

# Bebauungsplan „Mädachäcker - östlich des Hohlwegs“ Hohenwart

Begründung



## Inhaltsverzeichnis

Teil I.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
A.	Geltungsbereich	3
B.	Anlass + Ziele der Planaufstellung	3
C.	Verfahrensablauf	3
D.	Übergeordnete Planungen	4
1.	Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen	4
2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)	4
E.	Gebietsbeschreibung	4
1.	Umgebung + Vorprägung des Plangebiets	4
2.	Vorhandene Nutzungen + Bebauung	4
3.	Bestehende Planungen	5
4.	Rechtliche Bindungen	5
5.	Prüfung der Kampfmittelfreiheit	5
F.	Planungskonzept	5
1.	Städtebauliches Konzept	5
2.	Erschließung	6
3.	Ausgleichskonzept	6
4.	Geprüfte Alternativen	6
G.	Auswirkungen + Folgen der Planung	6
1.	Kosten	6
2.	Flächenbilanz	7
3.	Ergänzende Verfahren	7
H.	Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans	7
1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
1.1.	Art der baulichen Nutzung	7
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3.	Bauweise	7
1.4.	Flächen für Nebenanlagen und Garagen	8
1.5.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	8
1.6.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
1.7.	Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9
1.8.	Aufschüttungen und Abgrabungen	9
2.	Örtliche Bauvorschriften nach LBO	9
2.1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
2.2.	Werbeanlagen	9
2.3.	Unbebaute Flächen sowie Gestaltung der Außenanlagen	9
2.4.	Stellplätze und Grundstückszufahrten	10
2.5.	Einfriedungen	10
Teil II.	Umweltbericht	11



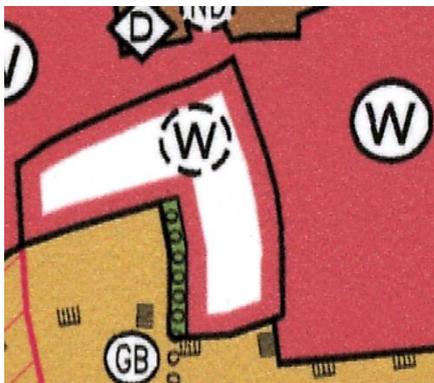
## D. Übergeordnete Planungen

### 1. Aspekte der Raumordnung und sonstiger Fachplanungen



Im gültigen Regionalplan der Region Nordschwarzwald ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Planung ausgewiesen.

### 2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)



Im gültigen Flächennutzungsplan (Neubekanntmachung 2016) des Nachbarschaftsverbandes Pforzheim ist das Gebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## E. Gebietsbeschreibung

### 1. Umgebung + Vorprägung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Pforzheim, im Ortsteil Hohenwart.

Die nördlich und östlich anschließenden Flächen sind durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise geprägt, die überwiegend als Einzelhäuser errichtet wurden. Nach Süden und Südwesten schließen sich offene, landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich des Plangebiets befindet sich ein FFH-Gebiet. Westlich des Plangebiets befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop Hohlweg.

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine leichte Nordhanglage. Es fällt vom südlichen Plangebietsrand zum nördlichen um ca. 10 m ab. Auf der Länge von ca. 195 m fällt dies kaum auf.

Das Plangebiet liegt nicht im Beteiligungsradius eines Störfallbetriebs.

### 2. Vorhandene Nutzungen + Bebauung

Das Plangebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Es gibt noch keine bestehende Bebauung. Am nordöstlichen Rand des Plangebiets befinden sich bestehende Versorgungsleitungen und Kanäle, die nicht verlegt werden können. Da diese jederzeit erreichbar sein müssen wurde die Fläche nicht mit einem Leitungsrecht belegt, sondern als städtische Fläche gesichert.

### 3. Bestehende Planungen

Für den östlichen Teil des Plangebietes gilt der Bebauungsplan Ho7 „Mädachäcker - Spielesäcker“ vom 28.11.1980. Er setzt dort eine öffentliche Grünfläche fest. Der westliche Teil des Plangebietes ist nicht überplant und wird durch die Ermlandstraße, den Hohlweg und den Feldweg in Verlängerung des Mädachäckerweges begrenzt.

Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplans „Mädachäcker - östlich des Hohlwegs“ werden die bisher geltenden Bebauungspläne im Bereich des Geltungsbereichs des neuen Bebauungsplans durch diesen ersetzt.

### 4. Rechtliche Bindungen

Es bestehen keine rechtlichen Bindungen in Form von Baugenehmigungen.

