

Bebauungsplan „Diebsäcker“

- Begründung -

1 Erfordernis der Planung

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitplanung ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Ob und in welchem Umfang eine Bauleitplanung erforderlich wird, ist nach den für die Planung wesentlichen Bedürfnissen zu bestimmen, z.B. nach weiterem Wohnraum, welcher durch Ausfüllung vorhandener Baulücken nicht gedeckt werden kann bzw. durch starke Nachfrage nach Bauland.

Im Rahmen der am 20.06.1991 vom Gemeinderat beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2005 bzw. der Fortschreibung der Prognose zur Stadtentwicklung aus dem Jahre 1976 auf den Stand vom März 1993 und der Überarbeitung vom August 1995 ergibt sich für die Stadt Murrhardt bis zum Jahre 2005 ein Bedarf von 524 zusätzlichen Wohneinheiten, für welche neue Bauflächen auszuweisen sind.

In diese vorbereitende Bauleitplanung integriert ist auch das Bebauungsplangebiet „Diebsäcker“ mit einer Fläche von ca. 2,5 ha, auf der ca. 50 Wohneinheiten entstehen werden.

Das Gebiet „Diebsäcker“ hat für die Stadtentwicklung eine herausragende Bedeutung, da es neben dem laufenden Bebauungsplanverfahren „Franzenklinge II“ die einzige nennenswerte Wohnbaufläche für die Kernstadt darstellt (ausgenommen Siegelsberg und Sägdöbel III). Mit ca. 50 Wohneinheiten können immerhin ca. 10% des für das Jahr 2005 ermittelten Gesamtwohnungsbedarfes zur Verfügung gestellt werden.

2 Beschreibung des Planbereichs

Der Planbereich „Diebsäcker“ befindet sich in einer Wegeentfernung von ca. 1000 m vom Stadtzentrum entfernt am nordöstlichen Siedlungsrand von Murrhardt. Im Süden ragt der Planbereich in die lockere Einfamilienhausbebauung des Bereiches zwischen Siegelsberger Straße und Panoramaweg (Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Panoramaweg“ in der Fassung der Änderung vom 28.09.1979 Nachverdichtung des Flst. 1610 und „Siegelsberger Straße“ Flst. 1611/1) hinein. Nach Norden wird der Planbereich durch die Fließenklinge begrenzt. Östlich des Planbereiches schließen sich bis zum ca. 200 m entfernten Waldrand extensiv genutzte Wiesen mit vereinzelter Streuobstbestand an.

Der Planbereich wird derzeit überwiegend extensiv als Wiese genutzt und weist im Bereich der Flst. 1612, 1613/2 sowie 1625/1 einen älteren Streuobstbestand auf. Im Bereich der direkt an die Siegelsberger Straße

anschließenden Steilböschung des Flst. 1612 findet sich ein dichter strauchartiger Bewuchs. Auf Flst. 1610 überwiegen Rasenflächen mit Fichten- und Birkengruppen. Flst. 1611/1 ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das Baugebiet ist durch einen steilen, nach Westnordwest bis Norden abfallenden Hang gekennzeichnet. Der Hangfuß gegen die Siegelsberger Straße und den Bachlauf des Fließenklingenbaches im Norden wird durch eine mit 50% steil ansteigenden 5 - 10 m hohen Böschung gebildet. Diesem Steilhang schließt sich auf einer Höhe von ca. 305 m über NN eine 30 - 50 m breite etwa 10% geneigte Hangterrasse an, welche dann ab ca. 105 - 310 m über NN wieder in einen steileren, etwa 20% geneigten Mittelbereich übergeht. Ab ca. 325 m über NN schließt sich dann an diesen ein bis zum Waldrand wiederum mit etwa 10% gegen Osten ansteigender flacherer Hangbereich an.

3 Ziele und Zwecke der Planung

Wie unter 1. dargestellt erfordert die vorbereitende Bauleitplanung die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Deckung des Wohnflächenbedarfes bis zum angenommenen Zieljahr 2005. Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung ist es Aufgabe bzw. Zweck des Bebauungsplanverfahrens „Diebsäcker“, nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander (§ 1 Abs. 6 BauGB) mit Hilfe der erforderlichen Festsetzungen unter größt möglicher Schonung der unter 2. beschriebenen natürlichen Gegebenheiten die Realisierung einer ausreichend verdichteten Bebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

4 Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO 90) festgesetzt. Dies ermöglicht eine hochwertige Wohnbebauung.

