit dem Ziel der Raumordnung der „Innenentwicklung vorrangig vor Außenentwicklung" und dem Thema „Nachverdichtung" ist nun erfolgt. Aus regionalplanerischer Sicht können die bislang geäußerten Bedenken zurückgenommen werden. Es bestehen keine Bedenken mehr. Der Regionalverband begrüßt den in der Begründung formulierten Vorsatz, künftig vermehrt auf Nachverdichtung im Innenbereich hinzuwirken.	• **Kenntnisnahme.**
	Wir bitten um Beteiligung am weiteren Verfahren und über Mitteilung des Ergebnisses.	• **Wird berücksichtigt.**
5	**FairNetz GmbH**	
	Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung am Verfahren mit Schreiben vom 26.07.2018 bedanken wir uns. Die Stellungnahme der FairNetz GmbH vom 13.06.2017 wurde in den öffentlichen Belangen berücksichtigt und behält weiterhin ihre volle Gültigkeit. Wir bitten Sie, uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen und uns speziell bei den Planungs- und Koordinationsgesprächen mit einzubeziehen. Für Fragen steht Ihnen Herr Berberich, ☎ 07121/582-3879, gerne zur Verfügung.	• **Kenntnisnahme.**
6	**Gemeindeverwaltung Dettingen, Untere Baurechtsbehörde**	
	• Keine Rückmeldung.	

Ö 4



Verfahrensvermerke

über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den _____

Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Verkehrsfläche, öffentlicher Fußgängerweg

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

- Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude
- Wasserfläche inkl. Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Teilplan 1: Übersichtsplan

Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Proj. Nr. 133015

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 2.000 0 20 40 60 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche

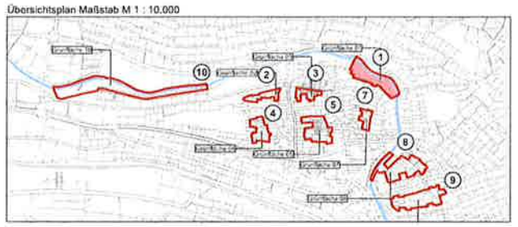
Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

- Wasserfläche inkl. Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG
- Überflutungsfläche bei HQ_{100}
- 7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer
- Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude
- Nachrichtliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwurf (geänderter Planteil)

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017
2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017
4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018
6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am
7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis
8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am
9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 2: Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms

Proj. Nr. 133016

Plangrundlage: Automatisiertes Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019
HQ_{100}: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz B-W (LUBW)

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

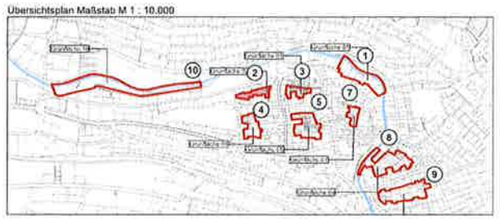
Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Nachrichtliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwurf (geänderter Planteil)

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung vom 08.06.2017 bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung vom bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 3: Grünfläche 02 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse

Proj. Nr. 133016

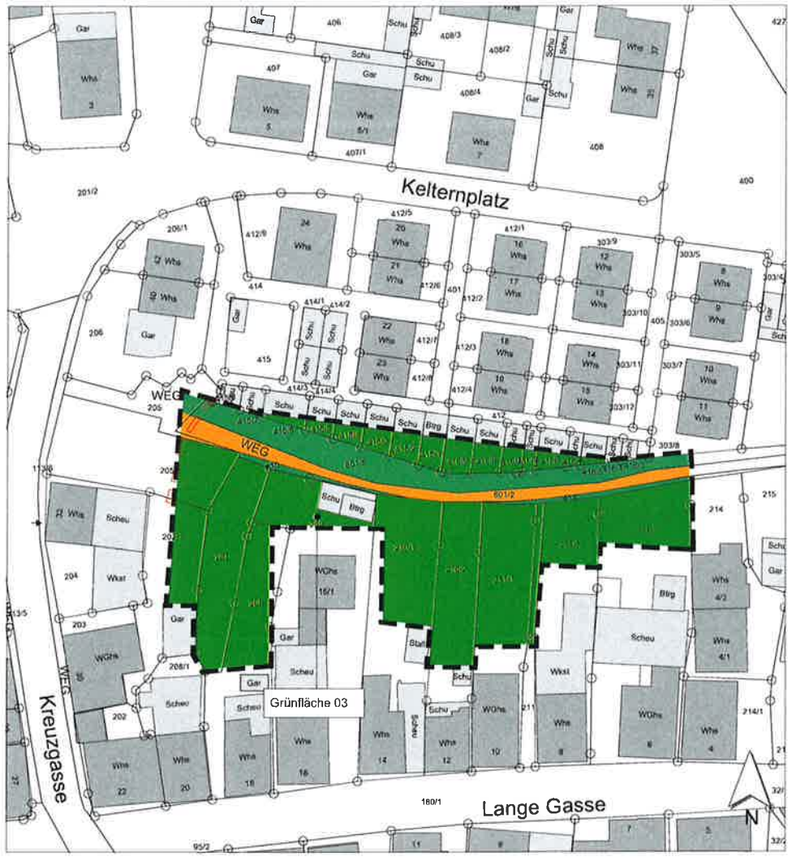
Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 500 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung



Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche "Fußweg" (öffentlich)

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

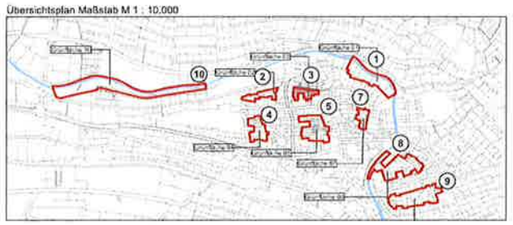
Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Nachrichtliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwurf (geänderter Planteil)

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

.....
Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 4: Grünfläche 03 Gärten in Verbindung zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße

Proj.-Nr. 133016

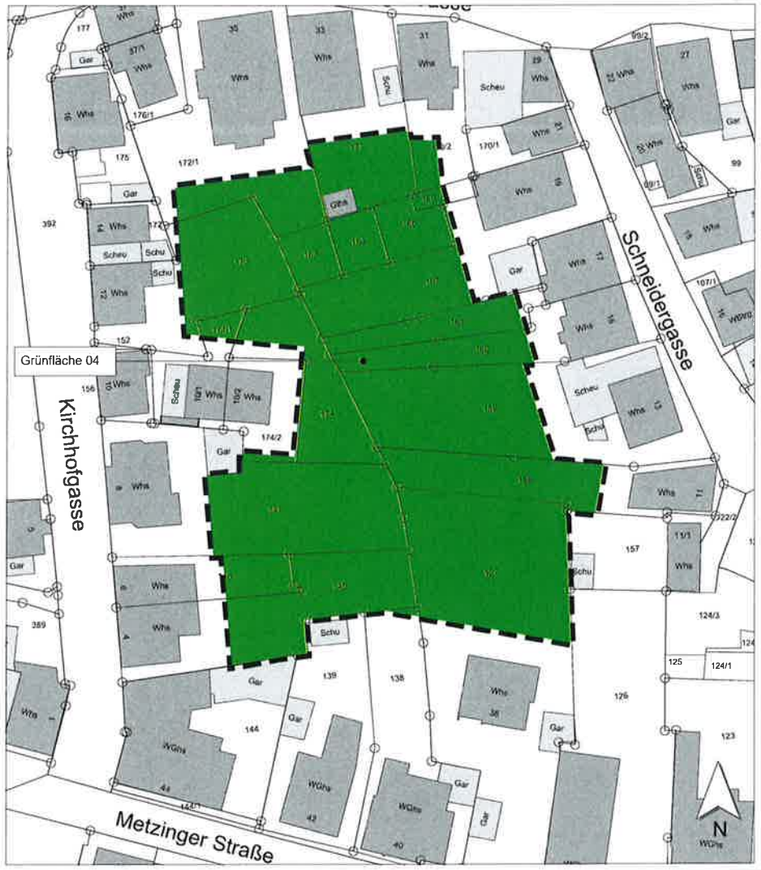
Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung



Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

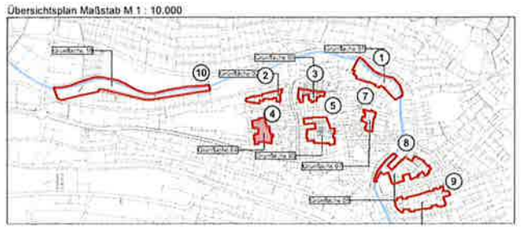
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

.....
Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 5: Grünfläche 04 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse

Proj. Nr. 133016

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche "Fußweg" (öffentlich)

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

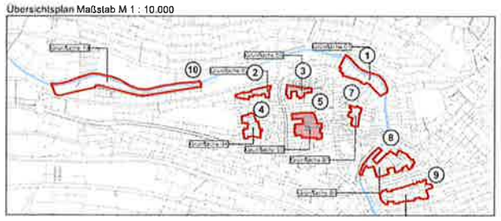
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Offentliche Auslegung — vom 08.06.2017, bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger offentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018, bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom, bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

.....
Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 6: Grünfläche 05 Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse

Proj. Nr. 133016

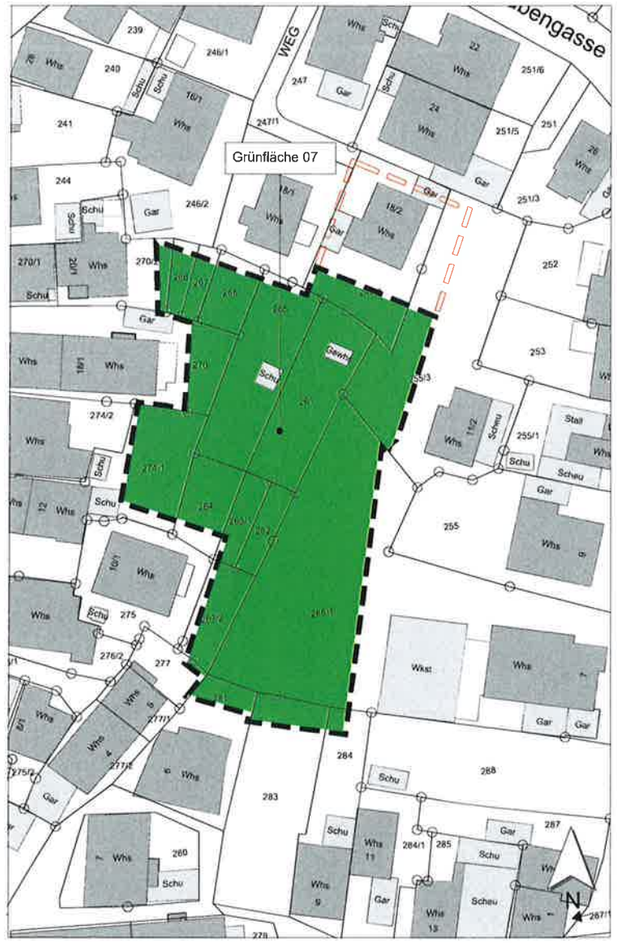
Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung



Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Gellungsbereichs des Bebauungsplans

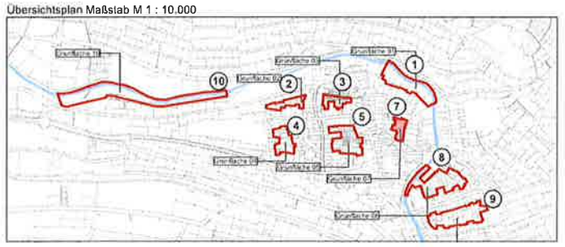
Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Nachrichtliche Grenze des räumlichen Gellungsbereichs des Bebauungsplans Entwurf (geänderter Planteil)

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017

2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017

4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018

5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018

6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am

7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis

8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am

9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekenntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt,

Dettingen an der Erms, den .....

.....
Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 7: Grünfläche 07 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse

Proj. Nr. 133016

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 04.02.2019

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Darstellung

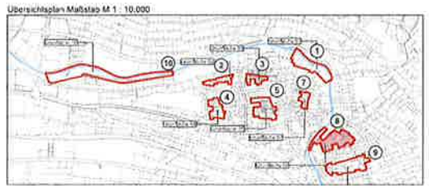
Wasserfläche mkl. Gewässerrandstreifen gem. § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG

Überflutungsfläche bei HQ_{100}

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 18.05.2017
2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017
4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 06.08.2018 bis 14.09.2018
6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am
7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis
8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am
9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den _____

Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 8: Grünfläche 08 Schneckenhofen

Proj. Nr. 133016

Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 04.02.2019
HQ_{100}: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz B-W (LUBW)

Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-9 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung

Zeichnerische Festsetzungen
nach § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Plangebiet (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

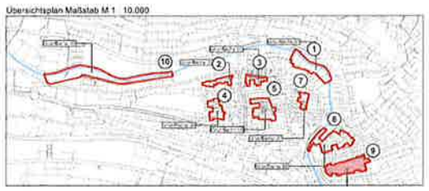
Nachrichtliche Darstellung

7224 Flurstücksgrenze, Grenzpunkt, Flurstücksnummer

Bestehende Hauptgebäude / Nebengebäude

Nachrichtliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Entwurf (geänderter Planteil)

Übersichtsplan Maßstab M 1 : 10.000



Verfahrensvermerke
über den Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"

1. Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat und Beschluss über öffentliche Auslegung gem. § 3 (1) BauGB und Anhörung Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB — am 16.05.2017
2. Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt — am 01.06.2017
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 01.06.2017
   - 3.2 Frühzeitige Öffentliche Auslegung — vom 08.06.2017 bis 10.07.2017
4. Behandlung der Anregungen und Beschluss des Bebauungsplanentwurfs und Beschluss über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — am 19.07.2018
5. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 5.1 Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am 26.07.2018
   - 5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom 26.07.2018
   - 5.3 Öffentliche Auslegung — vom 09.08.2018 bis 14.09.2018
6. Behandlung der Anregungen und Beschluss über erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB und Anhörung Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB — am
7. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB und frühzeitige Beteiligung der Träger öff. Belange gemäß § 4 (2) BauGB
   - 7.1 Erneuter Auslegungsbeschluss öffentlich bekannt gegeben im Amtsblatt — am
   - 7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben — vom
   - 7.3 Öffentliche Auslegung — vom bis
8. Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB — am
9. Ausgefertigt als Rechtsnorm Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt — am

Die Verfahrensvermerke werden bestätigt.

Dettingen an der Erms, den .....

Michael Hillert, Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird ergänzt durch den zugehörigen textlichen Teil mit Anlagen.

2. Enwturf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Teilplan 9: Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse

Proj Nr. 123016

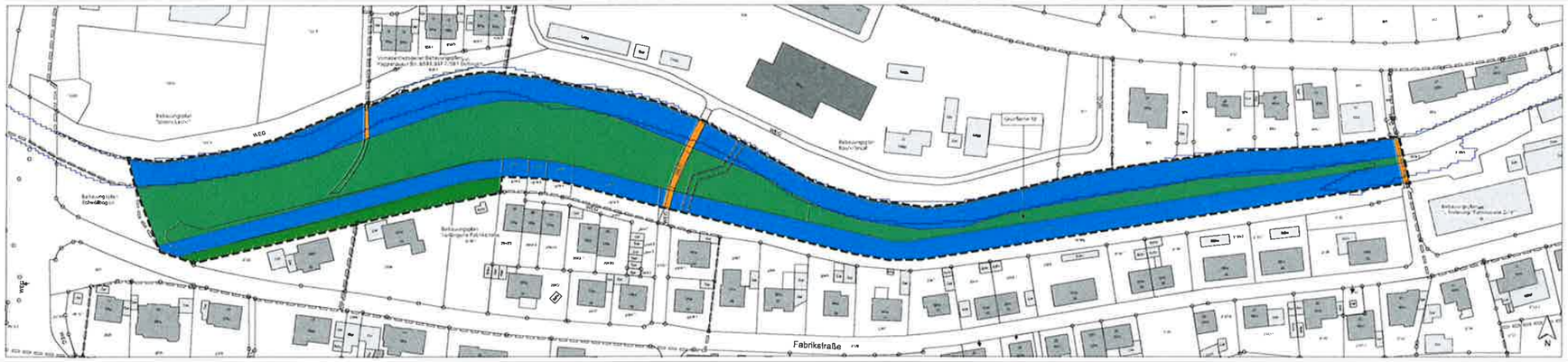
Plangrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK), Stand: 04.02.2019

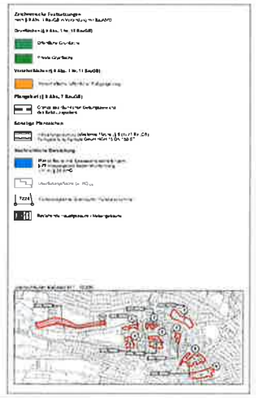
Originalmaßstab M 1 : 500 — 0 5 10 15 m

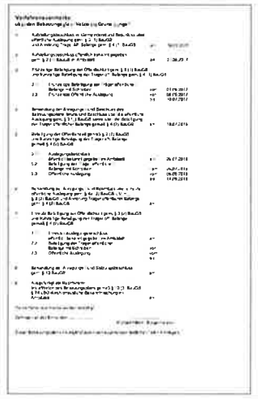
Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Weltraud Pustal
Landschaftsarchitekten-Biologen-Stadtplaner
Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: (07121) 99421-71
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

Datum: 17.10.2019

Landschaftsökologie und Planung







2. Entwurf Bebauungsplan "Netzwerk Grüne Lunge"
Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Maßstab 1:2 Grundfläche 1210 mm x 841 mm

Planungsbüro
HCG

Amtliche Liegenschaftskarte (ALK) Stand: 24.02.2016
Daten aus dem Liegenschaftskataster (ASCII) der
Landesvermessung, Umwelt, Verkehr, Württ. Hohenzollern, BW / LUBW

0 Grundmaßstab M 1:500 5 10 15 m

Partner Landschaftsarchitekt und Planung
Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitekten · Stadtplaner · Bauingenieure
Hohe Straße 9 · 72793 Pfullingen
Fon 07121 94717-0 Fax 07121 94717-11
E-Mail info@partner-lap.de
www.partner-lap.de

Kurzfassung Bebauungsplan

Ö 4

Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge“

Satzung über den Bebauungsplan: Planungsrechtliche Festsetzungen

2. Entwurf
Blau = geänderter Planteil

Proj.-Nr. 133016

Datum: 17.10.2019

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

A Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

B Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG

Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)

Bundesbodenschutzgesetzt (BBodSchG)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), mehrfach geändert durch Gesetz vom 09.12.2014 (GBl. S. 686)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)

Wassergesetz Baden-Württemberg (WG)

Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) vom 03.12.2013 (GBl. Nr. 17, S. 389), in Kraft getreten am 22.12.2013 bzw. 01.01.2014 zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Öffentliche Grünfläche

§ 9 (1) 15. BauGB

1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind von Bebauung und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und dienen der Zweckbestimmung „Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse".

1.2 Ferner gilt für „Grünfläche 10 Erms-Insel" folgende Festsetzung:

Am östlichen Rand des Geltungsbereichs auf Flurstück 1878 ist ein „Einlaufbauwerk Druckrohrleitung für die Wasserkraftanlage T136" zulässig. Sanierungsmaßnahmen im Bereich des bestehenden Bauwerks sind zulässig. Eine flächige Erweiterung des Bauwerks ist zu vermeiden. Eine Erweiterung des Bauwerks ist zulässig, soweit ein gesonderter naturschutz- und baurechtlicher Ausgleich erbracht wird.

2. Private Grünfläche

§ 9 (1) 15. BauGB

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen sind von Bebauung und baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten und dienen der Zweckbestimmung „Sicherungen innerörtlicher Freiflächen und gesunder Wohnverhältnisse".

Bestehende Geschirr- bzw. Gerätehütten, Schuppen, Gartenhäuser und Garagen, die zulässigerweise errichten wurden, haben im Rahmen der rechtlichen Bestimmungen Bestandsschutz.

2.2 Ferner gilt für „Grünfläche 09 Quartier nördlich Neuwiesengasse" folgende Festsetzung:

Die bestehenden Wohngebäude auf den Flurstücken 588 und 582 sind zulässig. Bei Abriss der Wohngebäude ist eine Neuerrichtung im gleichen Maß und Volumen zulässig.

Die Baugrenze ist im zeichnerischen Planteil festgesetzt.