### 5. Prüfung der Kampfmittelfreiheit

Die Prüfung auf Kampfmittel, anhand von Luftbildauswertung ergab für das Gebiet keine Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. Eine Garantie der Kampfmittelfreiheit ist jedoch nicht sicher.

## F. Planungskonzept

### 1. Städtebauliches Konzept



Die Stadt Pforzheim und der Ortsteil Hohenwart benötigen neuen Wohnraum. Da sich jedoch die vorhandenen unbebauten Bauplätze im Privateigentum befinden und somit nicht im Zugriff der Gemeinde sind, muss zur Deckung des Wohnraumbedarfs neue Wohnbaufläche geschaffen werden. Die Fläche des Bebauungsplans „Mädachäcker - östlich des Hohlwegs“ bietet sich dafür an, da es durch die Planung zu einer Arrondierung der Wohnbebauung am Ortsrand kommt.

Es ist ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern geplant, entsprechend der umliegenden städtebaulichen Struktur. Damit soll sichergestellt werden, dass sich die geplante Bebauung homogen in die bestehende bauliche Umgebung einfügt.

Aufgrund der Lage am Ortsrand von Hohenwart soll die geplante Bebauungsdichte nicht zu hoch sein. Die gewünschte kleinteilige Bebauung wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Begrenzung von Flächen für Nebenanlagen und der maximalen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäuden gesichert.

Im Norden des Gebiet soll ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche entstehen. Auf der Fläche ist ein Unterstand für Jugendliche möglich.

## 2. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Ermlandstraße und den Hohlweg. Es muss von der bestehenden Straße zum Plangebiet ein Höhenunterschied von ca. 1,50 – 2,00 m überwunden werden.

Das Plangebiet selbst wird über eine von Nord nach Süd verlaufende Sackgasse mit ausreichend großem Wendehammer im Süden erschlossen. Von dieser zweigen noch zwei kleine Sackgassen nach Westen ab, die jeweils ca. 6 bis 8 Grundstücke erschließen.

Nach Osten hin gibt es eine Durchfahrt zur Straße Am Wiesenrain, die allerdings nicht für LKW befahrbar sein wird.

Nach Süden führt ein Fußweg zur freien Landschaft. Damit soll das Gebiet durchlässig für Fußgänger sein, die Zugang zur Erholungslandschaft suchen.

## 3. Ausgleichskonzept

Im Rahmen des Umweltberichts wird der Eingriff in die einzelnen Schutzgüter ermittelt und bewertet. Zum Ausgleich für Eingriffe in die Schutzgüter werden Kompensationsmaßnahmen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb zugeordnet.

Der interne Ausgleich erfolgt durch Pflanzung von Gehölzen und Dachbegrünung.

Darüber hinaus wird der noch fehlende Ausgleichsbedarf durch externe Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Pforzheim kompensiert. Die externe Kompensation erfolgt über die Maßnahmen Hw 28 und Hw 30.

Als CEF-Maßnahmen werden Vogelnist- und Fledermauskästen als Ersatzhabitate aufgehängt.

## 4. Geprüfte Alternativen

Im Rahmen der allgemeinen Untersuchungen zur Wohnbauentwicklung der Stadt Pforzheim wurden viele weitere mögliche Standorte im Stadtgebiet geprüft und bewertet. Pforzheim hat einen sehr großen Bedarf an Wohnraum dies hängt zum einen mit einer steigenden Bevölkerung zusammen (in den Jahren 2020-2040 um 5,5 %) zum anderen sinkt die durchschnittliche Haushaltsgröße (Einwohner je Haushalt) in den vergangenen Jahren kontinuierlich. Um den benötigten Wohnraumbedarf decken zu können, müssen neue Wohnungen gebaut werden. Dabei hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang, um den Flächenverbrauch zu verringern. Diesem Grundsatz wurde in den vergangenen Jahren nachgegangen, jedoch reichen die Flächen im Innenbereich nicht um den nötigen Wohnraumbedarf zu decken.

Der Ortsteil Hohenwart kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen. Die freien Grundstücke in den Wohngebieten Ermlandstraße und Obere Maden befinden sich im Eigentum Privater und sind somit nicht im Zugriff der Gemeinde, sodass hier eine Steuerung der Siedlungsentwicklung kaum möglich ist. Daher müssen neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Pforzheim ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Die Fläche bietet sich zur Arrondierung des Ortsrandes an und kann durch die an das Gebiet grenzenden Straßen Hohlweg, Ermlandstraße und Am Wiesenrain erschlossen werden. Für das Plangebiet soll, um eine zeitnahe Bebauung des Plangebiets sicherzustellen, in der gesetzlichen Baulandumlegung ein Baugebot nach § 176 BauGB erlassen werden, um zu vermeiden, dass baureife Grundstücke Jahre lang nicht bebaut werden. Dieses Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da der Bedarf nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden muss.