Gerechtfertigt ist dies durch die besondere Lage des Plangebietes. Es grenzt sowohl im Norden, als auch im Westen und Osten an landwirtschaftlich genutzte Außenbereichsflächen. Im Süden schließt sich die sehr lockere Bebauung östlich der Siegelsberger Straße (Bebauungsplan „Siegelsberger Straße“) bzw. innerhalb der Bebauungspläne „Panoramaweg“ und „Siegelsberger Straße“ an.

Weder die Siegelsberger Straße (K 1901) im Westen, noch die Karnsberger Straße (K 1806) im Norden bringen voraussichtlich solche Lärmemissionen mit sich, welche gegen die Festsetzung eines WR sprechen. Dies dürfte sich auch nach dem für das Jahr 1998 vorgesehenen Ausbau der Siegelsberger Straße nicht wesentlich ändern. Zur Reduzierung von Planungskosten wurde allerdings darauf verzichtet, insoweit ein Sachverständigengutachten einzuholen. Auf die Anregung des Gewerbeaufsichtsamtes - Amt für Arbeits- und Umweltschutz - wurde allerdings ein Hinweis auf spätere Straßenausbaumaßnahmen aufgenommen. Bauherren bleibt es somit selbst

überlassen, in eigener Verantwortung passive Schallschutzmaßnahmen präventiv vorzusehen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO wurden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen ausgeschlossen. Lediglich Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfes für die Bewohner des Gebietes dienen, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden.

Maßgeblich für diese Entscheidung ist, daß neben dem allgemeinen Ziel der Schaffung eines hochwertigen Wohngebietes weder die Größe der geplanten Baugrundstücke (die Flächen sind überwiegend im städtischen Eigentum), noch die öffentlichen Verkehrsanlagen ausreichend dimensioniert sind, den zusätzlichen Zielverkehr bzw. die baurechtlich notwendigen Stellplätze für diese Art Nutzungen unterbringen zu können.

Lediglich die der Versorgung des Gebietes dienende Läden sollen im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sowie zur Vermeidung unnötiger Fahrzeugbewegungen entsprechend der Grundüberlegung der BauNVO im Wege der Ausnahme zulässig bleiben.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 16 BauNVO wurden eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschößflächenzahl (GFZ) und eine maximale Traufhöhe festgesetzt. Die Festsetzung der Höhe ist zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes an dem topographisch exponierten Hang an der Grenze zum Außenbereich erforderlich.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie wurden möglichst großzügig im Sinne der Bauinteressenten festgesetzt, um diesen möglichst viel Spielraum bei ihrer Planung zu lassen. Insbesondere wurde an die Optimierung der Gebäudehauptrichtung zur passiven Solarenergienutzung gedacht. Es soll dem Bauherren bzw. seinem Planer überlassen bleiben, die im konkreten Einzelfall günstigste Lösung zu wählen, ohne bereits bei geringfügigen Abweichungen vom Bebauungsplan abweichen zu müssen. Als Regulativ für die Begrenzung der Baukörper stellen GRZ/GFZ geeignetere Instrumente dar.

4.4 Grünordnung

Entsprechend dem Zielkonzept des Grünordnungsplanes vom 20.01.1998 wurden die dort empfohlenen Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes sowie zum Ausgleich von Eingriffen als rechtsverbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich im wesentlichen um Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen.

Begründungen für diese Festsetzungen (Maßnahmen) ergeben sich im wesentlichen aus Tabelle 1 (Bilanzierung) zum Grünordnungsplan sowie dem Punkt 4 (Maßnahmen/Zielkonzept) des Textteiles zum Grünordnungsplan.

Ergänzend wird auf Nr. 8 (Umweltverträglichkeit) dieser Begründung verwiesen.

4.5 Verkehrsplanung

4.5.1 Vorhandene Wegebeziehungen

Durch den Planbereich führt ein überwiegend geschotterter, im westlichen Bereich asphaltierter Fußweg. Er verbindet den Panoramaweg mit dem Kreuzungsbereich Karnsberger Straße und Siegelsberger Straße. Der Weg wird sowohl von Schülern, als auch von Spaziergängern intensiv genutzt.