3. Verkehrsflächen

§ 9 (1) 11. BauGB

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen dienen der Zweckbestimmung „öffentlicher Fußgängerweg" und sind als Fußgängerwege und Fußgängerbrücken über die Erms zu erhalten und unterhalten.

17.10.2019

C Hinweise

1. Gewässerrandstreifen

§ 29 Wassergesetz Baden-Württemberg i. V. m. § 38 WHG

Für die Erms gilt innerörtlich der gesetzliche Gewässerrandstreifen gemäß § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg von 5 m.

In den Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von Grünland
2. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
3. die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen.

In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau und die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

2. Artenschutz

§ 44 (1) 1 BNatSchG

2.1 Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzrodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen sollen.

2.2. Zur Vermeidung möglicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist vor Abbruch von Gebäuden jeglicher Art eine Untersuchung auf Vorkommen von Fledermäusen und Nischenbrüter erforderlich.

2.3 Maßnahmen zum Naturschutz in Grünanlagen und Gärten wie das Anbringen von Nisthilfen für Fledermäuse und Wildbienen sowie eine insekten- und schmetterlingsfreundliche Bepflanzung werden empfohlen. Auf den „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" als Anlage zum Umweltbericht in der Begründung wird verwiesen.

3. Altlasten

§ 3 LBodSchAG

Im Plangebiet sind keine Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens bekannt. Sollten solche bei der weiteren Planung bekannt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde: Bodenschutz, Sanierung, Altlasten zu informieren.

4. Denkmalschutz

§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 20 DSchG

Sollten während Erdarbeiten und bei Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauer, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart oder die Gemeinde Dettingen an der Erms unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen.

17.10.2019

Ö 4

Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge“

Begründung zum Bebauungsplan

2. Entwurf
Blau = geänderter Planteil

Proj.-Nr. 133016

Datum: 17.10.2019

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

1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE 3

2 ÜBERSICHT DER GELTUNGSBEREICHE 4

3 WAHL DER VERFAHRENSART 4

4 PLANUNGSVORGABEN, AKTUELLE NUTZUNGEN 5

4.1 Aktuelle Nutzung 5
4.2 Landesentwicklungsplan 5
4.3 Regionalplan 6
4.4 Flächennutzungsplan 6
4.5 Schutzgebiete, Gewässerrandstreifen 7
4.6 Spezieller Artenschutz 7
4.7 Denkmalschutz 7
4.8 Altlasten 7

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT / INHALT DER PLANUNG 8

5.1 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse 8
5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Planungskonzept 9
5.3 Grenzverläufe 11
5.4 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
5.4.1 Öffentliche und private Grünfläche 14
5.4.2 Wasserflächen inkl. Gewässerrandstreifen 14
5.5 Flächenbilanz 15

6 GRÜNORDNUNG, ARTENSCHUTZ, BELANGE DES UMWELTSCHUTZES 15

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG: UMWELTBERICHT

1 Planungsanlass und Ziele

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 Lunge" 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 Lunge" bezeichnet werden, hat sich der Gemeinderat bereits in der Vergangenheit im Zusammenhang mit der Ortskernsanierung III (2010) und der Erstellung eines „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplans" (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 Innerort zur Verfügung stehen. In diesem Spannungsfeld stellt der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge" 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 der aktuellen Herausforderung des Wachstums einerseits verknüpft mit der 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.

Der Gemeinderat beauftragte im Sommer 2013 das Planungsbüro Pustal mit der Untersuchung von insgesamt 10 innerörtlichen Freiflächen. In einer Informationsveranstaltung im Januar 2014 wurde die Bürgerschaft informiert und letztlich neun Flächen als schützens- und erhaltenswert eingestuft. Diese neun Flächen umfassen die neun Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge".

2 Übersicht der Geltungsbereiche

In der Gemeinderatssitzung am 23.04.2015 wurde das Grünflächenkonzept „Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan" mit der Abgrenzung der Flächen beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des Rahmenplans bauleitplanerische Festsetzungen zur Freihaltung der „Grünen Lungen" zu erarbeiten.

Der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge" setzt sich aus den nachfolgenden neun Geltungsbereichen zusammen.

- „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 kleinklimatische Bedeutung und geringe Bedeutung für den Artenschutz und ist daher nicht in das Netzwerk „Grüne Lunge" aufgenommen worden.
Alle Grünflächen sind in jeweils einem Steckbrief im „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" in einer Kurzbeschreibung hinsichtlich Lage und Struktur, Geologie, Boden, Fließgewässer, Mikro-/Vorstadtklima, strukturelle Ausstattung von Pflanzen und Tiere charakterisiert. Eine Bewertung der Flächen sowie die Bedeutung für die Allgemeinheit und weitere Empfehlungen wurden für die neun Flächen erarbeitet (vgl. Anhang zum Umweltbericht).

3 Wahl der Verfahrensart

Die Geltungsbereiche des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge" entsprechen in ihren Grundzügen dem „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan", der am 23.04.2015 in der Gemeinderatssitzung beschlossen wurde. Diesem Beschluss sind eine öffentliche Informationsveranstaltung am 17.01.2014 sowie eine Bürgerbeteiligung bis Ende Februar 2014 vorrausgegangen. Die öffentliche Bekanntmachung fand im Amtsblatt am 16.01.2014 und am 23.01.2014 statt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge" werden die städteplanerischen Zielsetzungen des 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 Lunge" 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.

4 Planungsvorgaben, Aktuelle Nutzungen

4.1 Aktuelle Nutzung

Die innerörtlichen Flächen mit Ausnahme der Geltungsbereiche entlang der Erms (Grünfläche „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 zur 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. Bebauungsplanänderungen:
- Z. B. „Im Waager – Panoramastraße": Aktuell laufende Änderung zur Zulassung einer dichteren Bebauung

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. Angedachte Bauvorhaben:
- Karlstraße 65 und 65/1: Hier stehen bisher 3 Einzelhäuser (14 Wohneinheiten); geplant ist es, dieses Areal neu zu ordnen und die Bereitstellung von zusätzlichem, qualitätsvollem und bezahlbarem Wohnraum für ca. 60 Wohneinheiten in verdichteter zentraler Lage zu ermöglichen; Nächster Schritt ist eine Machbarkeitsstudie durch die Kommunale Wohnbaugesellschaft.
- Wohnbauflächen bei der Ziegelhütte: Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene geplante Wohnbaufläche „Bei der Ziegelhütte" soll ebenfalls für eine verdichtete Wohnbebauung genutzt werden, um auch hier möglichst viel zusätzlichen, qualitätsvollen und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Auch hier wäre die Kommunale Wohnbaugesellschaft bereit die Fläche zu entwickeln.

17.10.2019

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 gebietsscharfen 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 Lunge" 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 wohnungsnahe 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.

17.10.2019

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 in den 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 „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" 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 die o. g. Kleinstrukturen Lebensraum für Insekten (z. B. Wildbienen, Schmetterlingen) 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 Räumlicher Geltungsbereich / Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge" 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, als zentrale Achse des innerörtlichen Freiraumkonzepts.

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

Grünfläche	**Eigentum Gemeinde**	**Eigentum privat**	**Eigentum Land B-W**	**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	**8.540 m²** [8.570 m²] [8.120 m²]
„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*		**2.620 m²** [2.630 m²] [2.490 m²]
„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		**2.320 m²** [2.300 m²] [2.300 m²]
„Grünfläche 04 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse"		127*, 138*, 145*, 146*, 147*, 158*, 159*, 160*, 161*, 163, 164, 166*, 167*, 169*, 170/2*, 171*, 172/1*, 173*, 174*, 174/1*, 174/2*		**3.990 m²** [3.990 m²] [3.540 m²]

„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*		**6.770 m²** [6.770 m²] [7.480 m²]
„Grünfläche 07 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse"	263/1*	255/3*, 261, 262, 263/2*, 264*, 265, 266*, 267*, 268*, 270/2*, 270*, 274/1*, 281*, 283*, 284*, 288/1*		**2.110 m²** [2.430 m²] [2.440 m²]
„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	**9.210 m²** [9.210 m²] [8.820 m²]
„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		**8.470 m²** [8.480 m²] [7.570 m²]
„Grünfläche 10 Erms-Insel"	1876, 1878, 2100/1, 2100/2, 2100/3, 2100/4, 2100/5		800/4	**16.720 m²** [16.720 m²] [16.720 m²]

*Flurstück nur zum Teil im Geltungsbereich

5.2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Planungskonzept

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

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 CO_2-Belastung wird minimiert.

Neben diesen im Zuge des Klimawandels für die menschliche Gesundheit immer wichtiger werdenden mikroklimatischen Effekte durch wohnungsnahe 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 austauscharmer 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 auf breiter Bahn auf die Ortslage zu. In den großräumigen Bebauungsplänen, insbesondere im Gewebegebiet Vogelsang II, wurden daher breite 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 Lunge, das weiter führende Instrument der Festsetzung von nicht überbaubaren Freiflächen 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 anzuwenden.

5.3 Grenzverläufe

Der Festlegung der Grenzverläufe der einzelnen Grünen Lungen ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens als Alternativenprüfung zu betrachten.

Ziel der Abgrenzungen der Grünen Lungen war es, die Ergebnisse der städtebaulichen ökologischen Untersuchungen von 2015 in fachlich sinnvolle und praktikable Grenzlinien umzusetzen.

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.

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 Grüne Lunge hineinragen bzw. Gebäude auf Eckflurstücken der Grünen Lunge wird mit 2,50 m Abstand entlang der Gebäudeseiten die Abgrenzung der Grünen Lunge vorgenommen.
4. Abweichend verläuft die Grenze der „Grünen Lunge" entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude auf der Flurstücksgrenze, wenn der Abstand zwischen Gebäude und Flurstücksgrenze unter 2,50 m beträgt.

Die „Grünen Lungen" werden im Vergleich zum ursprünglich zu Grunde gelegten „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" in der Fläche größer und die Begrenzung wird „vieleckiger". Mit einem gleichmäßigen Abstand von 2,50 m zu den bestehenden Hauptgebäuden ist die Ab-

grenzung ein einheitliches und nachvollziehbares Kriterium. Im Zuge dessen können zusätzliche Bemaßungen von Geltungsbereichen entfallen.

Die neuen Abgrenzungskriterien wurden in der Sitzung am 02.07.2018 des Technischen Ausschusses beraten. Es wurde beschlossen, dem Gemeinderat vorzuschlagen, einen Abstand von 5,00 m zu den bestehenden Gebäuden festzulegen und diesen für die Entwurfsfassung zusätzlich mit aufzunehmen.

Im Zuge der **Weiterentwicklung des Bebauungsplans** wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen auf Rechtssicherheit und Eindeutigkeit für konkrete Handlungsanweisungen der Baurechtsbehörde überprüft und angepasst. Es werden künftige Neuversiegelung innerhalb der Grünen Lungen ausgeschlossen. Über den Bestandschutz hinaus sind keine Bebauungen zulässig. Der Bestandsschutz entfällt bei Abriss. Die rückwärtigen Gebäude auf den Grundstücken wurden dahingegen differenziert untersucht und eine einheitliche Abstandsregelung an den bestehenden Gebäuden nach folgender Kriterienkaskade für die **Entwurfsfassung** abgearbeitet.

1. Die Grenzen der Geltungsbereiche werden an die angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne angepasst. Rechtskräftige Bebauungspläne werden nachrichtlich übernommen.
2. Die Grenzen werden mit 5,00 m Abstand entlang des rückwärtigen Gebäudebestands der Hauptgebäude (Wohngebäude, Scheunen) angepasst. Bei mehrseitiger Angrenzung eines Gebäudes an die Grüne Lunge gilt zusätzlich der seitliche 5,00 m Gebäudeabstand.
3. Die rückwärtigen Bereiche der betroffenen Grundstücke werden auf größere Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen geprüft, die aus Platzgründen im rückwärtigen Bereich der Hauptgebäude erforderlich sind. Steht auf dem Grundstück keine weitere Fläche für die Neuerrichtung von Schuppen und Garagen zu Verfügung werden die größeren Schuppen, Betriebsgebäude und Garagen für den 5,00 m Abstand berücksichtigt und liegen somit außerhalb der Grünen Lunge.
4. Steht ein Gebäude deutlich abgerückt vor der faktischen Baugrenze, wie Sie gem. § 34 BauGB angewendet wird, werden die Gebäude der angrenzenden Nachbargrundstücken 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.
5. Grundsätzlich bleiben Flurstücksgrenzen bei den o. g. Abstandsregelungen unberücksichtigt. Es sei denn, sie dienen der vereinfachten Abgrenzung.

Mit den genannten Kriterien, werden randlich größere gelegene Schuppen und Garagen aus der Grünen Lunge ausgenommen. Das Ziel der grundsätzlichen Freihaltung der Grünen Lunge und dem damit verbundenen Verbot einer Neubebauung wird dahingegen 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.

5.4 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" bei der Aufstellung von Bebauungsplänen an gesunde Wohnverhältnisse wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB vollumfänglich 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 Geschirr- und Gerätehütten, Schuppen und Gartenhäusern. Diese genießen Bestandsschutz innerhalb der privaten Grünfläche. Bei Abriss geht der Bestandschutz verloren. Eine Neuerrichtung ist nicht zulässig. 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

Öffentliche Grünfläche	7.660 m²
Private Grünfläche	40.500 m²
– überbaubare Grundstücksfläche	220 m²
Verkehrsfläche	340 m²
Wasserfläche inkl. Gewässerrandstreifen	12.030 m²
Gesamtfläche	60.750 m²

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.

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 „Städtebauliche ökologische Rahmenplan" (Pustal 2015). Der Rahmenplan als informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschreibt und bewertet die Angaben zu Schutz-gütern 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.

Anlage zur Begründung: Umweltbericht

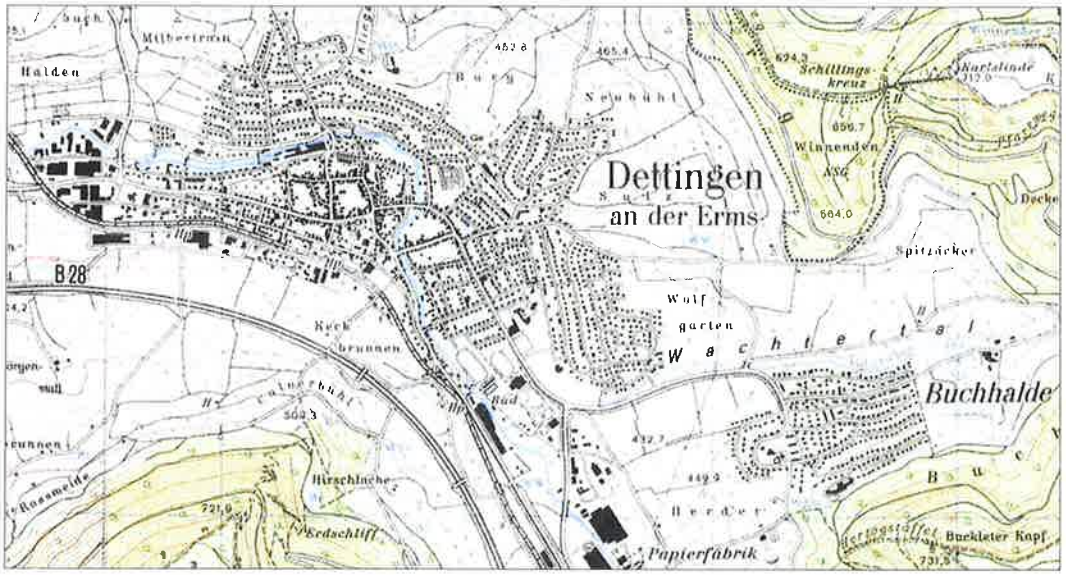
Ö 4

Gemeinde Dettingen an der Erms
Landkreis Reutlingen

Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge“

Umweltbericht

– Anlage zur Begründung –



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421 Metzingen und Blatt 7422 Lenningen; Darstellung unmaßstäblich (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG)

2. Entwurf

Blau = geänderter Planteil

Proj. Nr. 133016
Datum: 17.10.2019

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 3

1.1 Anlass und Zielsetzung 3
1.2 Bebauungsplanverfahren 3
1.3 Rechtliche Grundlagen 3
1.4 Inhaltliche Vorgaben der Fachplanungen 4
1.5 Kurzbeschreibung von Plangebiet und Vorhaben 4
1.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 5
1.7 Fachziele des Natur- und Umweltschutzes 6

2 ÖKOLOGISCHE WIRKUNGSANALYSE 7

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands 7
2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet 10
2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 11

3 ARTENSCHUTZ 11

4 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER AUFGABEN DES UMWELTBERICHTS 11

5 ZUSAMMENFASSUNG 11

6 LITERATUR UND QUELLEN 12

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1.1: Lage Geltungsbereiche 4

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1.1: Fachziele 6
Tabelle 2.1: Übersicht Ökologischer Steckbrief© 7
Tabelle 2.2: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern 10
Tabelle 2.3: Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 11

ANLAGE

Netzwerk Grüne Lunge – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan (Pustal 2015)

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge" im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Dettingen an der Erms macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Diesem Umweltbericht ist der „Städtebauliche ökologische Rahmenplan" (Pustal 2015) als konzeptionelle Grundlage als Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Der Rahmenplan als informelle Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) beschreibt und bewertet die Angaben zu 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.

Planungsziel des Bebauungsplans ist die langfristige Sicherung innerörtlicher Freiflächen. Grundsätzlich ist eine Bebauung innerhalb der „Grünen Lungen" unzulässig.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse werden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

Der Bebauungsplan „Netzwerk Grüne Lunge" 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.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine **Umweltprüfung** durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem **Umweltbericht** beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst die Inhalte nach § 2 a) BauGB und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a) BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Liegen Pläne nach § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB (z. B. Landschaftspläne) vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung heranzuziehen. Der Umweltbericht gibt den Planungsprozess wider.

Ferner sind die Regelungen zum **Artenschutz** des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist im „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" integriert.

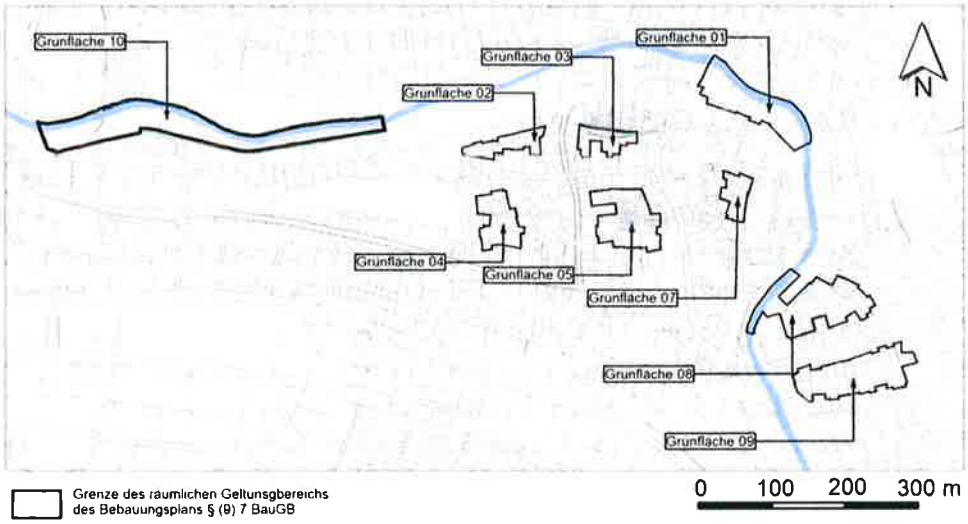
1.4 Inhaltliche Vorgaben der Fachplanungen

- Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Dettingen/ Erms
- Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Dettingen / Erms
- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan, 4. Änderung (2012)

1.5 Kurzbeschreibung von Plangebiet und Vorhaben

Größe des gesamten Geltungsbereichs	• Gesamtgröße 6,08 ha
Teilgebiete	• Anzahl 9
Art der Teilgebiete	• Grünflächen
Bestehende Gebäude	• Wohngebäude • Garagen • Geschirr- bzw. Gerätehütten, Schuppen und Gartenhäuser • Ehemalige Gärtnerei
Verkehrsfläche	• Fußgängerwege, Brücken
Bestehende Versiegelung	• Fußgängerwege 0,03 ha
Nettoneuversiegelung	• Keine
Erschließung	• Bestehende Wegeverbindungen
Vorhandene Biotopstrukturen	• Obst-/Gärten, Wiese, Baumbestand, Gewässer
Eigentumsverhältnisse	• Gemeinde, privat, Land Baden-Württemberg

Abbildung 1.1: Lage Geltungsbereiche



1.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Flächenalternativen

Das Plangebiet ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Planer und die Gemeindeverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

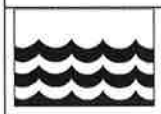
Nullvariante

Aufgrund der steigenden Nachfrage an Bauflächen im Innenbereich wird bei nicht Ausweisung der Grünflächen eine verdichtende Bebauung erfolgen. Innerörtliche Freiflächen würden sich verringern.

