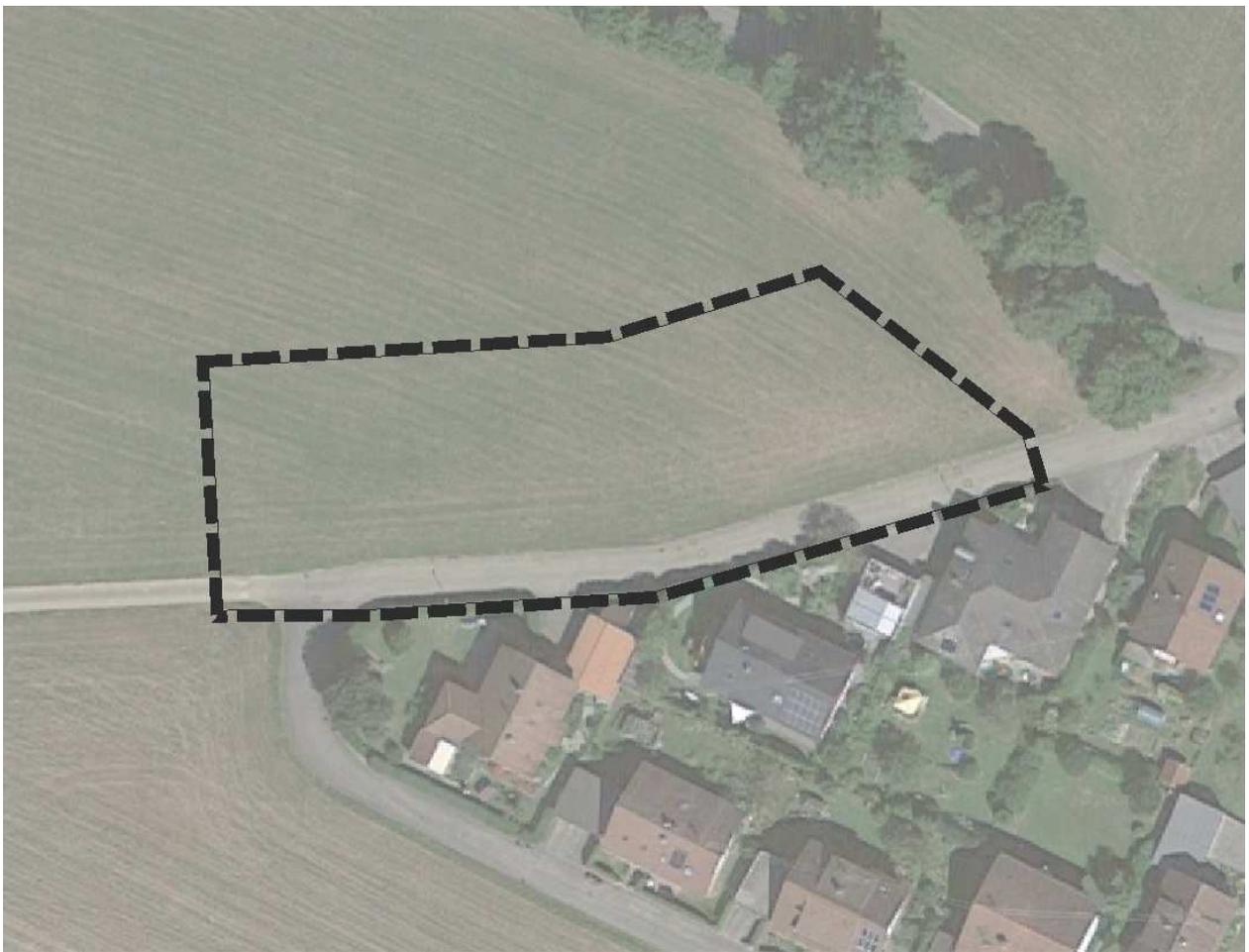


Bebauungsplan

„Stockbrunnen / West“

Teil 3: Begründung



Gefertigt von:

VTG STRAUB
VERMESSUNG | TIEFBAU | GEOLOGIE
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

VTG Straub Ingenieurgesellschaft mbH

Hermann-Schwarz-Straße 8

73072 Donzdorf

Projekt-Nr. 19-079

Gefertigt am:

27.03.2019 / 14.05.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass für die Planaufstellung	3
2	Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets	4
3	Rechtliche Grundlagen	4
3.1	Regionalplan	4
3.2	Flächennutzungsplan	5
3.3	Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet	6
4	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans	6
5	Planinhalt und Festsetzungen	7
5.1	Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen	7
5.2	Verkehrsflächen und Erschließung	7
5.3	Umwelt- und Naturschutz	8
5.4	Bodenschutz	8
5.5	Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften.....	11
6	Plandurchführung und -umsetzung	11
6.1	Erschließung	11
6.2	Wasserversorgung	11
6.3	Stromversorgung.....	12
6.4	Entwässerung	12
7	Flächenbilanz	12

1 Anlass für die Planaufstellung

Die Gemeinde Börtlingen beabsichtigt durch den Bebauungsplan „Stockbrunnen / West“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohnflächen zu schaffen.

Die Gemeinde ist bestrebt, mit der ca. 0,30ha großen Fläche das Angebot an Wohnbaugrundstücken zu vergrößern um Bevölkerungsverluste durch das Anbieten zusammenhängender Baugrundstücke zu verhindern und im Rahmen der Eigenentwicklung geringfügige Zuzüge zu ermöglichen.

Dieser Bebauungsplan soll eine städtebaulich geordnete und klar strukturierte Entwicklung des Planbereichs steuern und darüber hinaus der ausgeprägten Topographie Rechnung tragen. Die geplante Erweiterung der Ortsrandlage soll gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichern und harmonische Übergänge zwischen der bebauten Ortslage und der angrenzenden Landschaft gewährleisten.

Im Detail sollen mit dem Bebauungsplanverfahren die konkreten bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitnahe Entwicklung von kleineren Einzelhäusern geschaffen werden. Zahlreiche Anfragen für entsprechende Flächen im Gemeindegebiet liegen der Gemeindeverwaltung vor. Für die 5 Plätze gibt es bereits 8 Interessenten, erste Gespräche zwischen diesen und der Gemeindeverwaltung haben bereits stattgefunden.

Baulücken sind zwar im Gemeindegebiet noch vereinzelt vorhanden, doch befinden sich diese ausschließlich in privater Hand. Diese noch verbliebenen, bis dato unbebauten Flächen, werden für Kinder und Enkelkinder bzw. als Geldanlage vorgehalten. Da alle diese privaten Bauplätze ohne Bauzwang sind, stehen der Gemeindeverwaltung keine rechtlichen Instrumente zur Verfügung um an dieser Situation in absehbarer Zeit etwas zu ändern.

Die letzte Entwicklung von Bauland fand im Gemeindegebiet durch den Bebauungsplan „Panoramaweg“ statt, dessen Geltungsbereich unweit vom aktuellen Planbereich liegt. Der Bebauungsplan trat am 22.06.2017 in Kraft und bereits nach kürzester Zeit waren alle der 9 Bauplätze veräußert.

Um der immer noch bestehenden, sehr hohen Nachfrage an Wohnraum entgegenkommen zu können, sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan weitere Wohnbauflächen geschaffen und einer zeitnahen Nutzung zugeführt werden.

Die Inanspruchnahme von zusätzlichen Flächen begründet sich somit dadurch, dass bestehende Baulücken nicht verfügbar sind, jedoch eine anhaltend hohe Nachfrage - insbesondere von jungen Familien aus dem Ort - besteht.

2 Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

Das Plangebiet befindet sich südlich des Gemeindezentrums und grenzt an bestehende Wohnbebauung, den Stockbrunnenweg und landwirtschaftliche Nutzung (Grünland) an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt von den Flurstücken Nr. 840/1, 862, 865, 866 und 871 (Straße „Panoramaweg“). Die Flurstücke Nr. 794, 795 und 831 (Straße „Stockbrunnenweg“) befinden sich teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs. Es ergeben sich Höhenunterschiede von bis zu 5m.

Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland

im Osten durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland bzw. den Stockbrunnenweg

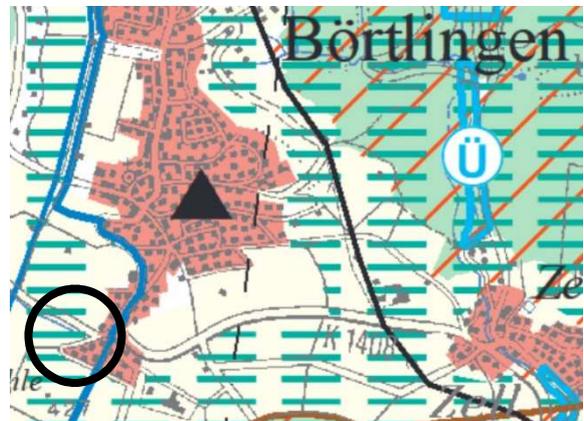
im Süden durch: den Stockbrunnenweg bzw. Wohnbebauung,

im Westen durch: landwirtschaftlich genutzte Flächen, Grünland.

3 Rechtliche Grundlagen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan werden Ziele und Grundsätze der Raumordnung festgelegt. Diese Festlegungen werden nicht parzellenscharf getroffen. Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart ist der Planbereich Gebieten für Landwirtschaft (VBG), PS 3.2.2 (G), mit überlagertem Regionalem Grünzug (VRG), PS 3.1.1 (Z), zugeordnet. Zudem wird auf das bestehende Wasserschutzgebiet verwiesen.



Die Gemeinde Börtlingen ist gemäß Regionalplan als „Gemeinde mit Beschränkung auf Eigenentwicklung“ innerhalb des Zentralen-Orte-Systems kategorisiert und der Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsraum“ zugeordnet. In Gemeinden mit Beschränkung auf Eigenentwicklung sind Wohnbauflächen im Rahmen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und des inneren Bedarfs zulässig. Hierzu gehört unter anderem auch die Bereitstellung von ausreichendem Wohnbauland für natürliche Entwicklung und die Beseitigung der Bauplatznot.

Durch die Kategorisierung werden zudem Vorgaben zur Bruttowohndichte vorgeben; also wie viele Menschen pro Hektar Wohnraum finden sollen. In Börtlingen soll der Wert von 55 Einwohner je Hektar nicht unterschritten werden.

Ermittlung der voraussichtlichen Einwohnerdichte im Planbereich

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,30ha. Wird davon ausgegangen, dass in jedem 2ten Bauplatz des Gebiets jeweils 2 Wohneinheiten entstehen, ergibt dies in Summe:

5 Bauplätze x 1,5 WE = 8 Wohneinheiten.

Gemäß der aktuell zur Verfügung stehenden Belegungsdichte in Börtlingen von 2,1 Einwohner je Wohneinheit (Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Abrufdatum 01.03.2019) stünde somit Wohnraum für:

8 Wohneinheiten x 2,1 Menschen = ca. 17 Menschen im aktuellen Planbereich zur Verfügung.

Die Bruttowohndichte im Gebiet „Stockbrunnen / West“ beträgt also:

17 Menschen / 0,30ha = ca. 57 EW/ha.

Durch die vorliegende Planung wird der vorgegebene Wert von 55 EW/ha eingehalten.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Entscheidung über die künftige Flächeninanspruchnahme fällt in der Regel bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans, der die beabsichtigte Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet darstellt. Der Bauflächenbedarfsnachweis ist daher insbesondere bei der Aufstellung der Flächennutzungspläne oder bei Bebauungsplänen, die nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind, von Belang. Für Börtlingen ist der Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Östlicher Schurwald heranzuziehen.

Im derzeit geltenden Flächennutzungsplan sind noch kleinere Reserveflächen für die Entwicklung von Wohnflächen in Börtlingen vorhanden, der aktuelle Geltungsbereich ist als Außenbereich (Grünland) dargestellt. Bei den noch vorhandenen Entwicklungsflächen wären im Vorfeld Erschließungsanlagen herzustellen, weshalb nun der aktuelle Planbereich entwickelt werden soll. Zusätzlich konnte sich der Standort durch die Befürwortung der Flächeneigentümer als geeignetste Fläche für das Vorhaben auszeichnen, da die angestrebte Nutzung mit Hilfe deren Verkaufsbereitschaft ohne zusätzliche Hindernisse realisiert werden kann. Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich mittlerweile in öffentlicher Hand.