4.5.2 Der bergseitige, östliche Teil des Planbereiches kann direkt über eine Verlängerung des Panoramaweges nach Norden erschlossen werden. Die Verlängerung erfolgt in Form einer 4,0 m breiten Fahrbahn mit einseitigem, westlichen Gehweg mit 1,0 m und endet im Norden mit einem Wendehammer.

Die gewählte Erschließungsführung für den talseitigen, westlichen Bereich führt von dem Kreuzungsbereich Siegelsberger/Karnsberger Straße aus zunächst über das Flst. 1615/2 nach Süden und überquert den Feldweg Flst. 1620 sowie den Fließenklingenbach, um dann an die Höhenlinien angepaßt nach Südosten anzusteigen um in einer weiten Schleife nach Süden vom den Rand des Geltungsbereiches wieder nach Norden zu führen und dort in einer Wendeplatte zu enden. Diese Verkehrsführung hat gegenüber einem Durchgangsverkehr die Vorteile, daß weniger Baulandfläche verbraucht wird, die Steigungsverhältnisse moderat bleiben und ein Durchgangsverkehr vermieden wird. Die leicht erkennbaren Nachteile, nämlich daß Bewohner im Bereich der Wendeplatte die gesamte Schleife zurückfahren müssen um zur Siegelsberger/Karnsberger Straße zu gelangen werden angesichts der Vorteile dieser Verkehrsführung in Kauf genommen.

Im Süden können die Flst. 'e 1610 (Bebauungsplan Panoramaweg) und 1611/1 (Bebauungsplan „Siegelsberger Straße“) erschlossen werden.

Der bestehende geschotterte Fußweg wird aufgegeben und durch einen neuen ersetzt, welcher sich an den aktuellen Gegebenheiten orientiert. Zusätzlich wird ein neuer Fußweg zwischen der Siegelsberger Straße und der neuen Erschließungsstraße geschaffen.

Ergänzend wird auf die detaillierte Verkehrsanlagenplanung des Stadtbauamtes verwiesen.

4.6 Baugestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung sind durch den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung gekennzeichnet. Bei Dachform und Dachneigung werden dem Bauherren große Spielräume gelassen. Die Höhe der Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsanlagen wird auf 1,0 m begrenzt. Dies ist erforderlich, um einerseits in Anbetracht der relativ schmalen Straßen die Sichtbeziehungen der Verkehrsteilnehmer

insbesondere in den Kurvenbereichen nicht zu sehr einzugrenzen, andererseits soll damit ein Mindestmaß an städtebaulicher Weitläufigkeit erhalten bleiben. Diese Festsetzung ist den künftigen Bewohnern zumutbar, da Einfriedigungen mit dem Zwecke des Sichtschutzes regelmäßig gegenüber seitlichen Grundstücksgrenzen erforderlich werden. Das Verbot von Niederspannungsfreileitungen rechtfertigt sich aus der exponierten Lage des Plangebietes mit seiner weiten Ausstrahlung in das Tal des Dentelbaches und der Fließenklinge. Zur Entlastung der Abwasseranlagen, der Vermeidung von Überschwemmungsgefahren, sowie der Schonung des Wasserhaushaltes wird die Anlegung von Zisternen empfohlen. Auf die Einführung der Herstellungspflicht entsprechend § 74 Abs. 3 Nr. 2 Landesbauordnung wurde verzichtet, um die individuellen Baukosten der Bauherren niedrig halten zu können. Allerdings wird mit einem gesteigerten Interesse der Bürger an Umweltbelangen und damit dem Bau vieler Zisternen gerechnet.

5 Vorbereitende Bauleitplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan 1990 ist das Plangebiet (mit Ausnahme der Flst. 'e 1610 Bebauungsplan „Panoramaweg“ und 1611/1 Bebauungsplan „Siegelsberger Straße“) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Flst. 'e 1610 und 1611/1 sind als bestehende Wohnbaufläche dargestellt.

Im Rahmen der am 20.06.1991 beschlossenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2005 ist das Bebauungsplangebiet „Diebsäcker“ als geplante Wohnbaufläche enthalten. Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren im Sinne des § 8 Abs. 3 BauGB aufgestellt.

