

Große Kreisstadt Horb am Neckar
Bebauungsplan "Steigäcker" in Horb a.N. - Betra

Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

In Anlehnung an das vorhandene Neubaugebiet von Betra soll am südlichen und westlichen Ortsrand eine weitere Fläche für den Wohnungsbau bereitgestellt werden.

Mit der Baufläche soll nach der Auffüllung des vorhandenen Baugebietes die Nachfrage nach Bauwünschen aus der Ortschaft und der Gesamtstadt befriedigt werden. In einer 1991 durchgeführten Umfrage bei den Grundstückseigentümern im Bereich des künftigen Wohngebietes hat sich eine Mehrheit an der Erschließung der Bauflächen interessiert gezeigt.

Die überplante Fläche ist insgesamt ca. 8 ha groß. Es ist beabsichtigt, die Realisierung auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes in Abschnitten vorzunehmen, wobei der Bebauungsplan "Steigäcker" als 1. Bauabschnitt des Gesamtgebietes ca. 4,2 ha groß ist.

Alternativstandorte zum Plangebiet gibt es in Betra nicht mehr, da für alle anderen als geplante Wohnbauflächen dargestellte Flächen des FNP ebenfalls Bebauungsplanverfahren auslaufen.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/Landschaftsplan

Das Bebauungsplangebiet "Steigäcker" besteht aus den Flächen "Steigäcker" und "Hennenbühl".

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan nicht vollständig dargestellt; lediglich die südliche Teilfläche (Fl.St.Nr. 407/2, 408-410, 420-427, 429) ist als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Daneben stellt der FNP einen Abwassersammler vom vorhandenen, nördlich angrenzenden Wohngebiet zur südlich gelegenen Kläranlage dar.

Die Teilfläche im Westen des vorhandenen Baugebietes ist im wirksamen FNP nicht dargestellt. Bei einer Besprechung in Betra im März 1992 haben Regionalverband, Landratsamt/Untere Naturschutzbehörde, Landwirtschaftsamt und Wasserwirtschaftsamt eine Ausweisung als Wohnbaufläche als grundsätzlich möglich eingeschätzt.

Im FNP - Entwurf 1993 ist daher die gesamte Fläche dargestellt (vgl. Anlage 1).

Der Landschaftsplan (Entwurf 1992) unterteilt die Gesamtfläche in die Teilflächen "Hennenbühl", "Dettinger Steig" und "Steigäcker". Die bereits erwähnte südliche Teilfläche entspricht der Fläche "Steigäcker", die westliche Teilfläche den Flächen "Dettinger Steig" (als nördlicher Teil) und "Hennenbühl" (als südlicher Teil). Die "Verträglichkeitsuntersuchung" im Landschaftsplan (Entwurf) kommt zu dem in Anlage 2 dargestellten Ergebnis. Wichtigste Empfehlung ist neben den Hinweisen auf Konfliktpotentiale der Hinweis auf einen erforderlichen Grünordnungsplan.

Ein Grünordnungsplan wurde erstellt, auf dessen Grundlage die (grünordnerischen) Festsetzungen des Bebauungsplanes entwickelt werden.

3. Beschreibung des Planbereiches

Die Teilfläche im Süden ist deutlich nach Süden in Richtung Kreisstraße Neckarhausen-Empfingen geneigt.

Die Teilfläche im Süden wird als Wiesengelände mit Obstbäumen genutzt. Sie wird im Norden durch die an die Hauserhalde angrenzende Bebauung sowie einen die Hauserhalde verlängernden Wirtschaftsweg begrenzt und im Süden durch das Fl.St.Nr. 418/0. Die westliche Grenze bildet ein Wirtschaftsweg, die östliche die Neckarhauser Straße.

Die Grundstücke im Plangebiet sind ausschließlich in privatem Besitz.

4. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Planfläche wird möglicherweise im Zuge der Neubearbeitung des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen der Stadt Horb im Neckartal in die Schutzzone III einbezogen.