1.7 Fachziele des Natur- und Umweltschutzes

Die Beurteilung der ökologischen und Umwelt-Verhältnisse, des Orts-/Landschaftsbilds und der Nutzungsansprüche an den Raum sowie absehbarer Veränderungen durch das Plangebiet und dessen Nutzung richtet sich nach den gesetzlichen und planerischen Zielvorgaben. Die Fachziele werden durch die Textfestsetzung von Maßnahmen im Bebauungsplan rechtskräftig.

Tabelle 1.1: Fachziele

Umweltaspekt	Fachziele
Bodenschutz	Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen und Minderung von Beeinträchtigungen durch: • Beeinträchtigung von Böden vermeiden, z. B. Versiegelung, Bodenverdichtung
 **Wasserhaushalt**	Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschlagswasser (Retention) und Schutz des Grundwassers durch: • Erhalt der Grundwasserneubildungsfunktion durch Vermeidung von Versiegelung • Naturnahe Rückhaltung des Oberflächenabflusses • Rückführen von Niederschlagswasser zum Grundwasser
Klima und Luft	Klima- und Lufthygiene: • Erhalt von Grünflächen • Vermeidung von Versiegelung
Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume: • Erhalt der Bäume und Freiflächen • Erhalt von Kleinstrukturen in den Gärten
Ortsbild und Erholung	Vermeidung von Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch: • Erhalt von Grünflächen und Erholungsflächen Sicherung der Naherholungsfunktion durch: • Erhalt von Fuß- und Radwegebeziehungen • Erhalt von Gärten
Mensch/Lärm	Mensch/Lärm • Negative, schädliche Auswirkungen der Planung auf den Menschen (zusätzliche Lärmbelastung) sind derzeit nicht absehbar.

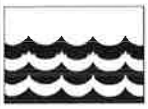
2 Ökologische Wirkungsanalyse

2.1 Bestandsaufnahme und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Die ausführliche Beschreibung der wesentlichen Umweltfaktoren wurde im „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" bearbeitet und für die einzelnen neun Geltungsbereiche in Ökologischen Steckbriefen© zusammengestellt und bewertet. Im Folgenden werden die umweltrelevanten Belange in einer knappen Übersicht dargestellt, gegliedert in Bestand/Bewertung und Prognose: Konfliktanalyse. Die Bewertung der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter erfolgt in drei Stufen: hoch – mittel – gering. Daraus folgt die Beurteilung der Erheblichkeit der Wirkungen/Beeinträchtigungen (Spalte Prognose: Konfliktanalyse) in „nicht erheblich" („gering") und „erheblich" („mittel" bis „hoch"). In diesem speziellen Planfall sind keine Eingriffe in den Naturhaushalt vorgesehen. Es handelt sich um die Sicherung von Grünflächen. Daher sind keine Beeinträchtigungen absehbar.

Tabelle 2.1: Übersicht Ökologischer Steckbrief©

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 Geologie/Boden	**Geologie/Boden:** Geologie: Vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd (GEOLOGISCHES L. 1981) Boden: kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies (RP F 2012) *Vorbelastung:* • Bebauung *Bedeutung und Bewertung (RP F 2013):* **Unversiegelte Flächen:** • Standort Kulturpflanzen: „mittel - hoch" • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" • Filter/ Puffer für Schadstoffe: „hoch" • Standort für nat. Vegetation: „keine" **Versiegelten Flächen:** „keine"	**Geologie/Boden:** Funktionsverlust gemäß BBodSchG: • Keine zusätzliche Flächenversieglung **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
 Wasserhaushalt	**Wasserhaushalt:** **Oberflächenwasser/Retention:** • Erms mit Gewässerrandstreifen (§ 29 WG B-W) *Bedeutung und Bewertung:* • Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (siehe Boden): „mittel"	**Wasserhaushalt:** **Oberflächenwasser/Retention:** • Kein Änderung entlang der Erms **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"

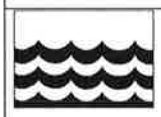
Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
 **Wasserhaushalt**	**Grundwasser:** Hydrogeologische Einheit: Jungquartäre Flusskiese und Sande (Grundwasserleiter) *Bedeutung und Bewertung:* • Bewertung der Grundwasserfunktionen anhand der hydrogeologischen Einheit: „hoch"	**Grundwasser:** • Keine Änderung im Grundwasser **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
§§ Wasserschutzgebiet	**Wasserschutzgebiet:** • Keine.	**Wasserschutzgebiet:** • Keine.
§§ Gewässerrandstreifen	**Gewässerrandstreifen:** **Erms mit Gewässerrandstreifen 5 m (§ 29 WG B-W)** • „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms" • „Grünfläche 08 Schneckenhofen" • „Grünfläche 10 Erms-Insel"	**Gewässerrandstreifen:** • Keine Bebauung im Gewässerrandstreifen zulässig **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
§§ Überschwemmungsgebiet	**Überschwemmungsgebiet:** **Grünflächen im Überschwemmungsgebiet HQ_{100}:** • „Grünfläche 01 Badstubengasse, Gärten zur Erms" • „Grünfläche 08 Schneckenhofen" • „Grünfläche 10 Erms-Insel"	**Überschwemmungsgebiet:** • Keine Bebauung im Bereich HQ_{100} zulässig **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich
 Klima/ Lufthygiene	**Klima/Lufthygiene:** • Gewässerklima • Vorstadtklima • Mikro-Parkklima *Bedeutung und Bewertung:* „hoch"	**Klima/Lufthygiene:** • Erhalt kleinklimatisch hochwertiger Flächen • Keine Bebauung zulässig **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	**Pflanzen und Tiere:** *Bedeutung und Bewertung:* Auf die strukturelle Ausstattung der innerörtlichen Grünflächen wird auf den „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" für die einzelnen Geltungsbereiche im Anhang zum Umweltbericht verwiesen.	**Pflanzen und Tiere:** Kein Verlust an Lebensraumfunktion. **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
§§ Naturschutz	**Naturschutz:** • Biosphärengebiet Schwäbische-Alb, Entwicklungszone	**Naturschutz:** • Kein Konflikt mit dem Biosphärengebiet absehbar

Schutzgut	Ausprägung/Bewertung	Prognose: Konfliktanalyse
§§ Artenschutz	**Artenschutz:** *§ 44 BNatSchG streng und besonders geschützte Arten:* Auf die Bedeutung ausgewählter Artengruppen wird auf den „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" für die einzelnen Geltungsbereiche im Anhang zum Umweltbericht verwiesen.	**Artenschutz:** Keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
 Landschaftsbild und Erholung	**Landschaftsbild und Erholung:** **Wesentliche Strukturen der innerörtlichen Freiflächen:** • Private Gärten • Private Wiesen • Gewässerrandzone • Angrenzende Randbebauung • Historische Obstgartenstruktur/Obstwiesen Auf die detaillierte Beschreibung des Landschaftsbildes und der Erholung wird auf den „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" für die einzelnen Geltungsbereiche im Anhang zum Umweltbericht verwiesen.	**Landschaftsbild und Erholung:** Erhalt von innerörtlicher Freifläche. **Beeinträchtigung des Landschaftsbildes:** „nicht erheblich" **Beeinträchtigung der Erlebnisqualität für die ortsnahe Erholung:** „nicht erheblich" **Beeinträchtigung des Ortseingangs:** „nicht erheblich"
 Mensch/ Lärm	**Mensch/Lärm:** *Vorbelastung:* • Die Freiflächen befinden sich lärmgeschützt durch die umgebende Bebauung	**Mensch/Lärm:** • Keine Änderung der Lärmsituation absehbar **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"
 Kultur- und Sachgüter	**Kultur- und Sachgüter:** **Natur- und Bodendenkmale:** • Bodendenkmal Nr. 9 (FNP, LP) „Alamannischer Friedhof der Merowingerzeit" • Bodendenkmal Nr. 7 (FNP, LP) „Friedhof der Merowingerzeit"	**Kultur- und Sachgüter:** • Keine Gefährdung von Kultur- und Sachgütern. • Hinweis auf Bodendenkmäler **Beeinträchtigung:** „nicht erheblich"

2.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern im Plangebiet

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern/Umweltbelangen auch die **Wechselwirkungen** unter diesen zu berücksichtigen. Im Folgenden erfolgt die Darstellung der Wechselwirkungen zwischen den betroffenen Schutzgütern nach § 1 (6) Nr. 7 i) BauGB. So hat beispielsweise die Bebauung/Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da sich der Oberflächenwasserabfluss erhöht. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Die Berücksichtigung erfolgt in Kapitel 3.

Tabelle 2.2: Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Leserichtung ↓	Geologie/ Boden	Wasserhaushalt	Klima- und Lufthygiene	Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt	Orts-/Landschaftsbild und Erholung
Geologie/Boden		- Bodenentwicklung	- Bodenentwicklung	- Einfluss auf Bodenentwicklung - Vegetation als Erosionsschutz	----
 **Wasserhaushalt**	- Wasserspeicher - Grundwasserfilter		- Niederschlagsbedingungen	- Vegetation als Wasserspeicher und -filter	-----
Klima- und Lufthygiene	- Mikroklimaausgleich - Filter u. Puffer für Schadstoffe	- Verdunstungsrate		- Mikroklimaausgleich - Luftreinigung - Vegetation als Sauerstofflieferant	- Kleinklima
Pflanzen und Tiere/Biologische Vielfalt	- Boden als Lebensraum und Standortfaktor	- Niederschlagsrate als Standortfaktor	- Standortfaktor		- Biotopvernetzung
Orts-/Landschaftsbild und Erholung	- Relief als Charakteristikum	- Offene Ableitung des Niederschlagswassers als Charakteristikum - Reliefgestaltung durch Erosion	- Luftqualität als Einflussfaktor auf Erholung	- Bewuchs und Artenvielfalt als Charakteristikum - Schönheit und Attraktivität des Wohnumfeldes	

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Tabelle 2.3: Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Zeitraum	Prognose	Begründung
Kurzfristig (1 – 3 Jahre)	Verringerung innerörtlicher Freiflächen.	Aufgrund der steigenden Nachfrage an Bauflächen im Innenbereich wird bei nicht Ausweisung der Grünflächen eine verdichtende Bebauung erfolgen.
Mittelfristig (4 – 10 Jahre)	Weitere Verringerung innerörtlicher Freiflächen.	s. o.

3 Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde im „Städtebaulichen ökologischen Rahmenplan" 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 die o. g. Kleinstrukturen Lebensraum für Insekten (z. B. Wildbienen, Schmetterlingen) und anderen Kleinstlebewesen (Käfer, Würmer u. a.). Diese spielen in der Nahrungskette u. a. für Singvögel, Spechte, Fledermäuse eine wichtige Rolle erhöhen damit die biologische Vielfalt.

4 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Aufgaben des Umweltberichts

Es erfolgte eine Zusammenarbeit und für die Zusammenstellung der Aufgaben des Umweltberichts ausreichender Informationsaustausch zwischen den beteiligten Planungs-/Ingenieurbüros und der Gemeinde Dettingen an der Erms. Ein Landschaftsplan liegt vor, Schwierigkeiten bestehen somit nicht.

5 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lunge" wird die langfristige Sicherung innerörtlicher Freiflächen in einen Rechtsplan überführt. Die Grundlage für den Umweltbericht ist der „Städtebauliche ökologische Rahmenplan" (Pustal 2015). Mit der Ausweisung von innerstädtischen Grünflächen, die grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind, sind keine erheblichen Auswirkungen auf die wesentlichen Umweltfaktoren absehbar.

Prof. Waltraud. Pustal
Freie LandschaftsAchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

Datum: 17.10.2019

6 Literatur und Quellen

Geologisches Landesamt (1981): Geologische Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen

Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Dettingen / Erms

Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Dettingen / Erms.

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2010): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7421 Metzingen

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen

Pustal, W. (2015): Netzwerk Grüne Lungen – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan. Leitplanerische Bewertung innerörtlicher Grünflächen nach ihrer siedlungsökologischen Bedeutung in Dettingen / Erms vom 10.03.2015

Pustal, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung

Regierungspräsidium Freiburg, Amt für Geologie und Bergbau (2012): Bodenbewertung gemäß Heft 31

RPF (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau) (2013): Aufbereitung und Auswertung der Bodenschätzungsdaten auf Basis ALK und ALB, digitale Sach- und Geodaten für Dettingen an der Erms Stand: September 2011

Umweltministerium Baden-Württemberg (UM) (Hrsg.) (1995): Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31

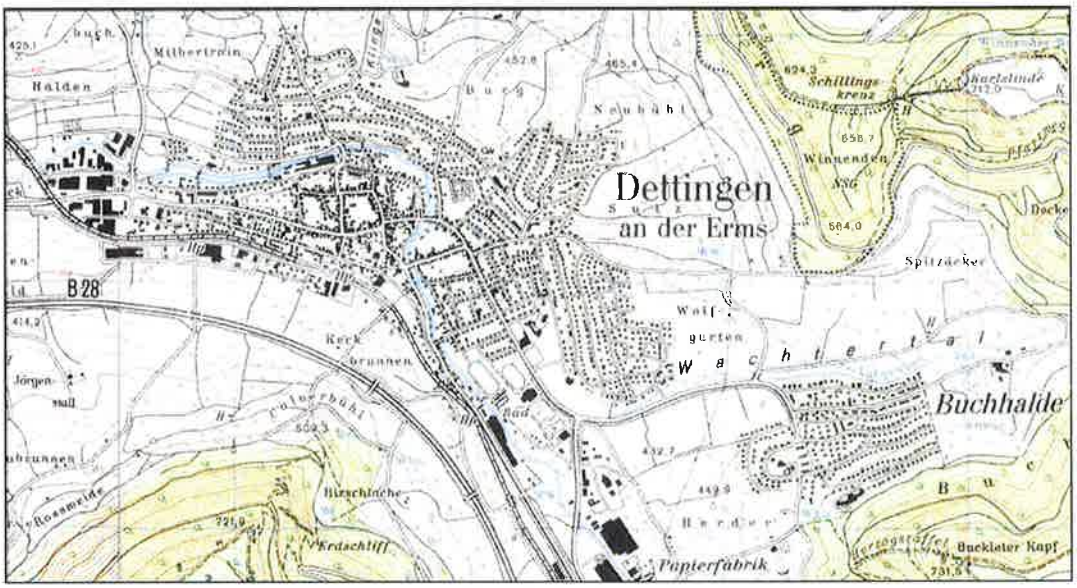
Anlage zum Umweltbericht:

Netzwerk Grüne Lunge – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan

Gemeinde Dettingen / Erms
Landkreis Reutlingen

Netzwerk Grüne Lungen
– städtebaulicher ökologischer Rahmenplan

Leitplanerische Bewertung innerörtlicher Grünflächen nach ihrer siedlungsökologischen Bedeutung in Dettingen / Erms



Kartengrundlage: TK 25, Blatt 7421 Metzingen und Blatt 7422 Lenningen; Darstellung unmaßstäblich (LANDESVERMESSUNGSAMT BADEN-WÜRTTEMBERG)

Auftraggeber: Gemeinde Dettingen / Erms

Proj. Nr.: 104413

Datum: 10.03.2015

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Freie Landschaftsarchitektin

LandschaftsArchitekten-Biologen-Stadtplaner

Hohe Straße 9/1, 72793 Pfullingen
Fon: 0 71 21 / 99 42 16
Fax: 0 71 21 / 99 42 171
E-Mail: mail@pustal-online.de
www.pustal-online.de

© AUFBAU, GLIEDERUNG, SYMBOLE BY WALTRAUD PUSTAL

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 4

1.1 Anlass und Zielsetzung 4

1.2 Methodik und Vorgehensweise 4

1.2.1 Der Arbeitsablauf in zwei Phasen 4

1.3 Übergeordnete Planungen, Fachliche Vorgaben 6

1.3.1 Gesetze 6

1.3.2 Fachplanungen / Gutachten 6

1.4 Datenquellen 6

2 ÖKOLOGISCHES STÄDTEBAULICHES LEITBILD: NETZWERK GRÜNE LUNGEN 7

2.1 Historische Analyse der Siedlungsentwicklung 7

2.2 Naturhaushalt und Grünordnung in Dettingen / Erms 9

2.3 Kurzbeschreibung wesentlicher Landschaftsfaktoren 10

2.3.1 Landschafts-/Ortsbild und Erholung 10

2.3.2 Geologie und Boden 10

2.3.3 Wasserhaushalt 10

2.3.4 Klima und Luft 10

2.3.5 Arten und Biotope, Biologische Vielfalt 12

2.4 Schutzgebiete, Gewässerrandstreifen 12

2.5 Denkmalschutz 12

2.6 Ökokonto Dettingen / Erms 12

2.7 Ökologisches städtebauliches Leitbild: Netzwerk Grüne Lungen 13

2.7.1 Netzwerk Grüne Lungen 14

3 BEWERTUNG DER INNERÖRTLICHEN FREIFLÄCHEN 15

3.1 Badstubengasse – Gärten zur Erms 16

3.2 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse 17

3.3 Gärten zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße 18

3.4 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse 19

3.5 Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse 20

3.6 Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle – entfallen 21

3.7 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse 22

3.8 Schneckenhofen 23

3.9 Quartier nördlich Neuwiesengasse 24

3.10 Erms-Insel 25

4 ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER BEWERTUNG DER INNERÖRTLICHEN FREIFLÄCHEN 26

5 UMSETZUNG UND STÄDTEBAULICHE SICHERUNG 27

5.1 Festlegung der Grenzen für Bebauung 27

5.2 Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan 27

5.3 Kartographische Darstellung 28

5.4 Weitere Maßnahmenempfehlungen 28

6 AUSBLICK: EMPFEHLUNG FÜR KÜNFTIGE ENTWICKLUNGEN 29

6.1 Grünzug entlang der Erms 29

7 LITERATUR UND QUELLEN 30

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 2.1: Auszug aus historischer Flurkarte 1823 (verkleinert) 7
Abbildung 2.2: Auszug aus historischer Flurkarte 1891 (verkleinert) 8
Abbildung 2.3: Auszug aus der aktuellen Katasterkarte (verkleinert) 8
Abbildung 2.4: Übersichtslageplan Nr. 2 (verkleinert) 13

Anlage 1: Landesbauordnung LBO § 5 Abs. 6: Untergeordnete Bauteile

Anlage 2: Nisthilfen für Fledermäuse

Anlage 3: Nisthilfen für Wildbienen

Anlage 4: Schmetterlingsfreundliche Bepflanzung

Anlage 5: Übersichtslageplan Nr. 1 vom 07.01.2014 (Entwurf)

Anlage 6: Übersichtslageplan Nr. 2 vom 10.03.2015:
Netzwerk Grüne Lungen – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan

1 Einführung

1.1 Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Dettingen / Erms möchte für die künftige innerörtliche Entwicklung eine fundierte Basis für die Bewertung der siedlungsökologischen Bedeutung innerörtlicher Freiflächen. Im Hinblick auf das Wachstum der Gemeinde in den vergangenen Jahrzehnten besitzen die vorhandenen Freiflächen zunehmende Bedeutung, unabhängig davon, ob in öffentlichem oder privatem Besitz.

Neben dem Gesichtspunkt der Gestaltung des Quartiers treten heute siedlungsökologische Wertigkeiten in den Vordergrund. Unabhängig davon ist die Forderung der Vermeidung von Flächeninanspruchnahme für Bebauung sowohl im Außenbereich wie im Innenbereich in der Abwägung zu berücksichtigen. Stehen größere innerörtliche Freiflächen zur Verfügung, werden diese gern für innerörtliche Nachverdichtung in Anspruch genommen, nicht selten auf Kosten ökologischer oder gestalterischer Werte. Lebensqualität für die Bewohner eines Ortes ist zudem stark abhängig von den Möglichkeiten der Erholung im Wohnumfeld. Auch dazu tragen innerörtliche Freiflächen bei.