6 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flst. 1610 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Panoramaweg in der Fassung der Änderung vom 28.09.1979. Flst. 1611/1 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Siegelsberger Straße“.

Durch den Planbereich führt eine 400 mm Fernwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Nord-Ost-Württemberg (NOW). Entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten dieser Leitung sind grundbuchrechtlich abgesichert. In Absprache mit der NOW wurde das Leitungsrecht zu Gunsten dieser Leitung im Bebauungsplan festgesetzt.

7 Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 2,5 ha. Er wird im wesentlichen begrenzt:

Im Norden:

von der Siegelsberger Straße/Karnsberger Straße (K 1806) dem Flst. 1615/2, dem Feldweg Flst. 1620, den Flst. 'en 1619/1, 1620/1 und 1624/1

Im Westen:

von der Siegelsberger Straße (K 1901) dem Flst. 1611/1 (Siegelsberger Straße 50) und dem Flst. 1610/1 (Siegelsberger Straße 48).

Im Süden:

vom Flst. 1610/1 (Siegelsberger Straße 48), vom Flst. 1609/2, Flst. 1610 (Panoramaweg 19), und Flst. 1626/2 (Panoramaweg 22).

Im Osten:

von den Flst'en 1624/6 bis 1624/4 und Flst. 1624/1.

Wegen der künftigen Nutzung des Planbereiches wird auf die Planungsstatistik unter Nr. 11 verwiesen.

8 Umweltverträglichkeit

8.1 Umweltschützende Belange in der Abwägung

8.1.1 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden.

Der Bebauungsplan setzt eine Grundflächenzahl (GRZ) = 0,25 fest. Dies ermöglicht eine Überbauung der Nettobaulandfläche zu maximal 25% zuzüglich dem sogenannten 50% Bonus des § 19 Abs. 4 BauNVO für die dort genannten „Nebenanlagen“, mithin also eine Versiegelung von maximal 37,5% der Nettobaulandfläche. Wie oben ausgeführt, werden die Bebauungsplanfestsetzungen eine Bebauungsdichte von ca. 20 Wohneinheiten pro Hektar Bruttobaulandfläche ermöglichen. Diese Dichte bleibt um 5 Wohneinheiten pro Hektar unter den Vorgaben des Verbandes Region Stuttgart und deutlich unterhalb der Werte des Vorentwurfes Variante F 5 des Solarbüros Dr. Goretzki, welcher Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Abs. 1 BauGB war.

Die wesentlichen Gründe für die Abweichung vom Vorentwurf insoweit waren, dass sich die Nachfrage nach Bauland hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeiten entscheidend geändert hat. Während zum damaligen Zeitpunkt noch eine deutliche Nachfrage nach verdichtetem Wohnen (Geschosswohnungsbau und Hausgruppen) registriert wurde, sind Bauplätze mit solchen Festsetzungen, insbesondere Geschosswohnungsbau, kaum mehr am Markt unterzubringen. Dem gegenüber steht eine deutliche Zunahme der Nachfrage nach Bauplätzen für den klassischen Einfamilienwohnhausneubau auf dem ca. 5 - 6 ar großem Baugrundstück. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden deshalb so gewählt, dass diese verstärkt gefragten Bauformen untergebracht werden können, jedoch auch verdichtete Formen zulässig sind. Hervorgehoben werden muss in diesem Zusammenhang, dass die Stadt als Eigentümerin der Flächen (Ausnahmen Flst. 1610 und 1611/1) zusammen mit den Bebauungsplanfestsetzungen in der Lage ist, auf aktuelle Bauwünsche variabel zu reagieren. Dem Planungsleitsatz des sparsamen und schonenden Umganges mit Grund und Boden kann dadurch entsprochen werden. Insbesondere wird dem Planungsleitsatz auch dadurch Rechnung getragen, als der westliche Teil des Flst. 1610 mit 1700 qm und das Flst. 1611/1 (Siegelsberger Straße 50) in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Diebsäcker“ einbezogen wurden und dadurch eine Nachverdichtung auf diesen Flächen erreicht werden kann.