Dies läßt sich mit der beabsichtigten Wohnnutzung im Plangebiet vereinbaren. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist jedoch ausgeschlossen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliche Konzeption

Das Planungsziel für das Gebiet "Steigäcker" ist eine Bebauung mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern. Eine verdichtere Bebauung wurde von der Ortschaftsverwaltung sowie den betroffenen Grundstückseigentümern als mit der dörflichen Struktur und der den angrenzenden Baugebieten unverträglich abgelehnt.

Das städtebauliche Konzept für die gesamte überplante Fläche sieht eine Schleife am südwestlichen und westlichen Ortsrand vor, von der aus die Wohnbebauung erschlossen wird. Der Bebauungsplan "Steigäcker" befaßt sich mit der südlichen Hälfte dieses Konzeptes. Die dichtere Bebauung (Doppelhäuser) ist mit direktem Zugang zur freien Landschaft angeordnet.

Die im Süden vorhandenen Obstbaumwiesen werden durch die Bebauung beseitigt. Zu ihrem Ersatz sind am südlichen und westlichen Ortsrand Ersatzflächen vorgesehen, die als Obstbaumwiesen hergestellt werden sollen (vgl. den der Begründung beigelegten Grünordnungsplan). Damit soll auch eine harmonische Einbindung des Baugebietes in die Landschaft erreicht werden.

Im Bereich dieser Pflanzflächen befindet sich auch ein Spielplatz.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

+ Art der baulichen Nutzung

Es ist eine Fortsetzung als "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO) vorgesehen. Die in § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig; die in § Abs.3 Nr.4 und 5 vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

+ Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß wird festgesetzt durch Grundflächenzahl, Gebäudehöhe (Geschossigkeit, Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung) und Baugrenzen. Insgesamt soll der Charakter einer bis zu zweigeschossigen Bebauung mit geneigten Dächern erreicht werden.

+ Bauweise

Es ist offene Bauweise festgesetzt, wobei in Bereiche unterschieden wird, in denen Einzelhäuser und Doppelhäuser oder nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig sind. Diese Unterscheidung ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die beabsichtigte dichtere Bebauung befindet sich in einer Geländemulde und ist direkt dem Außenbereich zugeordnet. Damit soll die höhere Nutzungsdichte bei kleineren Grundstücken ausgeglichen werden.

+ Stellung der baulichen Anlagen

Mit der Festsetzung der Firstrichtung soll eine Orientierung der Gebäude nach Süden in Richtung Sonne erreicht werden. Mit der Neigung einer Dachfläche in Südrichtung können Anlagen zur aktiven Nutzung (Photovoltaik, Brauchwassererwärmung) der Sonnenenergie gut eingesetzt werden. Daneben können mit Wintergärten, Wärmepumpen etc. Teile des Heizenergiebedarfs erzielt werden.

Dieses Entwurfsprinzip der Gebäudestellung wird im Bereich der Wohnhöfe aus gestalterischen Gründen unterbrochen und nördlich der Haupteinfahrtsstraße um größere günstig orientierte Gartenflächen zu erhalten.

+ Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind in den dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Anordnung an der Nordseite der Gebäude schafft Pufferzonen und hilft Heizenergie sparen.

Ausnahmsweise sind bei Doppelhausgrundstücken an vorhandenen Wirtschaftswegen Garagen im Süden vorgesehen, um die bestehende Erschließung zu nutzen und eine weitere Bodenversiegelung zu vermeiden.

+ Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten ist je Gebäude auf drei begrenzt. Bei der Planung des Baugebietes wurde von einer Bebauung mit Familienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise ausgegangen. Mit dieser Struktur sollen die Vorstellungen der Grundstückseigentümer, aber auch die der Gemeinde zur Bildung von Einzeleigentum zum Bau von Familienheimen umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgte auch die Dimensionierung der Erschließungsanlagen und die Vorschläge für die Abgrenzung der Baugrundstücke sowie die Verteilung der möglichen Einzel- und Doppelhausbebauung. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern, insbesondere auch von Kleinwohnungen und Appartements in Plangebieten wie "Steigäcker", die eigentlich für eine weniger verdichtete Bebauung vorgesehen sind, kann es insbesondere zu erheblichen Problemen mit dem (ruhenden) Verkehr kommen, der die Wohnruhe im Gebiet stören kann. Wegen der topographisch herausgehobenen Lage des Gebietes sollen größere Baukörper aus gestalterischen Gründen vermieden werden. Die Festsetzung der Zahl drei resultiert aus den örtlichen Gegebenheiten: Die Festsetzung ermöglicht neben der Hauptwohnung eine weitere Wohnung z.B. für ein Kind und eine weitere z.B. für die Großeltern.