In dieser Untersuchung finden die wesentlichen landschaftsökologischen Belange im Sinne einer leitplanerischen Bewertung Berücksichtigung. Bestandteil des Berichtes waren in der 1. Phase neun größere innerörtliche Freiflächen im Ortszentrum Dettingens. In der 2. Phase wurde die Erms-Insel als 10. innerörtliche Grünfläche ergänzt.

1.2 Methodik und Vorgehensweise

1.2.1 Der Arbeitsablauf in zwei Phasen

Phase I:

Raumanalyse – „Bestandsaufnahme und Bewertung" – Bürgerbeteiligung

- Festlegung von neun Untersuchungsräumen
- Historische Analyse der Ortsentwicklung
- Fachliche Bestandsaufnahme und Bewertung der Untersuchungsräume
- Ökologisches Leitbild für die innerörtlichen Freiflächen
- Feinabgrenzung der neun Untersuchungsgebiete
- Öffentliche Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung

In Phase I erfolgte ein **zweistufiges Vorgehen**:

In einem **ersten Arbeitsgang** wurden im Sommer / Herbst 2013 **neun innerörtliche Freiflächen** vollständig erfasst und von den Gutachtern bewertet. Die Darstellung dieser **„Untersuchungsflächen"** erfolgte im Übersichtslageplan Nr. 1 vom 07.01.2014 in hellgrüner Farbgebung (Anlage 1)

In einem **zweiten Arbeitsgang** erfolgte aufgrund der Bewertung gemeinsam mit der Ortsverwaltung eine **„flächenscharfe"** (meterscharfe) **Abgrenzung** für die zukünftig von Bebauung frei zuhaltenden Bereiche. Die Darstellung erfolgte ebenfalls im Übersichtslageplan Nr. 2 Stand 07.01.2014 mit roter Umrandung als **„zukünftig von Bebauung freizuhaltende Fläche"**.

Durchgeführt wurde eine Grobanalyse aller rechtlich und planerisch relevanten Landschaftsfaktoren. Die Kurzbeschreibung und Bewertung der wesentlichen Funktionen dieser Faktoren mündet schließlich in den Ökologischen Steckbriefen© in einer Gesamtbewertung der einzelnen Untersuchungsflächen.

Die Prüfung erfolgt nach einem einheitlichen Schema in Form von **Ökologischen Steckbriefen©** (Kapitel 3).

Den **Abschluss von Phase 1** bildet die **Bürgerbeteiligung**: Eine öffentliche Informationsveranstaltung fand am 17.01.2014 im Bürgerhaus statt. Daran schloss sich die Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme bis Ende Februar 2014 an. Es erfolgte die öffentliche Bekanntgabe im Amtsblatt Dettingen / Erms am 16. und 23. Januar.

Phase II:

Leitbild – Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung – Umsetzungsstrategie

- Auswertung der Stellungnahmen der Bürger
- Endgültige Festlegung der Grenzen
- Abstimmung der Gesamtkonzeption
- Neuaufnahme der Erms-Insel als 10. Grünfläche
- Abstimmung des ökologischen städtebaulichen Leitbilds
- Formulierung von Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen
- Festlegung der Umsetzungsstrategie
- Abstimmung Gemeinderat

Nach der Auswertung der Stellungnahmen der Bürger erfolgte in Zusammenarbeit mit der Verwaltung im August 2014 die endgültige Definition der Grenzen der innerörtlichen Freiräume. Damit verbunden war eine Überprüfung, ob und wieweit weitere Freiräume in die Konzeption sinnvoll einzubeziehen sind. Die Erms stellt eine zentrale Achse für einen innerörtliches Freiraumkonzept dar. Sie bildet mit ihrem hervorragend ausgeprägten Vegetationsbestand eln „grünes Rückgrat". Soweit innerörtliche Freiflächen den hier freizuhaltenden 10 m breiten Gewässerrandstreifen (vgl. Kap. 2.4) tangieren, wurde deren Abgrenzung genau definiert. Einzige Ausnahme für Bebauung im Gewässerrandbereich soll denkmalgeschützten historischen Anlagen gegeben sein. Das Kriterium des Denkmalschutzes wurde ergänzend aufgenommen. Betroffen ist dass Areal Fabrikstraße / Neuffener Straße (ehemalige Weberei Eisenlohr, heute Uniplast).

Das ökologische städtebauliche Leitbild für die innerörtlichen Freiflächen „Netzwerk Grüne Lungen" wurde entsprechend erweitert. Die Erms-Insel wurde als 10. innerörtliche Freifläche zusätzlich aufgenommen.

Zur Realisierung und rechtlichen Absicherung des städtebaulichen / ökologischen Leitbildes wurde eine Umsetzungsstrategie festgelegt. Im letzten Schritt wurden Maßnahmen und Maßnahmenempfehlungen zum Schutz und zur Entwicklung / ökologischen Aufwertung der Grünen Lungen definiert. Es werden Empfehlungen für weitergehende Planungen gegeben.

Den Abschluss von Phase II bildet die Behandlung und Verabschiedung im Gemeinderat.

1.3 Übergeordnete Planungen, Fachliche Vorgaben

1.3.1 Gesetze

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz Baden-Württemberg – **NatSchG**) vom 13.12.2005 (GBl. vom 16.12.2005, S.745, ber. GBl. 2006, S.319), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 449, 471)
- Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz – **LBodSchAG**) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. vom 28.12.2004, Nr. 17), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- Wassergesetz für Baden-Württemberg (**WG**), Gesetz zur Neuordnung des Wasserrechts in Baden-Württemberg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389 vom 12.12.2013), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 29.07.2014 (GBl. S. 378)

1.3.2 Fachplanungen / Gutachten

- Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Landschaftsplan der Gemeinde Dettingen / Erms
- Gesellschaft für kommunale Stadtentwicklung (1998): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Dettingen / Erms.
- Landschaft & Ökologie & Siedlung (LOS) (2004): Gewässerentwicklungsplan Gemeinde Dettingen / Erms, Pläne. Metzingen

1.4 Datenquellen

- Dettingen (Hrsg.) Ortsplan
- Geologisches Landesamt (1981): Geologische Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen
- Google Luftbildauswertung (August 2013)
- Kaule, G. (1986, 1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart
- LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (1997): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe
- Dto. (2010): Klimaatlas Baden-Württemberg
- Dto. (2008): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf der Schutzgebiete und der hydrogeologischen Einheit für die Plangebiete im August 2013
- Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2013): Historische Flurkarten von 1823, 1891, 1959. M 1:2.500
- Dto. (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen
- Dto. Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 Blatt 7918 Stuttgart Süd
- Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Forsten Baden-Württemberg (1990) (Hrsg.): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in B.-W. 1:250.000
- Pustal, W. (Juli 2013): Fotos
- Regierungspräsidium Freiburg, Amt für Geologie und Bergbau (2012): Bodenbewertung gemäß Heft 31
- Scheck, J. Dipl.-Biol. (2013): Grobbeurteilung im Hinblick auf die biologische Vielfalt ausgewählter innerörtlicher Freiflächen in Dettingen / Erms. (Bestandteil der Gesamtarbeit).
- Fritz Kalmbach (1992) (Hrsg.): Dettingen an der Erms

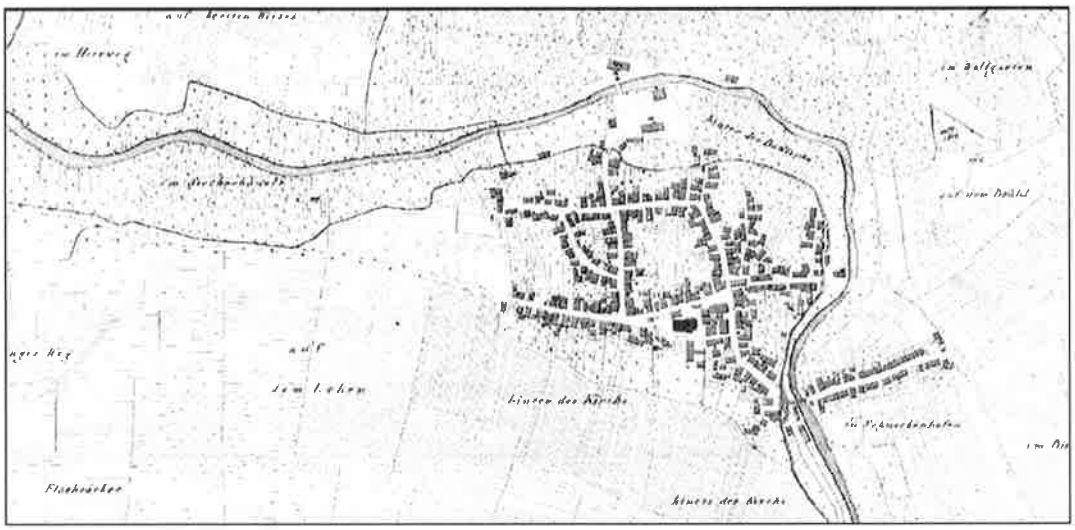
2 Ökologisches städtebauliches Leitbild: Netzwerk Grüne Lungen

2.1 Historische Analyse der Siedlungsentwicklung

Die leitplanerische Bewertung von innerörtlichen Freiflächen kann sinnvoll und fundiert nur erfolgen, wenn über die einzelne Untersuchungsfläche und ihre ökologischen Wertigkeiten hinaus auch das weitere Umfeld bzw. mögliche Wechselwirkungen mit der Umgebung betrachtet werden. Besonderheiten ergeben sich zudem aus historischen Analysen der Flächennutzung, soweit die Strukturen noch Aufschluss geben.

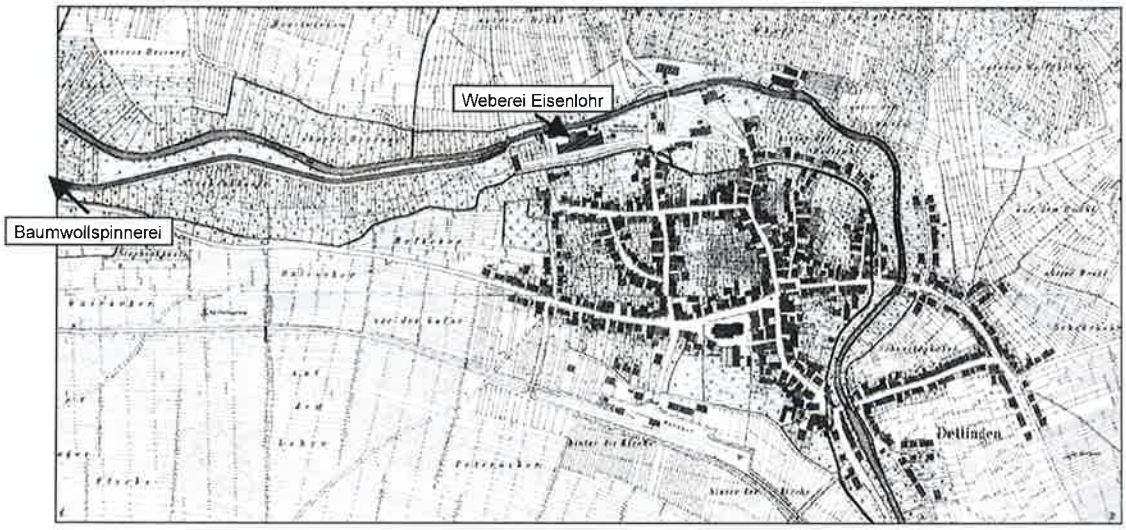
Für die historische Analyse der Ortsentwicklung stehen über den Zeitraum von fast 200 Jahren Flurkarten zur Verfügung. Die erste Aufnahme stammt aus dem Jahr 1823. Sehr gut ablesbar sind hier bereits die Wohnquartiere, wie sie im Grundsatz bis heute existieren und den Ort prägen. Die Siedlung entwickelte 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.

Abbildung 2.1: Auszug aus historischer Flurkarte 1823 (verkleinert)



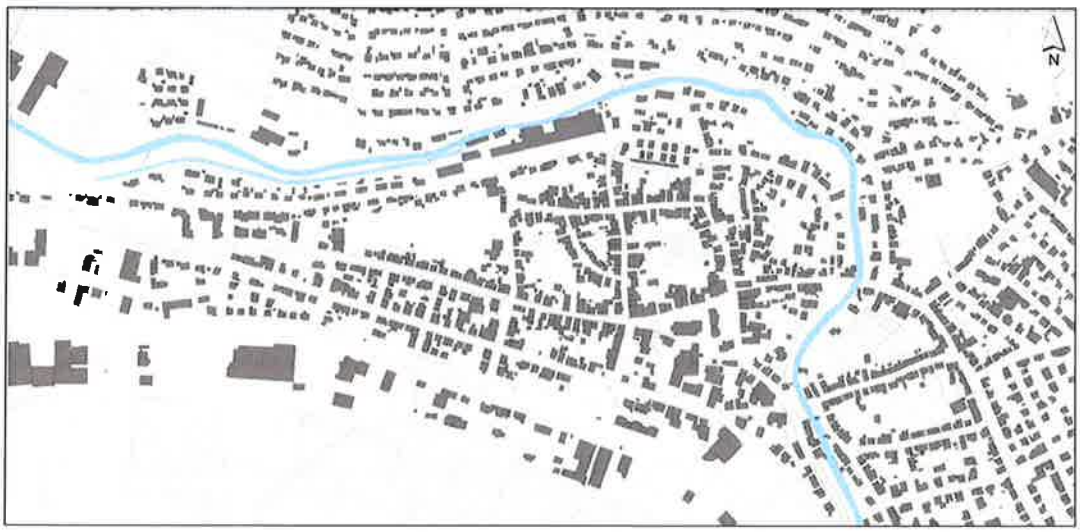
Diese großzügigen Quartiere bildeten einen von äußeren Einflüssen relativ geschützten Innenbereich, der der wohnungsnahen Versorgung mit Obst, Gemüse und der Weidewirtschaft für überwiegend kleine Nutztiere (Ziegen, Schweine, Hühner oder einzelne Kühe) diente. Ackernutzung erfolgte gemäß der historischen 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 2.2: Auszug aus historischer Flurkarte 1891 (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. 2.1) beginnt nunmehr ein neuer, breiterer Ermskanal, der die im Jahr 1880 neu erstellte Mechanische Baumwollspinnerei (heute Real-Gelände), welche sich unmittelbar westlich der Kartengrenze befand, mit Triebwasser versorgte.

Abbildung 2.3: Auszug aus der aktuellen Katasterkarte (verkleinert)



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

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

2.2 Naturhaushalt und Grünordnung in Dettingen / Erms

Jede Untersuchungsfläche hat ihre eigenen Wertigkeiten und Besonderheiten, wie sie in den Ökologischen Steckbriefen© dargestellt sind. Empfehlungen für eine künftige Entwicklung aus örtlicher Sicht lassen sich fundierter aus der erweiterten Perspektive des Umfeldes bzw. Gesamtraums begründen.

Der Landschaftsplan Dettingen / Erms (1998) stellt vor allem folgende Merkmale und Funktionen der umgebende Freiflächen für die Ortslage dar:

- Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftbahnen für die Durchlüftung
- ökologisch hochwertige Streuobstwiesen an den Hängen um Dettingen / Erms als wertvolle Räume für die freilebende Tier- und Pflanzenwelt
- gleichzeitig besitzen die Streuobstwiesen sehr hohe Bedeutung für das Landschaftsbild und für die Naherholung
- das Flusssystem der Erms mit Zuflüssen
- eine Landnutzung, die insgesamt als „naturnahe" Kulturlandschaft zu bewerten ist (im Gegensatz zu großflächig intensiver Agrarnutzung).

Für die innerörtlichen Freiflächen lassen sich daraus folgende grundsätzliche Empfehlungen ableiten:

Klima und Luft

- Erhaltung von Kaltluftbahnen und Durchlüftungsachsen sowie Erhaltung von klimarelevanten innerörtlichen Freiflächen als klimaökologische Ausgleichsräume

Landschaftsbild, Erholung im Wohnumfeld

- Erhaltung ökologisch hochwertiger und landschafts- bzw. ortsbildprägender Bereiche insbesondere mit Streuobstwiesencharakter
- Erhaltung und Sicherung von „Quartiersgrün", z. B. die privaten Obst- und Gemüsegärten in rückwärtigen Gebäudebereichen und die öffentlichen Grünanlagen als Erholungsschwerpunkte im Wohnumfeld

Wasserhaushalt, Gewässer

- Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Erms und ihrer Zuflüsse als naturnahes Fließgewässersystem

Biologische Vielfalt, Biotopverbund

- Erhaltung und Sicherung von „Quartiersgrün", z. B. die privaten Obst- und Gemüsegärten in rückwärtigen Gebäudebereichen und die öffentlichen Grünanlagen als sog. „Trittsteinbiotope" für die frei lebende Tier- und Pflanzenwelt
- Entwicklungsmaßnahmen in Bereichen mit Defiziten: Pflege von Biotopen und Grünanlagen, Umgestaltung mit ökologischer Aufwertung öffentlicher und privater Freiräume (Straßen, Parkplätze etc.) bspw. durch Entsiegelung und Nachpflanzung von Bäumen
- Erhaltung und Entwicklung innerörtlicher Grünvernetzungsachsen entlang der Erms als Verbindung in die freie Landschaft

Denkmalschutz

- Berücksichtigung des Denkmalschutzes: Integration denkmalgeschützter Anlagen in das Freiraumsystem

2.3 Kurzbeschreibung wesentlicher Landschaftsfaktoren

2.3.1 Landschafts-/Ortsbild und Erholung

Die historische Siedlungsentwicklung und Nutzung prägen das aktuelle Bild der Innerortslage. Die aktuellen Nutzungen und Eigentumsverhältnisse beeinflussen die Möglichkeiten für die wohnungsnahe Erholung im Freien. Die kleinteiligen Untersuchungsflächen dienen der wohnungsnahen Erholung bei gleichzeitiger Nutzung als Gärten und Obstgärten, ausgestattet mit einer Vielzahl an Kleinstrukturen.

Die historische Siedlungs- und Freiraumstruktur ist bis heute erhalten.

2.3.2 Geologie und Boden

Der gesamte Ortskern, und damit alle Untersuchungsflächen, liegen auf dem Flussschotter der Erms. Die Böden sind aus kalkigem, sandigem Lehm. Diese Aueböden werden in der Ökologischen Standortseignungskarte für Baden-Württemberg (MELUF 1990) als gut geeignet für Acker- und Obstbau bewertet. Die Bodenbewertung für relevante Bodenfunktionen fällt dementsprechend „hoch" aus.

Altlasten sind in allen Grünflächen nicht bekannt.

2.3.3 Wasserhaushalt

Die Erms ist heute das alleinige Fließgewässer im Ort. Kanäle und kleinere Zuflüsse innerorts, insbesondere der Mühlkanal, wurden in den letzten Jahrzehnten verfüllt.

Wasserschutzgebiete sind keine vorhanden.

2.3.4 Klima und Luft

Örtliche Situation

Mit einer Jahresdurchschnitttemperatur von ca. 8,5 – 9° C zählt die Talsohle Dettingen / Erms zu den „warmen" Klimazonen im Land. Dadurch sind seit jeher auch anspruchsvolle Obstsorten, Getreide und Gemüse im Anbau begünstigt.

Der Landschaftsplan 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.

Einen hohen Stellenwert haben wohnungs- bzw. wohnumfeldnahe Klimaoasen. Die Grünflächen in Dettingen / Erms sind i. d. R. zwischen 0,25 und 1,3 ha groß, eine Größenordnung, die zur besonderen bioklimatischen Funktion dieser innerörtlichen Freiflächen beiträgt. Je größer die Grünfläche, je geringer der Versiegelungsgrad und

je höher der Anteil schattenspendender hochstämmiger Bäume, desto besser ist sie in der Lage, ein für die Siedlung positives eigenes Mikroklima auszubilden.

Darüber hinaus übernehmen alle Grünflächen (wie auch Dachbegrünungen) die Funktion von (Fein-)Staubfilterung und Luftreinhaltung von Schadstoffen. Insbesondere Wiesenflächen dienen zudem als CO_2-Senken (CO_2-Speicher) und wirken damit dem durch menschliche Emissionen verursachten Klimawandel entgegen.