## G. Auswirkungen + Folgen der Planung

### 1. Kosten

Im Rahmen der Realisierung des Baugebietes werden auf die Stadt Kosten für die Erschließung und die Ausgleichsflächen zukommen, die jedoch im Rahmen der Erhebung von Erschließungskosten teilweise wieder erstattet werden.

## 2. Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Fläche in %
Wohnbaufläche	11.961	67,2
Verkehrsfläche	3.961	22,3
Öffentliche Grünfläche	870	4,9
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	988	5,6
Gesamt	17.790	100

## 3. Ergänzende Verfahren

Im Rahmen der Baulandbereitstellung ist eine gesetzliche Baulandumlegung vorgesehen.

Um neue Baulücken im Sinne einer nachhaltigen Baulandbereitstellung für die Zukunft zu vermeiden, ist vorgesehen, dass entweder die Stadt die Grundstücke in der gesetzlichen Baulandumlegung übernimmt oder aber bei den privaten Bauplätzen nach § 176 BauGB ein Baugebot im Umlegungsplan festsetzt.

Abweichend zu der üblichen Frist von zwei Jahren bei der Veräußerung von städtischen Baugrundstücken, wird für die Umsetzung der Bauverpflichtung eine Frist von maximal sieben Jahren nach Eintritt der Voraussetzungen für einen Baubeginn vorgegeben. Die längere Frist ist opportun, weil die betroffenen Grundstückseigentümer in der Regel- im Gegensatz zu den Käufern der städtischen Grundstücke - keine aktuellen Bauabsichten haben.

Das Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da die Bedarfe nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden müssen.

## H. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplans

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nicht zulässig sind die Ausnahmen unter § 4 (3) Nr. 3-5 BauNVO, da diese Vorhaben großflächigere Grundstücke und eine gute Verkehrsanbindungen benötigen, die das neue Wohngebiet nicht bieten kann.

#### 1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse und die Traufhöhe definiert.

Die GRZ wurde entsprechend des angrenzenden Gebietes und des Baugebietes „Obere Maden“ mit 0,4 festgesetzt. Um eine zu hohe Versiegelung und auch Verdichtung zu vermeiden, die der Lage des Baugebietes am Ortsrand des Ortsteils Hohenwart nicht entspricht, wurde die Überschreitung nach § 19 (4) BauNVO auf 25 % beschränkt. Aufgrund der individuellen Grundstückszuschnitte ist es in Verbindung mit den festgesetzten Bauweisen und den erforderlichen Abstandsflächen möglich, dass die maximal festgesetzte GRZ nicht bei allen Grundstücken voll ausgeschöpft werden kann.

Die GFZ wurde entsprechend mit 0,8 festgesetzt. Dies trägt ebenso dazu bei, die Verdichtung nicht zu hoch werden zu lassen.

Die Traufhöhe wird auf maximal 6,50 m und die Gebäudehöhe auf 10,50 m beschränkt, damit soll eine für die Umgebung untypische zu massive Bebauung verhindert werden.

#### 1.3. Bauweise

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Danach müssen Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden, dürfen jedoch nur maximal 16 m lang sein.

Dies soll verhindern, dass zu massive und große Baukörper entstehen, die im Widerspruch zur bestehenden, angrenzenden Baustruktur stehen und sich insbesondere in der Randlage negativ auf das Ortsbild auswirken könnten.

#### 1.4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Carports

Zur Sicherung einer ausreichenden Durchgrünung und eines geordneten Siedlungsbildes sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze werden zusätzlich noch im Bereich der Vorgartenzone zugelassen. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der von der Straße abgewandte Gartenbereich zwischen den Hausreihen weitgehend begrünt bleibt.

Nebenanlagen, insbesondere in der Vorgartenzone, können sich negativ auf das Erscheinungsbild des Ortsbildes und des Straßenraums auswirken. Deshalb wird festgesetzt, dass Nebenanlagen bis auf Ausnahmen in der Vorgartenzone unzulässig sind. Um ein Übermaß an Nebenanlagen bzw. eine zu starke Verdichtung im Gebiet zu vermeiden, werden die Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder Überdachungen in ihrer Grundfläche beschränkt.