+ Grundflächenzahl

Für die Baugrundstücke werden die Obergrenzen der §§ 16 + 17 BauNVO bezüglich der möglichen Bebauungsdichte nicht vollständig erreicht.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit einer Reihe von bauordnungsrechtlichen Festsetzungen soll eine einheitliche Gestaltung des Baugebietes und eine gute landschaftliche Einbindung erreicht werden.

+ Garagen und Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf der Grundlage des § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO erhöht und zwar in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße: für Wohnungen bis zu 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz, für Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 50 m² und 80 m² sind eineinhalb und für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche zwei Stellplätze herzustellen. Für diese Festsetzung sind städtebauliche und verkehrliche Gründe maßgebend.

Es ist das städtebauliche Ziel der Gemeinde, die für die Nutzung von Wohnungen erforderlichen Stellplätze auf den Baugrundstücken

unterzubringen, um die öffentlichen Räume nicht ausschließlich für die Aufnahme des ruhenden Verkehrs bereitstellen zu müssen. Es soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden auch dergestalt erfolgen, daß er Anteil öffentlicher Erschließungsflächen möglichst gering ausfällt. Die Koppelung der Stellplatzzahl an die Wohnungsgröße trägt der Erkenntnis Rechnung, daß mit zunehmender Wohnungsgröße die Zahl der motorisierten Bewohner/innen steigt.

Eine Unterbringung in zentralen Einrichtungen (Parkplatz, Garagenhof o.ä.) stößt in den ländlichen Bereichen auf erhebliche Akzeptanzprobleme.

Das Erschließungskonzept sieht vor, daß im Straßenraum in begrenzter Zahl Stellplätze unter Bäumen hergestellt werden. Diese Stellplätze sollen aber zunächst den Besuchern des Gebietes zu Verfügung stehen. Wird dieses Erschließungskonzept nicht von der Forderung nach einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den Baugrundstücken begleitet, sind aufgrund der Zahl der abzustellenden Fahrzeuge und des begrenzten öffentlichen Stellplatzangebotes schwierige Verkehrsverhältnisse in den Erschließungsstraßen zu erwarten. Dies ginge dann vor allem zu Lasten von Fußgängern und Radfahrern und der schwächeren Verkehrsteilnehmer wie Kinder und ältere Menschen.

5.4 **Grünordnung, Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen**

Der Bebauungsplan bereitet einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG vor. Über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist im Bauleitplan unter Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist), der Vorschrift über Ersatzmaßnahmen i.S. des § 8 Abs.9 BNatSchG (weitergehende Ländervorschriften; in Baden-Württemberg noch nicht vorhanden), der Vorschriften des Baugesetzbuches sowie des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 BauGB zu entscheiden. Dazu gehören auch Festsetzungen im Bebauungsplan, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf deren Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu vermindern.

Die planerische Konfliktbewältigung geschieht im Rahmen des zum Bebauungsplan erstellten Grünordnungsplanes. Im Grünordnungsplan werden eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, mit denen eine Kompensation des Eingriffes teilweise erreicht werden kann.

Einzelheiten sind dem der Begründung als Anlage 3 beigefügten Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan enthält aus dem Grünordnungsplan abgeleitet insbesondere Regelungen zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zu Anpflanzungen und zu Pflanzbindungen.

5.5 Äußere und innere Verkehrserschließung

Das künftige Baugebiet liegt in ca. 500-600 m Entfernung von der Ortsmitte in Betra. Da mit Ausnahme des Kindergartens alle weiteren Einrichtungen in der Ortsmitte untergebracht sind, ist davon auszugehen, daß sich der Fahrverkehr auf den vorhandenen Straßen zur Ortsmitte aufgrund des neuen Baugebietes verstärken wird.