Klimatope

Unter Klimatopen sind Flächentypen mit vergleichbaren mikroklimatischen Verhältnissen zu verstehen. Neben dem Relief, das innerörtlich in Dettingen eine untergeordnete Rolle spielt, sind die Flächennutzungsstrukturen und die Größe der innerörtlichen Freiflächen für die Zuordnung zu einem Klimatop entscheidend. Es ist in der Regel von vergleichbaren mikroklimatischen Bedingungen auszugehen, wenn ähnliche und vergleichbare Flächennutzungsstrukturen vorliegen. Da im Rahmen dieser leitplanerischen Bewertung keine speziellen Klimauntersuchungen durchgeführt wurden, werden allgemeine Kenntnisse aus vergleichbaren Siedlungsuntersuchungen zugrunde gelegt.

Für die Innerortslage in Dettingen lassen sich im Wesentlichen folgende Klimatope unterscheiden:

Gewässerklima	Gewässerklimate zeichnen sich tags durch deutlich reduzierte Erwärmungsraten aus, so dass bei gleichzeitig hoher Verdunstung das Wärmempfinden herab gesetzt wird. Aufgrund des hohen Baumbestandes an der Erms speichern die Bäume nachts die Wärme in den Kronen, so dass eine geringere Abkühlung stattfindet. Die Reliefsituation des Flusses mit Baumbestand begünstigt wiederum den Kaltlufttransport in die Bebauung.
Vorstadtklima	Vorstadtklima bildet den Übergang zwischen den Klimatopen der Bebauung und des Freilandes. Typisch sind Bebauungsstrukturen mit geringerem Versiegelungsgrad und stärkerer Durchgrünung: Baum-, Strauch-, Gartenstrukturen. Die Flächen besitzen ausgeprägte Winddämpfung, die wohnklimatisch günstig einzustufen ist, da die Aufenthaltsqualität im Winter und in den Übergangsjahreszeiten im Freien verbessert ist. Die starke Abkühlung in der Nacht wirkt der Ausbildung „heißer Nächte" entgegen, so dass ein optimales Wohn- und Schlafklima resultiert. Bei geringem Baumanteil kann es tagsüber wegen Schattenmangels zu starker Erwärmung kommen.
Mikro-Vorstadtklima	Bei Flächengrößen kleiner als 0,5 Hektar sind die o. g. Funktionen sehr stark eingeschränkt, die Wohlfahrtswirkungen deutlich reduziert.
Mikro-Parkklima	Parkklimatope sind gekennzeichnet durch aufgelockerte Vegetationsstrukturen mit reichlichem Rasenanteil und reichem Baumbestand. Die klimatische Wirkung besteht insbesondere in ihrer Pufferwirkung. Tagsüber überwiegt das Schattenspenden, somit der Schutz vor Überhitzung, nachts findet keine übermäßig starke Abkühlung statt. Bei Flächengrößen kleiner als 0,5 Hektar sind die o. g. Funktionen sehr stark eingeschränkt, die Wohlfahrtswirkungen deutlich reduziert.

Zur Dämpfung des Wärmeinseleffektes des Gesamtorts tragen die Grünflächen in ihrer Summe bei. Der Blick auf das Luftbild zeigt, dass die Bebauung außerhalb der

Ortsmitte wesentlich durchgrünter ist, als die Ortsmitte selbst. Damit tragen die Siedlungen zur Durchlüftung der Ortsmitte bei. Die innerörtlichen Freiflächen übernehmen durch ihre Funktionen als Schadstoffsenken, Förderung der Luftventilation und durch nächtliche Abkühlungseffekte die Funktion von **„grünen Lungen"**.

2.3.5 Arten und Biotope, Biologische Vielfalt

Die Möglichkeiten, der freilebenden heimischen Tier- und Pflanzenwelt auch im besiedelten Bereich Lebensraum zu bieten, sind abhängig von der strukturellen Ausstattung, Nutzungsintensität und Möglichkeiten der Lebensraumvernetzung (Biotopverbund). Naturnahe Biotopstrukturen sind nur entlang der Erms vorhanden, die übrigen Flächen sind überwiegend Nutzgärten und Freizeitgärten, aber auch Obstgärten oder Wiesen im kleinräumigen Nutzungsmosaik.

Die Vielfalt unterschiedlicher Ausstattung an Kleinstrukturen wie Holzstapel, Schuppen, Gartenhäuschen etc. ist jedoch für viele bedrohte Tierarten wie Fledermäuse, Eidechsen oder auch bestimmte seltenere Singvögel bedeutsam. Die o. g. Kleinstrukturen dienen darüber hinaus Insekten (z. B. Wildbienen, Schmetterlingen etc.) und anderen Kleinstlebewesen (Käfer, Würmer u. a. m.) als Lebensraum. Diese spielen in der Nahrungskette u. a. für Singvögel, Spechte, Fledermäuse eine wichtige Rolle und erhöhen damit die biologische Vielfalt.

2.4 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. Danach gilt im bebauten Innenbereich ein von Bebauung freizuhaltender Gewässerrandstreifen von 5 Metern (außerorts 10 Meter). Aufgrund der naturnahen Ausprägung und des naturnahen, markanten und ortsbildprägenden Bewuchses der Erms wird der Gewässerrandstreifen hier auf 10 Meter festgelegt. Diese Festlegung dient der langfristigen und nachhaltigen Sicherung des Grünzugs entlang der Erms.

2.5 Denkmalschutz

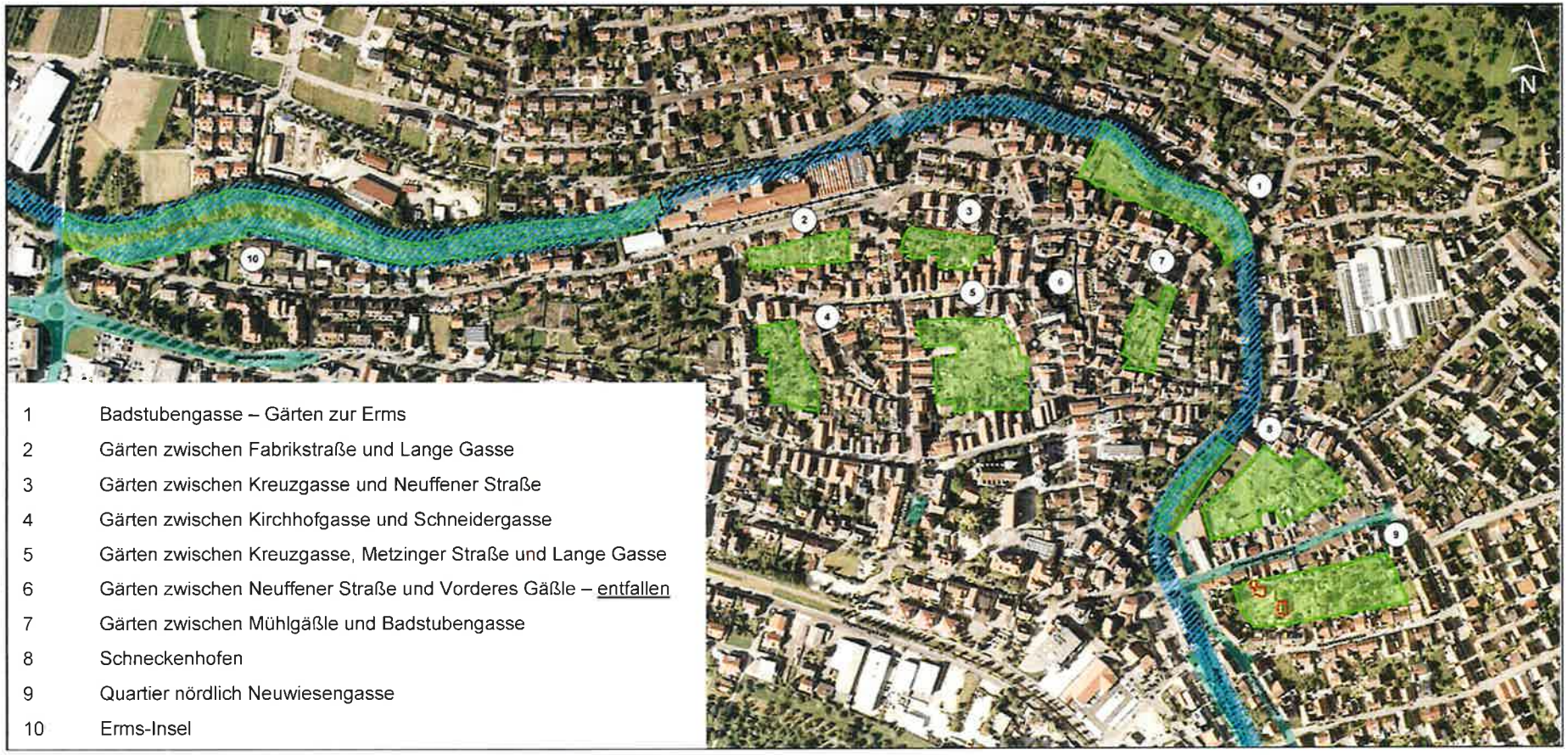
Gemäß §§ 2, 12 DSchG steht das Fabrikareal der ehemaligen Buntweberei Eisenlohr (heute Uniplast) unter Denkmalschutz. Die Gebäude im historisch bedingten unmittelbaren Anschluss an die Erms genießen Vorrang vor dem Schutz des Gewässerrandstreifens.

2.6 Ökokonto Dettingen / Erms

Die Gemeinde Dettingen / Erms führt seit 2004 ein kommunales Ökokonto. Diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen als Baurechtliche und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen gemäß Artikel 1a BauGB. Soweit es sich um innerörtliche Flächen handelt, werden sie hier dargestellt.

2.7 Ökologisches städtebauliches Leitbild: Netzwerk Grüne Lungen

Abbildung 2.4: Übersichtslageplan Nr. 2 vom 10.03.2015 (verkleinert)
(Kartengrundlage: Automatisierte Liegenschaftskarte; Digitale Orthofotos 2010 (Landesvermessungsamt BW))



1	Badstubengasse – Gärten zur Erms
2	Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse
3	Gärten zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße
4	Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse
5	Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse
6	Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle – entfallen
7	Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse
8	Schneckenhofen
9	Quartier nördlich Neuwiesengasse
10	Erms-Insel

Ökologisches städtebauliches Leitbild der innterörtlichen Freiflächen in Dettingen / Erms

- **Bewahrung der innerörtlichen Freiflächenstruktur**
  - als historisches Erbe der Ortsentwicklung
  - als wohnungsnahe Erholungsflächen
  - als wohnungsnahe Gärten und Obstwiesen
  - als wohnungs- bzw. wohnumfeldnahe Klimaoasen
  - als ökologische Ausgleichsräume mit hoher Strukturvielfalt
- **Pflegemaßnahmen, Fällung bzw. Rodung von Gehölzen und Gebäudeabriss unter Berücksichtigung des Artenschutzes**
- **Neuanlage von Biotopen unter Berücksichtigung des Artenschutzes**
- **Erstellung von Nisthilfen für Vogelarten der Streuobstwiesen**
- **Maßnahmen zur Förderung von Fledermäusen der Siedlungen, Schmetterlingen und Wildbienen**
- **Schaffung einer durchgehenden Fußwegeverbindung entlang der Erms**
- **Schaffung von Zugangsmöglichkeiten zur Erms durch naturnahe Ufergestaltung**
- **Langfristige Erweiterung des Grünzugs entlang der Erms durch Gebäuderückbau, Entsiegelung und Renaturierung, wo möglich**
- **Berücksichtigung des Denkmalschutzes bei Renaturierungsmaßnahmen**

2.7.1 Netzwerk Grüne Lungen

Planungsziel ist es, die historisch gewachsenen innerörtlichen Freiflächen der Quartiere dauerhaft zu erhalten und rechtlich zu sichern. Es handelt sich überwiegend um Privatgrundstücke, die aufgrund ihrer gärtnerischen Nutzung klimatologisch hochwertige Funktionen für den Gesamtort übernehmen.

3 Bewertung der innerörtlichen Freiflächen

Im Folgenden werden die 10 innerörtlichen Freiflächen jeweils separat in einem Ökologischen Steckbrief© beschrieben und bewertet. Am Ende erfolgt eine Empfehlung zum Erhalt in Bezug auf das **Leitbild „Grüne Lungen Dettingen / Erms“.**

Die Prüfung erfolgt nach einem einheitlichen Schema in Form von **Ökologischen Steckbriefen©**:

Allgemeine Informationen:	- Lage im Ort - Flächengröße (circa), Topographie, Kurzbeschreibung - Luftbild (hier: Google-Earth) - Foto
Beschreibung und Bewertung von:	- Umgebung - Geologie, Boden - Wasserhaushalt - Klima, Luft - Arten und Biotope, biologische Vielfalt; Artenschutz
Bewertung, Empfehlung:	- Gesamtbewertung - Bedeutung für die Allgemeinheit - Empfehlung

Die Bewertung der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter erfolgt in drei Stufen:

hoch – mittel – gering

Durchgeführt wurden zwei Ortsbegehungen: im Juli 2013 durch die Landschaftsplanerin Prof. Waltraud Pustal, im September 2013 durch Dipl.-Biol. Jonas Scheck zur Einschätzung der biologischen Vielfalt und der artenschutzrechtlichen Bedeutung.

Die übrigen Landschaftsfaktoren wurden durch die Auswertung vorhandener Datenquellen bewertet. Zusätzlich zu den Fachdaten wurde eine Analyse historischer Flurkarten (M 1 : 2.500) zum Verständnis der historischen Entwicklung vorgenommen (vgl. Kap. 2.2).

In Kapitel 4 erfolgt eine zusammenfassende Übersicht der Bewertungen.

3.1 Badstubengasse – Gärten zur Erms

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Unbebaute Gewässerrandzone, private Gärten, gute Abschirmung, wertvoller Erholungsraum im Wohnumfeld.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** Vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** Kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Erms am Nordrand. 5 Meter geschützter Gewässerrandstreifen (§ 68 b WG).	
Klima / Luft	**Gewässerklima:** Lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen; geringe thermische und bioklimatische Belastungen tags und nachts.	**Größe der Fläche:** ca. 0,81 ha **Topographie:** eben

Arten und Biotope / Biologische Vielfalt
 	
§§ Artenschutz
	Strukturelle Ausstattung:
	• Gärten: wenig strukturiert, großflächig genutzt, Zierrasen
	  • westliches Drittel: gehölzarm, Brennholzstapel
	  • Mittelteil: dichter Gehölzbestand
	  • östliches Drittel: offener
	• Fließgewässer (Erms): begradigt, steile Böschungen dicht mit Gehölzen bestanden (vorherrschend: Bergahorn, Esche, untere Baumschicht Hasel)
	Biologische Vielfalt:
	strukturarm; wegen Anschlusses an die Erms jedoch insbes. für Vögel und Fledermäuse Potenzial
	Vernetzung: nordostseitig gute Anbindung an die Erms (Wanderkorridor für Tiere)
	Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:
	Vögel: mittel
	Fledermäuse: mittel
	Reptilien: gering
	Amphibien: gering
	sonstige: gering; (Kleinsäuger: mittel)
		
		Luftbild (Google); Foto (Pustal 13.7.2013)

Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**

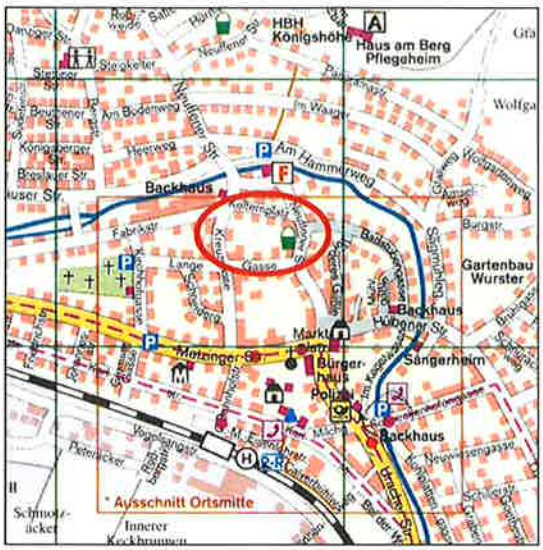
3.2 Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Relativ lockere Randbebauung umgibt historische Obstgartenstruktur, wertvoller Erholungsraum im Wohnumfeld.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine.	
Klima / Luft	**Vorstadtklima**: Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Abkühlung in der Nacht; gutes Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche:** ca. 0,26 ha **Topographie:** eben

Arten und Biotope / Biologische Vielfalt
 	
§§ Artenschutz
	Strukturelle Ausstattung:
	• kombinierte Nutz- und Ziergärten
	  • westliche Hälfte: klein parzelliert, reich strukturiert mit zahlreichen Obstgehölzen (Nieder-, Mittel- und Hochstämme), Beerensträuchern, Gemüsebeeten, kleinen Steinmäuerchen und Brennholzstapeln
	  • östliche Hälfte: etwas strukturärmer, einheitlicher, mit weniger Nutzgartenanteil, mehr Gehölze
	Biologische Vielfalt:
	strukturreich, aber kleinflächig und isoliert; Potenzial für Vögel, insbes. Gebäudebrüter, und Fledermäuse
	Vernetzung: stark isoliert
	Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:
	Vögel: mittel
	Fledermäuse: mittel
	Reptilien: gering
	Amphibien: gering
	sonstige: gering
		
		Luftbild (Google); Foto (Pustal 13.7.2013)

Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**

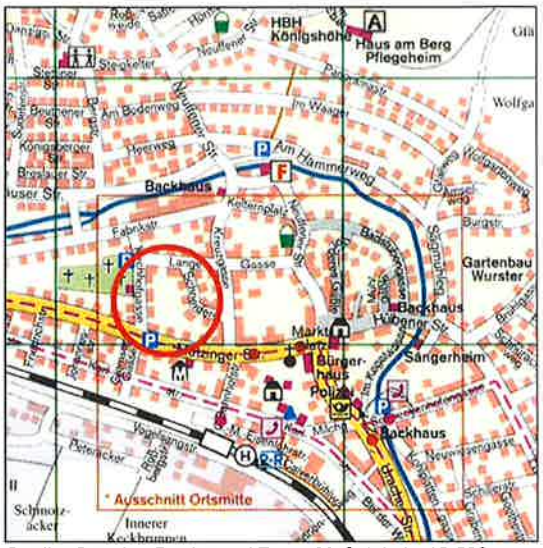
3.3 Gärten zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschafts-bild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Öffentlicher Fußweg mit kleinem Spielplatz an der Neuffener Straße; Fußweg von Alleebäumen gesäumt (ehem. Mühlkanal). Gärten stark abgeschirmt (eingefriedet).	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine.	
Klima / Luft	**Mikro-Parkklima**: Schattenweg, kleinräumige Abkühlungseffekte in der Nacht.	**Größe der Fläche:** ca. 0,25 ha **Topographie:** eben

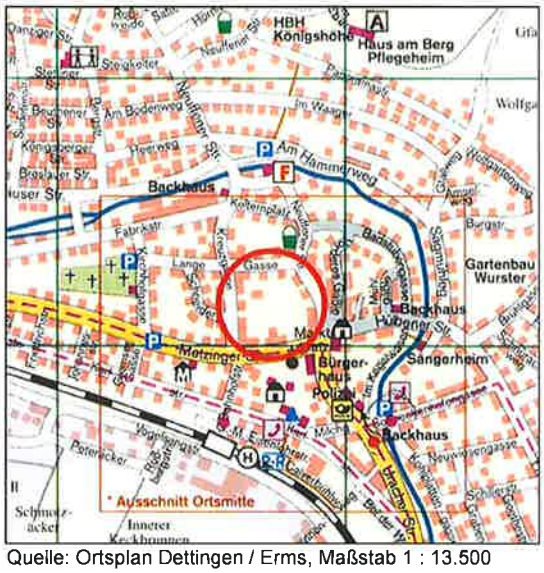
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt
 	
§§ Artenschutz
	Strukturelle Ausstattung:
	• wenig strukturierte Gärten
	  • Mittelteil: ein Grundstück zur Pferdehaltung genutzt
	  • entlang der Gasse am Nordrand: alleeartige Gehölzreihe (Holunder, Hainbuche, Hasel, Mehlbeere, Schwarzerle).
	  • In den Gärten: ein größerer Kastanienbaum und ein Birnbaum mit beginnender Höhlenbildung
	Biologische Vielfalt:
	strukturarm; Gehölzbestand und reiches Insektenangebot aufgrund Pferdehaltung bieten Potenzial für Vögel und insbes. für Fledermäuse
	Vernetzung: stark isoliert
	Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:
	Vögel: mittel
	Fledermäuse: mittel
	Reptilien: gering
	Amphibien: gering
	sonstige: gering
		
		Luftbild (Google);
		Foto: Fußgängerweg mit Baumallee (Scheck 9.10.2013)

Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz, als innerörtliche Fußwegeverbindung und wohnungsnaher Erholungsraum.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**; Maßnahmen zur Verbesserung der Strukturvielfalt in den Gärten.