Gründe für die Inanspruchnahme des Gebiets „Stockbrunnen / West“ sind somit nebst dem bereits dargelegten hohen Bedarf an Wohnbauflächen eine ortsbildverträgliche Erweiterung des bestehenden Ortsrandes sowie Anschlussmöglichkeiten und Nutzung bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB besteht keine Geltung des Entwicklungsgebots aus dem Flächennutzungsplan, dieser ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Falls bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch Baulücken im aktuellen Gebiet vorhanden sein

sollten, sind diese in der Bilanzierung entsprechend zu berücksichtigen. Erläuterungen zur voraussichtlichen Einwohnerdichte und dem Bedarf der Planung sind den Punkten 1 und 3.1 dieser Begründung zu entnehmen.

3.3 Bestehende Rechtsverhältnisse im Plangebiet

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Stockbrunnen / West“ bestehen derzeit keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen.

4 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Grundsätzlich kommt die Gemeinde Börtlingen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der planungsrechtlichen Verpflichtung des § 1 Abs. 5 BauGB nach, wonach die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen haben, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Bebauungsplan enthält gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauGB die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung.

Maßgebliches Ziel der Gemeinde ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Entwicklung von Wohnbauflächen und deren Verortung im Gemeindegebiet. Entsprechend der in § 1 Abs. 5 und 6 BauGB verankerten Grundsätze wird für das Plangebiet angestrebt:

- Die Unterstützung der Belange der Bevölkerung mit Wohneigentumsbildung unter Berücksichtigung eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung des Standortes und deren Auswirkungen auf die Umwelt,
- Die Sicherung der Anforderungen der im Umfeld ansässigen Wohnbevölkerung an gesunde Wohnverhältnisse
- die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild

Im Detail soll mit dem Bebauungsplanverfahren die zeitnahe Entwicklung von 5 Bauplätzen für kleinere Einzelhäuser bauplanungsrechtlich vorbereitet werden.

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Bebauung – Planungsrechtliche Festsetzungen

Die bebaubaren Flächen sollen, entsprechend der angrenzenden bereits bestehenden Bebauung, als Allgemeines Wohngebiet (WA) entwickelt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung sind allgemein zulässige Nutzungen nach § 4 BauNVO zulässig; ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 BauNVO werden im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans als unzulässig erklärt, da durch diese Nutzungen nachteilige Auswirkungen zu Lasten der bestehenden Wohnnutzung auftreten könnten. Nebst der Entwicklung von Wohngebietsflächen ist auch die Ausweisung von privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Durch die nach Inkrafttreten des Bebauungsplans zur Verfügung stehenden Bauplätze (Grundstücksgröße durchschnittlich ca. 470m²) in Zusammenhang mit bereits bei der Gemeindeverwaltung eingegangenen Anfragen kann davon ausgegangen werden, dass sich hauptsächlich jüngere Paare und junge Familien im Plangebiet niederlassen werden.

Um eine Einbindung in die freie Landschaft soweit möglich zu gewährleisten, dürfen im Gebiet maximal 2 Vollgeschosse errichtet werden. Alle getroffenen Festsetzungen wurden unter dem Aspekt des Einfügens in die Umgebungsbebauung und -nutzung vorgenommen. So ist z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) als Maß der baulichen Ausnutzung auf 0,4 begrenzt, um einer vertretbaren baulichen Verdichtung nachzukommen. Ziel der Planung ist es, dem bestehenden Ortsbild gerecht zu werden, sowie gleichzeitig eine wirtschaftlich zumutbare Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Für das Plangebiet wird die offene Bauweise - wie in den angrenzenden Wohngebieten - vorgegeben.

Grünordnerischen Belangen wird darüber hinaus durch die Festsetzung von Neuanpflanzungen, Vorgaben zur Gestaltung der Freiflächen, einer Begrünung von Flachdächern bei Garagen sowie Festsetzungen einer stufenweisen Geländemodellierung in Richtung Außenbereich hin nachgekommen.

5.2 Verkehrsflächen und Erschließung

Die Flächen werden über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Stockbrunnenweg“ erschlossen. Die Fahrbahnbreiten werden wie im Bestand vorhanden fortgeführt und umfassen eine Breite von 5,50m.

Durch die bereits bestehenden Erschließungswege ist eine Andienung durch 3-achsige Fahrzeuge möglich, da diese aufgrund der Ringerschließung nicht wenden müssen. Die bisherigen

Erschließungswege der landwirtschaftlichen Flächen werden durch die vorliegende Planung nicht verändert.

5.3 Umwelt- und Naturschutz

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird auf eine Umweltprüfung, auf einen Umweltbericht, auf eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen. Eine Überprüfung auf Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ist jedoch immer beachtlich.