Bei der vorgesehenen Flächengröße des Endausbaus (ca 8 ha) ist bei vollständiger Erschließung und einer Bruttowohndichte von ca. 40 EW/ha von einer zusätzlichen Bewohnerzahl von 320 EW auszugehen. Eine überschlägige Berechnung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens kommt zu folgendem Ergebnis:

- **Mobilitätsquote 85 %**

In einem Neubaugebiet ist von einer hohen Mobilitätsquote auszugehen, da es überwiegend von jungen Familien bewohnt wird.

- **Wegehäufigkeit 3,8 Wege/Person/Tag**

- **Anteil motorisierter Individualverkehr 80 %**

d.h. 20 % der Wege werden zu Fuß, mit dem Rad oder ÖPNV erledigt.

- 320 EW	x	0,85	= 272 mP (mobile Personen)
272 mP	x	3,8 Wege/P/d	= 1.033 Wege/d
1.033 Wege/D	x	0,8	= 826 Fahrten/Tag

Es ist also überschlägig von ca. 826 Fahrten pro Tag aus dem/in das neue Baugebiet auszugehen. Dies hat zu einigen Fragen bei der Diskussion von Varianten der Verkehrserschließung geführt. Die Hauserhalde ist von ihrem Ausbauzustand her nicht für die Aufnahme weiteren Fahrverkehrs geeignet. Dahlienweg und Albblick stellen Anliegerstraßen dar, wobei eine Verbindung vom Albblick in das neue Gebiet aus Platzgründen nicht zu realisieren ist. Da Fahrtziele außerhalb Betras nur über die Kreisstraße Neckarhausen-Empfingen erreicht werden können, ist bei einer Erschließung nur über Brotackerweg, Dahlienweg und - nur eingeschränkt - Hauserhalde mit einem deutlichen Verkehrszuwachs auf dem Brotackerweg zu rechnen.

In den Diskussionen mit dem Stadtplanungsamt und dem Ortschaftsrat wurde als Ergebnis festgestellt, eine eigene Erschließung der Baufläche von der Neckarhauser Straße her zu untersuchen. Vom Tiefbauamt in Auftrag gegebene Voruntersuchungen halten diese Anbindung für gut realisierbar.

Die Gesamtkonzeption sieht eine Erschließung des Gebietes in Schleifenform vor; das Plangebiet "Steigäcker" ist im Süden an die Neckarhauser Straße

angebunden. Von der Haupteerschließungsstraße in Schleifenform, die beidseitig angebaut ist, gehen in den weiteren Bauabschnitten Wohnhöfe mit 6-10 Wohneinheiten ab. Die Verkehrsflächen werden mit ca. 8,5 m Gesamtbreite so gering wie möglich bemessen.

Im Straßenraum werden öffentliche Parkplätze untergebracht und versetzt angeordnet, um eine Verkehrsberuhigung zu erzielen. Der Straßenraum wird mit Bäumen durchgrünt und zusätzlich an Kreuzungspunkten mit den Wirtschaftswegen durch Baumgruppen betont.

Es ist eine Gestaltung im Mischprofil vorgesehen. Dabei muß die Benutzbarkeit der Verkehrserschließung im Plangebiet für den landwirtschaftlichen Verkehr gewährleistet sein.

Die quer zur Schleife verlaufenden Wirtschaftswege sind gleichzeitig als Fuß- und Radwege nutzbar und stellen eine Verbindung zwischen Ortskern und freier Landschaft dar.

5.6 Ver- und Entsorgung

Die Anbindung an das Strom- und Frischwassernetz ist möglich. Die Entwässerungsproblematik wird derzeit durch das Tiefbauamt untersucht; der "Allgemeine Kanalplan" für Betra wird derzeit erarbeitet.

Ein Abwassersammler ist von der "Hauserhalde" ausgehend entlang der Grundstücke Fl.St.Nr. 406 und 407/2 und dem Wirtschaftsweg (Fl.St.Nr. 421/0 und 417/0) bereits vorhanden.

Für die Abführung des auf den Dächern des westlichen und südlichen Baugebietsteils anfallenden Niederschlagswassers wird ein periodisch überfluteter Entwässerungsgraben sowie ein entsprechende Geländemulde als Puffer vor der Einleitung in den Vorfluter geschaffen (Einzelheiten siehe Grünordnungsplan).