#### 1.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um in der Ortsrandlage eine zu starke Verdichtung und damit einhergehende mögliche Störungen des Ortsbildes durch eine zu massive Bebauung zu vermeiden, wird für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude beschränkt. Damit soll auch Sorgegetragen werden, dass die notwendigen Stellplätze auf den Grundstück untergebracht werden können, ohne dass es zu einer zu starken Versiegelung des Grundstücks kommt.

#### 1.6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Schutz der vorhandenen Fauna werden artenschutzrechtlich relevante Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (s. Umweltbericht). Die Maßnahmen dienen zum Schutz während der Bauphase. Ebenso werden zum Schutz der vorhandenen Fauna Maßnahmen zum vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF- und FCS-Maßnahmen) festgesetzt (s. Umweltbericht). Informationen zu den aktuell fachlich anerkannten Methoden gegen Vogelschlag an Glasflächen wie z. B. Vogelschutz-Glas und Klebefolien, können beim Amt für Umweltschutz eingeholt werden.

Darüber hinaus werden zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Anpassung an den Klimawandel weitere Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung dienen dem Schutz der lokalen Fledermauspopulation sowie weiterer Tiergruppen wie Vögel und Insekten.

Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutz der für Mensch, Tier und Pflanze lebenswichtigen Ressource Wasser. Mit der Maßnahme sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduziert werden. Der Erhalt der Durchlässigkeit der Beläge ist zu gewährleisten.

Zur Reduzierung des Abflussbeiwerts sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 20° zu begrünen. Diese sind mit mindestens 15 cm einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft zu begrünen. Dies gilt auch für die Dächer von Garagen. Als Terrasse oder Balkon genutzte Bereiche, untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen, Glasdächer etc. müssen nicht begrünt werden. Ebenso Wege, begehbare Flächen, die für die Wartung und Revision des Flachdaches oder technischer Anlagen auf dem Dach erforderlich sind. Dachbegrünungen tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Ebenso können sie zur Verbesserung des Wasserrückhaltevermögens beitragen.

Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, verdunsten oder zu verrieseln. Dies dient zum einen der Entlastung der Kanalisation zum anderen kann das Niederschlagswasser so den natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Ist eine ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung nicht möglich ist das Niederschlagswasser einem Zwischenspeicher zuzuführen. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser unkontrolliert von privaten Baugrundstücken auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen abfließt und dort zu Schäden führt. Das aufgefangene Wasser kann als Teichwasser oder zur Gartenbewässerung sowie auch im häuslichen Gebrauch wie z. B. zur Toilettenspülung verwendet werden. Für Planung und Bau sind die DIN-Normen sowie die Festsetzungen in der Abwassersatzung der Stadt Pforzheim zu beachten. Die entsprechende Ausführung der Grundstücksentwässerung ist im Baugesuch darzustellen.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) unzulässig. Leitungen und Entnahmestellen mit bzw. von Wasser, das nicht für Trinkwasserzwecke bestimmt ist, müssen gekennzeichnet werden.

#### 1.7. Anpflanzen, Unterhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzgebote tragen durch die grundstücksbezogenen Maßnahmen zur Durchgrünung und Wohnqualität bei. Wie die anderen Pflanzmaßnahmen wirkt sich auch die Begrünung von Flachdächern positiv auf die klimatische Situation aus.

Um die Nachhaltigkeit der getroffenen Maßnahmen zu gewährleisten und den Eingriff in den Grünbestand so gering wie möglich zu halten, wird festgesetzt, dass alle Pflanzungen dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen sind.

Zum Schutz der bestehenden Gehölzstruktur sind in jeder Phase von Bauarbeiten, insbesondere bei Auf- und Abtragsarbeiten im Wurzelbereich, Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

#### 1.8. Aufschüttungen und Abgrabungen

Böschungen, die durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Zusammenhang mit dem Straßen- und Wegebau entstehen, sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### 2. Örtliche Bauvorschriften nach LBO

#### 2.1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

##### Dächer und Fassadengestaltung

Um die Bauherren nicht zu sehr einzuschränken sind viele verschiedene Dachformen zulässig. Städtebaulich gestalterisch aufgefangen wird diese Freiheit durch die einheitlich festgesetzte Firstrichtung entlang der Haupterschließung.

Die zur Dachdeckung und Fassadengestaltung getroffenen Festsetzungen dienen dem städtebaulichen Ziel einer Homogenisierung vor allem der Dachlandschaft im Baugebiet. Aus demselben Grund sind Doppelhaushälften in ihrer Dachgestaltung aneinander anzugleichen.