Die andere wesentliche Auswirkung der Reduzierung der Bebauungsdichte besteht in den großzügigeren Freiflächen der Baugrundstücke. Insbesondere konnte ein durchgängiger Grüngürtel in Nord-Südrichtung von der Fließenklinge bis zum Grundstück Panoramaweg 19 freigehalten werden. Die größeren Freiflächen auf den Baugrundstücken ermöglichen bzw. garantieren über die Pflanzgebote und Pflanzbindungen eine zufriedenstellende Durchgrünung des Planbereiches.

8.1.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan stellt einen Eingriff im Sinne des § 8 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz dar. Entsprechend der Forderung dieser Norm wurde im Jahre 1995 vom freien Landschaftsarchitekten Hubert Reich ein umfassender Grünordnungsplan auf der Basis der städtebaulichen Vorentwurfsvariante F 5 erstellt. Nachdem diese städtebauliche Variante aus den unter Nr. 8.1.1 dargestellten Gründen nicht weiter verfolgt worden war, wurde dieser Grünordnungsplan mit Datum vom 20.01.1998 auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes vom selben Datum überarbeitet. Aus der Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen nach den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten - und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild/Erholungsvorsorge wurden Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes bzw. dessen Ausgleich vorgeschlagen. Diese wurden vollinhaltlich als rechtsverbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen. Ein gesonderter - neuer - Grünordnungsplan-Maßnahmenplan war deshalb entbehrlich.

Eine „Bilanzierung“ nach dem Bewertungsrahmen des Landratsamtes Rems-Murr-Kreis ergibt bei einem Vergleich des Bestandes mit dem geplanten Eingriff ein ökologisches Defizit von 54%. Unter Berücksichtigung der vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen und Bebauungsplan übernommenen Maßnahmen reduziert sich dieses Defizit auf 30%. Die Aussagefähigkeit dieses Wertes ist isoliert betrachtet zweifelhaft. Sie vermag allenfalls ein Indiz dafür sein, dass die derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzte Planfläche mit ca. 2,5 ha nach ihrer Bebauung mit ca. 50 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen hierfür - selbstverständlich - nicht mehr dieselbe ökologische Wertigkeit haben kann.

Nach dem Ergebnis der Ermittlung und Bewertung der Beeinträchtigungen des Grünordnungsplanes sind unter der Planungsvorgabe die Eingriffe aufgrund der Belange des Wohnungsbedarfes als unvermeidbar einzustufen. Nachdem die Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich übernommen wurden, stellt sich deshalb im Rahmen der Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB die Frage, ob unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange die aufgezeigte Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter hingenommen werden kann.

Wie unter Nr. 1 (Erfordernis der Planung) dargestellt, stellt der Bebauungsplan „Diebsäcker“ einen wesentlichen Beitrag zur Versorgung mit Wohnbauflächen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung dar. Insbesondere für die Kernstadt selbst ist dieses Plangebiet nicht verzichtbar, stellt es doch das

einziges Plangebiet dar, in welchem die aktuell gefragten Bauformen kurzfristig realisierbar sind. Das gleichfalls anhängige Verfahren „Franzenklinge II“ kann diesen Bedarf nicht decken. Anderweitiger Ersatz für die Kernstadt konnte nicht gefunden werden. Insbesondere wurde im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2005 auf die im geltenden Flächennutzungsplan 1990 dargestellte Wohnbaufläche „Siegersberger Hang“ verzichtet. Ein gleichfalls vergleichbares Ersatzgebiet, die sogenannte Immenhalde wurde aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes erst gar nicht in den Entwurf zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

Das Plangebiet stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des nordöstlichen Siedlungsrandes dar. Die Fließenklinge als wichtige Frischluftzufuhrschneise wurde freigehalten. Auf eine weitere Bauzeile südlich der Karnsberger Straße wurde verzichtet. Die Freihaltung der Auelandschaft des Dentelbaches ist durch den Flächennutzungsplan (auch dessen Fortschreibung) gewährleistet.

Unter Berücksichtigung des Wohnbauflächenbedarfes (für gerade diese Bauformen), die Umsetzung der vom Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich, die Einhaltung der entscheidenden ökologischen Randbedingungen für die Stadtentwicklung im ganzen, der städtebaulich sinnvollen Abrundung/Ausformung des nordöstlichen Siedlungsrandes und den Verzicht auf die Bauflächen Siegersberger Hang und Immenhalde ist die Beeinträchtigung der natürlichen Schutzgüter im dargestellten Umfang nicht vermeidbar und kann hingenommen werden.