3.4 Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Dichte Randbebauung umgibt die historische Obstgartenstruktur. Wertvoller Erholungsraum im Wohnumfeld.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie**: vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden**: kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung**: - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine.	
Klima / Luft	**Vorstadtklima**: Ausgeprägte Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Starke Abkühlung in der Nacht; optimales Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche**: ca. 0,34 ha **Topographie**: eben
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** • gemischte Zier-/Nutzgärten mit reichhaltigem Gehölzbestand (Obstgehölze, Koniferen), kleinere Nutzgartenanteile (Gemüsebeete), kleinere Schuppen und Gartenhütten **Biologische Vielfalt:** Wegen starker Isolation und dichten Gehölzbestands nur Potenzial für Vögel und Fledermäuse **Vernetzung:** stark isoliert **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: mittel Fledermäuse: gering – mittel Reptilien: gering Amphibien: gering sonstige: gering	 Luftbild (Google); Foto (Pustal 13.7.2013)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. **Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**		

3.5 Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Größere Grünfläche, dicht umbaute Randstruktur; ehemalige Obstwiesen, heute geprägt durch Ziergärten. Starke Ausprägung von Bebauung im rückwärtigen Bereich.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine.	
Klima / Luft	**Vorstadtklima**: Ausgeprägte Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Starke Abkühlung in der Nacht; optimales Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche:** ca. 0,79 ha **Topographie:** eben
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** • Mittelteil: Nutzgärten mit steinernen Gehwegen und Beetabgrenzungen • Nordrand und Südteil: Ziergärten mit zahlreichen, z. T. größeren Gehölzen, darunter einige Koniferen **Biologische Vielfalt:** • Mittelteil: Potenzial für Reptilien (insbes. Waldeidechse) • Gehölzreiche Randbereiche: Potenzial für Fledermäuse und Vögel **Vernetzung:** stark isoliert **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: mittel Fledermäuse: mittel Reptilien: mittel Amphibien: gering sonstige: gering	 Luftbild (Google); Foto: Nutzgärten (Scheck 09.10.2013)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. **Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**; Bäume als Schattenspender in den Gärten.		

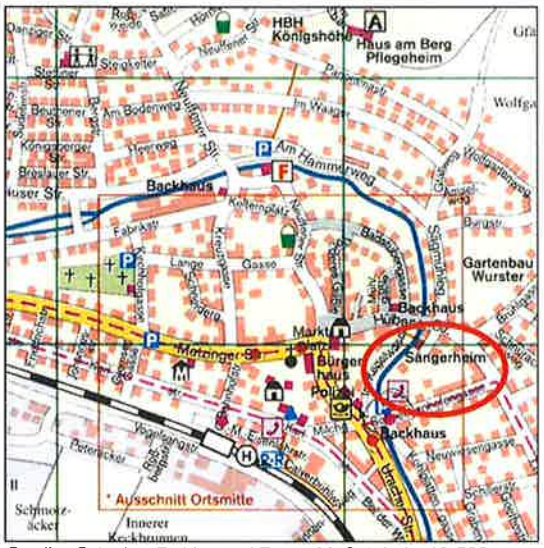
3.6 Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle – entfallen

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Sehr dicht umbaute, sehr kleine Grünfläche (Restfläche). Starke Ausprägung der Bebauung in rückwärtigen Bereich. Ehem. Wiesen und Obstwiesen, heute Nutzgärten.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500 Größe der Fläche: ca. 0,20 ha Topographie: eben
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine.	
Klima / Luft	Mikro-Vorstadtklima: Wohnklimatisch leicht begünstig. Abkühlung in der Nacht; positive Wirkung auf Schlaf- und Wohnklima.	
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** • kleine Ziergärten mit Nutzgartenanteilen, sehr gehölzarm, mehrere Schuppen/Gartenhütten **Biologische Vielfalt:** Geringes Potenzial aufgrund Struktur- und Gehölzarmut sowie geringer Größe **Vernetzung:** stark isoliert **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: gering Fledermäuse: gering Reptilien: gering Amphibien: gering sonstige: gering.	 Luftbild (Google); Foto (Pustal 13.7.2013)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **geringwertige Fläche**. Geringe Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. **Bedeutung für die Allgemeinheit: Gering** **Empfehlung: Keine** (Die Empfehlungen beziehen sich lediglich auf das allgemeine Interesse).		

3.7 Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Lückige bis dichte Randbebauung umgibt die historische Obstgartenstruktur. Wertvoller Erholungsraum im Wohnumfeld. Starke Tendenz der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich.	Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Keine	
Klima / Luft	**Vorstadtklima**: Ausgeprägte Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Abkühlung in der Nacht; gutes Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche:** ca. 0,25 ha **Topographie:** eben
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** • Nordteil: sehr gehölzreiche Gärten mit Koniferen, Laubgehölzen, Zierrasen • Südteil: Nutzgärten mit kleineren Gewächshäusern und Gartenhütten **Biologische Vielfalt:** mittleres Potenzial für Vögel und Fledermäuse **Vernetzung:** isoliert, schwacher Anschluss an den Grünstreifen der Erms **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: mittel Fledermäuse: mittel Reptilien: gering Amphibien: gering sonstige: gering	Luftbild (Google); Foto (Pustal 13.7.2013)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. **Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**		

3.8 Schneckenhofen

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Zur Erms hin offene Grünfläche mit Mosaik aus Wiesen, Obstwiesen und Gärten. Tendenz, im rückwärtigen Bereich zu bauen.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie**: vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden**: kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung**: - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper i. Wasserkr.lauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Erms am Westrand. 5 Meter geschützter Gewässerrandstreifen (§ 68 b WG).	
Klima / Luft	**Vorstadtklima / Gewässerklima**: Ausgeprägte Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Abkühlung in der Nacht; Kaltluftbildung; gutes Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche**: ca. 0,95 ha **Topographie**: leichte Hangneigung nach Nordwesten/ Norden/Nordosten

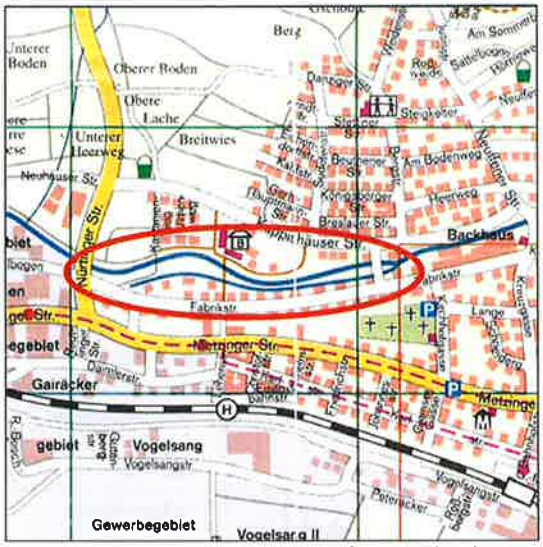
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt
 	
§§ Artenschutz
	Strukturelle Ausstattung:
	• Fließgewässer (Erms): Böschungen bewaldet (vorherrschend: Esche, Spitzahorn, Bergahorn, Sommerlinde, untere Baumschicht Hasel, Feldahorn, Holunder)
	• Gärten
	  • Westhälfte: sehr offene Gärten
	  • Osthälfte: gehölzreich Gärten (Koniferen, zahlreiche Obstbäume und –bäumchen)
	  • Südhälfte: Gärten mit zahlreichen Gartenhütten, z. T. sehr offene Schuppen
	• Direkt nördlich des Teilgebiets: leerstehendes Haus an der Erms, das mehrere größere Öffnungen und damit Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse aufweist.
	Biologische Vielfalt:
	Hohes Potenzial insbes. für Fledermäuse (Jagdrevier) aufgrund Größe, zahlreicher Gehölze im Osten und direkten Anschlusses an die Erms
	Vernetzung: nordwestseitig gute Anbindung an die Erms (Wanderkorridor für Tiere)
	Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:
	Vögel: mittel
	Fledermäuse: mittel – hoch
	Reptilien: mittel
	Amphibien: gering
	sonstige: gering
		Luftbild (Google); Foto: Westliche Hälfte, Blickrichtung Süd, mit strukturarmen Nutz- und Ziergärten ohne ältere Gehölze (Scheck 9.10.2013)

Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**; Bäume als Schattenspender.

3.9 Quartier nördlich Neuwiesengasse

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Fast geschlossene Randbebauung umgibt die historische Obstgartenstruktur. Wertvoller Erholungsraum im Wohnumfeld. Sehr Starke Tendenz der Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteingrusführender, schluffiger und schluffig-sandiger Lehm über lockerem, sandigem Sinterkalk, lokal über Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „hoch" - Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „hoch"	
Wasserhaushalt	Fließgewässer: Keine.	
Klima / Luft	**Vorstadtklima**: Winddämpfung, wohnklimatisch günstig. Abkühlung in der Nacht; gutes Schlaf- und Wohnklima.	**Größe der Fläche:** ca. 0,79 ha **Topographie:** eben
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** sehr abwechslungsreiche innerörtliche Grünfläche: • Westteil: Nutz- und Ziergärten, teilweise bebaut • Mittelteil: viele, auch ältere Obstgehölze (hauptsächlich Prunus-Arten und Walnussbäume), vereinzelt größere Koniferen, insbesondere Fichten. • Ostrand: größere Rasenbereiche und Nutzgärten. **Biologische Vielfalt:** • Gehölzreicher Mittelteil: Potenzial für Vögel (Nahrungs- und Brutplatzangebot) und Fledermäuse (Tagesquartier) • Offenere Bereiche: Potenzial für Fledermäuse (Jagdrevier) und Reptilien (insbesondere Blindschleiche und Waldeidechse) **Vernetzung:** Erreichbarkeit ist auch für bodengebundene Tierarten gegeben **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: mittel – hoch Fledermäuse: mittel Reptilien: mittel Amphibien: gering sonstige: gering	 Luftbild (Google): Die Baulücke in der Schneckenhofengasse schenzeitlich nicht mehr vorhanden, hier entstand ein größere gebäude. Foto: Einblick von Süden (Pustal 7.12.2013)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Hoch** **Empfehlung: Erhaltung**; Langfristige Freistellung von Bebauung.

3.10 Erms-Insel

Landschaftsökologische Beschreibung und Bewertung		Lage im Ort
Landschaftsbild, Erholung	**Kurzbeschreibung:** Insel mit dichtem Bestand heimischer Gehölze und kleineren Wiesenflächen zwischen Erms im Norden und Kanal im Süden. Die Insel besitzt kulturhistorische Bedeutung. Der Bereich besitzt eine hohe Bedeutung für die innerörtliche Erholung. Nördlich der Insel verläuft ein Fußweg. In der Mitte der Insel bildet ein Steg eine Fußwegeverbindung in Nord-Süd-Richtung über die Erms und den Kanal.	 Quelle: Ortsplan Dettingen / Erms, Maßstab 1 : 13.500 Luftbild (Google),
Geologie / Boden	**Geologie:** vorwiegend kalkige Flussschotter mit Lehm wechsellagernd **Boden:** kalksteinkieshaltiger, schluffig-toniger und toniger Lehm über lehmigem Kalksteinkies **Bodenbewertung:** - Standort für Kulturpflanzen „mittel" - Ausgleichsk. im Wasserkreislauf: „mittel" - Filter/Puffer für Schadstoffe: „mitt.-hoch"	
Wasserhaushalt	**Fließgewässer:** Erms am Nordrand und Ermskanal am Südrand. 5 Meter geschützter Gewässerrandstreifen (§ 29 WG).	
Klima / Luft	**Gewässerklima:** Lokale Abkühlungseffekte durch Schattenzonen; geringe thermische und bioklimatische Belastungen tags und nachts.	**Größe der Fläche:** ca. 1,22 ha **Topographie:** eben, leichtes Gefälle nach Westen (in Fließrichtung)
Arten und Biotope / Biologische Vielfalt **§§ Artenschutz**	**Strukturelle Ausstattung:** • alter Baumbestand mit Totholz kleinere Wiesenflächen **Biologische Vielfalt:** • Gehölzreiche Bereiche: Potenzial für Vögel (Nahrungs- und Brutplatzangebot) und Fledermäuse (Tagesquartier) **Vernetzung:** gute Anbindung an die Erms (Wanderkorridor für Tiere) **Bedeutung für ausgewählte Artengruppen:** Vögel: mittel (- hoch) Fledermäuse: mittel (- hoch) Reptilien: gering Amphibien: gering sonstige: gering	Foto: Blick vom Fußgängersteg, der sich etwa bei der Mitte der innerörtlichen Grünfläche 10 befindet, nach Westen auf den Kanal und die Insel (Pustal 26.9.2014)
Zusammenfassende Bewertung Kleinklimatisch **hochwertige Fläche**. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. Hohe kulturhistorische Bedeutung.		**Bedeutung für die Allgemeinheit: Sehr hoch** **Empfehlung: Erhaltung**

4 Zusammenfassende Darstellung der Bewertung der innerörtlichen Freiflächen

Im Folgenden wird die Bewertung und die Empfehlung der Ökologischen Steckbriefe der zehn innerörtlichen Freiflächen als Übersicht dargestellt. Die Empfehlung zum Erhalt erfolgt in Bezug auf das **Leitbild „Grüne Lungen Dettingen / Erms“.**

In den Steckbriefen finden sich weitere Empfehlungen, die in dieser Übersicht nicht dargestellt sind.

Nr.	Bezeichnung	Zusammenfassende Bewertung	Bedeutung für die Allgemeinheit	Empfehlung
1	Badstubengasse – Gärten zur Erms	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
2	Gärten zwischen Fabrikstraße und Lange Gasse	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
3	Gärten zwischen Kreuzgasse und Neuffener Straße	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz, als innerörtliche Fußwegeverbindung und wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
4	Gärten zwischen Kirchhofgasse und Schneidergasse	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
5	Gärten zwischen Kreuzgasse, Metzinger Straße und Lange Gasse	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
6	Gärten zwischen Neuffener Straße und Vorderes Gäßle	Kleinklimatisch geringwertige Fläche. Geringe Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Gering	**Keine**
7	Gärten zwischen Mühlgäßle und Badstubengasse	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
8	Schneckenhofen	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
9	Quartier nördlich Neuwiesengasse	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum.	Hoch	**Erhaltung**
10	Erms-Insel	Kleinklimatisch hochwertige Fläche. Bedeutung für den Artenschutz und als wohnungsnaher Erholungsraum. Hohe kulturhistorische Bedeutung.	Sehr hoch	**Erhaltung**

5 Umsetzung und städtebauliche Sicherung

5.1 Festlegung der Grenzen für Bebauung

Die rote Linie im Übersichtslageplan Nr. 1 (Anlage) vom 07.01.2014 (Grenze der von Bebauung frei zu haltenden Fläche), welcher der Bürgerbeteiligung zugrunde lag, stellt die maximale Ausnutzung der Quartiers-Grünfläche dar. Diese Umgrenzung wurde nach Abwägung der Anregungen der Bürger unter Berücksichtigung praktikabler Gesichtspunkte leicht modifiziert. Die Umgrenzung von Bebauung frei zuhaltender Flächen ist im Übersichtslageplan Nr. 2 vom 08.12.2014 grün dargestellt.

Als Ergebnis der Stellungnahmen der betroffenen Bürger wird eine sog. **Bagatellgrenze** festgelegt: An- und Vorbauten mit **untergeordneten Bauteilen** einschließlich z. B. Wintergärten, Geschirrhütten u. ä. bis zu einer Tiefe von 2,5 Meter sind grundsätzlich als Eingriff in die Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Fläche (Grünfläche) gestattet. Die sonstigen Regelungen der LBO (Bemessung von Abstandflächen) bleibt unberührt. Es gilt die Definition der Landesbauordnung für untergeordnete Bauteile bzw. Vorbauten (§ 5 Abs. 6 LBO) (vgl. Anlage 1).

Ausgenommen sind Bereiche in Richtung Erms. Entlang der Erms gilt ein von Bebauung freizuhaltender Gewässerrandsstreifen von 10 Metern. Soweit bauliche Anlagen vorhanden sind, gilt ein Bestandsschutz. Neubauten sind nicht zulässig.

Alle beabsichtigten Erweiterungsbauten darüber hinaus sind im Einzelfall von der Gemeindeverwaltung zu entscheiden.

5.2 Städtebaulicher ökologischer Rahmenplan

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) ermöglicht den Gemeinden in § 1 Abs. 6 Nr. 11 neben den formellen Plänen (Flächennutzungs- und Bebauungsplan) die Aufstellung von **informellen Planungen** (städtebauliche Entwicklungskonzepte, Rahmenpläne und dergl.).

Diese Pläne sind in ihrer Darstellung frei und an kein formelles Aufstellungsverfahren gebunden. Die Pläne sind wichtige Grundlage für die Vorbereitung von Bebauungsplänen sein, denn sie sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Abwägung zu berücksichtigen. Die Aufstellung von Bebauungsplänen ist aber nicht zwingend erforderlich. Mit dem **städtebaulichen ökologischen Rahmenplan** wird die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung der betroffenen Bereiche und somit der innerörtlichen Entwicklung gelegt. Er bildet eine fachübergreifende Grundlage für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen die künftig umgesetzt werden sollen. Bei der Erstellung sollen die Betroffenen in geeigneter Form einbezogen und zur Mitwirkung angeregt werden. Das erfolgte hier durch die Beteiligung der betroffenen Bürger und der Öffentlichkeit.

Dieser städtebauliche ökologische Rahmenplan bildet nach seiner Verabschiedung im Gemeinderat die gemeindliche verbindliche Grundlage für Entscheidungen über die betroffenen Bereiche. (Vgl. Rixner et. al. 2014).

Dieser Rahmenplan beinhaltet die wesentlichen **landschaftsplanerischen bzw. grünordnerischen Inhalte** (Bestandaufnahme, Bewertung, Ziele und Maßnahmen), die im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen für Landschafts- und Grünordnungspläne gemäß § 9 BNatSchG erforderlich sind. Gemäß § 9 Abs. 5 Satz 1 sind diese Inhalte bei Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen. Das ist hier der Fall. (Vgl. Schmacher / Fischer-Hüftle 2011).

Verbindliche Bebauungspläne sollen nur dann aufgestellt werden, wenn es sich zur Realisierung der hier formulierten Ziele unbedingt nötig erweist.

5.3 Kartographische Darstellung

Die verbindliche Darstellung erfolgt im Übersichtslageplan Nr. 2 vom 10.03.2015.

Dargestellt werden die 10 Untersuchungsgebiete. Der Plan umfasst folgende Inhalte:

- Grüne Lungen: zukünftig von Bebauung frei zu haltende Bereiche
- Gewässerrandstreifen in einer Breite von 10 Metern
- Gebäude mit Bestandsschutz

Die Grenzen der Grünen Lungen sind verbindlich.

5.4 Weitere Maßnahmenempfehlungen

Das städtebauliche ökologische Leitbild in Kapitel 6 umfasst Zielformulierungen, die entsprechend umzusetzen sind.

Darüber hinaus werden in den Anlagen 2 bis 4 Empfehlungen für Maßnahmen zum Naturschutz in Grünanlagen und Gärten gegeben:

- Nisthilfen für Fledermäuse
- Nisthilfen für Wildbienen
- Insekten- und schmetterlingsfreundliche Bepflanzung

Diese Maßnahmenblätter sind geeignet als Flyer für die Allgemeinheit.

6 Ausblick: Empfehlung für künftige Entwicklungen

6.1 Grünzug entlang der Erms

Der markante, breite Grünzug begleitet die Erms von ihrem Eintritt in das Siedlungsgebiet Dettingens im Osten, durch die gesamte Ortslage bis an die westliche Grenze bei Metzingen-Neuhausen. Einen Einschnitt stellt der Abschnitt um das Firmenareal Uniplast dar. Der historische und heute denkmalgeschützte Gebäudekomplex wurde unmittelbar am Ermsufer errichtet. Östlich schließt sich eine Gebäudezeile an der Neuffener Straße an, die ebenfalls in den Gewässerrandsteifen und damit in einen potenziellen Grünzug entlang der Erms eingreift. Hier befindet sich das Feuerwehrhaus. Mittel- bis langfristiges Ziel ist die Renaturierung dieses Bereiches, um in dem potenziellen Grünzug entlang der Erms eine durchgängige Fußwegeverbindung zu schaffen. Ziel ist es, im Zuge einer naturnahen Gewässerentwicklung fußläufige Zugänge zum Gewässer zu ermöglichen. Solche Abschnitte sind teilweise bereits vorhanden (Sängerbrücke und Fußweg im Südosten, parallel der Erms-Insel im Westen).