6. Umweltauswirkungen auf Mensch und Natur

Zu den Punkten Bodenschutz, Biotop- und Landschaftsschutz und Klima wird auf den in den Anlagen zur Begründung beigefügten Grünordnungsplan verwiesen.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung

7.1 Bodenordnung

Es wird eine bodenordnende Maßnahme erforderlich. Eine Neuzuteilung der Grundstücke ist auf freiwilliger Basis über Kauf- und Erschließungsbeiträge vorgesehen.

7.2 Folgeeinrichtungen

Nach Auffassung der unteren Wasserbehörde sollte das neue Baugebiet erst erschlossen werden, wenn ein Regenüberlaufbecken im Bau ist und gleichzeitig der Anschluß des Stadtteils an die Sammelkläranlage des Abwasserverbandes - Unteres Glattal - erfolgt ist (Kläranlage Betra ist zeitweise überlastet). Der Anschluß an die Sammelkläranlage wird voraussichtlich in 1996 fertiggestellt; ein Regenüberlaufbecken wird hergestellt.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca.	42.830 m²	(100,00 %)
Verkehrsflächen	ca.	4.281 m²	(9,90 %)
- Erschließungsstraßen	ca.	2.610 m ²	
- Fuß-/Wirtschaftswege	ca.	993 m ²	
- Fuß-/Landwirtschaftswege	ca.	678 m ²	
Grünflächen	ca.	17.996 m²	(42,00 %)
- Öffentliche Grünflächen	ca.	2.120 m ²	
Spielplatz	ca.	2.063 m ²	
Verkehrsgrün	ca.	378 m ²	
- Private Grünflächen	ca.	15.555 m ²	
Garten	ca.	3.832 m ²	
Obstwiese	ca.	8.991 m ²	
Wiese	ca.	2.732 m ²	
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	17 m²	(0,04 %)
Nettobauland	ca.	20.537 m²	(48,06 %)

9. Zahl der Wohneinheiten

24 Doppelhaushälften x 1,25 WE	=	30 WE
14 freistehende Einzelhäuser x 1,5 WE	=	21 WE
Summe Wohneinheiten		51 WE

10. Zahl der Einwohner

51 Wohneinheiten x 2,5 Einwohner	=	128 EW
----------------------------------	---	--------

11. Kosten

Die überschlägig ermittelten Kosten wurden auf der Grundlage einer Kostenschätzung des Tiefbauamtes (Stand: 06.12.1994) ermittelt. Die Kostenschätzung des Tiefbauamtes hatte eine größere Plangebietsfläche zur Grundlage. Sie wurde mit den veränderten Mengen bei gleichen Einheitspreisen fortgeschrieben.

Äußere Erschließung

Wasser	(ca. 65 m Leitung)	x 700,- DM	= 46.000,00 DM
Abwasser	(ca. 110 m Leitung)	x 1.300,- DM	= 143.000,00 DM

Innere Erschließung

Wasser	(ca. 325 m Leitung)	x 550,- DM	= 178.750,00 DM
Hausanschlüsse (ca. 38)		x 1.200,- DM	= 45.600,00 DM
Zuschlag 15 %			= 33.653,50 DM
Abwasser	(ca. 325 m Leitung)	x 800,- DM	= 260.000,00 DM
Hausanschlüsse (ca. 38)		x 1.000,- DM	= 38.000,00 DM
Zuschlag 15 %			= 44.700,00 DM
Straße	(ca. 2.610 m ²)	x 160,- DM	= 417.600,00 DM
Zuschlag 15 %			= 62.640,00 DM
Beleuchtung	(ca. 15 Lampen)	x 6.000,- DM	= 90.000,00 DM

Sonstige Kosten

Vermessung			= 90.000,00 DM
Ausgleichsmaßen nach § 8a BNatSchG			= 25.000,00 DM
Bepflanzung Bäume (ca. 11 Stk.)		x 1.100,- DM	= 12.100,00 DM
Zuschlag 15 %			= <u>15.315,00 DM</u>
			1.502.358,50 DM

Die Finanzierung der Erschließungskosten wird gemäß dem Grundsatzbeschuß des Gemeinderates von 1983 durch einen vertraglich vereinbarten Flächenbeitrag (Gewinnabschöpfung) bzw. den Grundstücksmehrerlös abgedeckt.