#### 2.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen haben bei einer fehlenden Regulierung (in Art und Umfang) oft eine störende Wirkung auf das Erscheinungsbild eines Quartiers. Aus diesem Grund werden auffällige Werbeformen wie Leuchtwerbung und freistehende Werbeanlagen ausgeschlossen. Ebenfalls werden Umfang und Anbringungsort der Werbeanlagen beschränkt. Außerdem werden Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zugelassen.

#### 2.3. Unbebaute Flächen sowie Gestaltung der Außenanlagen

Zur Sicherung eines attraktiven Stadtbildes und einer ausreichenden Durchgrünung des Plangebietes wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, als Vegetationsfläche anzulegen und zu pflegen sind. Monotone, flächige Schottergärten werden ausgeschlossen, da sie sich negativ auf das Erscheinungsbild und das Kleinklima des Quartiers sowie auf den Natur- und Artenschutz auswirken können.

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen ist es untersagt die Vorgartenzone als Arbeits-, Abstell- oder Lagerflächen zu nutzen.

Zur Sicherung eines attraktiven Straßenbildes sind Standorte für Abfallbehälter einzuhausen oder durch geeignete Bepflanzungen mit Hecken oder Kletterpflanzen gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen.

Die Vorgaben zur Modellierung des Geländes sollen einer zu starken Überformung des natürlichen Geländes mit möglichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und die benachbarte Bebauung entgegenwirken.

#### 2.4. Stellplätze und Grundstückszufahrten

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachzuweisen. Hier wird festgesetzt, dass 2 Stellplätze je Wohneinheit herzustellen sind und mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit, wenn die Wohnfläche kleiner als 70 m<sup>2</sup> ist.

Diese gegenüber den Mindestanforderungen des § 37 (1) LBO erhöhte Stellplatzverpflichtung ist damit begründet, dass der öffentliche Straßenraum möglichst frei von parkenden Autos gehalten werden soll. Dies dient einerseits der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Gebiet. Gleichzeitig soll dadurch der öffentliche Raum in seiner Funktion als attraktiver Stadt- und Aufenthaltsraum gestärkt werden.

Durch die Begrenzung der Anzahl und Breite von Zufahrten soll eine zu starke Versiegelung des Vorgartenbereichs vermieden werden und eine ausreichende Durchgrünung des Gebiets erreicht werden.

#### 2.5. Einfriedungen

Zur städtebaulichen Gestaltung des Straßenraums werden Vorgaben zu den Einfriedungen der Haus- und Vorgärten gemacht. Es soll ein qualitätsvoller Übergang von der Wohnbebauung zur öffentlichen Fläche geschaffen werden.

Dasselbe gilt für die Höhe der Einfriedungen zwischen Straßengrundstücksgrenze und vorderer Baugrenze, weil diese Abschnitte der Einfriedungen das Bild des Straßenraums für einen entlang des Straßenraums blickenden Betrachter deutlich beeinflussen.

## Teil II. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans, für die Wahrung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte und die Form des Umweltberichtes richten sich nach der Anlage 1 zum BauGB sowie den nach § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB zu berücksichtigenden Belangen.

Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan als separates Dokument beigelegt.