Der zu erweiternde **Grünzug entlang der Erms** bildet eine durchgängige klimatologisch wertvolle Achse innerhalb der Ortslage.

Prof. Waltraud. Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW

7 Literatur und Quellen

Dettingen / Erms (Hrsg.): Ortsplan

Geologisches Landesamt (1981): Geologische Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen

Google Luftbildauswertung (August 2013)

Kalmbach, F. (1992) (Hrsg.): Dettingen an der Erms

KAULE, G. (1986, 1991): Arten- und Biotopschutz. Stuttgart

LUBW – Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (1997): Arten, Biotope, Landschaft – Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten, Karlsruhe

Dto. (2010): Klimaatlas Baden-Württemberg

Dto. (2008): LUBW-Homepage, Kartendienst online, Abruf der Schutzgebiete und der hydrogeologischen Einheit für die Plangebiete im August 2013

Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (2013): Historische Flurkarten von 1823, 1891, 1959. M 1:2.500

Dto. (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7421 Metzingen

Dto. (2005): Topogr. Karte 1:25.000 Blatt 7422 Lenningen

Dto. Bodenübersichtskarte 1 : 200.000 Blatt 7918 Stuttgart Süd

Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung und Forsten Baden-Württemberg (1990) (Hrsg.): Ökologische Standorteignungskarte für den Landbau in B.-W. 1:250.000

PUSTAL, W. (1994): Ökologischer Steckbrief – Instrument für eine problemorientierte Landschafts- und Stadtplanung. Hrsg.: Sächsisches Staatsministerium für Umwelt und Landesentwicklung

PUSTAL, W. (Juli 2013): Fotos

Regierungspräsidium Freiburg, Amt für Geologie und Bergbau (2012): Bodenbewertung gemäß Heft 31

Rixner, F., Biedermann, R., Steger, S. (Hrsg.): Systematischer Praxiskommentar BauGB / BauNVO. 2. Aufl. 2014. Bundesanz. Verlag

SCHECK, J. DIPL.-BIOL. (2013): Grobbeurteilung im Hinblick auf die biologische Vielfalt ausgewählter innerörtlicher Freiflächen in Dettingen / Erms. (Bestandteil der Gesamtarbeit)

Schlotterbeck, K. et. al. (2011): Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg. Kommentar. Boorberg Verlag

Schumacher / Fischer-Hüftle (2011): Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG Kommentar. Kohlhammer Verlag

Umweltministerium Baden-Württemberg (UM) (Hrsg.) (1995): Bewertung der Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden für Planungen und Gestattungsverfahren, Heft 31

Anlagen

Anlage 1: Landesbauordnung LBO § 5 Abs. 6: Untergeordnete Bauteile

Anlage 2: Nisthilfen für Fledermäuse

Anlage 3: Nisthilfen für Wildbienen

Anlage 4: Schmetterlingsfreundliche Bepflanzung

Anlage 5: Übersichtslageplan Nr. 1 vom 07.01.2014 (Entwurf)

Anlage 6: Übersichtslageplan Nr. 2 vom 10.03.2015:
Netzwerk Grüne Lungen – städtebaulicher ökologischer Rahmenplan

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de

Landesbauordnung LBO § 5 Abs. 6: Untergeordnete Bauteile

§ 5 (6) LBO:

Bei der Bemessung von Abstandsflächen bleiben außer Betracht

1. untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten
2. Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten

und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

Quelle: Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389)

Definition „untergeordnete Bauteile“:

Bauteile sind aus Baustoffen hergestellte Teile, die dazu bestimmt sind, allein oder zusammen mit Baustoffen Bestandteil einer baulichen Anlage des Hoch- oder des Tiefbaus zu werden wie z. B. Böden, Wände, Decken, Dächer, Pfeiler, Stützen, Treppen, Fenster oder Türen. § 5 Absatz 6 Nr. 1 nennt beispielhaft Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen.

Die untergeordneten Bauteile dürfen nicht mehr als 1,5* m vor die Außenwand hervortreten. Dieses Maß wird senkrecht zur (fertigen) Außenwand gemessen. Unberücksichtigt kann lediglich der Putz in einem Umfang von 2 bis 3 cm bleiben.

Voraussetzung für die abstandsrechtliche Privilegierung der Bauteile ist neben der Einhaltung der in § 5 Absatz 6 Nr. 1 genannten Maße ihre **Unterordnung** gegenüber dem Hauptbaukörper. Diese Unterordnung bezieht sich einerseits auf die Abmessungen der Bauteile in einem relativen Bezug zum Gesamtgebäude und andererseits auch auf den Schutzzweck der Abstandregelungen. Die nachteiligen Auswirkungen dürfen bezogen auf die ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie den Brandschutz nicht nennenswert höher sein als durch das Gebäude an sich. Darüber hinaus beinhaltet der Begriff der Unterordnung auch funktionelle Aspekte. So darf den privilegierten Bauteilen keine eigenständige Funktion genommen werden (Beispiel: Dachüberstand als Holzlagerplatz). Ob beispielsweise eine Außentreppe oder ein aufwendig gestalteter Hauseingang noch als untergeordnete Bauteile zu bewerten sind, hängt neben den absoluten Maßen auch von der Relation dieser Bauteile zum vorhandenen Baukörper ab. Zulässig sind auch mehrere und verschiedene untergeordnete Bauteile an einer Gebäudeaußenwand.

Quelle: SCHLOTTERBECK, HAGER, BUSCH, GAMMERL (2011): Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und LBOAVO, Kommentar, Band 2: LBOAVO, verändert

* zur Information: Im innerörtlichen Freiraumkonzept Netzwerk Grüne Lungen gilt demgegenüber eine Tiefe von 2,5 m. Sonstige Regelungen der LBO bleiben unberührt.

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de

Nisthilfen für Fledermäuse

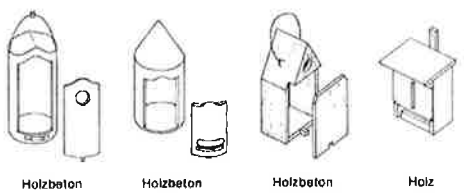
Fledermauskästen – richtig aufhängen

Damit die Fledermauskästen auch von den Fledermäusen angenommen werden, soll beim Aufhängen folgendes beachtet werden:

1. Am Besten verschiedene Kastentypen aufhängen, siehe Abbildung
2. Werden mehrere Kästen aufgehängt:
   5 Stück in einer Gruppe mit ca. 10 – 15 m Abstand aufhängen
3. In 3 – 6 m Höhe aufhängen
4. Nach Süden ausrichten (wegen der Sonnenwärme)
5. Die Nistkästen müssen frei anfliegbar sein, z. B. dürfen Äste den Anflug nicht behindern und die Nistkästen dürfen durch Prädatoren (Katzen, Marder) nicht erreichbar sein
6. An windgeschützten Stellen aufhängen
7. Die Kästen sind an der Hauswand oder am Baumstamm so aufzuhängen, dass der Kasten unbeweglich ist (z. B. bei Wind)
8. Bei Aufhängung mit einem Aufhängbügel: Schutzleder als Astschutz darunter legen
9. Aluminiumnägel an Bäumen verwenden
10. Kästen nummerieren (dabei Kastentyp wegen Pflegebedarf berücksichtigen) und Aufhängungsort in Karte dokumentieren

Fledermauskästen

(Abbildung: LfU)



Pflege: Regelmäßige Nistkastenkontrolle: Beschädigte Kästen austauschen, Kästen von Dreck säubern

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de

Nisthilfen für Wildbienen

Nisthilfen für Wildbienen

Wildbienen produzieren im Gegensatz zu speziell vom Menschen gezüchteten Bienen keinen Honig, tragen jedoch in erheblichem Umfang zur Bestäubung von Nutz- und Wildpflanzen und damit zum Erhalt der Artenvielfalt bei. Durch die Änderung der Landnutzung verlieren jedoch immer mehr Wildbienenarten ihren Lebensraum, insbesondere ihre Brutstätten. Durch den Bau einer Nisthilfe kann diesem Verlust vor der eigenen Haustür entgegengewirkt werden. Das Ziel einer Nisthilfe ist es, die natürlichen Brutstätten nachzuahmen und dabei die Ansprüche der einzelnen Arten zu berücksichtigen. Eine funktionsfähige Nisthilfe bietet dem Erbauer spannende Einblicke in das Leben der Wildbienen.

Ansicht einer fertigen Nisthilfe für Wildbienen

Die Bauanleitung befindet sich auf der Rückseite.

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de

Bau einer Nisthilfe:

- **Grundlage:**
  - Regal aus unbehandeltem Holz mit Dachabdeckung aus lichtdurchlässiger Stegdoppelplatte und folgenden Maßen:
  - Höhe hinten: 200 cm
  - Höhe vorne: 195 cm
  - Breite: 120 cm
  - Tiefe: 30 cm
  - Abstand Regalböden: 25 cm

- **Positionierung** an besonnter Stelle, Ausrichtung nach Süden bzw. Südwesten

- **Geeignete Nistmaterialien:**
  - zusammengerollte Schilfmatten, im Baumarkt als Sichtschutz zu kaufen
  - senkrecht stehende Stängel markhaltiger Pflanzen, z. B. Königskerze, Brombeere u. a. müssen nach einem Jahr ausgetauscht werden
  - waagrecht in Lochziegel gesteckte Bambusröhrchen
  - Strangfalzziegel
  - rindenloses, abgelagertes und unbehandeltes Hartholz (z. B. Buche, Esche) mit Lochbohrungen in verschiedenen Durchmessern und Tiefen (∅3mm, 4mm, 5mm, 6mm, 8mm); gebohrt wird nicht in die Stirnseite – dort, wo die Jahresringe zu sehen sind – sondern in die Längsseite; die Innenwände der Bohrungen müssen glatt sein
  - morsches Holz ohne Bohrungen
  - mit Löss oder sandigem Lehm gefüllte Kästen

Wichtig !
Die Nisthilfe ist nur funktionsfähig, wenn in näherer Umgebung ausreichend Futterpflanzen für die Wildbienen zur Verfügung stehen.

Quelle: WESTRICH, P. (2011): Wildbienen – Die anderen Bienen, Verlag Dr. Friedrich Pfeil, München

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Straße 9/1 72793 Pfullingen
Fon: (07121) 99421-6 Fax: 99421-71 Mobil-Fon: 0172.7318079
E-Mail: mail@pustal-online.de

Schmetterlingsfreundliche Bepflanzung

Botanischer Name	Deutscher Name
Nektarpflanzen für Falter	
Buddleja	Sommerflieder
Caryopteris	Bartblume
Aubrieta	Blaukissen
Echinops, Eryngium	Kugeldisteln, Edeldisteln – versch. Arten
Sedum telephium	Fetthenne
Aster novae-angliae	Herbstaster
Lunaria	Judastaler
Lavandula	Lavendel
Phlox	Phlox
Liatris	Prachtscharte
Alyssum	Steinkraut
Thymus	Thymian
Fraßpflanzen für Raupen	
Gehölze	
Crataegus	Weißdorn
Frangula alnus	Faulbaum
Genista	Ginster
Laburnum anagyroides	Goldregen
Populus tremula	Zitter-Pappel
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Salix	Weide
Kletterpflanzen	
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera	Geißblatt
Rubus	Brombeere, Himbeere
Kräuter	
Centaurea	Flockenblume
Coronilla	Kronwicke
Echium	Natternkopf
Hieracium	Habichtskraut
Carduus, Cirsium	Disteln
Lathyrus	Platterbse
Leguminosa	Versch. Schmetterlingsblütler: Klee, Luzerne
Plantago	Wegerich
Rumex	Ampfer
Sisymbrium	Weg-Rauke
Umbelliferae	Doldenblütler: Fenchel, Dill, Wilde Möhre, Möhre
Urtica	Brennnessel
Vicia	Wicke
Viola	Veilchen

Quelle: BUND (2014): Schmetterlingspflanzen, www.bund.net

Ö 5

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8034/3	Sachbearbeitung: Manuel Höllwarth AZ: - Höl	02.10.2019
Gremium Datum GR 17.10.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung:		

Beschlussvorlage

Wohnbaulandentwicklung
hier: Auswahlentscheidung neues Wohngebiet

I. Beschlussantrag

Um Beratung der weiteren Vorgehensweise und, sofern möglich, um Festlegung auf ein weiter zu verfolgendes Baugebiet wird gebeten.

II. Finanzielle Auswirkungen

-

III. Sachverhalt

Mitte des Jahres 2018 hatte sich der Gemeinderat in seiner Entscheidungsfindung zum Thema Wohnbaulandentwicklung mithilfe einer Vielzahl von Rückmeldungen aus der Bürgerschaft und anhand von harten Ausschlusskriterien (z.B. ungeeignete Topografie oder Geologie) auf 4 potenzielle Gebiete verständigt, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauland vorgesehen sind und weiter untersucht werden sollten.
Hierbei handelte es sich um folgende Gebiete:

- Kühsteiggasse
- Oberer Wolfgarten II
- Vor Buchhalden
- Hinter der Ziegelhütte

Aufgrund der Grundstückssituation konnte das Gebiet „Hinter der Ziegelhütte“ gesondert betrachtet und weiterverfolgt werden. Hier wurde in der Gemeinderatssitzung vom September bereits der Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren gefasst.

Die verbliebenen drei Gebiete sollten daraufhin näher auf ihre Eignung zur Entwicklung als Wohngebiet geprüft werden. Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde hierzu mit Datum vom 22.05.2018 mit einer Wirtschaftlichkeitsanalyse beauftragt. Hierfür waren zunächst einmal ein Erschließungskonzept und eine erste Grobkostenschätzung zu erarbeiten. Diese Leistungen wurden mit Zustimmung des GR in seiner Sitzung am 18.10.2018 an die KMB Plan Werk Stadt GmbH, Ludwigsburg vergeben.

Um der KMB realistische Geltungsbereiche zur Bearbeitung an die Hand zu geben, nahm die Verwaltung Kontakt mit dem Regionalverband Neckar-Alb auf, um die Möglichkeiten einer im Vergleich zum Flächennutzungsplan vergrößerten Abgrenzung des Gebiets „Vor Buchhalden“ (siehe GR-Vorlage Nr. 8034/3-3 und 8034/3-4 öff) abzuprüfen. Die gewünschte Erweiterungsfläche liegt danach laut Regionalplan im Bereich eines Regionalen Grünzugs (Vorbehaltsgebiet) sowie in einem Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet). Diesbezüglich muss auf Bebauungsplanebene eine sorgfältige Abwägung der entsprechenden Belange stattfinden, eine entsprechend vergrößerte Realisierung des Gebiets scheint aber nicht unmöglich.

Des Weiteren wurde angesichts der bekannten Schutzgebietskulisse im Bereich „Kühsteiggasse“ gemeinsam mit der KMB das Gespräch mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landratsamts Reutlingen gesucht. Hierbei wurde deutlich, dass von Seiten der UNB maximal eine einreihige Bebauung im Gebiet „Kühsteiggasse“ unterstützt werden könnte. Offen blieb zunächst die Frage, wie verfahrenstechnisch mit dem rechtsgültigen Vogelschutzgebiet in diesem Bereich umgegangen werden könnte. Es wurde hingegen dringend empfohlen, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für die Bereiche „Kühsteiggasse“ und das direkt angrenzende Gebiet „Oberer Wolfgarten II“ durchzuführen. Hierzu wurde das Büro Menz Umweltplanung, Tübingen beauftragt, welches im Frühjahr und Sommer 2019 entsprechende Gebietsbegehungen und Kartierungen vornahm. Um ein vollständiges Bild zu erhalten, gab die Verwaltung für das Gebiet „Vor Buchhalden“ zusätzlich noch eine abgeschwächte Variante der artenschutzrechtlichen Prüfung (sogenannte Habitatpotenzialanalyse) beim Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen in Auftrag.

Eine ausführliche schriftliche Ausarbeitung zu den Gebieten „Kühsteiggasse“ und „Oberer Wolfgarten II“ liegt noch nicht vor. Die Ergebnisse der Kartierung wurden jedoch bereits in einem gemeinsamen Besprechungstermin erörtert. Sie finden Sie im Folgenden stichwortartig zusammengefasst:

1. Kühsteiggasse

- Hauptsächlich Streuobstbestand
- Essentielles Jagdgebiet der europarechtlich streng geschützten und landesweit stark gefährdeten Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Breitflügelfledermaus.
- Im Gebiet sind 2 FFH-Mähwiesen der Kategorie B vorhanden.
- Liegt vollständig im Bereich des Vogelschutzgebiets "Mittlere Schwäbische Alb".
- Vorkommen des im Vogelschutzgebiet ausdrücklich geschützten und landesweit gefährdeten Halsbandschnäppers im Gebiet mit 3 Brutpaaren. Das gesamte Gebiet ist als Lebensstätte der Art zu betrachten.
- Vorkommen weiterer wertgebender Brutvogelarten der Streuobstwiesen.

➔ Für eine bauliche Entwicklung im Schutzgebiet wären daher aufwändige und langwierige Ausnahmeverfahren, ggf. bis zur Ebene der Europäischen Union, notwendig. Unterstützung der UNB hierbei fraglich.
➔ Eine bauliche Entwicklung erscheint unrealistisch.

2. Oberer Wolfgarten II

- Gemischtes Grünland, Streuobstbestand und Acker
- Essentielles Jagdgebiet der europarechtlich streng geschützten und landesweit stark gefährdeten Breitflügelfledermaus.
- Im Gebiet sind keine FFH-Mähwiesen vorhanden.
- Keine Schutzgebietskulisse
- Vorkommen mehrerer wertgebender Brutvogelarten der Streuobstwiesen, darunter auch 1 Brutpaar des landesweit gefährdeten Halsbandschnäppers.

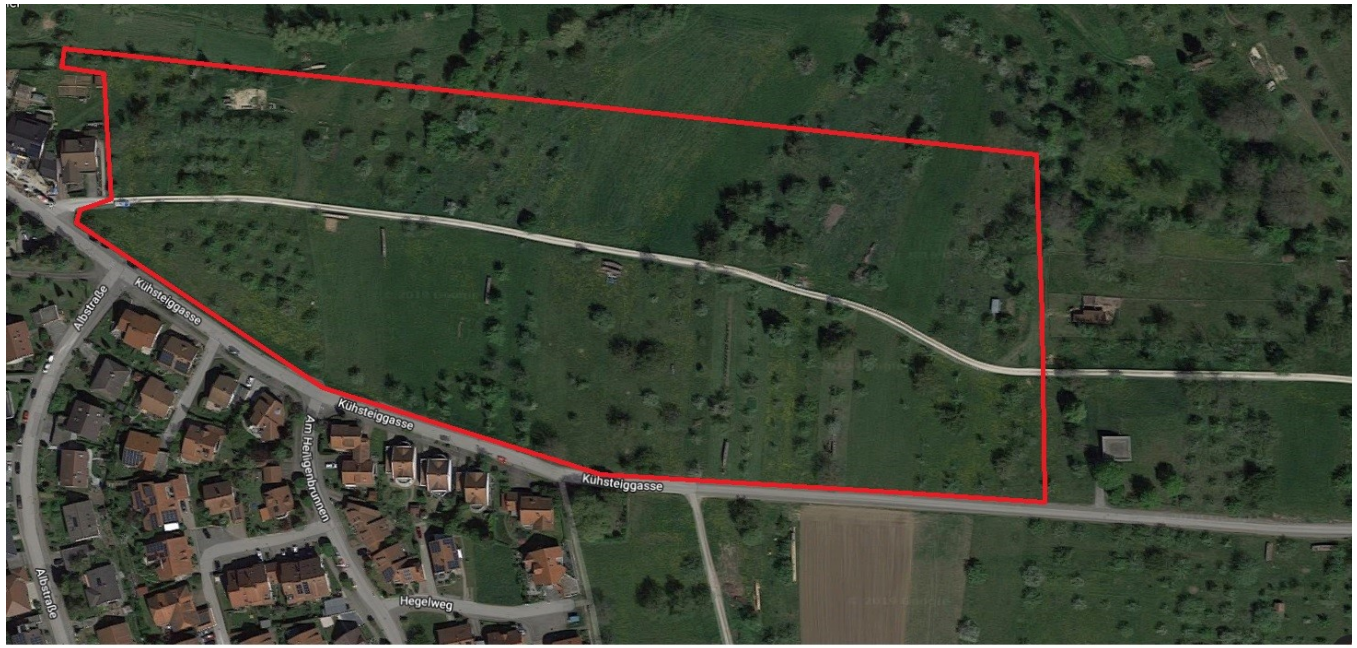
➔ Für eine bauliche Entwicklung wären daher aufwändige und im Voraus umzusetzende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sowie weitere naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Ausgleich Streuobstflächen) notwendig.
➔ Eine bauliche Entwicklung scheint möglich, jedoch aufwändig und zeitintensiv.