Diese hat im Rahmen der Untersuchung durch Fr. A. Titze (Verweis auf das dem Bebauungsplan zugehörige Fachgutachten „Vorprüfung des Einzelfalls“, Datum 26.03.2019) ergeben, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen, da durch das Vorhaben insgesamt keine erheblichen und nachteiligen Umweltauswirkungen für die Schutzgüter, Schutzgebiete und Biotope gemäß § 1a Abs.6 Nr.7b BauGB zu erwarten sind.

Zur Einbindung des Gebiets in die Landschaft und zur Minimierung des Eingriffs werden zu pflanzende Einzelbäume in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen. Zudem werden Grünflächen festgesetzt um zum einen die Wohnqualität innerhalb des Gebiets zu steigern und zum anderen Belangen der Grünordnung nachzukommen. Dachflächen von flach geneigten Dächern (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, um ebenfalls positive Auswirkungen auf die Niederschlagswasserbeseitigung und Lebensraum für beispielsweise trittempfindliche Pflanzen vorzuhalten.

5.4 Bodenschutz

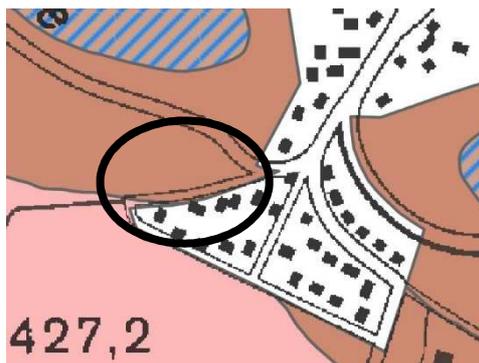
Gemäß § 1a Abs.2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonen umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Der Bebauungsplan unterliegt nach § 13b Satz 1 i.V. mit § 13a Abs.3 Nr.1 BauGB nicht der Pflicht, eine Umweltprüfung mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten zu erwartende Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demzufolge liegt kein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung vor.

Beschreibung der Bodenverhältnisse im Planbereich

Das Schutzgut Boden und dessen Belange sind jedoch immer beachtlich und im Rahmen des Bebauungsplans zu überprüfen. Gemäß den Daten des Geodatenportals des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, liegen folgende Bodenverhältnisse innerhalb des Planbereichs vor (Abrufdatum 01.03.2019):

Die Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW 2011) werden wie folgt bewertet:

Bodenfunktionen nach „Bodenschutz 23“ (LUBW2011)		
Standort für naturnahe Vegetation	die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch wird nicht erreicht	
natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel (2.0)	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	LN: gering (1.0)	Wald: mittel (2.0)
Filter und Puffer für Schadstoffe	LN: hoch (3.0)	Wald: mittel (2.0)
Gesamtbewertung	LN: 2.00	Wald: 2.00



Geotope sind im Planbereich und auch in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Der Karte „Bodenkundliche Einheiten“ kann entnommen werden, dass es sich beim Boden innerhalb des Geltungsbereichs um Pelosol-Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde über toniger Keuper-Fließerde handelt (braune Darstellung).

Der Boden weist die folgenden Kennwerte auf:

Kennwerte	
Feldkapazität	hoch (390 - 420mm)
nutzbare Feldkapazität	mittel (110 - 140mm)
Luftkapazität	mittel, Unterboden gering
Wasserdurchlässigkeit	mittel, Unterboden sehr gering bis gering
Sorptionskapazität	hoch bis sehr hoch (280 - 330 mol/z/m ²)
Erodierbarkeit	--

Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Alternativenprüfung

Im Vorfeld der Planung wurde eine Alternativenprüfung zum Standort des geplanten Vorhabens im Gemeindegebiet vorgenommen. Aufgrund der angestrebten Nutzung und der angestrebten

Größe mit guter technischer und infrastruktureller Erschließung wurde die Auswahl bereits erheblich eingeschränkt. Weitere Einschränkungen wurden durch Konfliktpotenziale mit bestehenden Nutzungen (Abwehransprüche landwirtschaftlicher Betriebe) vorgenommen. Größtes Hindernis stellt jedoch - ganz wie im Bereich innerörtlicher Potenziale - die fehlende Verkaufsbereitschaft



der Flächeneigentümer dar. Das Plangebiet „Stockbrunnen / West“ steht nicht nur für eine zeitnahe Entwicklung von Wohnflächen zur Verfügung, sondern stellt auch eine angemessene Erweiterung bzw. Arrondierung des bestehenden Ortsrands dar.