Die Inhalte des Umweltberichtes lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Planung:	
Die Stadt Pforzheim plant die Arrondierung des Ortsrands mit einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern und einem Spielplatz. Damit soll dem dringenden Bedarf an Wohnraum nachgekommen werden.	
Bestandsbewertung:	
Das Plangebiet besitzt für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt, Boden und Fläche eine hohe bis mittlere Bedeutung und für die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie Mensch, Gesundheit und Bevölkerung eine niedrige Bedeutung.	
Durch die Planung sind die folgenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.	
Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt	Durch die geplante Bebauung wird landwirtschaftlich und öffentliche Grünfläche überplant. Die Planung wirkt sich auf die vorhandenen Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt negativ aus.
Artenschutz	Artenschutzrechtlich relevant sind im Planungsgebiet v.a. Vögel und Fledermäuse. Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Tötung, Störung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird unter Beachtung entsprechender Maßnahmen nicht ausgelöst.
Schutzgut Boden und Fläche	Durch die Umsetzung der Planung steigt der Versiegelungsgrad und der Boden wird langfristig negativ beeinträchtigt.
Schutzgut Wasser	Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Durch die Dachbegrünung und die Vorgaben zum Umgang mit Niederschlagswasser kann dieses überwiegend in den natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.
Schutzgut Klima und Luft	Durch die Planung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten. Die leicht negativen Auswirkungen der Planung werden durch die Umgebung abgepuffert.
Schutzgut Landschaftsbild	Bei einer entsprechend gestalteten Architektur und einer Eingrünung der Fläche sind keine weithin sichtbaren negativen Auswirkungen zu erwarten.
Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	Die Erholungsfunktion des Gebiets ist durch die Umgebung weiterhin erfüllt. Zusätzlich entsteht ein Spielplatz zur Naherholung.
Kultur- und sonstige Sachgüter	Auswirkungen auf die vorhandenen Kultur- und Sachgüter sind unter Einhaltung der vorgeschriebenen Maßnahmen nicht zu erwarten.
Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	Es sind keine bedeutenden Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.
Eingriff-Ausgleich:	
Der interne Eingriff-Ausgleich erfolgt durch die Ergänzung der Feldhecke am Hohlweg, der Pflanzung von Gehölzen, und die Dachflächenbegrünung. Zur weiteren Kompensation werden externe Maßnahmen herangezogen.	
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen Hw 28 und Hw 30.	
Ausgleich im Artenschutz: für Vögel und Fledermäuse: 3 Starenhöhlen und 12 weitere Vogelnistkästen sowie 4 Fledermausflachkästen, (Flurstücks-Nr. 821/822, 1045, 1051/1055, 1063 (jeweils tlw., Hohenwart))	
Ersatzpflanzungen für 5 entfallene Habitatbäume mit wertvollen Lebensraumstrukturen: (Flurstücks-Nr. 1080 (nördl. Teil, Hohenwart))	

<p>Aufwertung von Hecken: angrenzend an Hohlweg Pflanzung eines Heckenstreifens, insbes. mit Dornsträuchern wie Schlehe, Weißdorn und Heckenrose; Madenwiesen: Ergänzung des Gehölzstreifens mit einzelnen Dornsträuchern (Schlehe, Weißdorn, Heckenrose), (Mädachäcker Flurstücks-Nr. 1087, 1090, 1092 (jeweils tlw., Hohenwart) und Madenwiesen Flurstücks-Nr. 821, 851, 852/1 (jeweils tlw., Hohenwart))</p> <p>Nach Umsetzung aller Maßnahmen können die Eingriffe insgesamt kompensiert werden, so dass keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die Anforderungen des §1a BauGB werden erfüllt</p>
<p>geprüfte Alternativen:</p>
<p>Im Rahmen der allgemeinen Untersuchungen zur Wohnbauentwicklung der Stadt Pforzheim wurden viele weitere mögliche Standorte im Stadtgebiet geprüft und bewertet. Pforzheim hat einen sehr großen Bedarf an Wohnraum dies hängt zum einen mit einer steigenden Bevölkerung bei gleichzeitig sinkender durchschnittlicher Haushaltsgröße. Dabei hat die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Vorrang, um den Flächenverbrauch zu verringern. Diesem Grundsatz wurde in den vergangenen Jahren nachgegangen jedoch reichen die Flächen im Innenbereich nicht um den nötigen Wohnraumbedarf zu decken.</p> <p>Der Ortsteil Hohenwart kann der vorhandenen Nachfrage nach Baugrundstücken nicht nachkommen. Die freien Grundstücke befinden sich nicht im Zugriff der Gemeinde, daher müssen neue Wohnbauflächen geschaffen werden. Gemäß dem Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche vorgesehen. Für das Plangebiet soll, um eine zeitnahe Bebauung des Plangebiets sicherzustellen, in der gesetzlichen Baulandumlegung ein Baugebot nach § 176 BauGB erlassen werden, um zu vermeiden, dass baureife Grundstücke Jahre lang nicht bebaut werden. Dieses Baugebot trägt zugleich dazu bei, den Eingriff in Natur und Landschaft zukünftig möglichst gering zu halten, da der Bedarf nicht durch weitere Entwicklungen nach außen gedeckt werden muss.</p>
<p>Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Auswirkungen:</p>
<p>Bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen und Unterlagen sind keine außergewöhnlichen Schwierigkeiten aufgetreten. Für einige der in Anlage 1 Nr. 2b BauGB aufgeführten Kriterien liegen keine ortsbezogenen Informationen bzw. Untersuchungen vor, eine Prognose kann daher allenfalls allgemein getroffen werden.</p>

Pforzheim, den 26.09.2023

61 CB