- 8.1.3** Der Landschaftsplan zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes auf das Zieljahr 2005 steht dem Plangebiet nicht entgegen. Erhaltungsziele oder Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht beeinträchtigt (§ 1 a Abs. 1 Nr. 4 BauGB).

8.2 Besonders geschützter Biotop

Nach den Feststellungen des Grünordnungsplanes stellt der Fließenklingenbach mit Uferbegleitgehölz einen besonders geschützten Biotop im Sinne des § 24 a Naturschutzgesetz dar. Eine Beeinträchtigung dieses Biotops erfolgt vorübergehend durch die Baumaßnahmen zur Herstellung der Erschließungsstraße und auf Dauer durch eine Verdolung des Baches auf ca. 10 m.

Zum Ausgleich wurde im Bebauungsplan die Pflanzbindung 4 festgesetzt. Positiv für den Bach wirkt sich die veränderte Wegführung allerdings insoweit aus, als der Feldweg Flst. 1620 auf eine Länge von ca. 15 m aufgegeben wird bzw. der neu herzustellende Anschluss an diesen Feldweg vom Fließgewässer abrückt und dadurch dessen natürlichen Funktionen entgegen kommt. Die für die Beeinträchtigung des Biotops erforderliche Ausnahme nach § 24 Abs. 4 Naturschutzgesetz ist bei der zuständigen Behörde beantragt. Darüber hinaus soll auf Flst. 823/2 der Gemarkung Fornsbach

eine Quelle freigelegt und ein kleineres stehendes Gewässer mit verlandendem Uferbereich und Überlauf in den Fornsbach angelegt werden.

9 Auswirkungen der Planung

9.1 Erschließung

Der Planbereich muss in verkehrlicher Hinsicht erschlossen werden. Hierzu sind erforderlich:

- Die Verlängerung des Panoramaweges nach Norden mit einem Wendehammer als Abschluss
- Der Bau einer neuen Erschließungsstraße (mit Namen Diebsäcker), beginnend am Kreuzungsbereich Karnsberger/Siegelsberger Straße und endend mit einer Wendeplatte im Plangebiet. Der bestehende, geschotterte Fußweg wird aufgegeben, Ersatzfußwegeverbindungen werden angelegt (vgl. 4.5.2).

Die Erschließungskosten betragen ca. DM 870.000,-- (einschließlich Planung und Bauleitung)

9.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke. Die Versorgung mit elektrischer Energie wird durch die Kraftwerk Altwürttemberg AG (KAWAG) sichergestellt. Zur Abwasserbeseitigung werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen neue Entwässerungskanäle verlegt. Die Anschlüsse des Plangebietes erfolgen über den Kanal in der Siegelsberger Straße bzw. im Panoramaweg. Die Kosten für die Versorgungsleitungen für Trinkwasser belaufen sich auf ca. 75.000,-- DM, die für die Gasleitungen auf ca. 60.000,--DM und die für die Abwasserkanäle auf ca. 370.000,-- DM (einschließlich Planung und Bauleitung).

9.3 Bodenordnung

Ein förmliches Umlegungsverfahren ist nicht notwendig. Alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke (Ausnahmen Flst. 1610 und 1611/1) wurden von der Stadt freihändig erworben.

10 Finanzierung

Die Finanzierung der Kosten für Erschließung und Kanalisation ergibt sich aus dem Haushaltsplan 1998 (DM 200.000,--) sowie die mittelfristige Finanzplanung bzw. aus dem Wirtschaftsplan der Stadtwerke für das Jahr 1998.

11 Planungsstatistik

- | | |
|---|-----------|
| • Fläche des Geltungsbereiches (Bruttobaulandfläche): | 25.443 qm |
| • Verkehrsanlagen: | 3.030 qm |
| • Flächen für Versorgungsanlagen: | 54 qm |

• Öffentliche Grünflächen:	1.313 qm
• Verkehrsgrünflächen	234 qm
• Private Grünflächen:	2.523 qm
• Nettowohnbauland	18.289 qm

Murrhardt, den 20.01.1998/23.04.1998
Baurechtsamt

Schmidt