Rottenburg a.N./Horb a.N., den 06.02.1996/13.06.1996/25.09.1996

NACHTRIEB & WEIGEL
Städtebau * Umweltplanung

anerkannt:

Stadtplanungs- und Hochbauamt
Horb a.N., den 25. Sept 1996

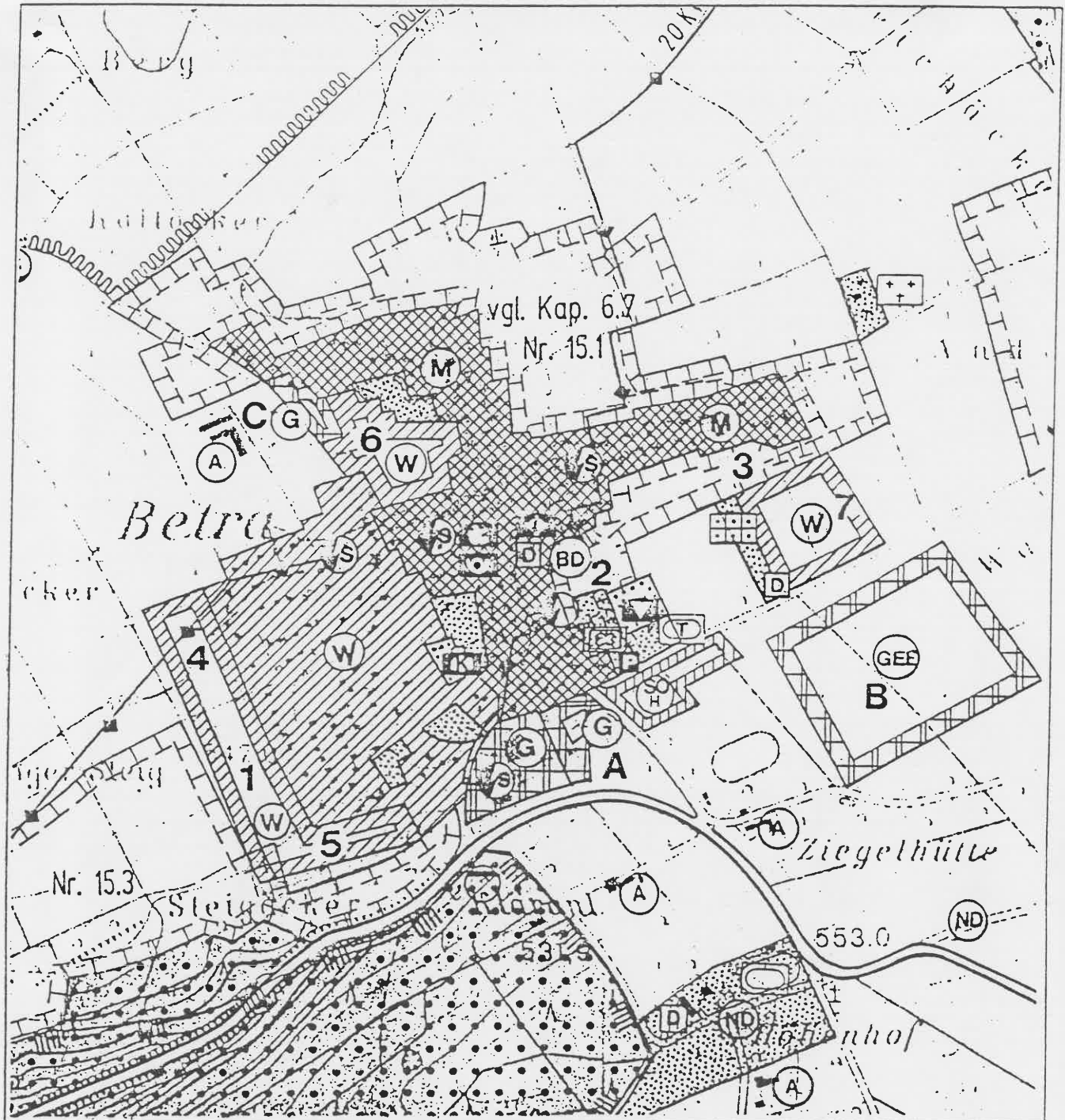
Penck

Bürgermeisteramt
Horb a.N., den

Theurer
Oberbürgermeister

proj_win/Horb/Betra/bp_steig/BG3.DOC

5.3.3 Betra



WOHNEN

Reserven (in B-Plänen): 32 Wohneinheiten (WE)

Dichte: 16 WE/ha

Baugebiet	Nr.	Größe (ha)	WE	Beschluß
Hennenbühl	1	3,0	48	+
Wiedmaier Straße	2	1,4	22	-
Hinterwiesen	3	0,7	11	-
Dettinger Steig	4	2,0	32	+
Steigacker	5	0,8	13	+
Grieswiesen	6	2,7	43	+
Billinger	7	3,0	48	+

Summe empfohlener Flächen: 11,5 ha

GEWERBE

Reserven: 0,1 ha

Baugebiet	Nr.	Größe (ha)	Beschluß
Veigelesgarten	A	0,8	+
Tal (GEE)	B	10,0	+
Grieswiesen	C	0,4	+

11,2 ha

Betreiber	Umweltgut nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 südlicher Rand: Streuobstbäume		
	Wiesen, Acker	Überwiegend Streuobstbestand; Kaltluftabfluß am Hang bei Bebauung beachten	
	2,3	1	3,4
	m, h h h h h	m m m h m	m, h h h h h m
	A K B W E	A K B W E	A K B W E
	01	04	05
	Kennenbrühl	Dettinger Stelg	Stelgäcker

Im folgenden werden die geplanten Nutzungen mit der Empfindlichkeit der einzelnen Potentiale und damit dem Raumwiderstand und den vorhandenen Nutzungsansprüchen überlagert und somit einer Verträglichkeitsuntersuchung unterzogen. Dabei wird nicht nur die Raumwiderstandskarte hinzugezogen, sondern auch auf die jeweiligen Grundlagenpläne, d.h. die