3. Vor Buchhalden

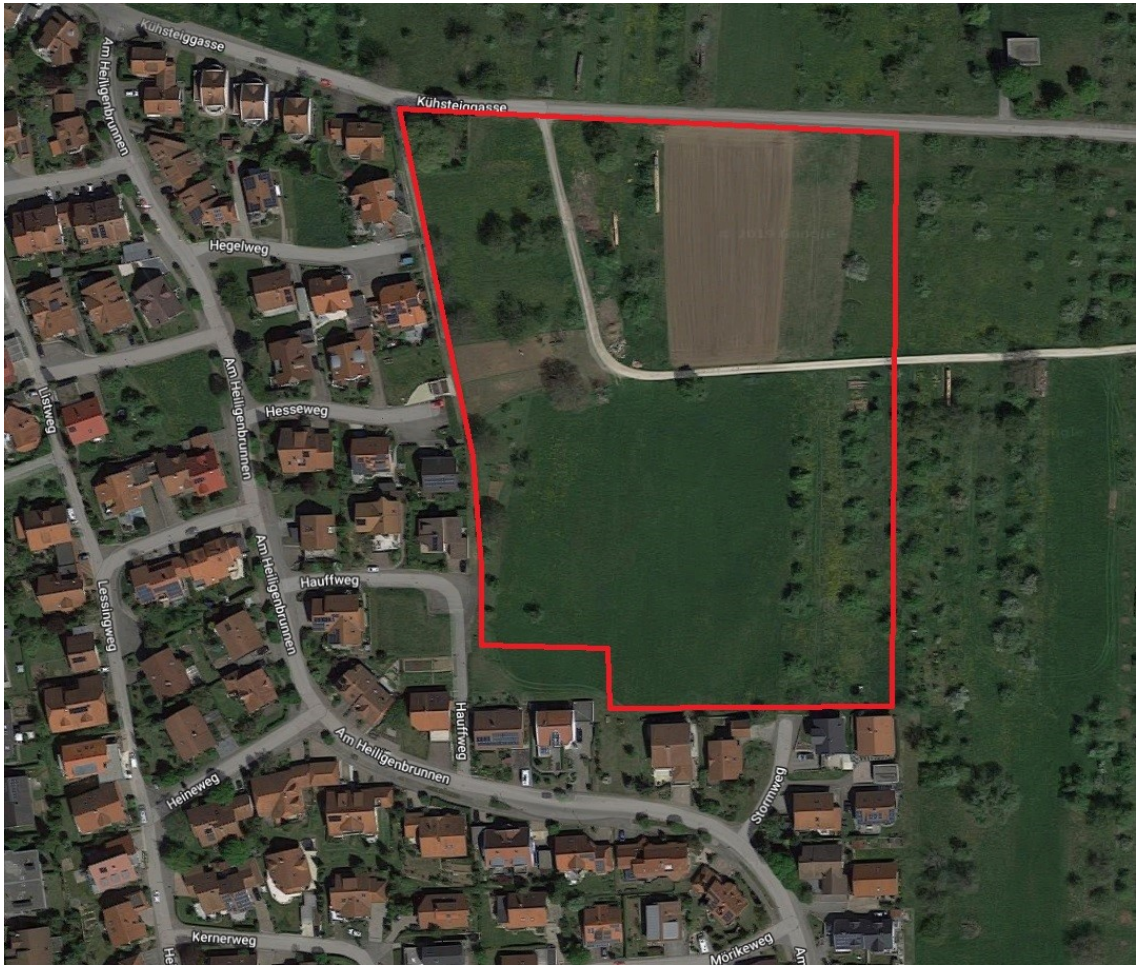
- Hauptsächlich landwirtschaftliche Fläche
- Im Gebiet ist ein Teilgrundstück einer FFH-Mähwiese der Kategorie C vorhanden.
- Keine Schutzgebietskulisse
- Das Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter, wertgebender Arten (Offenlandarten, insb. Feldlerche) konnte im Rahmen der Voruntersuchungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Es bedarf diesbezüglich noch weiterer Untersuchungen. Weitere Artengruppen sind jedoch nicht betroffen.

➔ Für eine bauliche Entwicklung wären dementsprechend überschaubare artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (z.B. sogenannte Ackerrandstreifen oder Lerchenfenster, sofern deren Vorkommen überhaupt nachgewiesen wird) sowie überschaubare naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (flächengleicher Ersatz FFH-Mähwiese) notwendig.
➔ Eine bauliche Entwicklung scheint möglich bei vertretbarem Aufwand.

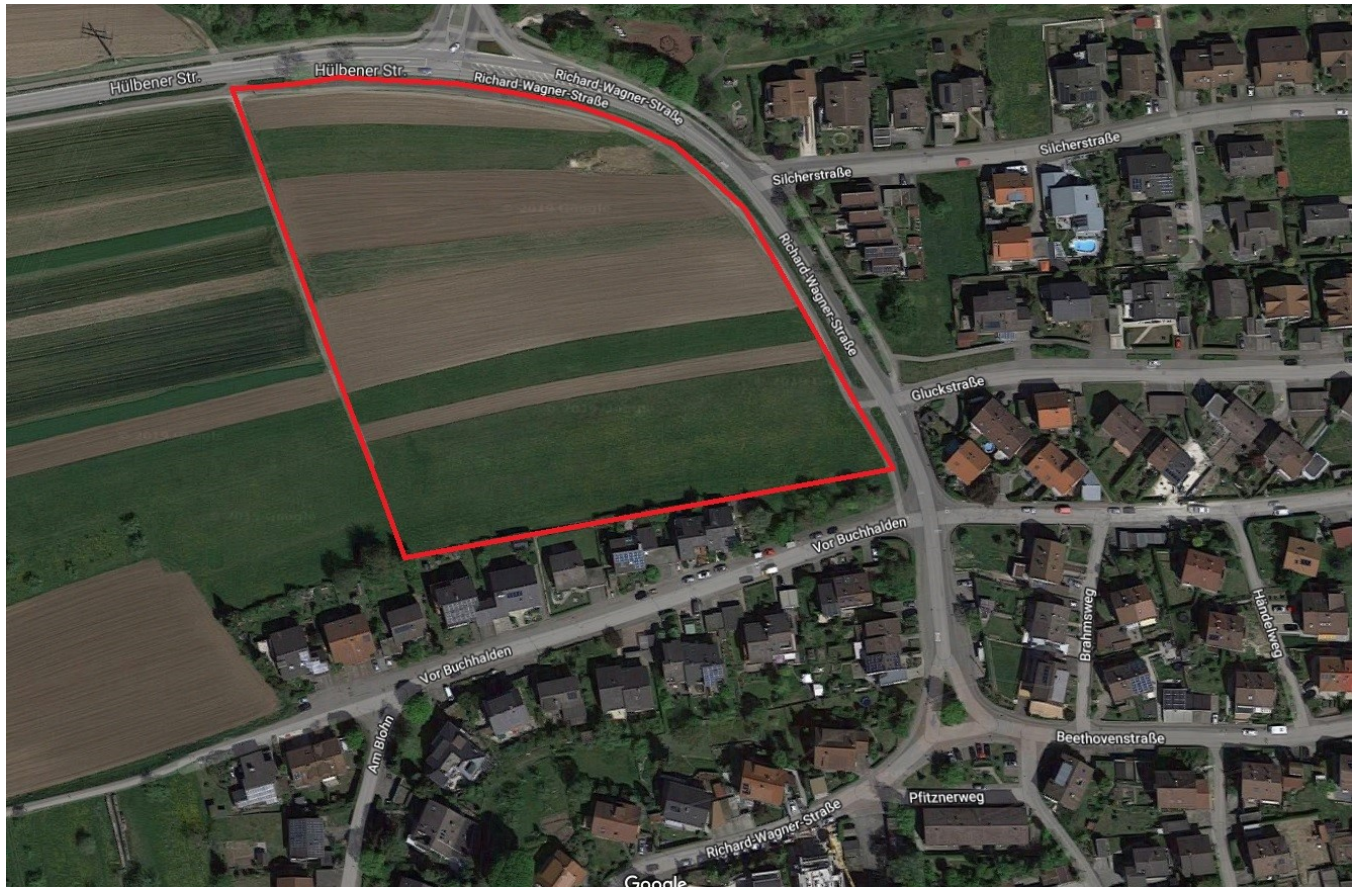
Ö 5


Albstraße
Kuhsteiggasse
Kuhsteiggasse
Am Heiligenbrunnen
Kuhsteiggasse
Hegelweg
Albstraße

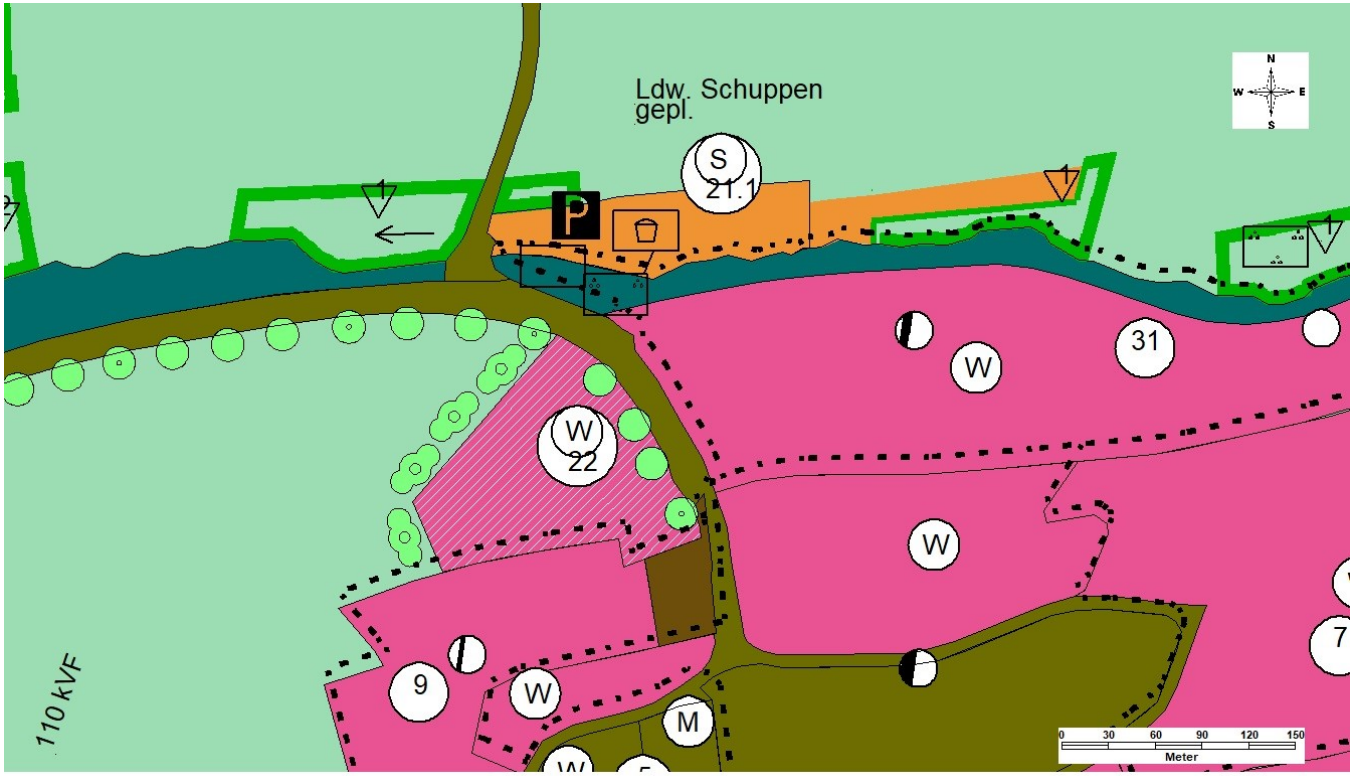
Ö 5


Kühsteiggasse
Kühsteiggasse
Am Heiligenbrunnen
Hegelweg
Hesseweg
Lisiweg
Am Heiligenbrunnen
Hauffweg
Lessingweg
Am Heiligenbrunnen
Hauffweg
Am Heiligenbrunnen
Heineweg
Stormweg
Kernerweg
Mörikeweg

Ö 5


Hülbener Str.
Hülbener Str.
Richard-Wagner-Straße
Richard-Wagner-Straße
Silcherstraße
Silcherstraße
Richard-Wagner-Straße
Gluckstraße
Vor Buchhalden
Vor Buchhalden
Am Blohn
Brahmsweg
Händelweg
Beethovenstraße
Pfitznerweg
Richard-Wagner-Straße
Google

Ö 5


Ldw. Schuppen
gepl.
S
21.1
P
W
31
W
22
W
9
W
M
7
110 kVF
N
W
E
S
0
30
60
90
120
150
Meter

Ö 6

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8166/1 öff	Sachbearbeitung: Claudia Buck AZ: - BC	27.09.2019
Gremium Datum GR 17.10.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: 8166		

Beschlussvorlage

Veräußerung des Grundstücks Flst. Nr. 191, Kreuzgasse 33 (ehem. Gasthof Stern)

I. Beschlussantrag

1. Die Gemeinde Dettingen an der Erms schreibt das Grundstück Flst. 191, Kreuzgasse 33 zum Verkauf aus
2. Interessenten können sich mit einem Bebauungskonzept und einem Kaufpreisangebot bewerben.
3. Bei der Vergabeentscheidung werden der Kaufpreis und das Bebauungskonzept berücksichtigt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Der aktuelle Bodenrichtwert weist für das Gebiet einen Bodenrichtwert von 270 €/m² aus. Von der Gesamtfläche des Grundstücks sind ca. 557 m² nicht bebaubar und werden mit dem Bodenrichtwert für private Grünflächen (45 €/m²) bewertet. Dadurch ergibt sich ein Mindestkaufpreis von ca. 217.000 €. Aufgrund der aktuellen Marktsituation gehen wir davon aus, dass ein deutlich höherer Kaufpreis erzielt werden kann.

III. Sachverhalt

Die Gemeinde Dettingen an der Erms hat im Jahr 2001 das Flst. Nr. 191, Kreuzgasse 33 mit einer Größe von 12 a 68 m² zu einem Kaufpreis von 800.000 DM erworben. Mit Abschluss des Kaufvertrages wurde Frau Elsa Röhm ein Nießbrauch zum Betrieb der Gastwirtschaft und die Nutzung von Gebäude Kreuzgasse 33 zu Wohnzwecken sowie ein Nutzungsrecht der Nebengebäude eingeräumt.

Frau Elsa Röhm ist am 02.05.2019 verstorben. Die Angehörigen haben das Gebäude Kreuzgasse 33 weitestgehend geräumt, ein Großteil des Inventars wurde dem Dettinger Heimatmuseum zur Verfügung gestellt.

Eine Anschlussnutzung für das Wohngebäude wurde geprüft. Das Baualter, der Grundriß, der Bauzustand und die verhältnismäßig geringe Wohnfläche sprechen gegen einen Bestandserhalt.

Planungs- und baurechtliche Rahmenbedingungen:

Für das Grundstück bzw. die Umgebungsbebauung liegt kein Bebauungsplan vor.
Die Bebaubarkeit richtet sich nach § 34 BauGB, das heißt ein Vorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass Teilflächen des Grundstücks im Geltungsbereich eines zukünftigen Bebauungsplans „Netzwerk Grüne Lungen“ liegt.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte III“

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Ortsmitte III. Die Maßnahme ist bis zum 30.04.2021 befristet. Die Gestaltungsgrundsätze sollen Berücksichtigung finden.

Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sind Abbruch und Abbruchfolgekosten zuschussfähig.

Ausschreibung und Vergabe:

Auf der Grundlage der vorhandenen Bebauungsmöglichkeit sieht die Verwaltung keinen Bedarf an weitergehenden Vorgaben zur Bebaubarkeit.

Die Verwaltung empfiehlt das Grundstück in der Form auszuschreiben, dass Interessenten sich mit einem aussagekräftigen Konzept (Lageplan, Ansichten, Höhenabwicklung und Angabe der Wohnungsanzahl) und einem Kaufpreisangebot innerhalb einer noch festzulegenden Frist bewerben können.

Anlage: Lageplan

Ö 7

GEMEINDE
DETTINGEN AN DER ERMS

Sitzungsvorlage

Drucksachennummer: 8133/10 öff	Sachbearbeitung: Peter Bily AZ: 212.0; 022.3; 880.29 - By	08.10.2019
Gremium Datum GR 17.10.2019	Behandlungszweck/-art Entscheidung öffentlich	Ergebnis
Vorherige Drucksachennummer/Beratung: GR 25.07.2019 öffentlich 8133-/6, GR 19.09.2019 nö 8133/7, GR 19.09.2019 nö 8133/8, VA 08.10.2019 8133/9 nö		

Beschlussvorlage

Nachnutzung Uhlandschule
hier: Pachtvertag Gemeinde Dettingen an der Erms ./. KWG Kommunale Wohnungsbau GmbH

I. Beschlussantrag

Das Gremium nimmt den geänderten/angepassten Entwurf des Pachtvertrags zur Kenntnis und stimmt dem Abschluss auf dieser Grundlage zu.

II. Finanzielle Auswirkungen

1. Die KWG-Kommunale Wohnungsbau GmbH übernimmt die Ausbaumaßnahmen und die Vermietung zum Gesundheitszentrum Uhlandschule.

2. Soweit Baumaßnahmen in den nicht verpachteten Räumen mitumgesetzt werden, ist die Gemeinde als Grundstückseigentümer und Nutzer dieser Flächen anteilig an den Kosten zu beteiligen – eine Kostensumme kann hierzu heute noch nicht genannt werden, da die Maßnahmen zunächst noch detailliert abzustimmen sind.

3. Die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen konnten noch nicht abschließend geklärt werden. Soweit die Brandschutzaußentreppe künftig nicht mehr benötigt wird ist diese von der Gemeinde auf eigene Kosten zu beseitigen.

4. Die Gemeinde erhält einen Mietzins in Höhe von 10.000,00 € pro Jahr; dieser Betrag entspricht den anteiligen Abschreibungen, die den Gemeindehaushalt für dieses Gebäude noch bis zum Jahre 2036 belasten – eine Wertsicherungsklausel ist in den Pachtvertrag aufgenommen.

5. Für die verpachteten Flächen werden vom Pächter die anteiligen Betriebskosten ersetzt, welche den Gemeindehaushalt bisher mit ca. 40.000,00 € pro Jahr für das Gesamtgebäude belastet haben.

III. Sachverhalt

Der Gemeinderat nimmt den Entwurf vom Pachtvertrag zur Kenntnis und stimmt diesem vom Grundsatz her und den Wertansätzen mit der Maßgabe zu, dass noch einzelne Anpassungen nach Vorliegen der Erkenntnisse geregelt werden. Die KWG wird gleichzeitig bevollmächtigt mit den künftigen Nutzern entsprechende Verträge abzuschließen.

Nachrichtlich wird mitgeteilt, dass auf Grundlage der bereits erfolgten Beschlussfassungen die Architekten bereits beauftragt wurden Gespräche mit den interessierten Ärzten und Unternehmen aus dem Gesundheitssektor aufzunehmen und die Planungen auf dieser Grundlage zu erstellen. Im Weiteren wurde die Ermittlung von Datengrundlagen bereits beauftragt sowie Gespräche mit einem Brandschutzgutachter vor Ort durchgeführt.

Die letzten Gespräche mit Ärzten und Unternehmen aus dem Gesundheitssektor sowie die vorliegenden Zusagen zur Anmietung von Räumlichkeiten zeigen das Interesse an einer Nutzung in diesem zukunftsweisenden Weg auf. Die KWG ist zuversichtlich, dass die noch nicht zugesagten Flächen in nächster Zeit Nutzer finden werden.