Aufgrund des derzeit immensen Wohnraummangels und in diesem Zuge sehr hohen Siedlungsdrucks (bedingt auch durch momentan anhaltend niedrige Zinssätze) mit notwendigem, raschem Anbieten von Wohnbauflächen, kristallisierte sich der aktuelle Planbereich als geeignete Entwicklungsfläche heraus.

Abbildung: untersuchte Alternativflächen

Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß

Der Bebauungsplan enthält in Abwägung hinsichtlich des Schutzguts Boden die folgenden bodenschützenden Vorgaben im Textteil:

- Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4 und Baugrenzen)
- die nicht überbauten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. In diesen Bereich wird der Boden vor Abtrag geschützt.
- Dächer bis einschließlich 10° Dachneigung (Ausnahmen siehe Textteil) sind zu begrünen, sofern sie nicht solarenergetisch genutzt werden. Durch diese Begrünungsmaßnahmen sollen die negativen Auswirkungen der künftigen Bodenversiegelung reduziert werden und den bisherigen Bodenfunktionen im Planbereich soweit möglich nachgekommen werden.
- Umfangreiche Hinweise zum Schutz des Bodens.

Massen und Verwertung

Der Bebauungsplan stellt ein Angebot an Bauwillige dar. Obwohl zwar bereits ausreichend Interessenten vorhanden sind und mit der Aufsiedlung der neuen Bauflächen so zeitnahe wie möglich begonnen werden soll, liegt dennoch kein konkretes Projekt im Sinne eines Vorhabens- und Erschließungsplans nach § 12 BauGB vor, bei welchem der genaue Beginn, die Zeitspanne und der Umfang Bauvorhaben bekannt wäre.

Die Massenbilanz und damit ein hinreichend belastbares Konzept zur bodenschonenden Gestaltung und Durchführung der Geländeumgestaltung kann für das Areal, welche für die private Bebauung vorgesehen ist, demnach nicht vorgelegt werden. Zudem ist mit einem zeitlichen Versatz der Errichtung der einzelnen Bauvorhaben zu rechnen, die Durchführung eines Konzepts ist damit erschwert.

Benötigte Erschließungswege sind bereits vorhanden und werden in der bestehenden Dimension beibehalten. Es kann demnach nicht von anfallendem Oberboden im Bereich öffentlicher Flächen ausgegangen werden, welchem spezifische Auftragsflächen zugeordnet werden könnten.

5.5 Gestalterische Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften ist vorgesehen, insbesondere die Dachform und -neigung sowie die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen festzusetzen. Da sich das Plangebiet an direktem Übergang zur freien Landschaft befindet und sich die künftigen baulichen Anlagen in die nähere Umgebung einfügen sollen, dürfen grelle, reflektierende und schwarze Materialien nicht verwendet werden.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung der nicht bebauten Grundstücksflächen, zu Einfriedungen und Geländemodellierungen und insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung runden die örtlichen Bauvorschriften ab.

6 Plandurchführung und -umsetzung

6.1 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung wird unter Nr. 5.2 „Verkehrsflächen und Erschließung“ erläutert.

6.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und auch mit Wasser für Feuerlöschzwecke kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden. Aktuell ist die NetzeBW GmbH der örtliche Versorger.

6.4 Entwässerung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt über den bestehenden Kanal im Stockbrunnenweg.

Regenwasser

Nebst bestehender Schmutzwasserleitungen ist ebenfalls ein Regenwasserkanal im Bereich des Stockbrunnenwegs vorhanden. In bereits erfolgter Absprache mit dem Landratsamt ist unverschmutztes Regenwasser aus dem Planbereich in diesen einzuleiten. Der Kanal verläuft entlang der Straße Stockbrunnenweg und entwässert anschließend im Bereich des nahe gelegenen Biotops.

7 Flächenbilanz

allgemeines Wohngebiet	1.831 m ²	62%
öffentliche Verkehrsfläche (Straße u Gehweg)	612 m ²	21%
Grünfläche	520 m ²	18%
Gesamt	2.963 m²	100%