Karten zu den Naturraumpotentialen, zurückgegriffen. Dadurch kann gleichzeitig eine Plausibilitätskontrolle bezüglich des ermittelten Raumwiderstandes durchgeführt werden. Diese Vorgehensweise erweist sich als notwendig, da auf diese Weise auf die jeweiligen eingriffsspezifischen Wirkungen der geplanten Maßnahmen eingegangen werden kann.

Die Beeinträchtigungsstärke ist zum einen vom Ausmaß der geplanten Nutzung und zum anderen von der Empfindlichkeit der betroffenen Potentiale abhängig.

Erläuterungen zu den Tabellen der Wohn- und Gewerbebauflächen:

Kriterium 'Bebaubarkeit':

- ++ : Gebiet mit keinem oder sehr geringem Raumwiderstand; Bebauung relativ problemlos möglich
- + : Bebauung aufgrund des geringen bis mittleren Raumwiderstandes möglich; Grünordnungsplan wird empfohlen
- : Bebauung nur mit einem Grünordnungsplan möglich, der die Leistungsfähigkeit ein- bis mehrerer örtlich wichtiger Potentiale gewährleistet.
- : Bebauung aufgrund des hohen bis sehr hohen Raumwiderstandes nicht möglich, die Leistungsfähigkeit ein- bis mehrerer örtlich wichtiger Potentiale kann durch grünordnerische Festsetzungen nicht gewährleistet werden

Kriterium 'Kritikpunkte, Potential' :

- A : Arten- und Biotoppotential
- K : Klimapotential
- B : Bodempotential
- W : Wasserdargebotspotential
- E : Erholungspotential

Kriterium 'Kritikpunkte, Stärke' :

- g : gering
- m : mittel
- h : hoch
- sh : sehr hoch

Kriterium 'Raumwiderstand' :

0,1,2,...: 0,1,2...Überlagerungen